

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。



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(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面向專業投資者公開發行2021年公司債券(第二期)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，二零二一年三月二十五日

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）、黃自權先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士；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）

面向专业投资者公开发行2021年公司债券 （第二期）

募集说明书摘要

牵头主承销商、簿记管理人



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

联席主承销商



招商证券股份有限公司
深圳市福田区福田街道
福华一路111号



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



首创证券股份有限公司
北京市西城区德胜门外
大街115号德胜尚城E
座



中信证券股份有限公司
广东省深圳市福田区中心三路8
号卓越时代广场（二期）北座



摩根士丹利华鑫证券有限责任
公司
中国(上海)自由贸易试验区世纪大
道100号上海环球金融中心75楼
75T30室

签署日期：2021年3月24日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本期债券的核准情况及核准规模

本次发行经公司于 2020 年 11 月 30 日召开的第六届董事会第二百零八次会议审议通过，并经 2020 年 12 月 15 日召开的公司 2020 年第七次临时股东大会表决通过，本公司将向专业投资者公开发行面值不超过 50.00 亿元（含 50.00 亿元）的公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 45.39 亿元（含 45.39 亿元）的公司债券业经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】272 号）。

本期债券为本次债券的第二期发行，发行规模不超过 24.3 亿元（含 24.3 亿元）。

（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面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）。

发行总额：不超过 24.3 亿元（含 24.3 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 5 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 5 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。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。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（或减调整基点），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（或减调整基点），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登记机构开立的托管账户托管记载。

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：本期债券发行采取网下面向满足相关法律法规规定并具备相应风险识别和承担能力的专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

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：2021 年 3 月 26 日。

起息日：2021 年 3 月 29 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 2022 年至 2026 年每年的 3 月 29 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 2022 年至 2024 年每年的 3 月 29 日。本期债券品种二付息日为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 29 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 2022 年至 2026 年每年的 3 月 29 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 2026 年 3 月 29 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 2024 年 3 月 29 日。本期债券品种二兑付日为 2028 年 3 月 29 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 2026 年 3 月 29 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：本期债券的兑付登记日将按照上交所和证券登记机构的相关规定执行。

计息期限：本期债券品种一计息期限为 2021 年 3 月 29 日至 2026 年 3 月 28 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 2021 年 3 月 29 日至 2024 年 3 月 28 日。本期债券品种二计息期限为 2021 年 3 月 29 日至 2028 年的 3 月 28 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 2021 年 3 月 29 日至 2026 年 3 月 28 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：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司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：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：招商证券股份有限公司、首创证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司和摩根士丹利华鑫证券有限责任公司。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

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以余额包销的方式承销。

上市场所：上海证券交易所。

上市安排：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，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。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜按照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，拟全部用于偿付公司债券本息。

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：北京市西城区北礼士路甲 98 号阜成大厦 A 座
电话：010-61928888
联系人：秦怡

（二）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：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：黄亦妙、刘人硕、方君明、郭永星

（三）联席主承销商：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达
住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
办公地址：北京市西城区月坛南街甲 1 号院 3 号楼招行大厦 17 层
电话：010-60840883
传真：010-57782929
联系人：安辉、张国骊、曾君睿

（四）联席主承销商：首创证券股份有限公司

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：010-56511752
传真：010-56511751
联系人：李亢、邵治铭、杜鹃

（五）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军
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 33 层
电话：010-65051166
传真：010-65051156
联系人：程达明、李耕、余子宜、芮文栋、刘佳、程知远、丁金萍、陈嘉曦、孙顺杰

（六）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
电话：010-6083 6563、010-6083 8647
传真：010-6083 3504
联系人：王艳艳、黄晨源、康培勇、冯钰宸、王雨薇

（七）联席主承销商：摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

法定代表人：钱菁
住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼 75T30 室
办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼 75T30 室
电话：021-20336000
传真：021-20336046
联系人：李启迪、张诗若

（八）律师事务所：北京市君泽君律师事务所

负责人：李云波
住所：中国北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层
办公地址：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层
电话：010-66523388
传真：010-66523399
经办律师：王燕萍、徐微

（九）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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室
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：刘磊、何国锋

（十）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

执行事务合伙人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

联系人：白茹、田梓慧、战宇迪

（十一）募集资金监管银行：

杭州银行股份有限公司

负责人：李春江

住所：北京市东城区东花市北里西区 23 号楼 1 层 23-3

电话：010-87167952

传真：010-87926759

联系人：关伟旭

招商银行股份有限公司

负责人：熊开

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号

电话：010-66427729

联系人：赵天歌

（十二）申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

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

（十三）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：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68870587

传真：021-68870067

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2021 年 3 月 24 日。

发行首日：2021 年 3 月 26 日。

网下发行期限：2021 年 3 月 26 日至 2021 年 3 月 29 日。

（二）本期债券上市安排

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。

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，均视作同意由中信建投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面向专业投资者公开发行 2021 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面向专业投资者公开发行 2021 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，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 2020 年 9 月 30 日，本期债券联席主承销商首创证券股份有限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 2020 年 9 月 30 日，本期债券联席主承销商中国国际金融股份有限公司香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有首创置业（2868.HK）共计 110,000 股。

除上述外，截至报告期末，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

（一）本期债券的信用评级情况

经中诚信国际综合评定，本公司主体信用级别为 AAA，本期公司债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。中诚信国际出具了《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）信用评级报告》。

（二）信用评级报告的主要事项

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，说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，本期债券违约风险极低。债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

2、评级报告的内容摘要

（1）正面

1) 股东的有力支持。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资委。房地产业务为首创集团四大核心主业之一，而公司作为首创集团旗下唯一的市场化房地产开发平台，在资源获取和融资安排等方面获得了股东的有力支持。

2) 丰富的房地产开发经验，良好的区域布局。公司房地产开发经验丰富，形成了“天阅”和“禧瑞”等为代表的产品线，品牌知名度较高。此外，公司地产项目主要分布在京津冀、长三角和粤港澳大湾区三大核心城市圈一线及潜力强二线城市，区域布局良好。

3) 奥特莱斯具有一定规模优势，不断增长的租金收入可为公司提供较好的收入补充。公司积极推广奥特莱斯综合体运作方式，截至 2020 年 9 月末，公司奥特莱斯已布局 17 家，不断增长的租金收入可为公司提供较好的收入补充。

4) 畅通的融资渠道。公司与金融机构保持良好的合作关系，未使用授信额度充足。此外公司作为 H 股上市公司，具备较畅通的权益融资渠道，2020 年初完成 22.4 亿元供股发行。

(2) 关注

1) 房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

2) 经营性盈利能力弱，存货周转率有待提升。受存货周转速度较慢、债务规模不断增长等原因，近年来公司经营性业务利润较弱，投资收益成为利润总额的主要组成部分，且大部分为处置子公司股权带来的投资收益，收益的稳定性值得关注。

3) 债务规模持续增长，财务杠杆处于高位。近年来因存量项目去化较慢，公司规模扩张主要依赖债务的增长，债务规模增速较快，财务杠杆持续保持高位，若考虑永续债的影响，公司财务杠杆将进一步上升。

3、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国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用评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，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际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国际并提供相关资料，中诚信国际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。

中诚信国际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国际网站（www.ccxi.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，中诚信国际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。

二、发行人历史信用评级情况

2017 年至今，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
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
2018年6月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2018年8月	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2018年10月	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2019年4月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2019年5月	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2019年6月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2020年5月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2020年10月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2021年1月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定

三、公司资信情况

（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 2020 年 9 月末，本公司已获得中国农业银行、中信银行、中国建设银行、兴业银行等多家银行共计 2,050 亿元的意向性授信额度，尚有 1,682 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 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。该中期票据已于 2019 年 2 月 17 日到期偿还。

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。该中期票据已于 2020 年 1 月 25 日到期偿还。

2017 年 7 月 5 日，Central Plaza 成功提取期限为 3 年票面面值为 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。该中期票据已于 2020 年 7 月 5 日到期偿还。

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。该中期票据已于 2021 年 1 月 30 日到期偿还。

2020 年 1 月 14 日，Central Plaza 成功提取期限为 5.5 年的票面面值为 4.5 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 3.85%，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，发行人面向合格投资者公开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。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息，并按时足额兑付了债券本金。

3、2015 年 7 月 30 日，发行人下属公司 Rosy Capital Global Limited 于香港发行了 13 亿元人民币票据，期限为 3 年期。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息，并按时兑付了票据本金。

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，并按时足额兑付了债券本金。

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，并按时足额兑付了债券本金。

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 年末附发行人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并兑付了到期/回售债券的本金。

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 年末附发行人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并兑付了到期/回售债券的本金。

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并兑付了到期/回售债券的本金。

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 1,096 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，并兑付了债券的本金。

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 1,047 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，并兑付了债券的本金。

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，并兑付了债券的本金。

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，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息并兑付了回售债券的本金。

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券。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并兑付了回售债券的本金。

14、2018 年 8 月 2 日，发行人下属公司 Trade Horizon Global Limited 于香港发行 4 亿浮息美元债券，期限为 3 年期，由首创钜大提供担保、首创集团提供维好协议。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。

15、2018 年 9 月 14 日，发行人面向合格投资者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 25 亿元，发行期限 5 年，第 3 年末附发行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券。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。

16、2018 年 9 月 21 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 15 亿元的债权融资计划，债券期限为 3 年，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。

17、2018 年 12 月 3 日，发行人面向合格投资者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 25 亿元，其中 15 亿，发行期限 3 年；其中 10 亿，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券。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。

18、2019 年 1 月 30 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 15 亿元的债权融资计划，债券期限为 3 年，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。

19、2019 年 4 月 10 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 2019 年公司债券（第一期），发行规模 25 亿元，其中 15 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；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偿还公司债券。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。

20、2019 年 5 月 27 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 2019 年公司债券（第二期），发行规模 34.6 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券。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。

21、2019 年 7 月 12 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 2019 年公司债券（第三期），发行规模 21.3 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券。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。

22、2019 年 9 月 9 日，发行人在北京金融资产交易所发行 20 亿元的债权融资计划，债券期限为 3 年，募集资金主要用于归还金融机构借款、项目开发建设等。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。

23、2020 年 3 月 30 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非公开发行 2020 年公司债券（第一期），发行规模 7.90 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券。截至本募集说明书签署日，该债券尚未涉及本息偿付事项。

24、2020 年 4 月 24 日，发行人在银行间市场发行了首创置业股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具，发行规模 15.00 亿元，发行期限 3 年。截至本募集说明书签署日，该债券尚未涉及本息偿付事项。

25、2020 年 5 月 21 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非公开发行 2020 年公司债券（第二期），发行规模 30.00 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券。截至本募集说明书签署日，该债券尚未涉及本息偿付事项。

26、2020 年 7 月 6 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非公开发行 2020 年公司债券（第三期），发行规模 14.19 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券。截至本募集说明书签署日，该债券尚未涉及本息偿付事项。

27、2020 年 7 月 31 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 3 亿元的债权融资计划，债券期限为 2 年。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。

28、2020 年 8 月 6 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 2 年。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。

29、2020 年 8 月 11 日，Central Plaza 发行了期限为 363 天的票面面值为 2 亿美元的境外债券，并由首创置业提供担保，该债券采用单利计息，固定年利率为 4.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。

30、2021 年 1 月 11 日，Central Plaza 发行了期限为 5 年的发行规模为 4 亿美元的美元债券，由华星国际提供无条件及不可撤回的担保，并由首创集团提供维好及流动性支持契约及股权购买承诺契约，年利率为 4.65%。

31、2020 年 3 月 15 日，发行人面向专业投资者公开发行了首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期），发行规模 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券本息。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）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	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	2.17	2.24	2.16	1.69
速动比率（倍）	0.80	0.92	0.90	0.70
资产负债率（%）	78.01	77.31	77.49	77.42
资产负债率（%）（母公司报表口径）	80.75	78.08	75.12	69.89
指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数（倍）	1.24	1.23	1.28	1.55
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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。

（五）权益性证券发行及存续情况

1、截至 2020 年 9 月 30 日，发行人全资子公司中心大厦累计发行 13.5 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%。该笔证券已全部赎回。

于 2019 年 11 月，中心大厦根据中期票据及永续证券计划，发行 5 亿美元永续证券，分派率为 5.75%。

2、于 2014 年 12 月，民生加银成都项目专项资管计划募集人民币 6.50 亿元，根据《投资协议》条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币 5.80 亿元，于 2016 年 6 月，该资管计划已清算。

于 2015 年 1 月，民生加银天津项目专项资管计划募集人民币 10.8 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，确认少数股东权益人民币 9.64 亿元；于 2016 年 7 月，该资管计划已清算。

3、于 2015 年 1 月，天地方中专项资管计划募集人民币 12 亿元，根据《投资协议》条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币 10.75 亿元；于 2016 年 7 月，公司宣告将于 2017 年清偿该资管计划的 50%；于 2016 年 12 月 31 日，扣除重分类至一年内到期非流动负债后，剩余少数股东权益为人民币 5.376 亿元。于 2017 年 1 月，该资管计划已清算。

4、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。截至本募集说明书摘要签署日，该资管计划已清算。

5、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。截至本募集说明书摘要签署日，该资管计划已清算。

6、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。截至本募集说明书摘要签署日，该资管计划已清算。

7、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，扣除可预见未来不可避免的分红后，发行人确认权益工具 5.54 亿元。

8、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，扣除可预见未来不可避免的分红后，发行人确认权益工具 1.85 亿元。

9、2018 年 6 月 19 日，发行人发行永续中期票据 20 亿元，扣除发行费用后，确认权益工具 19.88 亿元。

10、2018 年 6 月 29 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 15 亿元的债权融资计划，债券为永续债，扣除可预见未来不可避免的分红后，发行人确认权益工具 14.17 亿元。于 2018 年 12 月 17 日，该债权融资计划已兑付。

11、2018 年 8 月 24 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 18 亿元的债权融资计划，债券为永续债，扣除可预见未来不可避免的分红后，发行人确认权益工具 17.35 亿元。

12、2018 年 8 月 29 日，发行人发行永续中期票据 20 亿元，扣除发行费用后，确认权益工具 19.91 亿元。

13、2018 年 9 月 6 日，华澳国际信托设立信托计划投资于发行人，金额为人民币 8.7 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 7.96 亿元。

14、2018 年 9 月 21 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 3.5 亿元的债权融资计划，债券为永续债，扣除可预见未来不可避免的分红后，发行人确认权益工具 3.37 亿元。截至本募集说明书摘要签署日，该笔债权融资计划已全部赎回。

15、2019 年 4 月 8 日，中航信托设立信托计划投资于发行人，金额为人民币 18 亿元，根据《可续期信托贷款》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 16.85 亿元。

16、2019 年 4 月 17 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 20 亿元的债权融资计划，债券为永续债，扣除可预见未来不可避免的分红后，发行人确认权益工具 18.63 亿元，截至本募集说明书摘要签署日，该笔债权融资计划已赎回 15 亿元。

17、2019 年 4 月 26 日，发行人发行永续中期票据 10 亿元，扣除发行费用后，确认权益工具 9.96 亿元。

18、2020 年 6 月 24 日，平安养老设立专项投资计划投资于发行人全资子公司瑞元丰吉置业有限公司，金额为人民币 5 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 4.76 亿元。

19、2020 年 7 月，平安养老设立专项投资计划投资于发行人全资子公司瑞元丰吉置业有限公司，金额为人民币 8.19 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 7.8 亿元。

20、2020 年 8 月 6 日，平安养老设立专项投资计划投资于发行人全资子公司瑞元丰吉置业有限公司，金额为人民币 2.2 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 2.12 亿元。

21、2020 年 11 月 5 日，平安养老设立专项投资计划投资于发行人全资子公司北京首创新都置业有限公司，金额为人民币 6.7 亿元，根据《投资协议》的条款，确认其他权益工具人民币 6.7 亿元。

22、2021 年 1 月，平安养老设立专项投资计划投资于发行人全资子公司北京首创新都置业有限公司，金额为人民币 2.3 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 2.3 亿元。

23、2020 年 12 月 31 日，中原信托设立信托计划投资于发行人，金额为人民币 10

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 9.32 亿元。

（六）尚未发行的债券额度情况

截至报告期末，发行人已获批未发行债券额度包括 35 亿元非金融企业定向债务融资工具。除此之外，无其他尚未发行的债券额度。

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 436,294.085 万元

实缴资本：人民币 436,294.085 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：北京市西城区北礼士路甲 98 号阜成大厦 A 座

邮政编码：100037

信息披露负责人：秦怡

电话号码：010-61928888

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 2003 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（SS）	国家股	81,158,800	7.38
阳光综合（SLS）	国有法人股	83,862,900	7.62
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

（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
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
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
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
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
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	-	-

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
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

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（%）
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

8、2020 年公司供股前后的股本结构

2019 年 4 月 19 日，北京市国资委签发《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于首创置业股份有限公司公开向原股东配售股份有关问题的批复》（京国资产权[2019]47 号），同意公司公开向原股东配售不超过 151,398 万股股份的方案。2019 年 12 月 2 日，证监会核发《关于核准首创置业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]2632 号），核准发行人向境外上市外资股股东配售不超过 510,378,000 股境外上市外资股的申请。发行人供股发行的 H 股于 2020 年 1 月 22 日在香港中央结算系统登记。本次供股发行数量为 510,378,000 股 H 股、0 股非 H 股外资股及 824,602,850 股内资股；股票面值为每股人民币 1.00 元之 H 股、每股人民币 1.00 元之内资股。2020 年 4 月，发行人办理完成本次变更的工商变更登记手续。本次供股完成前后发行人股本结构变化如下：

股东名称	股东性质	本次供股前		本次供股后	
		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	1,649,205,700	54.47	2,473,808,550	56.70
中国物产	外资股	275,236,200	9.09	275,236,200	6.31
亿华国际	外资股	82,762,100	2.73	82,762,100	1.90
H 股持有人	境外上市外资股	1,020,756,000	33.71	1,531,134,000	35.09
合计	-	3,027,960,000	100.00	4,362,940,850	100.00

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人总股本为 4,362,940,850 股。

（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。

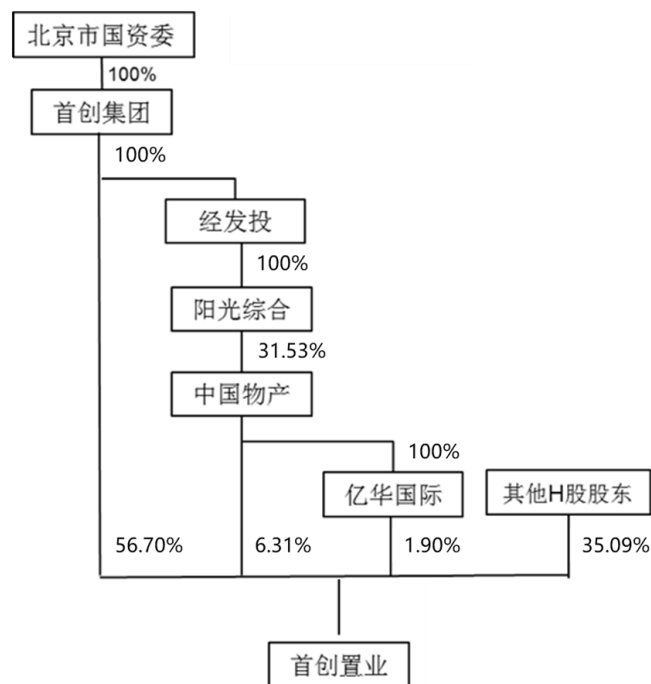
二、发行人股权结构

（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。

截至本募集说明书摘要签署日，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（SS）	国家股	2,473,808,550	56.70
中国物产	外资股	275,236,200	6.31
亿华国际	外资股	82,762,100	1.90
其他流通股	境外上市外资股	1,531,134,000	35.09
合计	-	4,362,940,850	100.00

截至本募集说明书摘要签署日，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	2,831,806,850	64.91
内资股	2,473,808,550	56.70
外资股	357,998,300	8.21
二、流通股	1,531,134,000	35.09
境外上市外资股	1,531,134,000	35.09
合计	4,362,940,850	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。

截至本募集说明书摘要签署日，首创集团直接持有本公司 247,380.86 万股股票，股份性质为国家股，占本公司全部已发行股本的 56.70%。

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，住所为北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层，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。

截至 2019 年 12 月 31 日，首创集团资产总额 3,584.83 亿元，净资产 907.04 亿元；2019 年度首创集团实现净利润 51.47 亿元。

截至 2020 年 9 月 30 日，首创集团资产总额 3,949.10 亿元，净资产 959.90 亿元；2020 年 1-9 月，首创集团实现净利润 24.51 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、发行人重要权益投资情况

