

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》。

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



首创置业股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

首创置业股份有限公司

（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

牵头主承销商、簿记管理人



中信建投证券  
CHINA SECURITIES  
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(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

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

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

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。债券持有人会议规则、债券受托管理协议及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并

以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

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

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、本期债券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“证监许可【2021】272 号”文注册，向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 24.3 亿元（含 24.3 亿元）的公司债券。本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

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

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、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，违约风险极低，本期债券安全性很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。评级报告主要关注了房地产行业政策风险、盈利能力风险及债务规模风险等。中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。

五、本期债券上市前，发行人经审计的最近一年末净资产为 420.41 亿元（截至 2019 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数），未经审计的最近一期末净资产为 439.19 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20.53 亿元（2017-2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少

于本期债券一年利息的 1.5 倍。

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

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

八、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。截至 2020 年 9 月末，公司合并报表口径和母公司报表口径的资产负债率分别为 78.01% 和 80.75%。随着业务的发展，为满足发行人的房地产开发项目的资金需求，未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本。因此，合理的资产负债结构对本公司的经营发展十分重要，发行人将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

九、本公司正处于业务扩张期，投入大量的资金用于土地储备、新项目开发。报告期内合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为 44.54 亿元、-60.95 亿元、2.46 亿元和 17.10 亿元，2019 年合并报表口径经营活动产生的现金流量净额回正，但报告期经营活动产生的现金净流出较多，主要是公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出。随着项目的陆续开发销售，目前的项目储备将为公司未来收入、利润的稳定增长提供保障，但如果未来年度公司经营活动产生的现金流量情况恶化，可能会降低本公司财务结构的稳健程度，提高对外部债务融资的依赖性，甚至可能会在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

十、本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以

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

十一、截至 2020 年 9 月 30 日，本公司受限资产余额为 259.21 亿元，占总资产比例为 12.98%，其中主要资产为存货和投资性房地产，账面价值分别为 191.72 亿元和 50.01 亿元。较大规模的受限资产可能对本公司后续融资以及资产的正常使用、处置产生限制，进而对本公司经营情况产生一定影响。

十二、采用合营、联营方式合作开发房地产项目是房地产企业普遍的经营模式。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，本公司投资收益分别为 14.16 亿元、32.35 亿元、35.79 亿元和 13.30 亿元。本公司投资收益主要来源于非银行存款利息收入增加、采取权益法核算的长期股权投资收益和处置子公司、合营联营公司股权投资收益。如未来投资收益大幅下滑，可能对本公司经营情况造成一定影响。

十三、2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 170.20 亿元、190.79 亿元和 148.56 亿元，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 2.74 亿元、3.22 亿元和 0.92 亿元，主要来自于奥特莱斯、写字楼及部分底商项目公允价值提升。由于房地产市场环境的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，可能对公司的财务状况产生不利影响。

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

在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

十五、本期债券发行对象为专业投资者。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

十六、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%。本期债券涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款，提示投资者关注含权条款对债券期限、利率及偿付产生不确定性的风险。



## 目 录

声明.....	2
重大事项提示.....	4
目 录.....	8
释义.....	11
第一节 发行概况.....	18
一、发行概况.....	18
二、本期债券发行的有关机构.....	22
三、本期债券发行及上市安排.....	26
四、认购人承诺.....	26
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	27
第二节 风险因素.....	28
一、本期债券的投资风险.....	28
二、发行人的相关风险.....	29
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	41
一、本期债券信用评级情况.....	41
二、发行人历史信用评级情况.....	43
三、公司资信情况.....	43
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	54
一、增信机制.....	54
二、偿债计划.....	54
三、偿债资金来源.....	55
四、偿债应急保障方案.....	55