（一）本公司境内主要子公司情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人境内主要子公司基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	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	41,877	浙江省湖州市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
2	北京阳光城房地产有限公司	2002/7/1	16,553	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
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	50%	
3	北京安华世纪房地产开发有限公司	2002/4/25	24,831	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	55%	房地产开发及销售
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	45%	
4	成都首创新资置业有限公司	2006/5/23	23,957	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
5	江阴敌悦置业有限公司	2011/9/9	31,017	江苏省江阴市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
6	江苏首创置业有限公司	2006/3/30	10,027	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
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	40%	
7	镇江先基置业有限公司	2010/11/15	25,955	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
8	重庆首创新石置业有限公司	2008/4/23	65,492	重庆市江北区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
9	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	FirstWayLimited 先基有限公司	100%	房地产开发及销售
10	天津市新创置业有限公司	2005/11/29	20,203	天津市北辰区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	45%	
11	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
					RecoZiyangPteLtd.	45%	
12	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
					RecoZiyangPteLtd.	45%	
13	天津伴山人家置业有限公司	2007/1/18	49,915	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
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	45%	
14	浙江奥特莱斯置业有限公司	2010/5/6	26,160	浙江省湖州市	上海钜溧投资管理有限公司	100%	房地产开发及物业管理
15	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	2011/3/11	8,960	海南省万宁市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及物业管理
16	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	2011/3/10	5,671	海南省万宁市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及物业管理
17	西安首创新开置业有限公司	2007/12/24	16,500 万美元	陕西省西安市	FarReachingCompanyLimited 深广发展有限公司	100%	房地产开发及销售
18	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	2015/12/18	20,800	湖北省武汉市	上海钜磐投资管理有限公司	37%	商业管理及物业管理
					CapitalJudaOutletsDevelopmentLimited 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%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
19	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	2015/11/5	33,500	浙江省杭州市	浙江奥特莱斯置业有限公司	100%	房地产开发经营
20	江西首创奥特莱斯置业有限公司	2015/8/11	45,900	江西省南昌市	北京锦富龙鼎投资管理有限公司	100%	房地产开发经营
21	北京首创郎园文化发展有限公司	2002/6/14	37,000	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	文化、体育和娱乐
22	北京益凯优置业有限公司	2014/2/21	10,000	北京市顺义区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
23	北京联创盛业房地产开发有限公司	2013/1/14	1,000	北京市密云区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
24	北京贵佳茂置业有限公司	2014/5/9	5,000	北京市顺义区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
25	沈阳首创新运置业有限公司	2013/1/31	2,000	辽宁省沈阳市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
26	青岛信立伟业房地产开发有限公司	2011/2/24	9,000	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
27	北京创瑞祥安置业有限公司	2013/12/13	6,000	北京市大兴区	北京中瑞凯华投资管理有限公司 北京瑞元丰祥置业有限公司	50% 50%	房地产开发及销售
28	北京创瑞华安置业有限公司	2014/7/25	3,000	北京市房山区	北京中瑞凯华投资管理有限公司 北京瑞元丰祥置业有限公司	50% 50%	房地产开发及销售
29	北京安顺园房地产开发有限公司	2001/10/17	5,000	北京市房山区	北京瑞元丰祥置业有限公司 北京东方亚联投资有限公司	95% 5%	房地产开发及销售
30	北京创新建业地产投资有限公司	2009/10/30	5,000	北京市怀柔区	上海钜溧投资管理咨询有限公司 上海钜歆投资管理咨询有限公司	51% 49%	投资管理
31	上海松创置业有限公司	2013/12/20	5,000	上海市松江区	北京新元华富投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
32	首创奥莱（昆山）置业有限公司	2013/2/26	30,000	江苏省苏州市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
33	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	2013/3/18	30,000	江苏省苏州市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
34	湖州首创荣城置业有限公司	2012/2/21	6,000	浙江省湖州市	北京新元华富投资管理有限公司 浙江荣升达控股有限公司	55% 45%	房地产开发及销售
35	北京尚博雅投资顾问有限公司	2005/7/15	2,500	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
36	北京新博城房地产开发有限公司	2002/5/10	8,900	北京市密云区	北京尚博雅投资顾问有限公司 北京瑞元丰吉置业有限公司	92% 8%	房地产开发及销售
37	北京天智盈置业有限公司	2015/3/6	5,000	北京市顺义区	北京首置房地产企业管理有限公司	100%	房地产开发及销售
38	北京金亿丰置业有限公司	2015/3/24	5,000	北京市顺义区	北京首置房地产企业管理有限公司	100%	房地产开发及销售
39	北京旭嘉置业有限公司	2015/5/12	5,000	北京市海淀区	北京首置房地产企业管理有限公司	100%	房地产开发及销售
40	北京瑞元丰吉置业有限公司	2009/6/24	1,000	北京市西城区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
41	首创天顺基础设施投资有限公司	2011/6/21	10,000	北京市顺义区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
42	北京首创中北基础设施投资有限公司	2010/6/7	10,000	北京市顺义区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
43	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	2014/11/19	3,000	天津市武清区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
44	京津同城（天津）投资有限公司	2009/9/18	25,000	天津市武清区	北京瑞元丰吉置业有限公司 北京嘉源宏业投资管理有限公司	90% 10%	房地产开发
45	北京宝驰通置业有限公司	2015/12/14	5,000	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

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
46	北京金瑞财富投资管理有限公司	2013/11/6	5,000	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
47	海南首创奥莱置业有限公司	2013/9/12	2,000	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
48	北京兴泰吉成置业有限公司	2012/2/29	4,500	北京市房山区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	100%	房地产开发
49	首创朝阳房地产发展有限公司	2000/8/8	64,000	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
50	青岛阳光滨海置业有限公司	2007/10/23	5,000	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
51	青岛千千树置业有限公司	2007/3/14	2,000	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
52	烟台阳光新业房地产开发有限公司	2007/12/7	7,500	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
53	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	2010/12/24	7,500	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
54	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	2010/12/24	5,000	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
55	北京首创新资置业有限公司	2004/10/15	49,659	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
56	上海首创正恒置业有限公司	2014/6/6	1,000	上海市闵行区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
57	上海首青置业有限公司	2015/1/9	5,000	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
58	上海首浦置业有限公司	2015/1/9	5,000	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
59	上海首杨投资有限公司	2015/7/9	3,500	上海市杨浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
60	上海首湖投资有限公司	2015/11/19	5,000	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
61	天津同城置业有限公司	2013/8/20	5,000	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
62	天津兴泰吉鑫置业有限公司	2013/11/22	5,000	天津市津南区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
63	天津兴泰吉鸿置业有限公司	2014/6/18	3,000	天津市河北区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
64	天津兴泰吉盛置业有限公司	2015/3/6	5,000	天津市河北区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
65	天津兴泰城市开发有限公司	2009/6/12	6,000	天津市滨海新区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
66	无锡首创新东置业有限公司	2008/2/27	10,000	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
67	首置物业服务服务有限公司	2012/5/8	10,000	北京市房山区	首创置业股份有限公司	100%	物业管理
68	北京众置鼎福房地产开发有限公司	2013/11/21	20,000	北京市石景山区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
69	成都首创正华置业有限公司	2014/7/9	3,000	四川省成都市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
70	首创置业成都有限公司	2007/6/1	15,000	四川省成都市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
71	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
					RecoZiyangPteLtd.	45%	
72	郑州钜信奥莱实业有限公司	2016/5/4	20,000	河南省郑州市	万御投资有限公司	49%	房地产开发经营
					上海钜碧投资管理有限公司	51%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本(万元)	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
73	聚源信诚(天津)投资管理有限公司	2016/3/24	50,000	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
74	聚源信诚(天津)商贸有限公司	2016/4/1	50,000	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
75	北京永源兴置业有限公司	2016/5/20	3,000	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
76	上海裕憬房地产开发 有限公司	2015/12/21	200,000	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
					上海首创正恒置业有限公司	51%	
77	上海暄熹房地产开发 有限公司	2016/1/7	200,000	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
78	西安首钜商业开发 管理有限公司	2016/3/29	33,500	陕西省西安市	首创钜大营运有限公司	80%	房地产开 发经营
					上海钜睿投资管理有限公司	20%	
79	北京优达置业有限 公司	2016/6/30	9,000	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%	
80	北京臻金置业有 限责任公司	2006/11/8	261,073	北京市石景山区	北京众置鼎福房地产开发有限公司	65.88%	房地产开 发
					农银金融资产投资有限公司	34.12%	
81	北京东环鑫融投资 管理有限公司	2004/3/8	1,000	北京市东城区	首创置业股份有限公司	100%	物业管理
82	珠海横琴首创置业 光和城股权投资基金 (有限合伙)	2013/7/1	26,990	珠海市横琴 新区	首创置业股份有限公司	88.92%	投资管理
					北京普丰优势投资管理有限公司	6.30%	
					珠海横琴创元汇金投资管理有限公司	3.33%	
					北京瑞元众合投资有限公司	1.44%	
83	重庆首永置业有限 公司	2013/3/13	8,000	重庆市沙坪 坝区	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金 (有限合伙)	99.90%	房地产开 发
					珠海横琴创元汇金投资管理有限公司	0.10%	
84	上海首涇投资有限 公司	2016/3/9	5,000	上海市青浦 区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开 发
85	济南首钜置业有限 公司	2016/8/1	36,296	山东省济南 市	北京恒盛华星投资管理有限公司	100%	房地产开 发
86	合肥创钜奥莱商业 管理有限公司	2016/9/2	28,000	安徽省合肥 市	上海钜睿投资管理有限公司	60%	批发零售
					首创钜大营运有限公司	40%	
87	沈阳昊华置业有限 公司	2007/8/10	33,500	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
88	北京翔能置业有限 公司	2017/1/16	50,000	北京市密云 区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开 发经营
89	重庆首钜奥特莱斯 置业有限公司	2017/1/6	20,000	重庆市巴南 区	上海钜睿投资管理有限公司	65.5%	房地产开 发
					首创钜大营运有限公司	34.5%	
90	昆明首创奥莱商业 运营管理有限公司	2017/5/25	1,000	云南省昆明 市	上海钜睿投资管理有限公司	85%	房地产经 营
					昆明市五华区产业发展有限公司	15%	
91	上海瓴毓置业有限 公司	2017/9/27	1,020	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
92	上海首淀置业有限 公司	2017/9/27	30,000	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
93	北京同创金龙置 业有限公司	2014/12/26	10,000	北京市海淀区	北京首置房地产企业管理有限公司	25%	房地产开 发及销售
					北京永同昌房地产开发集团有限公司	25%	
					北京金地兴业房地产有限公司	25%	
					北京龙湖中佰置业有限公司	25%	
94	聚源信诚(天津) 商业管理合伙企业 (有限合伙)	2017/5/12	40,000	天津市自贸 试验区	首金资本管理(天津)有限公司	99.98%	投资管理 及咨询
					国信易诚投资管理(北京)有限公司	0.02%	
95	深圳首龙房地产开 发有限公司	2017/7/27	5,000	深圳市龙华 区	深圳首创投资置业有限公司	100%	房地产开 发及销售
96	天津兴泰吉昌置业 有限公司	2017/8/8	3,000	天津市红桥 区	北京瑞元丰祥置业有公司	100%	房地产开 发及销售
97	首创嘉铭新城镇投	2011/3/16	50,000	北京市平谷	北京尚博雅投资顾问有限公司	70%	房地产开

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	资发展有限公司			区	北京首创新城镇建设投资基金（有限合伙）	30%	发及销售
98	北京泰龙翔置业有限公司	2018/2/7	2,000	北京市平谷区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发及运营
99	杭州临创置业有限公司	2018/1/30	5,000	杭州市余杭区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发及运营
100	天津城铁港铁建设有限公司	2013/7/15	227,300	天津市河北区	天津兴泰吉鸿置业有限公司	100%	房地产开发及运营
101	首金资本管理（天津）有限公司	2018/2/13	30,000	天津市自贸试验区	首创置业股份有限公司	100%	资产管理、投资管理
102	北京首置文化科技发展有限公司	2018/1/29	10,000	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	100%	广播电视节目制作及电影摄制发行
103	青岛钜大奥莱商业管理有限公司	2018/5/3	21,000	山东省青岛市	首创钜大营运有限公司 上海钜碧投资管理有限公司	76% 24%	房地产开发及运营
104	重庆首灏置业有限公司	2018/5/18	2,000	重庆市南岸区	重庆首创新石置业有限公司	100%	房地产开发及运营
105	上海首悦置业有限公司	2018/8/15	5,000	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
106	上海首翟置业有限公司	2018/8/21	5,000	上海市闵行区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
107	青岛沧海伟业房地产开发有限公司	2018/8/13	33,000	山东省青岛市	BECLInvestmentHoldingLimited	100%	房地产开发及销售
108	成都首创华府置业有限公司	2018/8/1	5,000	四川省成都市	首创置业成都有限公司	100%	房地产开发
109	南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	2018/7/16	35,000	广西壮族自治区南宁市	上海钜碧投资管理有限公司	100%	房地产开发
110	佛山首朗房地产开发有限公司	2018/8/1	5,000	广东省佛山市	深圳首创投资置业有限公司	100%	房地产开发
111	³ 成都首创瑞华置业有限公司	2015/4/7	10,000	四川省成都市	珠海横琴瑞元天信股权投资中心（有限合伙） 珠海横琴创元汇金投资管理有限公司	99.99% 0.01%	房地产开发及销售
112	北京首创乾元传统文化发展有限公司	2018/6/6	5,000	北京市东城区	北京首置文化科技发展有限公司	100%	文化艺术
113	首金创新（北京）投资管理有限公司	2018/6/7	5,000	北京市房山区	首金资本管理（天津）有限公司	100%	投资管理、资产管理
114	首金新创（天津）置业发展有限公司	2018/9/5	10,000	天津市自贸试验区	聚源信诚（天津）商业管理合伙企业（有限合伙） 珠海横琴瑞元京华股权投资中心（有限合伙）	50% 50%	房地产开发
115	首金吉创（天津）置业发展有限公司	2018/10/16	3,000	天津市自贸试验区	首金新创（天津）置业发展有限公司	100%	房地产开发
116	首金瑞创（天津）置业发展有限公司	2018/10/16	3,000	天津市自贸试验区	首金新创（天津）置业发展有限公司	100%	房地产开发
117	张家口睿源房地产开发有限公司	2018/7/23	3,000	河北省张家口市	北京瑞元丰吉置业有限公司 张家口建设发展旅游投资集团有限责任公司	92% 8%	房地产开发
118	首创中传（北京）文化传媒发展有限公司	2010/8/6	333.33	北京市朝阳区	北京首置文化科技发展有限公司 北京中传资产管理有限公司	70% 30%	教育咨询
119	首金盈创投资管理（珠海）有限公司	2017/12/5	10,000	广东省珠海市	首金新创（天津）置业发展有限公司	100%	投资管理、资产管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本(万元)	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
120	首金合创(天津)置业发展有限公司	2019/1/10	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
121	首金隆创(天津)置业发展有限公司	2019/1/10	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
122	首金盛创(天津)置业发展有限公司	2019/1/10	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	10%	房地产开发
					启金壹号股权投资(天津)合伙企业	90%	
123	首金天科(天津)置业发展有限公司	2019/1/10	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
124	昆明首置新业房地产开发有限公司	2019/2/18	10,000	云南省昆明市	北京众置鼎福房地产开发有限公司	100%	房地产开发经营
125	天津天科置业有限公司	2019/2/2	3,000	天津市滨海高新区	首金天科(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
126	佛山首瑞房地产开发有限公司	2019/2/1	3,000	广东省佛山市	首金吉创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发经营
127	厦门钜大奥莱商业管理有限公司	2018/12/13	33,000	厦门市翔安区	上海钜睿投资管理有限公司	100%	房地产开发及运营
128	首金嘉创(天津)置业发展有限公司	2019/1/10	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
129	首金万创(天津)置业发展有限公司	2019/2/15	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
130	首金杰创(天津)置业发展有限公司	2019/2/15	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
131	首金惠创(天津)置业发展有限公司	2019/1/10	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
132	北京首创新都置业有限公司	2019/1/18	1,000	北京市朝阳区	聚源信诚(天津)商业管理合伙企业(有限合伙)	49%	房地产开发
					首创置业股份有限公司	51%	
133	东莞首望房地产开发有限公司	2019/5/31	5,000	广东省东莞市	深圳首创投资置业有限公司	100%	房地产开发
134	沈阳龙京置地有限公司	2019/5/9	2,000	辽宁省沈阳市	北京尚博雅投资顾问有限公司	100%	房地产开发
135	厦门首置翔发房地产开发有限公司	2019/5/20	84,300	福建省厦门市	北京众置鼎福房地产开发有限公司	65%	房地产开发
					厦门翔发地产有限公司	35%	
136	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	2018/10/17	800	江苏省昆山市	北京众置鼎福房地产开发有限公司	100%	房地产开发
137	厦门首京置业有限公司	2019/7/1	5,000	福建省厦门市	北京众置鼎福房地产开发有限公司	100%	房地产开发
138	首钜(宁波)企业管理咨询有限公司	2018/12/20	2,000	浙江省宁波市	珠海横琴信博致远商业管理有限公司	100%	租赁和商务服务业
139	首金渝瑞(天津)置业发展有限公司	2019/6/4	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
140	天津兴泰吉明置业有限公司	2019/7/8	3,000	天津市津南区	天津兴泰城市开发有限公司	100%	房地产开发
141	北京晟云置业有限公司	2019/7/2	3,000	北京市密云区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
142	首金瑞祥(天津)置业发展有限公司	2019/6/4	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
143	4 昆明昆仑首置房地产有限公司	2019/7/4	5,000	云南省昆明市	北京众置鼎福房地产开发有限公司	49.85%	房地产开发
					中铁建昆仑资产管理有限公司	49.85%	
					昆明市城建投资开发有限责任公司	0.30%	
144	启金壹号股权投资(天津)合伙企业	2019/7/3	135,500	天津市自贸试验区	首金创新(北京)投资管理有限公司	49.9631%	投资管理、资产管理
					首金杰创(天津)置业发展有限公司	0.0738%	
					首金盈创投资管理(珠海)有限公司	49.9631%	
145	首金衡锦(天津)置业发展有限公司	2019/6/4	3,000	天津市自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册资本(万元)	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
146	成都首阅华创置业有限公司	2019/8/8	5,000	四川省成都市	首创置业成都有限公司	100%	房地产开发
147	杭州首创郎园文化发展有限公司	2019/4/26	1,000	浙江省杭州市	北京首创郎园文化发展有限公司	100%	批发和零售业
148	北京西朗园文化发展有限公司	2016/12/26	5,000	北京市石景山区	首金新创(天津)置业发展有限公司	80%	文化艺术
					天地源艺达(北京)投资有限公司	20%	
149	天津瑞吉置业有限公司	2019/11/27	3,000	天津市武清区	首金茂创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
150	重庆昂迪建设工程有限公司	2018/5/9	10,000	重庆市巴南区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	建筑工程
151	河南融创奥新房地产开发有限公司	2020/1/13	1,000	河南省自贸试验区	首金骏创(天津)实业发展有限公司	50%	房地产开发与经营
					河南融创奥城置业有限公司	23.75%	
					天津惠朝置业有限公司	26.25%	
152	河南融首新创文旅置业有限公司	2020/2/11	10,000	河南省新乡市	河南融创奥新房地产开发有限公司	80%	房地产开发与经营
					河南融创奥城置业有限公司	20%	
153	河南融首新越文旅开发有限公司	2020/2/11	10,000	河南省新乡市	河南融创奥新房地产开发有限公司	80%	房地产开发与经营
					河南融创奥城置业有限公司	20%	
154	首金骏创(天津)实业发展有限公司	2019/10/31	3,000	天津自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	100%	房地产开发
155	首金睿志(天津)置业发展有限公司	2020/1/8	4,000	天津自贸试验区	首金新创(天津)置业发展有限公司	57%	房地产开发与经营
					兴业国际信托有限公司	43%	
156	上海首嘉置业有限公司	2014/10/11	10,000	上海市嘉定区	旭辉集团股份有限公司	40%	房地产开发与经营
					上海首创正恒置业有限公司	30.6%	
					北京万安金瑞投资管理有限公司	29.4%	
157	武汉融城开创投资发展有限公司	2019/12/4	1,000	武汉经济技术开发区	武汉融创产城融合投资发展有限公司	50%	房地产开发与经营
					首金洪创(天津)实业发展有限公司	49%	
					坤毅(天津)实业发展有限公司	1%	

注 1: 2019 年度, 鎏金置业通过增资方式取得增资款人民币 1,000,000,000.00 元, 增资后发行人持有鎏金置业 65.88% 的股权, 仍可以控制鎏金置业, 因此将其作为子公司核算。

注 2: 2016 年度, 发行人持有同创金龙 25% 股权, 将其作为合营企业核算。2017 年 7 月发行人与同创金龙之其他股东签署补充协议, 约定自补充协议签署之日起首创置业能够单独决定同创金龙的相关活动, 因此将其作为子公司核算。

注 3: 2018 年 12 月, 发行人认购珠海横琴瑞元天信股权投资中心(有限合伙)之次级有限合伙人份额 2,000 万元, 瑞元天信成为成都首创瑞华置业有限公司之母公司。认购已完成, 成都首创瑞华置业有限公司成为发行人之全资子公司。

注 4: 2019 年 6 月, 北京众置鼎福房地产开发有限公司、中铁建昆仑资产管理有限公司经一致行动协议约定, 就昆明昆仑首置房地产有限公司重大经营、管理决策等事项保持一致行动, 故基于决议时的一致行动关系认定发行人对昆明昆仑首置房地产有限公司构成控制, 因此将其作为子公司核算。

(二) 本公司境外主要子公司情况

截至 2020 年 9 月 30 日, 发行人境外主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
----	------	------	------	-------	-----	------	------	------

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	¹ Beijing Capital Grand Limited 首创钜大有限公司	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	² Eurocity Holdings	2013/2/7	90,728,570 2 欧元	90,728,570 欧元	法国	北京洲联伟业投资有限公司	100%	地产业务及其他

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：Eurocity 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 2020 年 9 月 30 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	¹ 珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	2014/9/17	370,000 万元	珠海市横琴新区	-	50.93%	投资管理
6	² 珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）	2014/12/24	40,000 万元	珠海市横琴新区	-	70.47%	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
	伙)						
7	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	北京朗园置业有限公司	12.50%	房地产开发及销售
8	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	北京首置房地产企业管理有限公司	14.55%	房地产开发及销售
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	2015/2/5	22,000 万元	北京市海淀区	北京朗园置业有限公司	50%	房地产开发及销售
16	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
17	³ 北京尚博地投资顾问有限公司	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
18	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
19	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
					首金新创(天津)置业发展有限公司	20%	
20	上海赞创体育场馆管理有限公司	2017/5/9	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

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
21	南昌华创兴洪置业有限公司	2016/4/19	5,000万元	江西省南昌市新建区	上海钜碧投资管理有限公司	40%	房地产开发与销售
22	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
23	北京腾泰亿远置业有限公司	2017/7/12	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
24	北京远创兴茂置业有限公司	2017/8/15	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
25	北京创远亦程置业有限公司	2017/9/8	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
26	北京远创兴城置业有限公司	2018/1/31	10,000万元	北京市朝阳区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	50%	房地产开发
27	天津瑞泰置业有限公司	2018/5/23	5,000万元	天津市武清区	珠海横琴瑞元京华股权投资中心（有限合伙）	50%	房地产开发
28	天津睿滨置业有限公司	2017/5/15	64,550万元	天津市河西区	首创（天津）置业管理有限公司	50%	房地产开发
29	天津市联展房地产开发有限公司	2018/2/8	91,000万元	天津市北辰区	首创（天津）置业管理有限公司	17.50%	房地产开发
30	天津合发房地产开发有限公司	2018/3/2	142,000万元	天津市北辰区	首创（天津）置业管理有限公司	24.70%	房地产开发
31	天津瑞和置业有限公司	2018/12/7	4,000万元	天津市武清区	珠海横琴瑞元京华股权投资中心（有限合伙）	50%	房地产开发
32	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%	科学研究和技术服务业
33	广州增城区润昱置业有限公司	2018/5/25	100,000万元	广东省广州市	深圳首创投资置业有限公司	20%	房地产开发
35	北京致诚鑫达物业管理有限公司	2017/12/1	1,000万元	北京市朝阳区	北京首创新都置业有限公司	49%	房地产开发
36	厦门融地置业有限公司	2016/8/11	10,000万元	福建省厦门市	首金惠创（天津）置业发展有限公司	36%	房地产开发
37	北京首创文化产业投资基金	2019/10/23	50,000万元	北京市海淀区	首创置业股份有限公司	20%	投资管理
38	北京金谷创信置业有限责任公司	2019/11/15	20,000万元	北京市平谷区	首金合创（天津）置业发展有限公司	33%	房地产开发

注 1：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 2：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 3：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）主要子公司财务数据

发行人境内外主要子公司 2019 年主要财务数据如下：

单位：人民币亿元

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
1	浙江华隆置业有限公司	8.75	5.15	0.19
2	北京阳光城房地产有限公司	9.05	8.93	0.04
3	北京安华世纪房地产开发有限公司	6.15	5.37	0.16
4	成都首创新资置业有限公司	4.03	2.62	-0.01
5	江阴敬悦置业有限公司	15.39	2.50	-0.09
6	江苏首创置业有限公司	1.86	1.63	0.06
7	镇江先基置业有限公司	0.70	-0.00	-0.23
8	重庆首创新石置业有限公司	16.21	11.13	-0.05
9	北京恒阳华隆房地产有限公司	0.89	0.86	0.00

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
10	天津市新创置业有限公司	3.99	2.46	-0.01
11	天津首创新园置业有限公司	7.35	6.15	-0.03
12	天津首创新港置业有限公司	14.15	1.28	0.06
13	天津伴山人家置业有限公司	7.49	6.14	0.04
14	浙江奥特莱斯置业有限公司	10.41	3.17	-0.55
15	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	1.39	1.09	-0.06
16	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	12.56	-0.55	-0.27
17	西安首创新开置业有限公司	20.24	17.98	0.67
18	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	6.66	0.02	-0.52
19	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	9.44	3.33	-0.02
20	江西首创奥特莱斯置业有限公司	8.35	4.35	-0.26
21	北京首创郎园文化发展有限公司	5.16	4.08	-0.17
22	北京益凯优置业有限公司	5.95	1.36	0.02
23	北京联创盛业房地产开发有限公司	61.70	0.26	-0.29
24	北京贵佳茂置业有限公司	13.06	0.33	-0.09
25	沈阳首创新运置业有限公司	26.36	2.00	1.39
26	青岛信立伟业房地产开发有限公司	6.85	1.13	0.15
27	北京创瑞祥安置业有限公司	9.05	1.05	0.06
28	北京创瑞华安置业有限公司	14.11	1.28	-0.21
29	北京安顺园房地产开发有限公司	11.80	2.58	0.05
30	北京创新建业地产投资有限公司	14.58	10.42	11.80
31	上海松创置业有限公司	10.56	1.19	-0.08
32	首创奥莱（昆山）置业有限公司	15.34	4.45	1.27
33	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	11.10	4.52	-0.24
34	湖州首创荣城置业有限公司	0.98	0.66	-0.31
35	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	32.46	9.71	-0.40
36	北京尚博雅投资顾问有限公司	31.64	0.74	-0.07
37	北京新博城房地产开发有限公司	14.16	0.39	0.09
38	北京天智盈置业有限公司	28.69	1.88	1.02
39	北京金亿丰置业有限公司	2.98	0.49	-0.01
40	北京旭嘉置业有限公司	95.67	2.18	1.42
41	北京瑞元丰吉置业有限公司	69.48	0.21	4.06
42	首创天顺基础设施投资有限公司	2.84	1.89	0.01
43	北京首创中北基础设施投资有限公司	48.74	1.93	0.55
44	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	18.48	0.62	0.24
45	京津同城（天津）投资有限公司	49.39	12.53	6.37
46	北京宝驰通置业有限公司	34.14	3.56	3.15

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
47	北京金瑞财富投资管理有限公司	3.00	0.98	0.02
48	海南首创奥莱置业有限公司	5.54	0.14	-0.03
49	北京兴泰吉成置业有限公司	1.22	0.87	-0.14
50	首创朝阳房地产发展有限公司	72.16	10.07	-0.25
51	青岛阳光滨海置业有限公司	1.52	-1.28	-0.01
52	青岛千千树置业有限公司	1.33	0.47	0.06
53	烟台阳光新业房地产开发有限公司	3.35	0.94	0.21
54	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	3.00	1.39	0.24
55	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	0.96	0.92	0.02
56	北京首创新资置业有限公司	7.11	6.26	-0.00
57	上海首创正恒置业有限公司	120.18	4.30	2.69
58	上海首青置业有限公司	5.47	0.64	-0.05
59	上海首浦置业有限公司	12.88	0.56	-0.25
60	上海首杨投资有限公司	52.27	-0.00	-0.04
61	上海首湖投资有限公司	23.21	0.42	-0.06
62	天津同城置业有限公司	13.11	1.33	0.04
63	天津兴泰吉鑫置业有限公司	7.75	3.72	2.42
64	天津兴泰吉鸿置业有限公司	54.56	0.51	0.09
65	天津兴泰吉盛置业有限公司	24.05	1.66	1.30
66	天津兴泰城市开发有限公司	4.69	0.84	-0.08
67	无锡首创新东置业有限公司	2.37	0.27	-0.07
68	首置物业服务有限公司	1.20	0.70	-0.10
69	北京众置鼎福房地产开发有限公司	128.32	-3.09	-2.40
70	成都首创正华置业有限公司	7.86	1.05	0.16
71	首创置业成都有限公司	15.44	4.33	0.05
72	成都首创驿都置业有限公司	5.34	3.91	0.02
73	郑州钜信奥莱实业有限公司	6.24	-0.61	-0.61
74	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	32.12	15.90	0.36
75	聚源信诚（天津）商贸有限公司	18.99	6.13	0.45
76	北京永源兴置业有限公司	59.45	0.20	-0.06
77	上海裕憬房地产开发有限公司	58.37	19.58	-0.09
78	上海暄熹房地产开发有限公司	71.09	19.26	-0.41
79	西安首钜商业开发管理有限公司	8.65	3.28	-0.16
80	北京优达置业有限公司	9.71	1.22	0.10
81	北京鎏金置业有限责任公司	99.69	29.19	-0.63
82	北京东环鑫融投资管理有限公司	15.24	0.77	-0.13
83	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金（有限合伙）	2.95	2.95	2.01

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
84	重庆首永置业有限公司	6.67	2.38	1.08
85	上海首涇投资有限公司	31.49	0.54	0.10
86	济南首钜置业有限公司	7.95	3.83	1.82
87	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	7.60	1.99	-0.56
88	沈阳昊华置业有限公司	9.26	0.03	0.05
89	北京翔能置业有限公司	5.18	5.00	-0.00
90	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	8.42	2.29	0.32
91	昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	6.63	3.15	-0.01
92	上海瓴毓置业有限公司	10.75	0.10	0.00
93	上海首淀置业有限公司	6.95	3.00	-0.00
94	北京同创金龙置业有限公司	7.67	3.82	-0.14
95	聚源信诚（天津）商业管理合伙企业（有限合伙）	5.92	2.38	-0.00
96	深圳首龙房地产开发有限公司	36.19	0.38	-0.11
97	天津兴泰吉昌置业有限公司	36.51	0.29	-0.01
98	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	6.33	4.78	0.01
99	天津城铁港铁建设有限公司	34.47	22.06	-0.15
100	CentralPlazaDevelopmentLtd.	125.84	0.03	0.03
101	InternationalFinancialCenterPropertyLtd.	18.99	-2.29	-2.88
102	BECLInvestmentHoldingLimited 首置投资控股有限公司	32.62	-21.21	-2.22
103	BeijingCapitalGrandLimited 首创钜大有限公司	50.27	50.25	0.41
104	DatangWeiyeHoldings	8.19	7.03	-0.01
105	杭州临创置业有限公司	28.80	0.45	-0.04
106	重庆首灏置业有限公司	25.21	0.17	-0.03
107	北京泰龙翔置业有限公司	13.58	0.09	-0.09
108	北京首置文化科技发展有限公司	2.79	0.77	-0.15
109	北京首创乾元传统文化发展有限公司	1.13	0.19	-0.23
110	上海首悦置业有限公司	16.31	0.48	-0.01
111	上海首翟置业有限公司	22.52	0.48	-0.02
112	首金资本管理（天津）有限公司	23.65	5.29	0.00
113	首金创新（北京）投资管理有限公司	7.38	0.42	-0.04
114	青岛沧海伟业房地产开发有限公司	6.24	3.25	-0.05
115	成都首创华府置业有限公司	19.94	0.45	-0.05
116	佛山首朗房地产开发有限公司	9.33	0.43	-0.06
117	首金新创(天津)置业发展有限公司	74.57	0.14	0.14
118	首金吉创(天津)置业发展有限公司	15.47	-0.00	-0.00
119	首金瑞创（天津）置业发展有限公司	5.00	-0.01	-0.01

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
120	张家口睿源房地产开发有限公司	2.10	0.10	-0.00
121	首创中传（北京）文化传媒发展有限公司	0.43	0.10	-0.07
122	成都首创瑞华置业有限公司	24.65	-0.34	-0.73
123	青岛钜大奥莱商业管理有限公司	4.72	2.09	-0.01
124	南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	6.07	3.45	-0.04
125	厦门首置翔发房地产开发有限公司	10.58	8.42	-0.01
126	昆明首置新业房地产开发有限公司	39.18	0.93	-0.07
127	天津天科置业有限公司	10.72	-0.01	-0.01
128	北京首创新都置业有限公司	0.05	-0.01	-0.01
129	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	14.36	0.07	-0.01
130	佛山首瑞房地产开发有限公司	25.67	0.26	-0.04
131	厦门钜大奥莱商业管理有限公司	6.84	3.30	-0.00
132	东莞首望房地产开发有限公司	10.28	0.49	-0.01
133	沈阳龙京置地有限公司	14.04	0.11	-0.09
134	厦门首京置业有限公司	18.76	0.50	-0.00
135	天津兴泰吉明置业有限公司	22.79	0.29	-0.01
136	北京晟云置业有限公司	0.30	0.30	-0.00
137	昆明昆仑首置房地产有限公司	13.69	11.99	-0.01
138	成都首阅华创置业有限公司	7.81	0.50	0.00
139	杭州首创郎园文化发展有限公司	0.03	-0.01	-0.01
140	北京西朗园文化发展有限公司	3.46	0.14	-0.12
141	天津瑞吉置业有限公司	3.38	-0.00	-0.00

（五）发行人主要参股公司财务数据

发行人主要参股公司 2019 年主要财务数据如下：

单位：人民币亿元

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
1	天津首创新明置业有限公司	5.67	4.99	0.00
2	沈阳首创新资置业有限公司	10.98	8.30	-0.56
3	天津首创新青置业有限公司	8.67	2.02	-0.17
4	青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	0.28	0.21	-
5	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	3.05	-4.02	-0.05
6	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）	3.39	-0.13	0.19
7	北京达成光远置业有限公司	36.73	9.80	2.19
8	北京金龙永辉置业有限公司	5.76	2.96	0.13
9	上海松铭房地产开发有限公司	3.78	3.62	-0.00

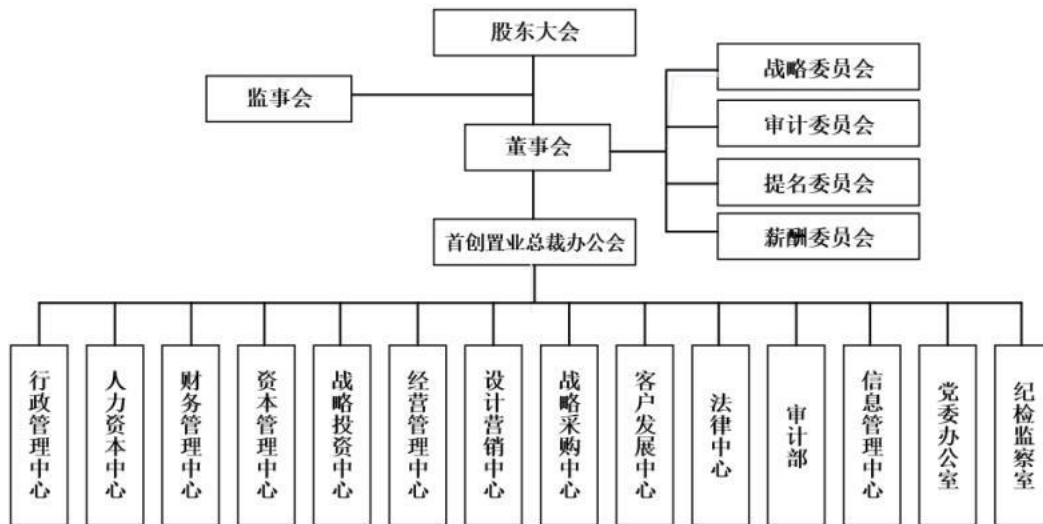
序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
10	上海恒固房地产开发有限公司	4.69	4.67	0.49
11	北京金网络置业投资顾问有限公司	0.65	0.64	0.01
12	天津通华强宇投资管理有限公司	1.78	0.23	-0.19
13	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	0.78	0.72	0.00
14	北京万筑房地产开发有限责任公司	2.46	1.38	0.15
15	首万誉业（上海）物业服务有限公司	2.74	-0.12	0.29
16	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	39.66	9.88	2.54
17	上海首嘉置业有限公司	13.67	4.88	0.28
18	天津联津房地产开发有限公司	24.00	10.25	9.50
19	北京尚博地投资顾问有限公司	7.21	4.16	0.25
20	上海置悦实业有限公司	5.00	5.00	-0.00
21	天津永元置业有限公司	31.43	0.87	0.02
22	上海赞创体育场馆管理有限公司	0.13	0.07	-0.00
23	南昌华创兴洪置业有限公司	3.24	0.35	-0.09
24	天津吉庆置业有限公司	14.21	0.25	-0.00
25	北京腾泰亿远置业有限公司	27.45	7.91	-0.41
26	北京远创兴茂置业有限公司	70.24	0.32	-0.28
27	北京创远亦程置业有限公司	111.83	-1.99	-1.21
28	北京远创兴城置业有限公司	109.75	0.77	-0.14
29	天津瑞泰置业有限公司	30.95	0.49	-0.00
30	天津睿滨置业有限公司	6.45	0.16	-0.07
31	天津市联展房地产开发有限公司	40.75	8.72	-0.31
32	天津合发房地产开发有限公司	59.22	13.92	-0.24

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 2020 年 9 月末，本公司的组织架构如下图所示：

发行人组织架构图



公司各部门主要职能如下：

1、行政管理中心

负责公司内外关系的协调，提供档案管理及后勤总务支持，支持公司业务发展和内部管理高效运行；负责公司总部中心工作计划的统筹督办。

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、法律中心

统筹管理公司法务工作；健全、优化公司制度流程，保障制度流程落地执行。

11、审计部

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

12、信息管理中心

负责公司信息化战略的制定及实施，搭建和管理公司信息化体系。

13、党委办公室

在党委的领导下，紧紧围绕党委工作，正确的宣传贯彻党的一系列路线方针政策和上级指示精神，处理好各项党务工作，并抓好工会、共青团等工作。

14、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《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、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议；⑫修

改公司章程；⑬审议代表公司有表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规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》规定总部审计部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。总部审计部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》也明确了总部审计部的具体工作职责、权限范围及其工作流程。

总部审计部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《投资者关系工作管理办法》，明确投资者关系工作的目的、对象、重要信息机制、工作内容等事项，规定了投资者关系工作的职责划分，从而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《对外担保管理办法》、《担保业务管理实施细则》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

截至本募集说明书摘要出具日，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
黄自权	执行董事	男	中国	2020.11	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
孙宝杰	非执行董事	女	中国	2021.01	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

截至本募集说明书摘要出具日，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，正高级经济师、高级会计师。1984 年 8 月至 1995 年 3 月在国营 761 厂工作，先后担任财务科会计、助理，财务处副处长、处长，1994 年起担任副厂长。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 月在北京电子控股有限责任公司工作，先后担任董事、总会计师、党委常委。2006 年 3 月加入首创集团，历任党组织成员、副总经理、党组常委董事，并自 2015 年 11 月起担任首创集团党委副书记、董事、总经理职务。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、黄自权先生，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居住权，对外经济贸易大学与法国 NEOMA-斯兰高等商业学校理学硕士学位。1984 年 7 月至 1988 年 8 月担任北京市平谷县师范学校团委副书记、团委书记，其后于北京市平谷县政府部门工作十余年，包括曾任平谷县县委常委、平谷县计划经济委员会党委书记、主任等。1993 年 3 月至 2009 年 9 月，先后担任北京市能达开发贸易公司副总经理、北京首创能达投资开发有

限公司总经理、北京市经济发展投资公司副总经理。2009 年 9 月至 2015 年 10 月，先后担任北京市农业融资担保有限公司副总经理、总经理、党支部书记，期间于 2014 年 10 月至 2015 年 10 月任北京农业投资有限公司党委副书记。2015 年 10 月至 2020 年 10 月，担任北京首创融资担保有限公司董事、总经理及党委书记、董事长。2020 年 10 月至今担任发行人党委书记。