五、償債保障措施.....	56
六、違約責任及解決措施.....	57
第五節 發行人基本情況.....	62
一、發行人概況.....	62
二、發行人股權結構.....	70
三、發行人重要權益投資情況.....	72
四、發行人組織架構和公司治理.....	87
五、董事、監事和高級管理人員的基本情況.....	95
六、發行人主營業務情況.....	102
七、發行人最近三年及一期內是否存在違法違規及受處罰情況.....	150
八、關聯交易.....	150
九、發行人執行國務院房地產調控政策規定的情況.....	160
十、信息披露事務及投資者關係管理的相关制度安排.....	160
第六節 財務會計信息.....	162
一、最近三年及一期的會計報表.....	162
二、合併報表的範圍變化.....	170
三、最近三年及一期主要財務指標.....	173
四、公司財務狀況分析.....	175
五、未來業務發展目標及盈利能力的可持續性.....	210
六、公司債務情況.....	214
七、其他重要事項.....	215
八、本期發行公司債券後公司資產負債結構的變化.....	218
第七節 募集資金運用.....	219
一、本期債券募集資金規模.....	219

二、本期债券募集资金使用计划.....	219
三、募集资金的现金管理.....	220
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	220
五、募集资金专项账户管理安排.....	221
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	221
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	221
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	222
第八节 债券持有人会议.....	223
一、债券持有人行使权利的形式.....	223
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	223
第九节 债券受托管理人.....	238
一、债券受托管理人.....	238
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	239
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	263
第十一节 备查文件.....	291

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
本次债券、本次公开发行公司债券	指	首创置业股份有限公司于 2020 年 12 月 15 日召开的临时股东大会批准，并经中国证监会注册的在境内面向专业投资者公开发行额度不超过 45.39 亿元（含 45.39 亿元）的公司债券
本期债券		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），为本次债券的第二期发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司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》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司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、受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	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

发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
中诚信/评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
信息披露义务人	指	发行人、受托管理人、资信评级机构（如有）等根据相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定对市场公众具有信息披露义务的机构
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部

住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
全国社保基金	指	全国社会保障基金理事会
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
董事会	指	首创置业股份有限公司董事会
股东大会	指	首创置业股份有限公司股东大会
《债券受托管理协议》	指	《首创置业股份有限公司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》
《债券持有人会议规则》	指	《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
企业会计准则	指	中国财政部于 2006 年 2 月 16 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定
最近三年及一期、 近三年及一期、报 告期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月
预售	指	房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为

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

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



天津新青	指	天津首创新青置业有限公司
上海松铭	指	上海松铭房地产开发有限公司
同创金龙	指	北京同创金龙置业有限公司
沈阳吉天	指	沈阳吉天置业有限公司
昆明五华	指	昆明市五华产业发展有限公司
上海梁悦	指	上海梁悦实业有限公司
天津瑞祥	指	天津瑞祥置业有限公司
首创资产	指	北京首创资产管理有限公司
新城镇基金	指	北京首创新城镇建设投资基金（有限合伙）
首创大河	指	北京首创大河投资有限公司
天津吉庆	指	天津吉庆置业有限公司
水星环境	指	北京水星环境有限公司
创融投资	指	葫芦岛创融投资有限公司
葫芦岛实业	指	葫芦岛首创实业发展有限公司
葫芦岛投资	指	葫芦岛首创投资发展有限公司
创智信融	指	北京创智信融投资中心
华星国际	指	首创华星国际投资有限公司
创远亦程	指	北京创远亦程置业有限公司
南昌华创	指	南昌华创兴洪有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
远创兴茂	指	北京远创兴茂置业有限公司
阳光苑	指	北京阳光苑商业投资有限公司
优达置业	指	北京优达置业有限公司

东环鑫融	指	北京东环鑫融投资管理有限公司
沈阳昊华	指	沈阳昊华置业有限公司
首万誉业	指	首万誉业（上海）物业服务有限公司
广州碧增	指	广州碧增房地产开发有限公司
润昱置业	指	广州增城区润昱置业有限公司
天津城铁	指	天津城铁港铁建设有限公司
珠海横琴成都伟 华基金	指	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）
首创金服	指	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司
创元投资中心	指	珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）
经发投	指	北京经济发展投资公司
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《联交所证券上 市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异。

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### （一）本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 风险因素

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

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易场所上市流通。此外，本期债券上市后可能出现交易不活跃的情况，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

#### （三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）偿债保障风险

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

#### （五）资信风险

本公司目前资信状况良好，最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在延期偿付的情况；且最近三年及一期，本公司与主要客户发生重要业务往来时，