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 月加入首创集团，先后任北京首创股份有限公司财务管理部总经理，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、孙宝杰女士，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学与美国福特汉姆大学(Fordham University)合办工商管理专业工商管理硕士学位。1993 年 7 月至 2001 年 10 月，就职于北京阳光房地产综合开发公司及其附属公司。2001 年 10 月至 2004 年 2 月，任北京恒阳华隆房地产开发有限公司总经理。2004 年 2 月至 2006 年 1 月，任北京安华世纪房地产开发有限公司总经理、北京阳光城房地产有限公司总经理。2006 年 1 月至 2013 年 10 月，历任首创置业副总裁、常务副总裁。2013 年 10 月至 2016 年 8 月，任首创投资发展有限公司（曾用名“北京首创建设有限公司”）董事、总经理等职务。自 2016 年 10 月起担任首创集团副总经理，并在首创集团多个附属公司兼任董事、董事长职务，其中包括 2016 年 5 月至 2017 年 10 月，任首创置业非执行董事；2017 年 8 月至今，任首创经中（天津）投资有限公司董事长。

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。于 1991 年在澳大利亚墨尔本大学获得经济学学士学位。为香港会计师公会资深会员及澳洲会计师公会资深会员，2011 年获中国独立董事资格证书。自 2011 年 1 月起，担任 Vantage Capitals Ltd. 董事。自 2018 年 8 月担任 Green Park Greater Dynamic Growth Fund 董事。自 2014 年 1 月起，担任圆美光电有限公司（股份代号：8311）；自 2004 年 6 月起，担任中怡国际集团有限公司（股份代号：2341）；自 2015 年 10 月起，担任隆基泰和智慧能源控股有限公司（股份代号：1281）；自 2019 年 5 月起，担任新疆新鑫矿业股份有限公司（股份代码：03833）独立非执行董事。

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。目前担任中国人民大学教授、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。2019 年 11 月起担任新力控股（集团）有限公司（股份代码：2103）独立非执行董事。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。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。于 2019 年 5 月起，担任集团战略总监、科技创新工作促进办公室主任、兼任集团新闻发言人。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，香港浸会大学理学硕士，高级会计师。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。2013 年 5 月至 2016 年 12 月，任首创集团财务管理部总经理助理。2017 年 1 月至今，任首创集团财务管理部副总经理。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。2017 年 11 月至 2019 年 2 月，任发行人安全总监。2011 年 12 月至今，任发行人监事。

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 月加入首创置业，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，上海公司总经理。2016 年 5 月至 2016 年 12 月，任发行人助理总裁。2018 年 10 月起担任华东区域公司总经理。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 2018 年 10 月，兼任首创置业深圳公司总经理。2018 年 10 月至 2019 年 12 月，兼任首创置业粤港澳区域公司总经理。

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。2018 年 12 月至今，任首创钜大有限公司非执行董事。

（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

截至报告期末，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
胡卫民	执行董事、副总裁	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	参股公司	董事
		重庆首汇置业有限公司	参股公司	董事
		青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	参股公司	董事

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
		北京万筑房地产开发有限责任公司	参股公司	董事
		沈阳首创新资置业有限公司	参股公司	监事
		珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	参股公司	董事
孙宝杰	非执行董事	首创集团	控股股东	副总经理
		首创经中（天津）投资有限公司	控股股东控股企业	董事长
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
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
		新力控股（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
邓文斌	监事会主席	首创集团	控股股东	战略管理总监、战略部总经理（科技创新办公室主任）兼集团新闻发言人
		首创东风（十堰）水务有限公司	控股股东全资子公司	董事长
汤亚楠	监事	首创集团	控股股东	财务部副总经理
		北京市农业投资有限公司	控股股东全资子公司	董事
		北京经济发展投资有限公司	控股股东全资子公司	董事
李旭华	副总裁	重庆华宇业升实业有限公司	参股公司	董事
徐锴	副总裁	北京达成光远置业有限公司	参股公司	董事
		上海松铭房地产开发有限公司	参股公司	董事长

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
		上海恒固房地产开发有限公司	参股公司	董事
		青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	参股公司	董事

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出具之日，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、行业发展概况

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 2018 年的 120,263.51 亿元，年均增长 11.06%；同期，全国房屋竣工面积累计达 102.02 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 136.43 亿平方米，年均销售 12.40 亿平方米，其中住宅销售面积 119.74 亿平方米，年均销售 10.89 亿平方米。

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。房地产行业 2019 年下半年在供给侧特别是融资端出台了较为严格调控措施，2020 年在坚持“房住不炒”总体方针以及中央经济工作会议提出“稳地价、稳房价、稳预期”背景下，预计行业政策调控政策力度总体适中。房地产行业中短期内每年仍将维持 13-15 万亿的市场销售规模，同时考虑到对住房需求上下游产业链的强有力带动作用，2020 年房地产行业仍将在中国经济增长中发挥重要基石作用。

2、行业监管政策

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，国土资源部通过实施《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 个工作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。

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。

2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，要求帮扶省份严格控制城镇建设用地扩张；人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。

2019 年 7 月 6 日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》。《意见》提出了完善土地二级市场的主要任务。一是完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必

要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策。二是完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境。三是完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人。探索养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。四是创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享。五是健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷高效的政务服务，培育和规范社会中介组织，加强对土地市场的整体调控，完善信用体系，全面规范市场运行。

2020 年 3 月 12 日，国务院发布《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》，主要提出：1.将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；2.试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

总体来看，进入 2019 年，中央重申坚持房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策；继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。从 2019 年全年看，各地合计出台的调控政策次数达 620 次，同比 2018 年的 450 次上涨了 38%。2019 年房地产调控政策整体趋严，土地市场溢价率保持稳定，全国 300 个城市全年土地平均溢价率 13%，较 2018 年下滑 0.02 个百分点。其中住宅类用地平均溢价率 15%，同比下滑 0.23 个百分点。

另一方面，提高土地使用效率也是土地调控的重要组成部分，主要表现为进一步加大闲置土地处置力度，对于存在土地闲置现象的房地产企业采取包括征收土地闲置费、征缴增值地价、强制收回土地、处以罚款以及其他处罚及监管措施。从国有建设用地看，自 2016 年 11 月北京首个自持地块成交以来，全国多个城市先后推出租赁用地。随之改变的是，土拍模式从过去的“竞拍地价”，变为竞拍“自持面积或保障房面积”。

（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，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。2018 年 5 月 19 日，住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格；在租金缴纳方面，为减轻承租人集中支付租金的压力，征求意见稿规定，除当事人另有约定外，承租人应当按月支付租金。对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，征求意见稿规定出租人不得单方面提高租金。

2018 年 5 月 21 日，住房城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50% 以上。

2019 年 9 月 26 日，住建部表示将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。主要有四个方面，一是进一步做好公租房保障工作；二是大力发展和培育住房租赁市场；三是因地制宜发展共有产权住房；四是稳步推进城镇棚户区改造。

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。

2018 年 4 月 27 日，全国人大常委会公布的 2018 年立法工作计划中的预备审议项目纳入房地产税法，将房地产税法列入立法规划。

2020 年 5 月，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，提出要“稳妥推进房地产税立法”。

（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 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 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。

2018 年 4 月 26 日，住建部和证监会发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，明确优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

2018 年 6 月 1 日，银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，明确保险公司可通过直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金等方式间接参与长租市场，所投长租项目应位于人口净流入的大中型试点城市，满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部分城市房地产市

场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2019 年 7 月 31 日，中国人民银行提出要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。要保持房地产金融政策连续性稳定性；保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理；加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

2019 年 10 月 8 日，中国人民银行下发《关于明确个人住房贷款利率调整相关事项的公告》。新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。

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，房地市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

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

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

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

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

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

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

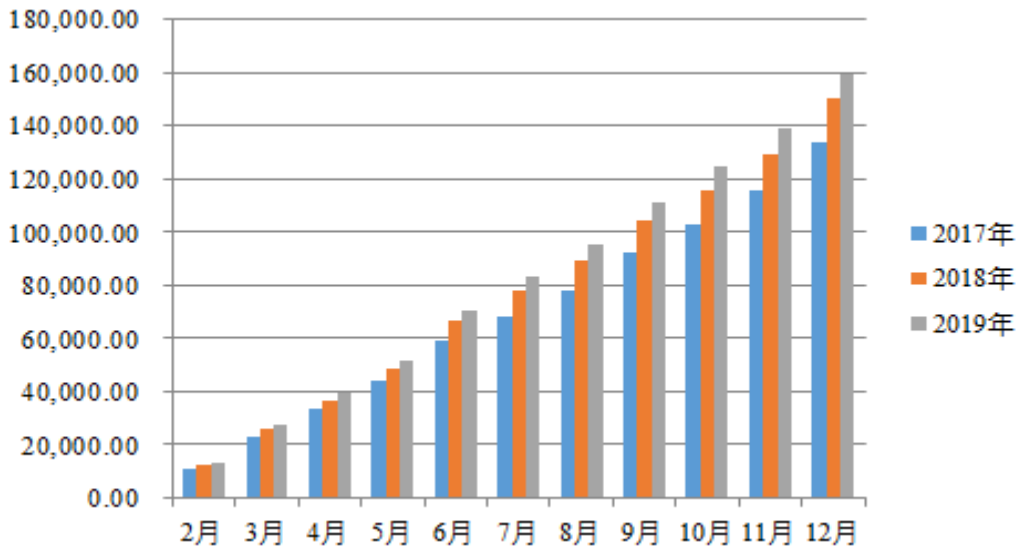
的持续打下了坚实的基础。2015 年全年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 4.9 万亿元，同比增长 20.0%，全国商品房销售面积达 5.0 亿平方米，同比增长 9.1%。由于房地产行业具有较强的金融属性，此次行情的背后实质上反映的是流动性释放的结果。

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。

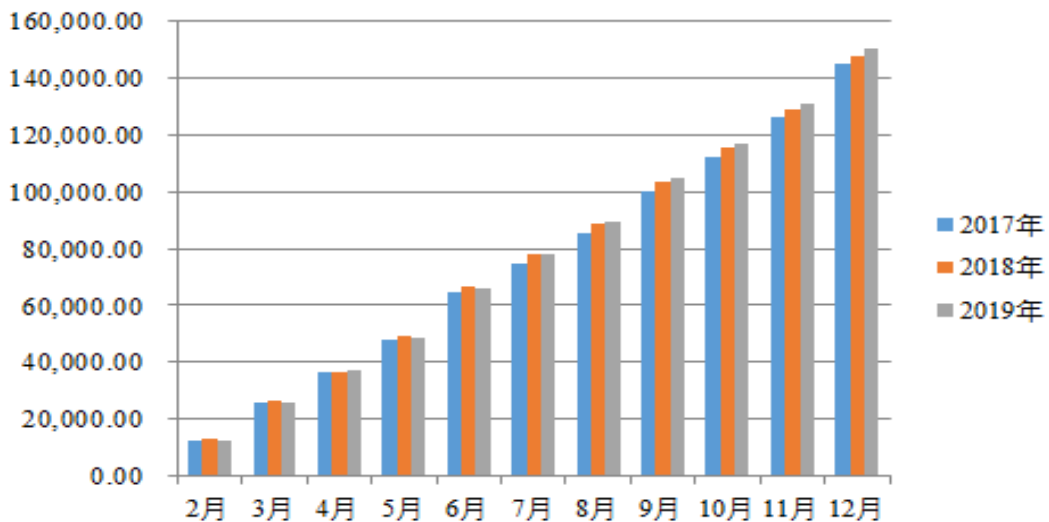
2018 年度，受部分城市调控政策收紧影响，房屋销售面积保持平稳回落，房地产企业土地购置意愿偏弱，新开工意愿偏弱。房地产供应放款，需求不减，由此推高了部分城市的平均销售单价。2018 年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 7.7 万亿元，同比增长 11.6%；销售面积达 6.1 亿平方米，同比增长 1.7%；平均销售单价为 12,715.2 元/平方米，同比增长 11.26%。由于宏观层面将防风险放在首位，可以预见在未来短期到中期内，供需两端和信贷资金逐步收紧的情况下，房地产市场将持续保持平稳态势。

全国 40 大中城市商品房销售金额（亿元）



资料来源：wind

全国 40 大中城市商品房销售面积（万平方米）



资料来源：wind

2019 年度，商品房销售面积跌幅收窄，销售金额增速扩大。2019 年全国 40 大中城市商品房销售面积 150,144 万平方米，同比上升 1.50%；商品房销售金额 159,725 亿元，增长 6.5%；其中期房销售金额 139,909 亿元，同比增长 9.5%，占总销售金额的 87.6%。分类物业销售面积中住宅上涨 1.5%，办公楼和商业营业用房分别下降 14.7%、15.0%；分地区来看，中部、东部及东北地区负增长，分别下降 1.3%、1.5%、5.3%，西部地区上涨 4.4%。

目前房地产市场整体运行平稳，各项指标向好，不过在金融监管对房地产领域不断

趋严下，企业资金链存在一定风险。同时，共享办公、长租公寓、特色小镇等细分市场在发展过程中处境两难，尚需找到平衡点和破解之处。

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，根据 2019 年 7 月份云房数据联合和讯房产联合发布《2019 上半年中国房地产投资回报率调查报告》显示，从 2011 上半年开始，全国高端住宅价格和租金的走势，整体呈上涨趋势。其中，房价在 2014 年底至 2016 年快速增长，2016 上半年达到峰值后开始下滑，但是 2017 年下半年开始新一轮的高速上涨。2019 上半年，17 个城市高端住宅成交均价为 39,618 元/m²，同比增长 3.9%，除上海、南京、武汉、福州四个城市外，其他城市价格均呈上涨态势。这表明在整体经济下行压力较大和资产荒的大背景下，消费者对于高端改善的需求有所提高，体现了高档产品保值增值的特征。

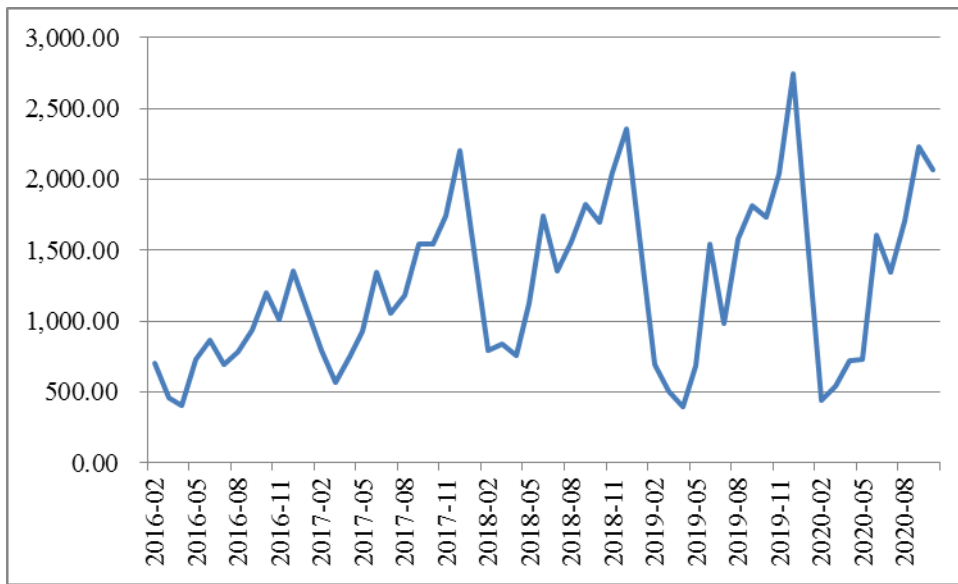
同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

（3）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

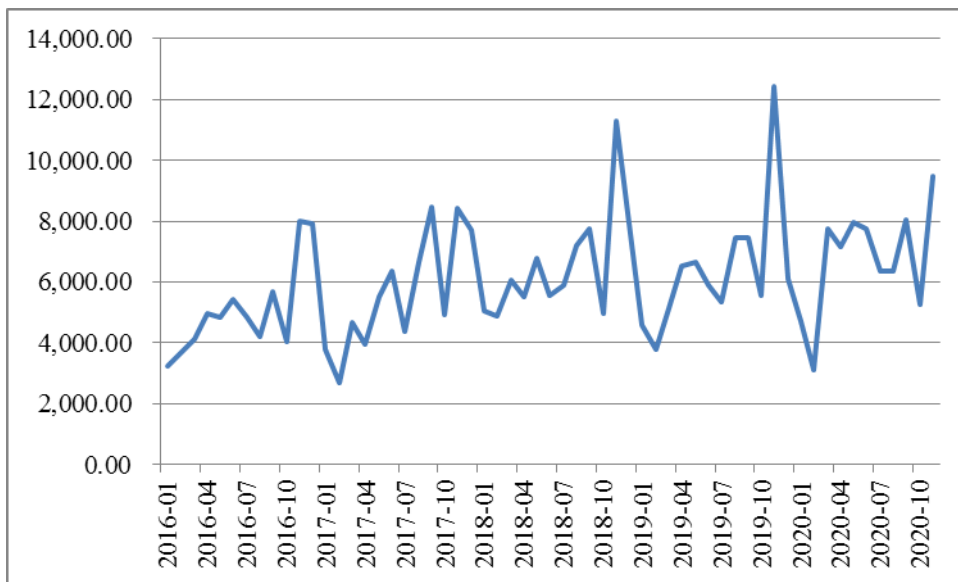
人们在追求更好的工作、更高的收入以及更好的生活过程中，会产生人口迁徙的聚集效应，直接导致了房地产市场结构的分化，使土地投资逐渐向东部的一、二线城市聚集。随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。

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



100 大中城市供应土地占地面积



资料来源：wind

近年以来，全国 100 个大中城市（一、二线城市）土地供应面积稳中有升，市场对一二线城市房地产预期向好。

（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和投资周期长的特点，对资金投入的需求较大，近年来去杠杆，多渠道融资已成为行业趋势。在去杠杆、稳杠杆的背景下，规模房企都在有意识的调整自身财务结构，开拓多元化的融资渠道，多途径降低融资成本，而且成效显著，杠杆率已调整至合理水平。碧桂园、世茂集团、龙湖集团、万科地产、华润置地的净负债率均在 70% 以下。

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。2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人累计竣工面积约 505 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。公司多次被《经济观察报》评为“中国蓝筹地产企业”，及被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评为“中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）”。

目前，发行人业务聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，在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，发行人房地产业务稳步发展。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人的签约销售金额分别为 558.5 亿元、706.4 亿元、808.1 亿元及 485.1 亿元，签约销售面积分别为 240.0 万平方米、306.3 万平方米、316.3 万平方米及 176.0 万平方米。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,789.9 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营运商而不懈努力。

（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：亿元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	123.06	88.82%	155.80	78.10%	192.20	84.84%	178.51	84.45%
咨询收入	1.94	1.40%	0.84	0.42%	0.15	0.06%	0.26	0.12%
土地一级开发	9.14	6.60%	35.14	17.61%	29.03	12.81%	29.06	13.75%
投资物业租赁收入	4.42	3.19%	7.69	3.86%	5.18	2.29%	3.54	1.67%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	138.55	100.00%	199.47	100.00%	226.56	100.00%	211.37	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、重庆与成都六大城市签约金额 429.26 亿元，占比达 77%。

2018 年，发行人各项目售楼签约面积约 306.3 万平方米，实现总签约金额人民币 706.4 亿元。其中北京、上海、天津、重庆和成都等核心城市签约金额 597.7 亿元，占比达 85%。

2019 年，发行人各项目售楼签约面积约 316.3 万平方米，实现总签约金额人民币 808.1 亿元。其中京津冀、长三角、粤港澳三大核心城市圈签约金额 715.32 亿元，占比达 89%。

2020 年 1-9 月，发行人各项目售楼签约面积约 176.0 万平方米，实现总签约金额人民币 485.10 亿元。其中京津冀、长三角、粤港澳三大核心城市圈签约金额 399.7 亿元，占比达 82%。

（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，发行人及其合营公司、联营公司实现竣工总建筑面积约 183 万平方米。2019 年，发行人及其合营公司、联营公司实现竣工总建筑面积约 232 万平方米。2020 年 1-9 月，发行人及其合营公司、联营公司实现竣工总建筑面积约 90 万平方米。

（3）土地储备

发行人土地投资坚持聚焦三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，尤其抓住京津冀协同发展之机，加大京津区域土地投资，巩固公司在京津冀一体化中的优势地位。

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

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

2020 年 1-9 月，发行人土地投资 191.1 亿元，总建筑面积 391.8 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 140.2 亿元，占比 73.3%；合作开发项目投资额 138.3 亿元，占比 72.4%。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,789.9 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。截至 2020 年 9 月末，发行人已布局 17 家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有 12 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%。2018 年，发行人奥特莱斯共实现营业收入近 51 亿元，同比增长约 57.41%，年客流量达 3,120 万人次，同比增长约 23%。2019 年，发行人奥特莱斯共实现营业收入 78.3 亿元，同比增长约 53%，年客流量达 4,129 万人次，同比增长

约 32%。2020 年 1-9 月，发行人奥特莱斯共实现营业额近 46.05 亿元，年客流量达 2,541 万人次。

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。

（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	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
当期新开工面积	269	429	436	83
当期开复工面积	1,189	1,139	865	557
当期竣工面积	90	232	183	191

1、已建项目具体销售情况

截至 2020 年 6 月末，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、元/平方米

项目名称	首创置业应占权益	截至 2020 年 6 月末 累计签约销售 面积	截至 2020 年 6 月末 累计签约销售 金额	截至 2020 年 6 月末 累计回款 金额	确认收入				签约均价				去化率			
					2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月	2017 年	2018 年 末	2019 年 末	2020 年 6 月末
丽泽金融商务区丽泽 F05	100%	82,341	335,987	331,702	-	267,065	153,705	6,495	-	65,971	55,021	-	-	78%	98%	98%
北京赵全营 F1-01 项目	100%	50,698	117,468	116,155	-	3,289	3,896	760	35,541	42,604	28,594	24,909	91%	91%	93%	93%
北京顺义 17 街区项目	100%	140,404	259,872	225,911	44,341	159,243	63,691	2,639	23,195	49,655	22,542	45,611	59%	65%	92%	92%
北京密云新城项目	100%	66,309	205,807	199,824	-	-	96,382	13,427	-	24,825	29,176	19,859	-	63%	67%	67%
北京密云檀营乡项目	100%	119,154	186,863	180,976	-	-	64,254	-	-	23,308	21,087	-	-	58%	59%	59%
北京房山高教园项目	100%	138,890	295,308	292,889	40,062	43,131	41,082	2,257	27,506	21,709	22,727	-	64%	66%	76%	76%
北京大兴孙村项目	100%	90,461	133,016	105,174	9,214	3,423	4,658	8	24,585	32,238	24,143	-	73%	74%	74%	74%
北京海淀永丰产业基地 F1	100%	215,016	991,806	775,014	-	-	250,043	23,688	-	-	47,023	-	-	-	87%	87%
上海青浦盈浦街道项目 14-04 地块	100%	78,147	198,008	198,008	177,818	4,710	1,908	-	42,412	5,219	-	-	96%	96%	96%	96%
上海青浦盈浦街道项目 20-04 地块	100%	38,250	140,390	140,050	-	117,022	9,819	398	-	39,647	36,786	-	-	60%	63%	63%
天津辛庄五号地项目	20%	146,324	282,960	281,495	52,963	74,687	177,792	3,675	20,598	14,609	4,084	3,238	72%	97%	98%	99%
天津武清项目 08-02 地块	100%	193,312	149,970	148,877	2,122	68	-	-	14023	-	7,128	-	90%	90%	90%	90%
天津武清项目 01-05 地块	100%	214,162	175,750	175,750	1,814	238	5	107	11465	-	13,789	-	93%	93%	93%	93%
天津武清项目 03-02 地块	100%	191,994	169,368	169,368	3,727	912	501		13438	-	13,691	-	90%	90%	90%	90%
天津武清项目 04-02 地块	100%	206,808	211,400	209,941	18,614	50,776	2,503		19,967	14,813	17,484	-	80%	81%	81%	81%
天津宏泰项目 07-02 地块	100%	59,906	80,724	60,912	-	-	13,625	4,012	-	-	13,661	-	-	-	93%	94%
天津宏泰项目 06-09 地块	100%	31,136	34,526	20,170	-	-	8,175	2,718	-	-	11,079	-	-	-	79%	79%
天津宏泰项目 07-08 地块	100%	15,443	27,089	14,785	-	-	5,450	694	-	-	17,541	-	-	-	58%	62%
重庆鸿恩寺项目	100%	890,186	630,652	630,451	15,190	14,865	-	-	14088	4,526	2,870	5,635	91%	93%	94%	94%
成都青龙场项目	100%	251,459	253,376	249,592	80,912	73,997	19,906	897	11,687	14,235	13,422	-	67%	73%	73%	73%
成都 68 信箱项目	100%	221,325	385,845	269,506	-	-	59,493	105,133	11,937	12,882	19,785	19,909-	50%	79%	79%	79%

青岛城阳项目	100%	152,341	148,427	126,916	12,966	23,278	14,408	5,290	8,763	9,922	10,213	11,748	54%	64%	80%	83%
青岛公园 1 号项目	100%	121,317	98,174	97,228	5,743	12,968	708	88	9584	10,586	7,436	9,000	89%	98%	99%	100%
烟台阳光首院项目阳光首院 1 号地	100%	39,357	47,994	46,551	607	11,627	9,423	1,902	8,841	11,401	10,322	-	51%	81%	100%	100%
烟台阳光首院项目阳光首院 2 号地	100%	178,152	123,339	123,339	6,583	20,382	78,855	177	7,450	7,449	5,099	-	87%	92%	100%	100%
烟台阳光首院项目阳光首院 3 号地	100%	133,438	90,475	90,493	834	1,230	1,283	76	5,275	4,509	2,686	-	99%	100%	100%	100%
无锡东亭镇项目	100%	288,709	173,054	172,948	619	1,258	1,730	567	8,482	8,274	7,447	7,269	93%	94%	94%	95%
无锡机场路项目	100%	212,532	160,816	160,510	1,745	1,131	1,809	219	7,458	4,403	5,532	-	92%	94%	97%	97%
昆山奥特莱斯项目南地块	100%	352,371	296,497	296,497	-	227	109,909	-	-	13,549	3,412	-	-	100%	100%	100%
昆山奥特莱斯项目中地块	100%	294,312	251,169	249,490	55,147	60,771	1,497	89	13,674	13,653	6,087	-	89%	96%	100%	100%
济南奥特莱斯（销售部分）	71.12%	61,588	92,100	91,935	-	10,133	73,845	-	-	18,352	19,702	-	-	100%	98%	98%
重庆奥特莱斯（销售部分）	71.12%	11,325	19,389	19,174	548	730	13,949	2,481	-	18,943	13,767	12,821	-	44%	63%	66%
上海周浦项目	51%	61,660	372,883	286,404	-	-	-	-	-	-	-	60,474	-	-	-	34%

2、主要在建、拟建项目情况

截至 2020 年 6 月末，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	已投比例	开工时间	预计竣工时间
在建项目					
投资物业					
昆明奥特莱斯	136,040	93,525	59%	2018 年 5 月	2020 年 8 月
青岛奥特莱斯	97,600	92,539	52%	2019 年 1 月	2020 年 11 月
南宁奥特莱斯	145,590	128,410	52%	2019 年 3 月	2020 年 12 月
厦门奥特莱斯	124,870	102,667	42%	2019 年 12 月	2021 年 5 月
销售物业					
北京呼家楼项目	394,302	1,126,004	62%	2008 年 3 月	2021 年 6 月
北京赵全营 4 号地	252,787	313,569	87%	2014 年 11 月	2021 年 10 月
北京赵全营 2 号地	271,460	461,353	90%	2014 年 11 月	2021 年 10 月
北京赵全营 F2-01 项目	48,849	65,426	44%	2017 年 7 月	2021 年 10 月
北京密云云凤山庄项目	285,800	419,526	96%	2010 年 11 月	2021 年 9 月
北京平谷金海湖韩庄村 B1 地块	230,592	284,800	45%	2019 年 4 月	2021 年 12 月
北京黄辛庄项目	424,627	454,762	75%	2013 年 11 月	2020 年 12 月
北京大兴黄村项目	223,732	556,379	72%	2018 年 10 月	2021 年 11 月
上海青浦盈浦街道项目 53-04 地块	104,255	191,944	90%	2018 年 3 月	2020 年 9 月
上海青浦盈浦街道项目 37-02 地块	87,477	271,187	79%	2018 年 12 月	2021 年 10 月
上海青浦盈浦街道项目 22-05 地块	50,822	129,045	83%	2018 年 6 月	2021 年 5 月
上海青浦盈浦街道项目 25-04 地块	35,838	92,435	77%	2018 年 6 月	2021 年 10 月
上海青浦盈浦街道项目 24-01 地块	91,219	192,712	80%	2018 年 12 月	2020 年 12 月
上海杨浦平凉项目	131,691	578,304	87%	2016 年 8 月	2023 年 8 月
上海闵行华漕镇 08-05 地块	52,174	154,187	80%	2019 年 1 月	2020 年 12 月
天津双港 121 项目	313,923	294,910	97%	2008 年 5 月	2020 年 8 月
天津洪泥河项目	536,901	444,471	97%	2013 年 9 月	2023 年 12 月
天津港铁项目	427,694	618,515	24%	2016 年 5 月	2024 年 6 月
天津北运河项目	356,770	452,454	81%	2014 年 12 月	2023 年 10 月
天津中山路项目	179,648	261,241	75%	2016 年 2 月	2023 年 12 月
天津辛庄三号地项目	235,815	340,141	66%	2019 年 10 月	2022 年 4 月
天津油脂厂项目	119,000	338,693	80%	2018 年 9 月	2020 年 12 月
天津武清项目静竹广场	18,101	26,500	48%	2012 年 12 月	2023 年 12 月
深圳龙华项目	59,745	310,259	78%	2018 年 1 月	2021 年 12 月
广东佛山狮山镇项目	103,922	120,813	69%	2019 年 3 月	2021 年 12 月
佛山狮山镇兴业路东项目	229,903	288,728	58%	2019 年 8 月	2023 年 2 月
杭州余杭项目	222,904	383,371	72%	2018 年 12 月	2021 年 12 月
重庆西永项目	498,432	282,130	91%	2013 年 8 月	2021 年 12 月
重庆南岸茶园项目	210,427	265,587	65%	2019 年 1 月	2021 年 1 月
成都天府新区项目	140,710	221,495	73%	2018 年 12 月	2020 年 9 月
西安凤城路项目	1,998,816	1,049,619	66%	2009 年 5 月	2022 年 5 月
沈阳沈中大街项目	656,464	358,164	80%	2013 年 9 月	2021 年 8 月
沈阳琥珀湾项目	140,658	96,887	60%	2009 年 7 月	2020 年 8 月

项目名称	总建筑面积	总投资额	已投比例	开工时间	预计竣工时间
沈阳铁西区 3 号地	49,934	71,455	68%	2019 年 9 月	2021 年 12 月
沈阳铁西区 4 号地	48,929	62,618	63%	2019 年 9 月	2021 年 11 月
青岛沧安路项目	111,405	98,118	48%	2018 年 12 月	2021 年 3 月
江阴敌悦项目	215,206	162,729	76%	2012 年 5 月	2021 年 6 月
湖州太湖项目	488,327	185,731	55%	2011 年 9 月	2021 年 8 月
海南万宁项目	147,206	89,192	38%	2018 年 5 月	2020 年 12 月
昆山奥特莱斯项目北地块	366,736	289,252	38%	2016 年 12 月	2022 年 7 月
昆明盘龙中坝项目	354,426	332,448	65%	2018 年 12 月	2021 年 10 月
南宁奥特莱斯（销售部分）	15,278	18,938	36%	2019 年 5 月	2020 年 10 月
宁波宁海新城项目	148,570	139,720	69%	2019 年 7 月	2021 年 1 月
昆山张浦地块	228,040	241,936	5%	2019 年 12 月	2022 年 4 月
东莞望牛墩项目	134,644	173,684	59%	2019 年 12 月	2022 年 6 月
厦门翔安新城 J05 地块	52,305	122,433	79%	2019 年 10 月	2021 年 9 月
厦门翔安新城 H19 地块	40,665	94,950	75%	2019 年 11 月	2021 年 8 月
厦门翔安新城 H24 地块	60,637	145,252	73%	2019 年 11 月	2021 年 11 月
上海闵行华漕镇 09-04 地块	48,562	156,359	64%	2020 年 2 月	2022 年 2 月
武汉经开项目	1,984,429	1,708,512.152	28%	2020 年 6 月	2022 年 8 月
成都青羊项目	123,184	236,865	48%	2020 年 3 月	2021 年 6 月
昆明巫家坝项目 5 号地	305,034	326,980	41%	2019 年 12 月	2022 年 10 月
郑州北平原示范区项目	1,521,340	1,077,968	12%	2020 年 6 月	2026 年 4 月
拟建项目					
销售物业					
天津滨海新区宁河地块	232,043	248,983	43%	2021 年 9 月	2023 年 11 月
昆明滇中水机场项目 A1 地块	1,870,321	1,167,935	16%	2020 年 6 月	2028 年 5 月
04-10 地块	64,570	80,000	41%	2020 年 7 月	2021 年 12 月
重庆高科技产业园项目	399,877	322,907	20%	2020 年 8 月	2022 年 11 月
北京石景山西黄村二期项目	202,630	541,510	57%	2020 年 12 月	2023 年 10 月

（六）发行人土地储备情况

截至 2020 年 6 月末，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
投资物业					
房山奥特莱斯	北京市房山区	商业	90,766	196,490	196,490
万宁奥特莱斯	海南省万宁市礼纪镇	商业	199,807	103,200	103,200
湖州奥特莱斯	浙江省湖州市太湖旅游度假区	商业	214,317	54,700	54,700
昆山奥特莱斯	江苏省昆山市东部新城	商业	93,026	100,530	100,530
南昌奥特莱斯	江西省南昌市	商业	86,987	159,400	159,400
杭州奥特莱斯	浙江省杭州市富阳区	商业	101,691	112,280	112,280

武汉奥特莱斯	湖北省武汉市东湖新区	商业	89,757	107,560	107,560
西安奥特莱斯	陕西省西安市高新技术产业开发区	商业	81,301	118,840	118,840
郑州奥特莱斯	河南省郑州市	商业	80,790	96,580	96,580
济南奥特莱斯	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929	121,520	121,520
合肥奥特莱斯	安徽省合肥市滨湖新区	商业	87,913	96,270	96,270
重庆奥特莱斯	重庆市巴南区鹿角新城	商业	74,349	110,560	110,560
昆明奥特莱斯	云南省昆明市五华区	商业	67,920	136,040	136,040
青岛奥特莱斯	山东省青岛市高新区	商业	93,972	97,600	97,600
南宁奥特莱斯	广西壮族自治区南宁市兴宁区	商业	101,974	145,590	145,590
厦门奥特莱斯	福建省厦门市翔安区	商业	55,657	124,870	124,870
北京海淀永丰产业基地 B2	北京市海淀区	写字楼/公寓	59,750	106,130	106,130
北京首创大厦	北京市东城区	写字楼/商业	7,069	48,431	48,431
销售物业					
北京呼家楼项目	北京市朝阳区	住宅/商业	34,163	394,302	394,302
北京海淀永丰产业基地 F1	北京市海淀区	住宅/公寓/商业/写字楼	65,219	292,943	292,943
北京海淀永丰产业基地 B2	北京市海淀区	写字楼/商业	59,750	106,130	106,130
丽泽金融商务区	北京市丰台区	写字楼/公寓	26,352	252,065	252,065
北京丰台青龙湖项目	北京市丰台区	住宅/商业/写字楼	230,356	530,948	530,948
北京朝阳孙河西甸村地块	北京市朝阳区	住宅	90,394	231,654	231,654
北京朝阳孙河北甸西村地块	北京市朝阳区	住宅	53,526	137,181	137,181
北京朝阳驼房营地块	北京市朝阳区	住宅/商业	61,023	187,954	187,954
北京赵全营 F1-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	27,121	62,922	62,922
北京赵全营 4 号地	北京市顺义区	住宅/公寓	104,345	252,787	252,787
北京赵全营 2 号地	北京市顺义区	住宅/公寓/商业	114,154	271,460	271,460
北京顺义 17 街区项目	北京市顺义区	住宅/公寓	85,056	192,159	192,159
北京赵全营 F2-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	17,277	48,849	48,849
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	282,456
北京密云云凤山庄项目	北京市密云区	住宅	334,855	285,800	285,800

北京密云新城项目	北京市密云区	住宅/商业	56,254	185,259	185,259
北京密云新城0102街区项目	北京市密云区	住宅/商业	13,868	59,598	59,598
北京密云檀营乡项目	北京市密云区	住宅/商业	60,999	230,249	230,249
北京平谷畅春园项目	北京市平谷区	住宅/商业	220,878	334,691	334,691
北京平谷金海湖韩庄村B1地块	北京市平谷区	公寓/商业/写字楼	176,100	230,592	230,592
北京平谷金海湖韩庄村6014地块	北京市平谷区	住宅	58,643	119,612	119,612
北京平谷金海湖韩庄村6019地块	北京市平谷区	住宅/商业	133,408	250,165	250,165
北京平谷金海湖世界休闲大会项目	北京市平谷区	商业	48,800	65,680	65,680
北京房山高教园项目	北京市房山区	住宅/公寓/商业	56,138	195,447	195,447
北京黄辛庄项目	北京市房山区	住宅	114,166	424,627	424,627
北京房山良乡项目	北京市房山区	住宅/商业/写字楼	53,579	166,293	166,293
北京大兴孙村项目	北京市大兴区	住宅/公寓/商业	61,512	125,805	125,805
北京大兴黄村项目	北京市大兴区	公寓/商业	84,213	223,732	223,732
北京大兴瀛海地块	北京市大兴区	住宅/商业	75,065	277,828	277,828
北京大兴亦庄地块	北京市大兴区	住宅/商业/写字楼	76,286	296,099	296,099
北京石景山西黄村项目	北京市石景山区	住宅	48,464	198,273	198,273
北京丽泽金融商务区D0708	北京市丰台区	公寓/商业/写字楼	23,799	222,893	222,893
北京石景山西黄村二期项目	北京市石景山区	住宅/商业/写字楼	38,379	202,630	202,630
天津双港121项目	天津市津南区	住宅/公寓/商业/写字楼	255,038	313,923	313,923
天津双港122项目	天津市津南区	住宅	183,511	265,772	237
天津华明项目	天津市东丽区	住宅/公寓/商业	271,830	300,962	70,800
天津西青项目	天津市西青区	住宅/写字楼	151,596	164,210	164,210
天津洪泥河项目	天津市津南区	住宅/商业	257,093	536,901	536,901
天津港铁项目	天津市河北区	住宅/公寓/商业/写字楼	66,888	427,694	427,694
天津北运河项目	天津市河北区	住宅/公寓/商业	62,817	356,770	356,770
天津中山路项目	天津市河北区	住宅/商业/写字楼	22,455	179,648	179,648

天津辛庄三号地项目	天津市津南区	住宅/商业	86,088	235,815	235,815
天津辛庄五号地项目	天津市津南区	住宅	82,164	141,949	141,949
天津红咸里项目	天津市红桥区	住宅/商业/写字楼	106,920	352,119	352,119
天津油脂厂项目	天津市红桥区	住宅/商业	38,704	119,000	119,000
天津西青中北镇项目	天津市西青区	住宅	41,175	97,735	97,735
天津北辰刘园 1 号地项目	天津市北辰区	住宅	129,903	328,605	328,605
天津北辰刘园 2 号地项目	天津市北辰区	住宅	98,263	244,057	244,057
天津滨海新区宁河地块	天津市滨海新区	住宅	173,988	232,043	232,043
天津武清项目	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	1,783,033	1,943,588	1,943,588
上海青浦盈浦街道项目	上海市青浦区	住宅/商业	204,781	524,342	524,342
上海杨浦平凉项目	上海市杨浦区	住宅/商业/写字楼	32,360	131,691	131,691
上海周浦项目	上海市浦东新区	住宅	69,433	221,683	221,683
上海新场项目	上海市浦东新区	住宅	56,887	123,824	123,824
上海闵行华漕镇 08-05 地块	上海市闵行区	住宅	18,049	52,174	52,174
上海闵行华漕镇 09-04 地块	上海市闵行区	住宅	16,902	48,562	48,562
杭州余杭项目	浙江省杭州市余杭区	住宅/商业	85,897	222,904	222,904
杭州运河新城项目	浙江省杭州市拱墅区	住宅/商业	40,488	147,072	147,072
宁波宁海新城项目	浙江省宁波市宁海新城	住宅/商业	48,361	148,570	148,570
湖州太湖项目	浙江省湖州市太湖旅游度假区	住宅/商业	145,153	488,327	488,327
苏州青剑湖项目	江苏省苏州市工业园区	住宅	71,841	161,699	161,699
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	1,126,803	1,126,803
昆山张浦地块	江苏省昆山市张浦镇区	住宅	68,114	228,040	228,040
无锡东亭镇项目	江苏省无锡市锡山区	住宅/商业	162,911	311,284	311,284
无锡机场路项目	江苏省无锡市新区	住宅/商业	96,598	221,547	221,547
江阴敌悦项目	江苏省江阴市敌山湾	住宅/商业	78,258	215,206	215,206
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	244,879	244,879
深圳龙华项目	广东省深圳市龙华区	公寓/商业/写字楼	9,519	59,745	59,745
广州增城狮尾路项目	广东省广州市增城区	住宅/商业	40,778	138,954	138,954