未曾发生严重的违约行为。

但是，由于宏观经济的周期性波动和房地产行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果由于不可控因素导致本公司的财务状况发生重大不利变化，或导致本公司可能不能从预期还款来源中获得足额资金，进而导致本公司资信水平下降，将可能影响到本期债券本息的按期足额偿付。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、经营活动产生的现金流波动的风险

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

报告期内合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为 44.54 亿元、-60.95 亿元、2.46 亿元和 17.10 亿元，2019 年合并报表口径经营活动产生的现金流量净额回正，但报告期经营活动产生的现金净流出较多，主要是公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出。随着项目的陆续开发销售，目前的项目储备将为本公司未来收入、利润的稳定增长提供保障，但如果未来年度公司经营活动产生的现金流量情况恶化，可能会降低本公司财务结构的稳健程度，提高对外部债务融资的依赖性，甚至可能会在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

#### 2、资产负债率较高的风险

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人合并资产负债率为 78.01%，母公司资产负债率为 80.75%。随着业务的发展，为满足公司房地产开发项目的资金需求，未来公司的负债规模可能持续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性

支出等用途的现金流；同时，资产负债率的进一步提高可能影响公司的再融资能力，增加融资成本。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务的能力。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展至关重要，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对公司的稳健经营产生不利的影响。

### **3、利率浮动风险**

本公司的融资成本与利率变动关系密切。截至 2020 年 9 月末，公司有息债务包含人民币计价的浮动利率贷款。如果基准利率出现波动，本公司的利息支出金额也将发生变动，从而使本公司的财务业绩和现金流状况受到一定影响。本公司管理层会密切关注市场状况，并及时作出评估和调整，这些调整可能包括进行利率互换安排以降低利率风险等措施。

### **4、流动性风险和存货跌价风险**

房地产行业相关资金投入在产品销售并扣除存货及合同资产后的速动比率普遍较低。截至 2020 年 9 月 30 日，公司资产总额为 1,997.05 亿元，流动资产总额为 1,623.19 亿元，存货资产总额为 976.69 亿元，存货占流动资产和总资产的比例较高，分别为 60.17%和 48.91%。在房地产行情向下的时候，如果存货中相关房地产项目的价格出现大幅下跌，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务状况和盈利能力产生不利影响。

### **5、为客户提供按揭贷款的风险**

本公司部分商品房销售采取“按揭”的方式，按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后及办妥他项权利登记前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2020 年 9 月 30 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保余额为 106.79 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

### **6、资金筹措风险**

房地产行业属于资金密集型行业，对资金需求较大，借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，并充分降低经营风险。本公

司进行房地产开发的所需资金，除自有资金外，主要来源于项目开发积累资金、银行贷款和资本性融资。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。目前本公司的房地产开发资金部分依赖于房屋预售款，如果国家改变商品房预售政策，可能会对房地产项目的资金回流和收益产生影响。

### **7、投资性房地产公允价值波动风险**

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 2.74 亿元、3.22 亿元和 0.92 亿元。近三年，公司投资性房地产账面价值逐年增加，主要是由于随着公司规模的不扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，以及报告期内公司部分商业物业公允价值上升。由于房地产市场环境的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，可能对公司的财务状况产生不利影响。

### **8、投资收益占利润比例较高风险**

报告期内，公司利润总额较多依赖于投资收益和投资性房地产公允价值变动带来的收益，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月公司投资收益占利润总额比例分别为 36.89%、102.39%、100.25%和 123.99%，公司公允价值变动收益占利润总额比例分别为-2.89%、13.01%、2.87%和 26.87%。若房地产市场环境的变化导致投资收益及公允价值变动收益显著下降，公司盈利能力的稳定性可能受到不利影响。

### **9、全部债务<sup>1</sup>余额较大的风险**

房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此，公司的全部债务余额较大。截至 2020 年 9 月末及 2019 年末，公司全部债务余额分别为 968.25 亿元和 920.05 亿元。截至本募集说明书签署日，公司尚未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。随着公司开发规模的持续扩大，公司未来的全部债务余额可能继续增加，如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与债务的偿还安排未能合理匹配，则本公司可能面临一定的

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



偿债压力以及债务集中到期风险。此外，债务成本的增加也可能对公司的盈利水平带来一定影响。

### **10、权益性债券的债券属性风险**

截至报告期末，本公司已发行境外权益性债券面值合计余额为 5 亿美元，已发行境内永续类债券面值合计余额为 79.15 亿元，上述债券计入本公司权益科目，但未来仍存在还本付息的可能。如本公司权益性债券未来需还本付息，将使本公司负债规模增加，偿债压力增大。

### **11、未来资本性支出较大的风险**

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

### **12、杠杆比例上升及资本支出压力增大的风险**

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

### **13、汇率风险**

发行人通过境外直接或间接控制的子公司开展境外业务经营，主要包括在法国和香港设立子公司并进行房地产开发建设或在境外进行外币债券与借款融资。因此，尽管发行人的主要业务以人民币结算，但仍存在部分外币资产和负债。2019 年，发行人净敞口套期收益为 1,761 万元，主要是由于美元贬值，美元债和美元借款产生的汇兑收益。为有效管控公司外币资产与负债的汇率风险，发行人制定了《首创置业股份有限公司外汇风险管理制度》，并在该制度指引下，针对境外美元债券、澳元债权投资及港币银行借款的汇率变动风险，购买了与现金流金额与到期日有效匹配的美元交叉货币互换合约、澳元及港币远期外汇合约，有效对冲汇率风险。但未来，如美元发生贬值，发行人

一定的汇率风险。

#### 14、其他应收款较大的风险

2020 年 9 月末，发行人其他应收款 209.58 亿元，占总资产比重为 10.49%，主要包括参加土地招、拍、挂时所缴纳的土地出让保证金及其他保证金、处置子公司股权及债权转让款、应收联营公司与合营公司往来款等，均为经营性其他应收款。其中前五大其他应收款均为应收合营企业款项，占 2020 年 9 月末其他应收款余额比例为 37.46%。虽然发行人其他应收款均为经营性应收款项，其他应收款债务人信誉良好，但是若未来包括合营企业在内的债务方的经营情况及财务状况恶化，公司其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对发行人的资金调度、资产质量和运营造成不利影响，发行人面临其他应收款规模较大的风险。

#### 15、利润下降的风险

2020 年以来，受新冠疫情、房地产市场调控等因素影响，发行人的盈利指标较 2019 年同期有所下降，2020 年 1-9 月发行人合并口径未经审计的净利润为 8.62 亿元，同比下降 54.95%，归母净利润为 7.21 亿元，同比下滑 41.22%。此外，发行人于 2021 年 1 月 29 日发布盈利预警公告，根据发行人管理层可获得的数据及最新未经审核综合管理账目作出的初步审阅及评估，初步估计发行人 2020 年度归属于母公司股东的净利润与 2019 年度经审计的归属于母公司股东的净利润相比将下跌 45% - 60%。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，房地产行业从增量市场进入存量市场，行业竞争加剧，同时限贷和限价等调控措施的贯彻执行及住房租赁市场的兴起导致发行人利润空间不断收窄，房地产项目销售去化速度减慢，未来环境及政策的变化或将加大发行人利润下滑的风险。

### （二）经营风险

#### 1、房地产项目开发风险

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

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

## 2、土地储备风险

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

## 3、土地、建材及劳动力成本上升的风险

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

## 4、施工安全的风险

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

## 5、工程质量的的风险

房地产项目涉及环节较多，开发程序复杂，影响房地产产品质量因素很多，在勘探、

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

## 6、房地产项目销售的风险

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

## 7、商业物业经营风险

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

## 8、合作和合资项目的控制风险

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

生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长，给公司经营带来不利影响。

### **9、区域集中度、区域房地产行业去化风险**

发行人主营业务为房地产开发与销售，且主要位于京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈。公司主营业务的行业集中度、区域集中度较高，未来可能因行业政策、区域市场环境发生变化，导致发行人不能有效分散风险，使盈利水平受到影响。