广州增城荔城街项目	广东省广州市增城区	住宅/商业	85,336	256,007	256,007
佛山狮山镇项目	广东省佛山市南海区	住宅/商业	25,001	103,922	103,922
佛山狮山镇兴业路东项目	广东省佛山市南海区	住宅/商业	74,600	229,903	229,903
东莞望牛墩项目	广东省东莞市	住宅/商业	38,796	134,644	134,644
武汉经开项目	湖北省武汉市经济技术开发区	住宅/商业/写字楼	667,900	1,984,429	1,984,429
厦门翔安新城 J05 地块	福建省厦门市翔安区	住宅/商业	16,786	52,305	52,305
厦门翔安新城 H19 地块	福建省厦门市翔安区	住宅/商业	12,320	40,665	40,665
厦门翔安新城 H24 地块	福建省厦门市翔安区	住宅/商业	18,723	60,637	60,637
昆明盘龙中坝项目	云南省昆明市盘龙区	住宅/商业	58,687	354,426	354,426
昆明巫家坝项目 5 号地	云南省昆明市官渡区	住宅/商业	51,714	305,034	305,034
昆明滇中长水机场项目 A1 地块	云南省昆明市滇中新区	住宅/公寓/商业	508,322	1,870,321	1,870,321
重庆鸿恩寺项目	重庆市江北区	住宅/商业	229,314	964,383	964,383
重庆西永项目	重庆市沙坪坝区	住宅/公寓/商业	146,394	498,432	498,432
重庆嘉陵厂项目	重庆市沙坪坝区	住宅/商业	218,303	855,370	855,370
重庆大坪圈项目	重庆市渝中区	住宅/公寓/商业	14,447	84,734	84,734
重庆南岸茶园项目	重庆市南岸区	住宅/商业	95,092	210,427	210,427
重庆西彭项目	重庆市九龙坡区	住宅/商业	67,855	161,458	161,458
成都青龙场项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	87,312	342,490	342,490
成都华新村项目	四川省成都市锦江区	住宅/商业	95,663	283,270	283,270
成都 68 信箱项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	50,836	285,108	285,108
成都天府新区项目	四川省成都市天府新区	住宅/商业	48,322	140,710	140,710
成都青羊项目	四川省成都市青羊区	住宅	49,437	123,184	123,184
西安凤城路项目	陕西省西安市经济技术开发区	住宅/商业/写字楼	355,909	1,998,816	1,998,816
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	589,117	589,117
沈阳沈中大街项目	辽宁省沈阳市浑南新区	住宅/商业	194,249	656,464	656,464
沈阳琥珀湾项目	辽宁省沈阳市棋盘山区	住宅/商业	231,666	140,658	140,658
沈阳铁西区 3 号地	辽宁省沈阳市铁西区	住宅/商业	16,338	49,934	49,934
沈阳铁西区 4 号地	辽宁省沈阳市铁西区	住宅/商业	16,479	48,929	48,929
青岛城阳项目	山东省青岛市城阳区	商业/写字楼	92,455	217,471	217,471

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	138,089
烟台阳光首院项目	山东省烟台市福山区	住宅/商业	195,609	465,396	465,396
青岛沧安路项目	山东省青岛市李沧区	住宅/公寓/商业	29,219	111,405	111,405
海南万宁项目	海南省万宁市礼纪镇	住宅/公寓/商业	188,514	147,206	147,206
南昌奥特莱斯（销售部分）	江西省南昌市	商业	30,153	30,784	30,784
济南奥特莱斯（销售部分）	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929	62,980	62,980
重庆奥特莱斯（销售部分）	重庆市巴南区鹿角新城	商业	74,349	17,205	17,205
南宁奥特莱斯（销售部分）	广西壮族自治区南宁市兴宁区	商业	101,974	15,278	15,278
南京金融科技产业园项目	江苏省南京市建邺区	公寓/商业/写字楼	59,352	326,570	326,570
武汉经开区 33 号地块	湖北省武汉市经济技术开发区	住宅/公寓/商业	122,987	402,697	402,697
郑州北平原示范区项目	河南省新乡市平原示范区	住宅/商业/游乐园	752,139	1,521,340	1,521,340
重庆高科技产业园项目	重庆市沙坪坝区	住宅/商业/写字楼	164,738	399,877	399,877
Merrylands 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	21,043	101,687	16,472
Arden 项目	澳大利亚布里斯班市	住宅	2,319	18,513	973
Max 项目	澳大利亚悉尼/布里斯班市	住宅	37,356	103,953	5,784
Campsie 2 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	2,612	9,403	289
Thornleigh 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	1,148	5,652	219
Park 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	2,016	14,915	785
Rose 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	4,519	9,038	1,244

(七) 报告期内发行人拿地情况

表：报告期内发行人土地竞拍情况表

单位：万元、平方米

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已缴纳出让金	后续出让金计划	拟建（或在建）项目类别	出让金资金来源
北京平谷畅春园项目	北京	220,878	2017 年 1 月	172,800	172,800	-	住宅/商业	自有资金
北京密云檀营乡项目	北京	60,999	2017 年 3 月	176,000	176,000	-	住宅/商业	自有资金
天津港铁项目	天津	66,888	2017 年 3 月	207,500	207,500	-	住宅/公寓/商业/写字楼	自有资金
昆明奥特莱斯	云南	67,920	2017 年 6 月	16,097	16,097	-	商业	自有资金
深圳龙华项目	广东	9,519	2017 年 6 月	184,500	184,500	-	公寓/商业/写字楼	自有资金
天津油脂厂项目	天津	38,704	2017 年 7 月	244,500	244,500	-	住宅/商业	自有资金
北京大兴瀛海地块	北京	75,065	2017 年 7 月	479,000	479,000	-	住宅/商业	自有资金
北京大兴亦庄地块	北京	76,286	2017 年 8 月	716,500	716,500	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
上海青浦盈浦街道项目 22-05 地块	上海	21,491	2017 年 8 月	87,400	87,400	-	住宅/商业	自有资金
上海青浦盈浦街道项目 25-04 地块	上海	14,909	2017 年 8 月	60,782	60,782	-	住宅/商业	自有资金
天津武清项目 01-01 地块	天津	132,169	2017 年 10 月	198,300	198,300	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
杭州余杭项目	浙江	85,897	2017 年 12 月	239,442	239,442	-	住宅/商业	自有资金
北京朝阳孙河西甸村地块	北京	90,394	2018 年 1 月	610,000	610,000	-	住宅	自有资金
北京平谷金海湖韩庄村 B1 地块	北京	176,100	2018 年 1 月	93,800	93,800	-	公寓/商业/写字楼	自有资金
重庆南岸茶园项目	重庆	95,092	2018 年 4 月	123,000	123,000	-	住宅/商业	自有资金
青岛奥特莱斯	山东	93,972	2018 年 5 月	28,107	28,107	-	商业	自有资金
天津武清项目 06-02 地块	天津	92,906	2018 年 5 月	139,400	139,400	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
南宁奥特莱斯	广西	101,974	2018 年 7 月	36,252	36,252	-	商业	自有资金
厦门奥特莱斯	福建	55,657	2018 年 7 月	29,000	29,000	-	商业	自有资金
广东佛山狮山镇项目	广东	25,001	2018 年 7 月	64,026	64,026	-	住宅/商业	自有资金
青岛沧安路项目	山东	29,219	2018 年 7 月	34,654	34,654	-	住宅/公寓/商业	自有资金
成都天府新区项目	四川	48,322	2018 年 7 月	108,000	108,000	-	住宅/商业	自有资金

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已缴纳出让金	后续出让金计划	拟建（或在建）项目类别	出让金资金来源
上海闵行华漕镇 08-05 地块	上海	18,049	2018 年 8 月	101,089	101,089	-	住宅	自有资金
上海青浦盈浦街道项目 24-01 地块	上海	38,896	2018 年 8 月	118,439	118,439	-	住宅/商业	自有资金
天津武清项目 02-02 地块	天津	145,341	2018 年 12 月	174,400	174,400	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
江苏苏州青剑湖项目	江苏	71,841	2019 年 1 月	250,032	250,032	-	住宅	自有资金
广东佛山狮山镇兴业路东项目	广东	74,600	2019 年 1 月	146,961	146,961	-	住宅/商业	自有资金
天津滨海新区宁河地块	天津	173,988	2019 年 1 月	103,840	103,840	-	住宅	自有资金
北京石景山西黄村项目	北京	48,464	2019 年 1 月	495,300	495,300	-	住宅	自有资金
北京平谷金海湖韩庄村 6019 地块	北京	133,408	2019 年 2 月	119,000	119,000	-	住宅/商业	自有资金
福建厦门翔安新城 J05 地块	福建	16,786	2019 年 3 月	84,300	84,300	-	住宅/商业	自有资金
沈阳铁西区 3 号地	辽宁	16,338	2019 年 4 月	38,430	38,430	-	住宅/商业	自有资金
沈阳铁西区 4 号地	辽宁	16,479	2019 年 4 月	30,537	30,537	-	住宅/商业	自有资金
广东东莞望牛墩项目	广东	38,796	2019 年 5 月	94,650	94,650	-	住宅/商业	自有资金
福建厦门翔安新城 H19 地块	福建	12,320	2019 年 6 月	65,500	65,500	-	住宅/商业	自有资金
福建厦门翔安新城 H24 地块	福建	18,723	2019 年 6 月	101,500	101,500	-	住宅/商业	自有资金
北京平谷金海湖韩庄村 6014 地块	北京	58,643	2019 年 6 月	59,300	59,300	-	住宅	自有资金
天津辛庄三号地项目	天津	86,088	2019 年 7 月	201,000	201,000	-	住宅/商业	自有资金
云南昆明巫家坝项目 5 号地	云南	51,714	2019 年 7 月	120,458	120,458	-	住宅/商业	自有资金
四川成都青羊项目	四川	49,437	2019 年 8 月	101,371	101,371	-	住宅	自有资金
上海闵行华漕镇 09-04 地块	上海	16,902	2019 年 9 月	95,190	95,190	-	住宅	自有资金
天津武清项目 04-10 地块	天津	27,195	2019 年 11 月	32,800	32,800	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
武汉经开项目	湖北	667,900	2019 年 12 月	456,139	456,139	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
河南郑州平原示范区项目	郑州	752,139	2020 年 1 月	204,162	166,499	37,663	住宅/商业/游乐园	自有资金
北京石景山西黄村 646 地块	北京	38,379	2020 年 2 月	297,500	297,500	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
重庆高科技产业园项目	重庆	164,738	2020 年 4 月	122,890	122,890	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
南京金融科技产业园项目	南京	59,352	2020 年 5 月	125,000	125,000	-	公寓/商业/写字楼	自有资金
湖北武汉经开区 33 号地块	武汉	122,987	2020 年 5 月	74,938	74,938	-	住宅/公寓/商业	自有资金
北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L39 等地块	北京	44,670	2020 年 7 月	296,000	296,000	-	住宅/商业	自有资金
青岛市即墨区蓝鳌路项目	青岛	137,049	2020 年 7 月	107,474	107,474	-	住宅/公寓/商业	自有资金

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已缴纳出让金	后续出让金计划	拟建（或在建）项目类别	出让金资金来源
江苏省无锡市江阴澄地 2020-C-29 地块项目	江阴	90,491	2020 年 9 月	128,953	128,953	-	住宅/商业	自有资金
合计	-	4,871,075	-	8,396,213	8,358,550	37,663	-	-

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

2、探索创新业务及轻资产转型，打造长期利润增长点

发行人将战略转型的核心聚焦到市场和终端每一位客户身上，并制定了以“创享美好新生活”为品牌愿景的整体服务提升方案。在四大核心业务线的基础上，公司以文创业务、高科技产业地产、租赁住房为三大创新业务线，致力于打造不动产资管平台，全面提升资产运营能力，促进业务转型升级，打造利润新增长点。

文创业务聚焦大文化、大信息和大健康三大方向，以园区运营、产业投资和内容生产为三大战略板块，立足北京，辐射全国；把握高科技产业升级浪潮，定位高科技产业地产运营平台和创新综合服务商，有效推进“产业+地产”模式，建立创新链、产业链、价值链三链融合的产业生态圈；响应“房住不炒”和“租售并举”号召，积极推进租赁住房业务发展，以“Hé园”为品牌，合作获取集体用地建设租赁住房，有效推进存量资产改造升级。

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、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，轻重并举，快速布局全国，机会性把握行业并购、整合机遇，巩固全国奥特莱斯布局规模优势；精益运营加速提质增效进程，加强数字化运营和大数据分析能力，全面提升经营业绩，将首创钜大打造成全国最大的奥特莱斯营运商。

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

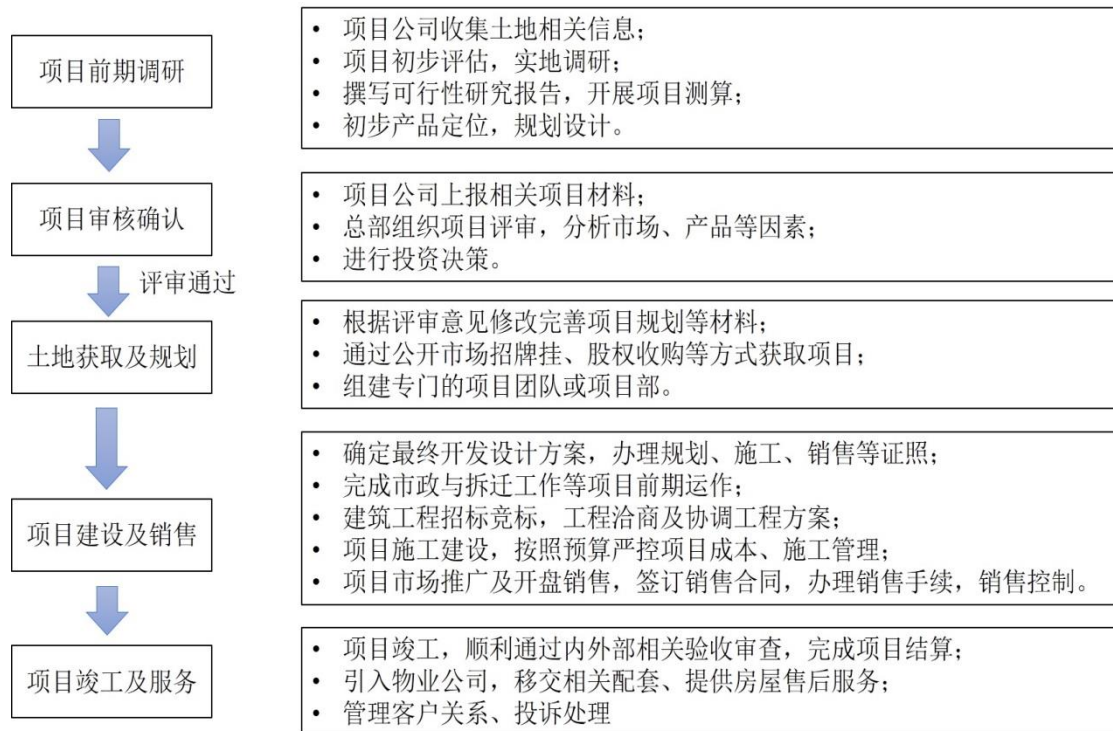
为了提升公司整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，发行人将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。发行人倡导激情进取、值得信赖的统一文化导向，营造幸福工作、协同创新的组织氛围，增强公司凝聚力与商业生态影响力。

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。

（九）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



（十）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：亿元

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
2020年1-9月	张家口市桥西区东窑子镇征收办室外东窑东湾子项目部	3.92	2.77%
	北京市石景山区财政局	2.87	2.03%
	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	1.87	1.32%
	客户 A	0.65	0.46%
	客户 B	0.58	0.41%
	合计	9.88	6.99%
2019年	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	12.91	6.21%
	天津市武清区土地整理中心	10.88	5.23%
	石景山区财政局	8.59	4.13%
	客户 A	5.32	2.56%
	北京市土地整理储备中心平谷区分中心	4.91	2.36%
	合计	42.61	20.50%

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
2018 年	天津市武清土地整理	8.63	3.71%
	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	8.16	3.51%
	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)	8.06	3.47%
	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)	2.65	1.14%
	北京市土地整理储备中心平谷区分中心	1.53	0.66%
	合计	29.03	12.48%
2017 年	天津市武清土地整理 ^(注)	20.52	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)	4.85	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)	3.69	1.74%
	个人客户 B	1.23	0.58%
	个人客户 C	1.07	0.50%
	合计	31.36	14.74%

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，2017 年度收入主要为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，交易额分别为 13.7 亿元及 6.8 亿元；2018 年度收入主要为天津瑞泰通过招拍挂从天津市武清区土地整理中心取得地块，交易额约为 8.3 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：亿元

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
2020 年 1-9 月	中国华西企业股份有限公司	5.30	10.14%
	中国建筑第五工程局有限公司	4.44	8.49%
	中国建筑第八工程局有限公司	4.13	7.91%
	中国建筑第二工程局有限公司	3.92	7.50%
	北京城建六建设集团有限公司	3.31	6.34%
	合计	21.11	40.38%
2019 年	中国华西企业股份有限公司	5.66	7.78%
	中国建筑第二工程局有限公司	5.26	7.23%
	北京城建六建设集团有限公司	3.88	5.33%
	中国建筑第八工程局有限公司	3.25	4.46%

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
	河北建设集团股份有限公司	2.90	3.98%
	合计	20.95	28.78%
2018 年	中国建筑第二工程局有限公司	10.96	15.46%
	北京城建六建设集团有限公司	7.13	10.06%
	河北建设集团股份有限公司	4.35	6.13%
	中国华西企业股份有限公司	2.12	3.00%
	中国建筑第八工程局有限公司	2.35	3.32%
	合计	26.91	37.96%
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）	9.57	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）	7.26	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）	3.89	6.22%
	红阳建工集团有限公司	2.22	3.55%
	天津小站建筑安装工程有限责任公司	1.60	2.56%
	合计	24.54	39.27%

（十一）发行人业务资质情况

截至 2020 年 9 月末，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	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	2020 年 11 月 16 日	正在办理续期
2	北京贵佳茂置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2023 年 6 月 18 日	-
3	北京联创盛业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2023 年 4 月 28 日	-
4	北京旭嘉置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2021 年 7 月 2 日	-

5	北京金亿丰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2021年6月4日	-
6	北京天智盈置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2021年6月25日	-
7	北京新博城房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2022年8月31日	-
8	北京宝驰通置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2022年1月18日	-
9	北京益凯优置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2021年3月20日	-
10	北京兴泰吉成置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2021年3月22日	-
11	北京创瑞华安置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2023年8月12日	-
12	北京创瑞祥安置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2021年12月12日	-
13	北京安顺园房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2022年8月18日	-
14	首创朝阳房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	2023年6月29日	-
15	天津兴泰吉鸿置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2022年8月31日	-
16	天津首创新园置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市住房和城乡建设委员会	2021年10月31日	-
17	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2022年2月28日	-
18	天津兴泰聚成置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2022年12月31日	-
19	天津兴泰吉丰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2021年4月30日	-
20	天津兴泰吉盛置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2023年6月24日	-
21	天津兴泰吉昌置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市城乡建设委员会	2022年11月8日	-
22	上海首浦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市青浦区住房保障和房屋管理局	2021年12月31日	-

23	上海首杨投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	2021 年 12 月 31 日	-
24	重庆首创新石置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	重庆市城乡建设委员会	2023 年 7 月 18 日	-
25	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	2021 年 5 月 7 日	-
26	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	2021 年 12 月 9 日	-
27	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	2021 年 9 月 10 日	-
28	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	2021 年 10 月 28 日	-
29	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	2021 年 11 月 29 日	-
30	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	2022 年 8 月 9 日	-
31	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	2021 年 5 月 21 日	-
32	上海首泾投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2021 年 12 月 31 日	-
33	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	重庆市住房和城乡建设委员会	2022 年 4 月 19 日	-
34	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	2023 年 11 月 24 日	-
35	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	2021 年 3 月 8 日	-
36	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	沈阳市城乡建设局	2021 年 6 月 14 日	-
37	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	2021 年 5 月 22 日	-
38	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	2021 年 12 月 31 日	-
39	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	2021 年 12 月 31 日	-
40	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	2021 年 4 月 22 日	-

41	深圳首龙房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	深圳市规划和国土资源委员会	2023 年 12 月 24 日	-
42	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	2021 年 3 月 8 日	-
43	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	2020 年 12 月 31 日	正在办理续期
44	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	2021 年 8 月 31 日	-
45	重庆首灏置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	重庆市住房和城乡建设委员会	2021 年 6 月 18 日	-
46	上海首悦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2020 年 12 月 31 日	正在办理续期
47	成都首创华府置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2021 年 11 月 14 日	-
48	佛山首朗房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	佛山市住房和城乡建设管理局	2021 年 12 月 21 日	-
49	青岛沧海伟业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	青岛市城乡建设委员会	2021 年 5 月 11 日	-
50	上海首翟置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2021 年 12 月 25 日	-
51	成都首创瑞华置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2021 年 6 月 2 日	-
52	杭州临创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2021 年 6 月 30 日	-
53	天津天科置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市住房和城乡建设委员会	2023 年 7 月 17 日	-
54	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2021 年 7 月 21 日	-
55	东莞首望房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	东莞市住房和城乡建设局	2021 年 10 月 26 日	-
56	沈阳龙京置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	沈阳市城乡建设局	2021 年 7 月 1 日	-
57	厦门首京置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	厦门市住房保障和房屋管理局	2022 年 9 月 29 日	-
58	厦门首置翔发房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	厦门市住房保障和房屋管理局	2022 年 9 月 9 日	-

59	北京天城永信置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	2021年5月13日	-
60	佛山首瑞房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	佛山市住房和城乡建设管理局	2022年8月10日	-
61	昆明首置新业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	昆明市住房和城乡建设局	2021年7月16日	-
62	天津兴泰吉明置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市津南区住房和建设委员会	2021年9月23日	-
63	成都首阅华创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2022年10月14日	-
64	昆明昆仑首置房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	昆明市住房和城乡建设局	2021年8月27日	-
65	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	2022年8月19日	-
66	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暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2021年7月6日	-
67	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	2021年2月10日	-
68	海南首创奥莱置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	万宁市住房和城乡建设局	2021年8月18日	-
69	南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	南宁市行政审批局	2021年4月8日	-
70	天津瑞吉置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市武清区住房和建设委员会	2021年1月19日	-
71	京津同城（天津）投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2022年9月30日	-
72	河南融首新创文旅置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	新乡市住房保障和房地产管理局	2022年4月21日	-
73	北京景辉置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市石景山区住房和城乡建设委员会	2021年4月8日	-
74	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2023年4月15日	-
75	北京鎏金置业有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市石景山区住房和城乡建设委员会	2023年8月7日	-

76	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	2023年3月2日	-
77	北京优达置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2022年7月23日	-
78	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	2021年9月22日	-
79	北京首创中北基础设施投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2022年3月14日	-
80	武汉融城开创投资发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2021年4月15日	-
81	北京创阅新科置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	2021年8月9日	-

备注：资质证书已过期或将过期时，发行人视生产经营情况开展续期。

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 56.70%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 6.31%的股份，通过 100%持股的亿华国际间接持有公司 1.90%的股份，股份性质为外资股。

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摘要“第三节、三、（一）本公司境内主要子公司情况”和“第三节、三、（二）本公司境外主要子公司情况”。

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“第三节、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	与本集团的关系
紫阳投资有限公司（以下称“紫阳投资”）	本公司之子公司的重要少数股东
上海保利建锦房地产有限公司（以下称“保利建锦”）	本公司之子公司的重要少数股东
昆明市五华区产业发展有限公司（以下称“昆明五华”）	本公司之子公司的重要少数股东
苏州泓昶置业有限公司（以下称“苏州泓昶”）	本公司之原合营企业
首创青旅	本公司之原联营企业
阳光苑	本公司之原联营企业
金融街酒店	原本公司之联营企业
首汇置业	本公司之联营企业的重要子公司
成都锦汇	本公司之合营企业的重要子公司
上海梁悦实业有限公司（以下称“上海梁悦”）	本公司之合营企业的重要子公司
天津瑞祥置业有限公司（以下称“天津瑞祥”）	本公司之合营企业的重要子公司
杭州融祥置业有限公司（以下称“杭州融祥”）	本公司之合营企业的重要子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司（以下	本公司之合营企业的重要子公司

称“宁波悦隆”)	
北京创元汇资本管理有限公司(以下称“创元汇”)	本公司之合营企业的重要子公司
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司(以下称“重庆华宇盛瑞”)	本公司之合营企业的重要子公司
首创投资	受同一最终控制方控制的实体
北京首创新城镇建设投资基金(有限合伙)(以下称“新城镇基金”)	受同一最终控制方控制的实体
首创证券	受同一最终控制方控制的实体
北京创智信融投资中心(有限合伙)(以下称“创智信融”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首益融信息科技有限公司(以下称“首益融”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首创资产管理有限公司(以下称“首创资产”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首创大河投资有限公司(以下称“首创大河”)	受同一最终控制方控制的实体
RecoYanshanPrivateLimited(以下称“RecoYanshan”)	本公司之子公司的少数股东
BantexInvestmentsLimited(以下称“BantexInvestments”)	本公司之子公司的少数股东
北京新尚致远房地产开发有限公司(以下称“新尚致远”)	本公司之子公司的少数股东
杭州威新房地产开发有限公司(以下称“杭州威新”)	本公司之子公司的少数股东
天津旭唯房地产开发有限公司(以下称“天津旭唯”)	本公司之子公司的少数股东
北京永同昌房地产开发有限公司(以下称“永同昌”)	本公司之子公司的少数股东
金地兴业房地产有限公司(以下称“金地兴业”)	本公司之子公司的少数股东
北京龙湖中佰置业有限公司(以下称“龙湖中佰”)	本公司之子公司的少数股东
浙江荣升达控股有限公司(以下称“荣升达”)	本公司之子公司的少数股东
北京嘉源宏业投资管理有限公司(以下称“嘉源宏业”)	本公司之子公司的少数股东

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、采购商品、接受劳务

单位：亿元

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2019 年度
首创集团	担保服务	本集团接受关联方交易对方提供劳务均以服务项目的市场定价标准为参考，友好协商确定交易价格	0.41
首创集团	维好协议		0.43
金网络	销售代理服务		0.18
首创证券	资产管理服务		0.04
尚博地	房屋租赁		0.08
首创证券	债券发行服务		0.03
阳光苑	房屋租赁		0.01
合计	-	-	1.19
关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2018 年度
首创集团	担保服务	本集团接受关联方交易对方提供劳务均以服务项目的市场定价标准为参考，友好协商确定交易价格	0.38
首创集团	维好协议		0.35
金网络	销售代理服务		0.26
首创证券	资产管理服务		0.05
尚博地	房屋租赁		0.07
首创证券	债券发行服务		0.03

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2019 年度
其他	房屋租赁		0.02
合计	-	-	1.17

注：本集团委托金网络为本集团一些项目的销售代理，按销售成交额的一定比例支付销售佣金。

2、销售商品、提供劳务

单位：亿元

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2019 年度
天津瑞和	商品销售	本集团向关联方交易对方提供劳务均以服务项目的市场定价标准为参考，友好协商确定交易价格	10.88
首创集团	房屋租赁及物业服务		0.28
首汇置业	商品销售		0.14
首益融	房屋租赁及物业服务		0.05
首创资产	房屋租赁及物业服务		0.02
新城镇基金	房屋租赁及物业服务		0.02
首创大河	房屋租赁及物业服务		0.01
其他	商品销售		0.20
合计	-	-	11.60
关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2018 年度
天津瑞泰	商品销售	本集团向关联方交易对方提供劳务均以服务项目的市场定价标准为参考，友好协商确定交易价格	8.30
首创集团	房屋租赁及物业服务		0.26
首汇置业	商品销售		0.10
成都锦汇	商品销售		0.10
首汇置业	提供咨询服务		0.07
首益融	房屋租赁及物业服务		0.04
成都锦汇	提供咨询服务		0.03
其他	-		0.07
合计	-	-	8.98

3、资金占用收入/（费用）：

单位：亿元

关联方	2019 年度
远创兴城	1.42
天津合发	1.19
苏州泓昶	0.91

关联方	2019 年度
天津永元	0.70
北京悦创	0.66
上海梁悦	0.56
天津联展	0.53
金谷创展	0.44
创远亦程	0.42
天津瑞祥	0.40
广州润昱	0.39
中关村集成电路园	0.36
杭州融祥	0.32
宁波悦隆	0.17
远创兴茂	0.16
天津瑞和	0.14
成都锦汇	-0.17
其他	0.06
合计	8.64
关联方	2018 年度
天津瑞祥	0.81
天津永元	0.65
首创青旅	0.65
中关村集成电路园	0.41
天津瑞泰	0.21
华星国际	-0.03
新城镇基金	-0.21
其他	0.07
合计	2.55

4、提供/（收到）资金

单位：亿元

关联方	2018 年度	2019 年度
创远亦程	17.89	-7.78
天津瑞祥	13.68	-7.89
天津瑞泰	7.24	0.21
天津合发	12.35	-1.61
远创兴茂	11.76	-10.52
远创兴城	8.66	-7.14
天津联展	5.62	-1.99

关联方	2018 年度	2019 年度
杭州威新	2.66	-
天津旭唯	2.42	-
新尚致远	2.42	-
永同昌	2.18	-
保利建锦	2.07	5.26
BantexInvestments	2.04	-
首创青旅	0.97	0.14
天津睿滨	0.48	-1.57
天津永元	0.37	2.18
上海梁悦	0.13	-0.88
南昌华创	-0.14	0.21
达成光远	-0.25	-0.45
金融街酒店	-0.67	-
天津联津	-2.00	-0.50
重庆华宇盛瑞	-2.00	0.30
中关村集成电路园	-2.01	-0.38
腾泰亿远	-2.46	-0.88
上海首嘉	-4.38	0.94
天津新青	-5.78	5.42
创元汇	-	9.45
天津瑞和	-	9.32
致诚鑫达	-	7.35
金谷创展	-	4.55
宁波悦隆	-	2.93
杭州融祥	-	2.46
宁波亿兴	-	1.65
北京悦创	-	1.31
远创椿和	-	1.20
重庆昊华	-	0.73
首金元创	-	0.72
开元和安	-	0.40
瑞成永创	-	-0.11
金网络	-	-0.15
创智信融	-	-0.54
广州碧增	-	-1.64
广州润昱	-	-3.00
首汇置业	-	-15.09

关联方	2018 年度	2019 年度
其他	1.03	-0.27
合计	74.28	-5.64

5、担保及提供维好协议

单位：亿元

类型	2018 年末	2019 年末
首创集团为本公司担保 (i)	45.00	25.00
首创集团为子公司担保 (ii)	2.48	-
首创集团为子公司提供维好协议	95.76	100.82
子公司之少数股东为子公司担保	18.93	16.31
本集团为合营公司担保	6.50	-
本集团为合营公司之子公司担保 (iii)	7.50	14.01
本集团为联营公司担保(iv)	-	5.69

(i) 本公司的母公司首创集团于 2014 年度为本公司向人保投资控股有限公司借贷的人民币 2,000,000,000 元提供不可撤销连带责任保证担保。于 2019 年 12 月 31 日，该长期借款已全部偿还。

本公司的母公司首创集团于 2015 年为本公司从泰康资产管理有限责任公司借贷的人民币 2,500,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2022 年 8 月。

(ii) 本公司的母公司首创集团于 2014 年度为首创朝阳从平安银行深圳分行借入的人民币 1,220,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证。于 2019 年 12 月 31 日，该长期借款已全部偿还。

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团为合营企业的子公司于 2018 年 3 月中航信托股份有限公司(以下称“中航信托”)借入的人民币 747,950,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2020 年 5 月。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团为合营企业的子公司长期借款人民币 652,850,000 元提供担保，担保到期日为 2022 年。

(iv) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团为联营企业长期借款人民币 569,292,000 元提供

担保(2018 年 12 月 31 日：无)，担保到期日为 2029 年 12 月。

6、关键管理人员薪酬

单位：亿元

项目	2018 年度	2019 年度
关键管理人员薪酬	0.32	0.43
其他	0.00	0.00
合计	0.33	0.44

7、其他关联交易

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，本公司将按年度基准计算并在资产管理协议终止后向首创证券支付业绩报酬。同时，首创证券作为本公司债券发行的主承销商之一，为本公司债券发行提供承销服务，2018 年度本公司共支付首创证券承销费人民币 3,300,000 元。

8、应收关联方款项

单位：亿元

关联方名称	2018 年末	2019 年末	科目名称
金网络	0.12	0.05	预付款项
合计	0.12	0.05	-
创远亦程(i)	33.85	21.28	其他应收款
天津永元(i)	9.97	12.90	其他应收款
开元和安	11.41	11.81	其他应收款
天津瑞和(i)	-	9.32	其他应收款
天津合发(i)	11.86	8.51	其他应收款
天津瑞泰	7.45	7.66	其他应收款
致诚鑫达	-	7.35	其他应收款
金谷创展(i)	-	5.01	其他应收款
远创兴茂(i)	15.06	4.54	其他应收款
中关村集成电路园(i)	4.40	4.41	其他应收款
天津瑞祥(i)	11.82	4.35	其他应收款
广州碧增	-	4.07	其他应收款
广州润昱(i)	-	3.87	其他应收款
永同昌	3.18	3.18	其他应收款
宁波悦隆	-	3.11	其他应收款

关联方名称	2018 年末	2019 年末	科目名称
上海梁悦(i)	3.18	2.89	其他应收款
杭州融祥	-	2.80	其他应收款
杭州威新	2.66	2.66	其他应收款
天津联展(i)	4.03	2.60	其他应收款
新尚致远	2.42	2.42	其他应收款
天津旭唯	2.42	2.42	其他应收款
天津睿滨	3.91	2.35	其他应收款
北京悦创(i)	-	2.01	其他应收款
宁波亿兴	-	1.65	其他应收款
腾泰亿远	2.46	1.59	其他应收款
远创兴城(i)	8.66	1.53	其他应收款
重庆昊华	-	1.43	其他应收款
远创椿和	-	1.20	其他应收款
金地兴业	1.00	1.00	其他应收款
龙湖中佰	1.00	1.00	其他应收款
RecoYanshan	0.91	0.92	其他应收款
首金元创	-	0.72	其他应收款
南昌华创	0.48	0.69	其他应收款
金龙永辉	-	0.58	其他应收款
重庆华宇盛瑞	0.28	0.58	其他应收款
荣升达	0.48	0.50	其他应收款
首万誉业	0.28	0.28	其他应收款
首汇置业	0.09	0.12	其他应收款
杭州臻美	-	0.11	其他应收款
成都锦汇	0.07	0.08	其他应收款
尚博地	0.10	0.02	其他应收款
创智信融	0.54	-	其他应收款
首创青旅	4.47	不适用	其他应收款
BantexInvestments	2.04	不适用	其他应收款
其他	0.11	0.07	其他应收款
合计	150.59	145.60	-

注：

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，该类款项为本集团应收合营企业和联营企业的计息往来款本金及利息，款项年利率区间为 2%至 10%，均无固定还款期限。

除上述款项外，其余与关联方往来款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期限。

9、应付关联方款项

单位：亿元

关联方名称	2018 年末	2019 年末	科目名称
金网络	0.40	0.01	应付账款
合计	0.40	0.01	-
首汇置业	0.09	0.19	合同负债
创远亦程	-	0.03	合同负债
天津瑞泰	-	0.00	合同负债
合计	0.09	0.22	-
首汇置业	-	15.00	其他应付款
保利建锦	11.65	6.39	其他应付款
上海首嘉	11.02	4.68	其他应付款
创元汇	10.28	0.83	其他应付款
天津新青	5.78	0.36	其他应付款
创远亦程	4.80	-	其他应付款
天津联津	2.00	2.50	其他应付款
珠海横琴瑞元嘉陵基金	1.26	1.26	其他应付款
昆明五华	1.18	1.18	其他应付款
上海恒固	1.09	1.15	其他应付款
天津新明	0.99	0.97	其他应付款
上海松铭	0.90	0.92	其他应付款
新城镇基金	0.77	0.77	其他应付款
紫阳投资	0.70	0.70	其他应付款
金龙永辉	0.65	0.73	其他应付款
达成光远	0.63	1.08	其他应付款
天津永元	0.30	0.30	其他应付款
杭州威新	0.27	0.27	其他应付款
天津旭唯	0.25	0.25	其他应付款
新尚致远	0.25	0.25	其他应付款
永同昌	0.22	0.22	其他应付款
首创投资	0.20	0.20	其他应付款
厦门融地	-	0.36	其他应付款
金网络	0.00	0.20	其他应付款
其他	-	0.04	其他应付款
合计	55.18	40.59	
紫阳投资	1.09	1.09	应付股利
嘉源宏业	0.24	0.88	应付股利
合计	1.33	1.97	-

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、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为；亦不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等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。

十、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及证监会、上交所的有关规定进行重大事项信息披露，治理投资者关系，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。

在本期债券存续期内，发行人将按照交易所信息披露要求披露定期报告（包括年度报告和中期报告）。发行人在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

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发行人 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日合并口径及母公司口径的资产负债表，2019 年度、2018 年度和 2017 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(2020)第 15015 号无保留意见的审计报告、普华永道中天审字（2019）第 15006 号无保留意见的审计报告和普华永道中天审字（2018）第 15001 号无保留意见的审计报告。发行人 2020 年三季度财务报表未经审计。

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资产负债表

单位：亿元

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末(注 1)	2017 年末(注 2)
流动资产				
货币资金	266.35	270.35	225.27	210.38
交易性金融资产	25.72	37.61	30.24	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	0.74
应收账款	50.24	52.19	36.11	24.09
预付款项	39.27	24.44	8.72	66.27
其他应收款	209.58	223.51	202.45	78.46
存货	976.69	859.29	754.04	654.67
合同资产	46.72	57.35	44.37	-
持有待售资产	-	-	0.73	3.39
一年内到期的非流动资产	-	3.12	43.98	51.76
其他流动资产	8.63	25.92	29.21	28.52
流动资产合计	1,623.19	1,553.78	1,375.12	1,118.27

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末(注 1)	2017 年末(注 2)
非流动资产				
衍生金融资产	2.86	0.96	2.62	-
可供出售金融资产	-	-	-	25.90
长期应收款	0.21	0.02	-	32.02
长期股权投资	64.04	57.00	51.08	44.81
其他权益工具投资	2.75	2.88	2.88	-
其他非流动金融资产	55.91	34.50	32.26	-
投资性房地产	172.53	167.43	205.70	180.80
固定资产	4.32	3.24	3.15	1.52
无形资产	3.25	0.39	-	-
长期待摊费用	5.23	4.53	2.44	1.09
递延所得税资产	25.56	18.71	15.34	9.79
其他非流动资产	26.22	0.10	6.57	-
使用权资产	10.99	9.15	-	-
非流动资产合计	373.86	298.92	322.05	295.94
资产总计	1,997.05	1,852.69	1,697.17	1,414.21
流动负债				
短期借款	7.05	17.18	27.49	18.32
交易性金融负债	-	-	0.16	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	2.36
应付票据	0.13	0.52	0.33	0.68
应付账款	89.57	85.52	94.42	89.22
预收款项	-	-	-	211.14
合同负债	239.55	194.75	171.02	-
应付职工薪酬	1.07	2.59	2.19	2.07
应交税费	56.55	52.04	31.40	28.54
其他应付款	129.99	111.84	104.06	70.21
一年内到期的非流动负债	223.42	228.19	206.71	237.93
流动负债合计	747.33	692.63	637.77	660.45
非流动负债				
衍生金融负债	-	-	0.33	1.39
长期借款	513.29	397.28	382.13	220.73
应付债券	232.49	284.90	253.10	124.52
长期应付款	27.19	27.17	16.07	63.06
预计负债	0.03	-	0.04	-
递延所得税负债	26.99	21.54	25.72	24.76
租赁负债	10.53	8.75	-	-

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末(注 1)	2017 年末(注 2)
其他非流动负债	0.00	0.01	-	-
非流动负债合计	810.52	739.66	677.39	434.44
负债合计	1,557.85	1,432.28	1,315.16	1,094.90
股东权益				
股本	43.63	38.53	30.28	30.28
其他权益工具	114.07	151.24	134.76	58.90
其中：永续债	114.07	151.24	134.76	58.90
资本公积	5.53	3.95	4.70	6.54
其他综合收益	4.07	2.90	4.39	4.13
盈余公积	8.29	8.29	6.65	5.71
未分配利润	104.20	114.13	110.37	103.77
归属于母公司股东权益合计	279.79	319.04	291.15	209.33
少数股东权益	159.40	101.37	90.85	109.99
股东权益合计	439.19	420.41	382.01	319.32
负债及股东权益总计	1,997.05	1,852.69	1,697.17	1,414.21

2、合并利润表

最近三年及一期发行人合并利润表

单位：亿元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度(注 1)	2017 年度(注 2)
一、营业收入	141.28	207.86	232.57	212.92
减：营业成本	107.55	137.14	169.49	152.15
税金及附加	5.55	20.37	21.73	12.62
销售费用	4.55	7.44	6.09	5.56
管理费用	7.67	14.25	10.70	7.44
财务费用	21.82	30.97	28.69	10.97
资产减值损失	-	0.10	-	2.58
信用减值损失	0.03	-	1.41	-
加：其他收益	0.21	0.95	0.54	1.89
投资收益	13.30	35.79	32.35	14.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.20	3.55	5.14	1.00
净敞口套期收益	-	0.18	0.07	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	2.88	1.02	4.11	-1.11
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	-0.02	0.06	1.81
二、营业利润	10.51	35.52	31.60	38.35