## **（三）管理风险**

### **1、跨行业经营风险**

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

### **2、组织机构管理与控制风险**

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

### **3、人力资源风险**

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

#### 4、公共安全风险

作为本公司未来重点发展的商业项目形态，奥特莱斯综合体具有人流量大、人员密集等特点，为消费者提供消费与娱乐场所的同时也存在一定的发生公共安全事件的风险。本公司采取了多种安全防控措施，旨在避免公共安全事件的发生或减小其发生产生的危害，但是如果发生突发性公共安全事件仍将对公司的正常经营带来一定影响。

#### （四）政策风险

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

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

住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。2016 年 9 月 30 日起，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施；2017 年 3 月份以来，涿州、珠海、南昌、滁州、三亚、长沙、赣州、廊坊、东莞、沧州等近 20 个二、三线城市亦出台房地产调控政策，实施限购限贷措施。2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为。2017 年 7 月 24 日，中共中央政治局召开会议，提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”。2018 年 5 月 17 日，发改委、财政部发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。2018 年 7 月 31 日，中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。2019 年 3 月，两会政府工作报告提出，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。2020 年 8 月 20 日，住房和城乡建设部、人民银行召开重点房地产企业座谈会，会议上，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

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

### 1、土地相关政策变化风险

土地储备是房地产经营的核心要素。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、收购等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地

增量计划安排、征收土地补偿费率等属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、 $\delta$ 限房价、竞地价 $\delta$ 等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等属于土地出让管理政策的范畴。

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

## 2、税收政策变化风险

房地产行业受税收政策的影响较大，增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税等税收政策发生变化，其变动情况将直接影响房地产行业的利润水平和资金周转，特别是增值税、土地增值税、企业所得税等相关的税收政策的变化对房地产行业的调控作用最为显著。

近年来，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施。如果国家进一步在房产的持有环节进行征税，如全面开征房产税，将直接或间接影响潜在客户的购房意愿和能力，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，同时亦将对房地产市场和公司产品的销售带来负面影响。

## 3、金融信贷政策变化风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业发展的关键，与金融信贷政策密切相关。房地产信贷包括面向开发商的房地产开发贷款和面向终端购房者的购房按揭贷款。开发贷款政策的变化会影响房地产公司的融资渠道和融资成本，购房按揭贷款政策的变化会对公司产品的销售产生影响。

银行贷款是房地产企业重要的资金来源，房地产开发贷款基准利率的变化将影响公司的融资成本。如果国家未来通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例，以及对金融机构的房地产信贷做出 $\delta$ 窗口指导 $\delta$ 等方式直接或间接地收紧房地产公司的融资渠道，可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

购房按揭贷款利率的变化会对购房成本产生影响，如首付款比例政策的变化将较大程度上影响购房者的购买意愿和能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，



将对公司产品的销售带来不确定性。截至 2020 年 9 月 30 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保余额为 106.79 亿元。此外，房地产公司的产品销售受银行按揭贷款规模影响较大，如购房者不能从银行获得按揭贷款，将对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

#### （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，公司规模的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](http://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。

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

### 一、增信机制

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

### 二、偿债计划

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

#### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，存续期内每年的 3 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）为上一计息年度的付息日。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

本期债券品种一兑付日为 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。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流入。公司的主营业务是房地产开发及销售、商业地产投资与运营、土地一级开发等，其中，房地产开发及销售业务是公司营业收入的主要来源。报告期内，在消费者对商品房刚性需求的带动下，公司保持了稳定的营业收入、较好的盈利能力及较为充裕的现金流。按照合并报表口径，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司合并报表口径的营业收入分别为 212.92 亿元、232.57 亿元、207.86 亿元及 141.28 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 21.13 亿元、19.23 亿元、21.23 亿元及 7.21 亿元。报告期内，随着公司业务的不断发展，公司的营业收入和盈利能力得到进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司合并报表口径的经营活动现金流入分别为 238.19 亿元、171.71 亿元、272.21 亿元和 216.77 亿元。公司经营活动产生现金流量净额分别为 44.54 亿元、-60.95 亿元、2.46 亿元和 17.10 亿元。2018 年由于公司投入大量的资金用于土地储备和新项目开发，因此，当年的经营活动现金流出也较大，当年公司合并报表口径的经营活动产生的现金流量为净流出。2019 年随着项目的陆续开发销售，公司合并报表口径的经营活动产生的现金流量转为净流入。目前公司的项目储备将为公司带来相应的现金流入，并为偿债资金的获取与积累提供保障。

综上，公司稳健、良好的盈利能力将为本期债券的本息偿付提供有力保障。公司最近三年及一期平均利息保障倍数为 1.33 倍。截至 2020 年 9 月 30 日，公司的合并报表口径资产负债率、流动比率和速动比率分别为 78.01%、2.17 和 0.80。在公司未来保持稳健经营业绩及偿债保障措施的支持下，公司具备合理的长短期偿债能力。

### 四、偿债应急保障方案

发行人针对本期债券本息偿付所制定的偿债应急保障计划主要为流动资产变现。

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年 9 月 30 日，公司合并报表口径的流动资产余额为 1,623.19 亿元，不含存货的流动资产余额为 646.50 亿元，其中，货币资金为 266.35 亿元；剔除受限的流动资产余额为 1,413.99 亿元。若出现公司不能按期



足额偿付本期债券本息时，可以通过变现流动资产等方法来获得必要的偿债支持。具体明细如下：

### 发行人最近三年及一期流动资产构成

单位：亿元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	266.35	16.41%	270.35	17.40%	225.27	16.38%	210.38	18.81%
交易性金融资产	25.72	1.58%	37.61	2.42%	30.24	2.20%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	0.74	0.07%
应收账款	50.24	3.09%	52.19	3.36%	36.11	2.63%	24.09	2.15%
预付款项	39.27	2.42%	24.44	1.57%	8.72	0.63%	66.27	5.93%
其他应收款	209.58	12.91%	223.51	14.38%	202.45	14.72%	78.46	7.02%
存货	976.69	60.17%	859.29	55.30%	754.04	54.83%	654.67	58.54%
合同资产	46.72	2.88%	57.35	3.69%	44.37	3.23%	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	0.73	0.05%	3.39	0.30%
一年内到期的非流动资产	-	-	3.12	0.20%	43.98	3.20%	51.76	4.63%
其他流动资产	8.63	0.53%	25.92	1.67%	29.21	2.12%	28.52	2.55%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,623.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,553.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,375.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,118.27</b>	<b>100.00%</b>

## 五、偿债保障措施

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

### （一）切实做到专款专用

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

### （二）设立专门的偿付工作小组

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

保证债券持有人的利益。

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

### （三）充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

### （四）严格信息披露

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

## 六、违约责任及解决措施

### （一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、二、（十一）违约责任”中的违约事件。

### （二）违约责任及解决措施

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

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

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

（4）发行人违反《债券受托管理协议》第十条项下的陈述与保证，且对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（5）发行人严重违反《债券受托管理协议》约定的信用风险管理职责；

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

发行人应在知道或应当知道发行人违约事件触发之日起两（2）个交易日内书面告知受托管理人。

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

4、受托管理人有权有足够证据预计发行人违约可能发生的，受托管理人可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

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

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

发行人发生预计违约且发生触发债券持有人会议召开条件的事项的，债券受托管理

人应当按照债券持有人会议规则的约定，召开债券持有人会议，并可视情况提请债券持有人会议向债券受托管理人做出以下授权：

- (1) 授权债券受托管理人提起民事诉讼、仲裁、申请财产保全等；
- (2) 授权债券受托管理人参与重整或者破产清算等法律程序；
- (3) 授权债券受托管理人处置违约事项所需的其他权限。

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

5、发行人违约事件发生时，债券受托管理人可以行使以下职权：

- (1) 在知晓该行为发生之日起五（5）个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；
- (2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；
- (3) 要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；
- (4) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担债券受托管理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分），债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

- 1) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 2) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁、处置债券担保物（如有）；
- 3) 需要对发行人进行重整或者破产清算的，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的授权，向人民法院提起对发行人进行重整或者破产清算的申请，并履行相关受托管理职责；如发行人进入重整、和解、重组或者破产清算的法律程序的，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

- (5) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

6、加速清偿及措施

- (1) 如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（一）项情形发生，或发行人违约事件中第（二）至第（六）项情形发生且一直持续三十（30）个连续交易

日仍未得到纠正，单独和/或合计代表本期未偿还债券总额二分之一以上且有表决权的债券持有人和/或代理人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布加速清偿，即宣布本期债券本金和相应利息立即到期应付。