加：营业外收入	0.31	0.32	0.16	0.19
减：营业外支出	0.09	0.15	0.16	0.15
三、利润总额	10.72	35.70	31.60	38.39
减：所得税费用	2.10	10.01	7.43	10.43
四、净利润	8.62	25.69	24.17	27.97
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损	-	-	-	0.00
按经营持续性分类				
持续经营净利润	8.62	25.69	24.17	27.97
终止经营净利润	-	-	-	-
按所有权归属分类				
少数股东损益	1.41	4.46	4.94	6.84
归属于母公司股东的净利润	7.21	21.23	19.23	21.13

3、合并现金流量表

最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：亿元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017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	199.84	263.48	166.60	233.65
收到其他与经营活动有关的现金	16.93	8.73	5.12	4.53
经营活动现金流入小计	216.77	272.21	171.71	238.19
购买商品、接受劳务支付的现金	149.95	212.66	160.41	151.08
支付给职工以及为职工支付的现金	8.80	13.03	12.44	8.63
支付的各项税费	26.59	29.75	34.17	23.29
支付其他与经营活动有关的现金	14.33	14.31	25.64	10.64
经营活动现金流出小计	199.68	269.75	232.66	193.65
经营活动使用/产生（使用以“-”号列示）的现金流量净额	17.10	2.46	-60.95	44.54
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	12.31	54.44	49.90	38.81
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.66	0.60	0.08
取得子公司增加的现金净额	-	-	0.67	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	8.43	0.81	0.41
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	34.46	37.52	15.86	0.21
收到其他与投资活动有关的现金	46.41	83.86	36.64	37.55
投资活动现金流入小计	93.18	184.91	104.47	77.06
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	9.14	18.17	21.12	24.88

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资支付的现金	75.35	68.98	59.19	35.00
处置子公司减少的现金净额	-	-	-	0.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	14.26	18.27	2.53
支付其他与投资活动有关的现金	40.31	117.32	123.12	92.14
投资活动现金流出小计	124.80	218.73	221.70	155.53
投资活动使用的现金流量净额	-31.62	-33.82	-117.22	-78.48
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	23.90	67.60	5.07	0.03
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.05	19.04	5.07	0.03
股东增资收到的现金	8.46	13.85	-	-
子公司发行高级永续债券收到的现金	-	34.71	-	-
子公司发行资管计划收到的现金	15.39	-	-	-
母公司发行其他权益工具收到的现金	-	47.78	92.99	31.00
取得借款收到的现金	212.08	259.38	309.37	134.90
发行债券收到的现金	124.95	115.28	182.71	42.22
收到其他与筹资活动有关的现金	41.03	35.17	21.06	99.36
筹资活动现金流入小计	401.96	525.20	611.20	307.51
偿还债务支付的现金	276.30	309.41	288.58	137.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57.00	73.42	55.12	44.51
子公司偿还资管计划支付的现金	-	0.00	0.00	12.00
子公司偿还高级永续债券支付的现金	-	32.70	25.10	-
偿还其他权益工具支付的现金	38.50	15.00	15.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	22.16	24.03	11.97	64.30
同一控制下企业合并支付的现金	-	-	-	1.65
筹资活动现金流出小计	393.96	454.56	395.76	260.17
筹资活动产生的现金流量净额	8.00	70.64	215.44	47.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.51	1.15	-0.29	1.51
五、现金及现金等价物净增加/减少额	-9.04	40.43	36.98	14.91
加：年初现金及现金等价物余额	257.91	217.48	180.50	165.59
六、年末现金及现金等价物余额	248.87	257.91	217.48	180.50

（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：亿元

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末(注 1)	2017 年末(注 2)
流动资产				
货币资金	110.49	100.03	85.80	68.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	0.74
交易性金融资产	17.03	1.89	0.74	-
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.03
预付款项	0.32	0.01	0.04	0.22
其他应收款	739.31	892.77	673.58	320.39
存货	0.34	0.34	0.34	0.34
其他流动资产	0.06	0.06	0.02	0.02
流动资产合计	867.54	995.11	760.51	390.38
非流动资产				
可供出售金融资产	-	-	-	0.80
长期应收款	-	-	-	0.67
长期股权投资	86.27	78.93	69.42	55.36
其他权益工具投资	0.46	0.50	0.50	-
其他非流动金融资产	5.50	11.33	0.80	-
固定资产	0.52	0.53	0.52	0.53
使用权资产	-	0.01	-	-
递延所得税资产	17.86	13.60	12.97	8.37
非流动资产合计	110.61	104.90	84.21	65.73
资产总计	978.14	1,100.01	844.72	456.11
流动负债				
短期借款	0.93	9.30	17.50	13.29
应付账款	0.36	0.40	0.11	0.20
预收款项	-	-	-	0.01
合同负债	0.01	0.01	0.01	-
应付职工薪酬	0.78	1.63	1.27	1.28
应交税费	0.05	0.26	0.22	0.25
其他应付款	484.13	512.53	297.28	33.12
一年内到期的非流动负债	63.13	112.28	145.44	152.15
流动负债合计	549.39	636.42	461.83	200.29
非流动负债				
长期借款	-	-	15.32	28.80
应付债券	240.47	222.48	157.40	89.69

非流动负债合计	240.47	222.48	172.72	118.49
负债合计	789.86	858.89	634.55	318.77
股东权益				
股本	43.63	38.53	30.28	30.28
其他权益工具	114.07	151.24	134.76	58.90
资本公积	36.73	35.15	30.59	31.13
其他综合收益	-	0.00	0.00	0.09
盈余公积	8.29	8.29	6.65	5.71
未分配利润	-14.44	7.90	7.88	11.22
归属于母公司股东权益合计	188.28	241.11	210.17	137.33
股东权益合计	188.28	241.11	210.17	137.33
负债及股东权益总计	978.14	1,100.01	844.72	456.11

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：亿元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度(注1)	2017年度(注2)
一、营业收入	0.15	0.49	0.25	0.84
减：营业成本	-	-	-	0.11
税金及附加	0.09	0.03	0.00	0.18
管理费用	1.20	3.40	2.98	2.93
财务费用	11.45	18.58	18.74	16.00
加：其他收益	0.05	0.03	-	-
投资收益	3.08	37.20	26.40	16.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.04	0.08	0.46	0.24
公允价值变动收益	0.01	0.02	0.01	0.00
资产处置收益	-	0.00	-	-
二、营业利润/亏损	-9.45	15.73	4.93	-1.89
加：营业外收入	0.00	0.02	0.07	0.01
减：营业外支出	0.01	-	0.00	0.01
三、利润/亏损总额	-9.46	15.75	5.00	-1.89
减：所得税费用	-4.25	-0.63	-4.35	-4.66
四、净利润	-5.20	16.38	9.35	2.77
按经营持续性分类				
持续经营净利润	-5.20	16.38	9.35	2.77
终止经营净利润	-	-	-	-

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：亿元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017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	0.02	0.48	0.12	0.14
收到其他与经营活动有关的现金	1,012.49	217.87	94.88	245.13
经营活动现金流入小计	1,012.50	218.35	95.00	245.28
支付给职工以及为职工支付的现金	1.92	2.22	1.85	0.95
支付的各项税费	0.58	0.39	0.57	0.04
支付其他与经营活动有关的现金	923.06	205.36	186.18	212.14
经营活动现金流出小计	925.57	207.97	188.60	213.13
经营活动使用/产生的现金流量净额	86.94	10.38	-93.60	32.15
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	9.87	52.59	49.90	32.00
取得投资收益所收到的现金	-	0.15	0.60	10.26
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	12.15	27.36	9.48	-
收到其他与投资活动有关的现金	49.20	26.12	14.77	10.84
投资活动现金流入小计	71.23	106.22	74.75	53.10
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	0.00	0.01	0.02	0.00
投资支付的现金	26.45	64.23	63.59	37.50
支付其他与投资活动有关的现金	21.10	31.30	28.68	25.34
投资活动现金流出小计	47.55	95.54	92.29	62.84
投资活动使用的现金流量净额	23.67	10.68	-17.54	-9.74
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	8.46	13.85	-	-
母公司发行其他权益工具收到的现金	-	47.78	92.99	31.00
取得借款收到的现金	-	-	22.20	7.83
发行债券收到的现金	74.84	115.28	124.45	-
收到其他与筹资活动有关的现金	0.27	0.36	33.74	2.88
筹资活动现金流入小计	83.57	177.27	273.38	41.71

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
偿还债务支付的现金	112.84	127.11	111.36	43.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32.18	36.08	13.64	15.76
偿还其他权益工具支付的现金	38.50	15.00	15.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	0.30	5.91	-	7.64
筹资活动现金流出小计	183.82	184.10	140.00	66.48
筹资活动产生/使用的现金流量净额	-100.25	-6.83	133.38	-24.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.10	-	-0.10	-0.03
五、现金及现金等价物净增加/减少额	10.45	14.23	22.14	-2.40
加：年初现金及现金等价物余额	100.03	85.80	63.66	66.06
六、年末现金及现金等价物余额	110.49	100.03	85.80	63.66

注 1：财政部于 2019 年颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）及其解读，发行人于 2019 年度财务报告已按照上述通知编制 2019 年度的财务报表，此等 2018 年度财务报表科目的列示已按照相同的口径进行了调整。

注 2：财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）及其解读，发行人于 2018 年度财务报告已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，此等 2017 年度财务报表科目的列示已按照相同的口径进行了调整。此外，在本募集说明书摘要中所列示的应收账款、应付账款及应付票据科目按照《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）进行了列报。

二、合并报表的范围变化

（一）2017 年度合并范围变化

1、2017 年度，公司新纳入合并报表的主要子公司有 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

序号	子公司名称	备注/原因
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房地产开发有限责任公司持有的 35% 股权，收购完成后本公司持有首创嘉铭 70% 的股权。

（二）2018 年度合并范围变化

1、2018 年度，公司新纳入合并报表的主要子公司有 22 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	成都首创瑞华置业有限公司	股权转让
2	首创中传（北京）文化传媒发展有限公司	股权转让（增资）
3	杭州临创置业有限公司	新设
4	北京首置文化科技发展有限公司	新设
5	北京泰龙翔置业有限公司	新设
6	首金资本管理（天津）有限公司	新设
7	天津城铁港铁建设有限公司	股权转让
8	贸景环球有限公司	新设
9	青岛钜大奥莱商业管理有限公司	新设
10	重庆首灏置业有限公司	新设
11	北京首创乾元传统文化发展有限公司	新设
12	首金创新（北京）投资管理有限公司	新设
13	南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	新设
14	张家口睿源房地产开发有限公司	新设
15	上海首悦置业有限公司	新设
16	上海首翟置业有限公司	新设
17	青岛沧海伟业房地产开发有限公司	新设
18	成都首创华府置业有限公司	新设
19	佛山首朗房地产开发有限公司	新设
20	首金新创（天津）置业发展有限公司	新设
21	首金吉创（天津）置业发展有限公司	新设
22	首金瑞创（天津）置业发展有限公司	新设

2、2018 年度，公司不再纳入合并范围的主要子公司有 1 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京开元和安投资管理有限公司	股权转让

（三）2019 年合并范围变化

1、2019 年，公司新纳入合并报表的主要子公司明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	首金盈创投资管理（珠海）有限公司	股权转让
2	首金合创（天津）置业发展有限公司	新设
3	首金隆创（天津）置业发展有限公司	新设
4	首金盛创（天津）置业发展有限公司	新设
5	首金天科（天津）置业发展有限公司	新设
6	昆明首置新业房地产开发有限公司	新设
7	天津天科置业有限公司	新设
8	佛山首瑞房地产开发有限公司	新设
9	厦门钜大奥莱商业管理有限公司	新设
10	首金嘉创（天津）置业发展有限公司	新设
11	首金万创（天津）置业发展有限公司	新设
12	首金杰创（天津）置业发展有限公司	新设
13	首金惠创（天津）置业发展有限公司	新设
14	北京首创新都置业有限公司	新设
15	东莞首望房地产开发有限公司	新设
16	沈阳龙京置地有限公司	新设
17	厦门首置翔发房地产开发有限公司	新设
18	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	股权转让
19	厦门首京置业有限公司	新设
20	首钜（宁波）企业管理咨询有限公司	新设
21	首金渝瑞（天津）置业发展有限公司	新设
22	天津兴泰吉明置业有限公司	新设
23	北京晟云置业有限公司	新设
24	首金瑞祥（天津）置业发展有限公司	新设
25	昆明昆仑首置房地产有限公司	新设
26	启金壹号股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	新设
27	首金衡锦（天津）置业发展有限公司	新设
28	成都首阅华创置业有限公司	新设
29	杭州首创郎园文化发展有限公司	新设
30	北京西朗园文化发展有限公司	股权转让
31	重庆昂迪建设工程有限公司	股权转让

2、2019 年，公司不再纳入合并范围的主要子公司有 1 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京天城永元置业有限公司	股权转让

（四）2020 年 1-9 月合并范围变化

1、2020 年 1-9 月，公司新纳入合并报表的主要子公司明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	河南融创奥新房地产开发有限公司	新设
2	河南融首新创文旅置业有限公司	新设
3	河南融首新越文旅开发有限公司	新设
4	首金骏创（天津）实业发展有限公司	新设
5	首金睿志（天津）置业发展有限公司	新设
6	北京景辉置业有限公司	新设
7	首金敏志（天津）置业发展有限公司	新设
8	重庆首泓科技发展有限公司	新设
9	BECL Property Management Holding Limited 首置物业控股有限公司	新设
10	BECL Property Management Ltd. 首置物业管理有限公司	新设
11	首金禹志（天津）置业发展有限公司	新设
12	武汉融城开创投资发展有限公司	明确取得控制权
13	首万誉业（上海）物业服务有限公司	明确取得控制权
14	上海首嘉置业有限公司	明确取得控制权
15	首金晟志（天津）置业发展有限公司	新设
16	首金朗志（天津）商业管理有限公司	新设
17	首金祺志（天津）投资管理有限公司	新设
18	首金恒志（天津）置业发展有限公司	新设
19	首金泰志（天津）置业发展有限公司	新设
20	首金辉志（天津）置业发展有限公司	新设
21	首金博志（天津）商业管理有限公司	新设
22	北京首万物业服务有限公司	明确取得控制权
23	北京创阅新科置业有限公司	新设
24	青岛首智投资开发有限公司	新设
25	瑞明信德（天津）投资合伙企业（有限合伙）	新设
26	首金博成（天津）置业发展有限公司	新设

2、2020 年 1-9 月，公司不再纳入合并范围的主要子公司有 11 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	Asian Expert Limited 侨恩有限公司	注销
2	Becl Fortune Holding Ltd.	注销
3	Beijing Capital Land (Hong Kong) Limited 首创置业（香港）有限公司	注销
4	Beijing Capital Land Investments Limited 首创置业投资有限公司	注销
5	Capital Juda Outlets Investment Limited 首创钜大奥莱投资有限公司	注销
6	Capital Juda Outlets Resources Limited 首创钜大奥莱资源有限公司	注销
7	Fexon Holdings Limited	注销
8	Flying Eagle Group Holdings Limited 飞鹏控股有限公司	注销
9	Pacific Field Properties Limited 栢丰置业有限公司	注销
10	Renowned Brand Outlet Store Development Limited 奥特莱斯名牌折扣店发展有限公司	注销
11	Soaring Empire Limited	注销

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	2020 年 1-9 月/9 月末	2019 年/末	2018 年/末	2017 年/末
总资产（亿元）	1,997.05	1,852.69	1,697.17	1,414.21
总负债（亿元）	1,557.85	1,432.28	1,315.16	1,094.90
全部债务（亿元）	968.25	920.05	869.91	602.17
所有者权益（亿元）	439.19	420.41	382.01	319.32
营业总收入（亿元）	141.28	207.86	232.57	212.92
利润总额（亿元）	10.72	35.70	31.60	38.39
净利润（亿元）	8.62	25.69	24.17	27.97
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	9.25	7.47	24.94
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.21	21.23	19.23	21.13
经营活动产生现金流量净额（亿元）	17.10	2.46	-60.95	44.54
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-31.62	-33.82	-117.22	-78.48
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	8.00	70.64	215.44	47.34
流动比率	2.17	2.24	2.16	1.69
速动比率	0.80	0.92	0.90	0.70
资产负债率（%）	78.01	77.31	77.49	77.42
债务资本比率（%）	68.79	68.64	69.49	65.35
营业毛利率（%）	23.87	34.02	27.12	28.54
平均总资产回报率（%）	2.85	3.83	3.68	3.96
平均净资产收益率（%）	2.01	6.40	6.89	9.40
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	-	2.31	2.02	8.39
EBITDA（亿元）	37.08	69.45	57.82	52.18
EBITDA 全部债务比	0.04	0.08	0.07	0.09
EBITDA 利息倍数	0.84	1.26	1.30	1.56
利息保障倍数	1.24	1.23	1.28	1.55
应收账款周转率	2.76	4.71	7.73	12.51
存货周转率	0.12	0.17	0.24	0.23

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；

上述全部债务余额不含短期借款和一年内到期的非流动负债中基于实际利率法计提的金融工具利息及一年内到期的租赁负债；

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=（流动资产-存货-合同资产）/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、平均净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]

9、扣除非经常性损益后平均净资产收益率=扣非净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]

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、平均总资产回报率=（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]。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

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，本次发行经公司于 2020 年 11 月 30 日召开的第六届董事会第二百零八次会议审议通过，并经 2020 年 12 月 15 日召开的公司 2020 年第七次临时股东大会表决通过，同意公司面向专业投资者公开发行总额不超过 50.00 亿元（含 50.00 亿元）的公司债券。

本次公司债券发行规模为不超过 45.39 亿元（含 45.39 亿元），分期发行。

本期债券为本次债券的第一期发行，本期债券发行规模不超过 24.3 亿元（含 24.3 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全部用于偿付到期的公司债券本息。届时将根据资金到位情况，选择以下合适债券归还和/或偿还本息：

拟偿付公司债券本息明细

单位：亿元

债券简称	期限 (年)	到期日/回售日	余额	利率	到期本金	回售本金	本金合计	利息	本息合计
19 首业 01	2+1	2021 年 4 月 10 日	15.00	4.30%		15.00	15.00	0.65	15.65
16 首业 02	3+2	2021 年 4 月 18 日	6.40	4.50%	6.40		6.40	0.29	6.69
16 首业 04	3+2	2021 年 6 月 1 日	7.50	4.40%	7.50		7.50	0.33	7.83
合计			50.90	-	15.90	33.80	49.70	2.42	52.12

注：本期债券拟用于偿还 19 首业 01 公司债券本息的募集资金不超过 14.07 亿元。

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、债券本金偿付要求、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，未来可能调整偿付到期的公司债券的具体项目或金额。发行人将按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券本息，或用于偿还其他债务。若本期债券募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺将不会新增公司债券的余额。

公司承诺募集资金将全部用于偿还上述到期的公司债券本息，最终发行规模将不超过拟偿还债券在本期债券发行前的最终兑付的本息规模。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于本息偿付。

发行人承诺本期发行公司债券募集资金最终将按照募集说明书约定用途使用，最终不用于购置土地及房地产项目。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

根据发行人第六届董事会第二百零八次会议决议与 2020 年第七次临时股东大会决议，授权发行人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期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券的具体项目与金额，累计调整金额在 24.3 亿元（含 24.3 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。

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，公司将与中信建投证券股份有限公司、募集资金监管银行签订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。

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

本期债券如能成功足额发行人民币 24.3 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保持不变。本期债券的发行不会对公司中长期资金的统筹安排和资产负债结构造成重大影响。

（二）对于公司短期偿债能力的影响

本期债券如能成功足额发行人民币 24.3 亿元且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将变为 2.24，发行人短期偿债能力有所提升。

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

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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，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、本期债券发行前，公司将审慎选择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期债券募集资金进行专项存储。

2、公司将在募集资金到账后尽快与债券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。

3、公司将按照本期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。

八、前次公司债券募集资金使用情况

首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券(第一期)于 2021 年 3 月 15 日完成发行，发行规模为 20 亿元。发行人承诺，首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）的募集资金将用于偿还 18 首业 01、18 首业 02、19 首业 01¹等债券的到期或回售部分本息。截至本募集说明书摘要出具之日，拟偿还债券均未到兑付、付息日，募集资金尚未使用，发行人承诺将按照募集说明书约定使用。

¹ 用于偿还 19 首业 01 公司债券本息的募集资金不超过 1.58 亿元。

第六节 备查文件

募集说明书及摘要的备查文件如下：

- 一、发行人 2017-2019 年审计报告及 2020 年 1-9 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、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- 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》。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书及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）查阅募集说明书及摘要。