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

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

8、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（一）项情形发生，或发行人违约事件中第（二）至第（六）项情形发生且一直持续三十（30）个连续交易日仍未得到纠正，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

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

失、损害或责任，发行人不承担任何补偿责任。

10、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 12.9 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。

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

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

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

### （三）债券违约后的诉讼及争议解决机制

1、《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意，经任何一方要求，争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三名仲裁员组成，其中一名由发行人指定，一名由受托管理人指定，第三名由中国国际经济贸易仲裁委员会主任指定。仲裁裁决是终局的，对发行人和债券受托管理人双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）发行人基本情况

中文名称：首创置业股份有限公司

英文名称：Beijing Capital Land Ltd.

注册资本：人民币 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。）

統一社會信用代碼：91110000744701379C

## （二）公司設立情況

2002 年 7 月 23 日，首創集團與陽光綜合、首創陽光、首創科技、首創航宇、中國物產、億華國際簽署了《首創置業股份有限公司發起人協議書》（簡稱“發起人協議”）及《公司章程》，共同發起設立首創置業股份有限公司。2002 年 10 月 16 日，財政部以財企[2002]419 號《財政部關於首創置業股份有限公司（籌）國有股權管理有關問題的批復》，同意首創集團與陽光綜合、首創陽光、首創科技、首創航宇、中國物產、億華國際共同發起設立首創置業股份有限公司；各發起人分別以房地產業務相關資產及部分現金作為出資，該等資產評估已經北京市財政局核准，根據中介機構出具的資產評估報告，7 家法人單位的出資額分別為 10,002.41 萬元、10,335.67 萬元、35,275.85 萬元、21,198.94 萬元、14,635.03 萬元、33,921.46 萬元、10,200 萬元；同意各股東將投入股份公司的淨資產按 81.14% 的比例折為股本，計 110,000 萬股，其中首創集團持有 8,115.88 萬股，佔總股本的 7.38%，股份性質為國家股，陽光綜合、首創陽光、首創科技分別持有 8,386.29 萬股、28,622.57 萬股、17,200.67 萬股，分別佔總股本的 7.62%、26.02%、15.64%，股份性質為國有法人股，首創航宇持有 11,874.76 萬股，佔總股本的 10.80%，股份性質為法人股，中國物產、億華國際分別持有 27,523.62 萬股、8,276.21 萬股，分別佔總股本的 25.02%、7.52%，股份性質為外資股。

2002 年 11 月 28 日，原中華人民共和國對外貿易經濟合作部以外經貿資一函[2002]1344 號《關於設立首創置業股份有限公司的批復》批准同意上述 7 名股東共同發起設立首創置業，公司股本總額為 110,000 萬元，劃分為 110,000 萬股，每股面值為 1 元人民幣。

2002 年 11 月 29 日，發行人取得原中華人民共和國對外貿易經濟合作部核發的外經貿資審字[2002]0237 號《外商投資企業批准證書》。

2002 年 12 月 5 日，發行人取得北京市工商局核發的企股京總字第 017768 號《企業法人營業執照》。

2003 年 1 月 20 日，普華永道以普華永道驗字（2003）第 12 號《驗資報告》驗證，截至 2003 年 1 月 20 日，公司已收到全體發起人投入的資本共計人民幣 1,355,693,600 元，其中 1,100,000,000 元為實收資本，255,693,600 元為資本公積。



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		<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>

### （三）股票公开发行与股本变化情况

#### 1、本公司设立时股本结构

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

发行人设立时股本结构

股东名称	股份性质	股份数量（股）	持股比例（%）
首创集团（SS）	国家股	81,158,800	7.38
阳光综合（SLS）	国有法人股	83,862,900	7.62
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	-	<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>

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

## 2、本公司 H 股首次发行情况

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

发行人 H 股首次发行前后股本结构变化

股东名称	股份性质	H 股上市前		H 股上市后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团（SS）	国家股	81,158,800	7.38	56,007,100	3.47
阳光综合（SLS）	国有法人股	83,862,900	7.62	57,684,600	3.58
首创阳光（SLS）	国有法人股	286,225,700	26.02	286,225,700	17.74
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	-	<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,613,300,000</b>	<b>100.00</b>

## 3、2005 年第一次增发 H 股前后股本结构

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

## 發行人 2005 年第一次增發 H 股前後股本結構變化

股東名稱	股份性質	H 股配售前		H 股配售后	
		持股數量（股）	持股比例（%）	持股數量（股）	持股比例（%）
首創集團（SS）	國家股	56,007,100	3.47	56,007,100	3.26
陽光綜合（SLS）	國有法人股	57,684,600	3.58	47,418,600	2.76
首創陽光（SLS）	國有法人股	286,225,700	17.74	286,225,700	16.68
首創科技（SLS）	國有法人股	172,006,700	10.66	172,006,700	10.02
首創航宇	法人股	118,747,600	7.36	118,747,600	6.92
中國物產	外資股	275,236,200	17.06	275,236,200	16.04
億華國際	外資股	82,762,100	5.13	82,762,100	4.82
Reco Pearl	境外上市外資股	158,102,000	9.80	158,102,000	9.21
其他流通股	境外上市外資股	406,528,000	25.20	519,454,000	30.27
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>1,613,300,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,715,960,000</b>	<b>100.00</b>

## 4、2006 年第二次增發 H 股前後的股本結構

2006 年 10 月 26 日，本公司按照每股 2.80 港元向 H 股股東發行 31,200 萬股 H 股，同時根據《減持國有股籌集社會保障資金管理暫行辦法》（國發[2001]22 號）有關規定及國務院有關批示，按照本公司 H 股增發股份的 10%，即本公司控股股東首創集團所持 3,120 萬股股票劃予全國社保基金。本公司接受全國社保基金委託，在配售過程中將此部分 H 股一併出售。配售完成前後本公司股本結構變化如下：

## 發行人 2006 年第二次增發 H 股前後的股本結構變化

股東名稱	股份性質	H 股配售前		H 股配售后	
		持股數量（股）	持股比例（%）	持股數量（股）	持股比例（%）
首創集團（SS）	國家股	56,007,100	3.26	24,807,100	1.22
陽光綜合（SLS）	國有法人股	47,418,600	2.76	47,418,600	2.34
首創陽光（SLS）	國有法人股	286,225,700	16.68	286,225,700	14.11
首創科技（SLS）	國有法人股	172,006,700	10.02	172,006,700	8.48
首創建設（注）	法人股	118,747,600	6.92	118,747,600	5.86
中國物產	外資股	275,236,200	16.04	275,236,200	13.57
億華國際	外資股	82,762,100	4.82	82,762,100	4.08
Reco Pearl	境外上市外資股	158,102,000	9.21	165,070,000	8.14
其他流通股	境外上市外資股	519,454,000	30.27	855,686,000	42.19
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>1,715,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

注：北京首創航宇有限公司於 2007 年 4 月 28 日變更公司名稱爲北京首創建設有限公司。

## 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	-	-

股東名稱	股份性質	無償劃轉前		無償劃轉後	
		持股數量（股）	持股比例（%）	持股數量（股）	持股比例（%）
首創科技（SLS）	國有法人股	172,006,700	8.48	-	-
首創投資（注）	法人股	118,747,600	5.86	-	-
中國物產	外資股	275,236,200	13.57	275,236,200	13.57
億華國際	外資股	82,762,100	4.08	82,762,100	4.08
Reco Pearl	境外上市外資股	165,070,000	8.14	165,070,000	8.14
其他流通股	境外上市外資股	855,686,000	42.19	855,686,000	42.19
<b>合計</b>	-	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

注：北京首創建設有限公司於 2013 年 12 月 4 日變更名稱爲首創投資發展有限公司。

## 7、2015 年公司控股股東首創集團增資前后的股本結構

2015 年 9 月 8 日，北京市國資委簽發《關於首創置業股份有限公司非公開發行股票有關問題的批復》（京國資產權[2015]152 號），同意首創置業向首創集團定向增發 10 億股內資股。於 2015 年 9 月 24 日，發行人取得香港證監會對清洗豁免的批准，於 2015 年 11 月 11 日在中證登完成向首創集團增發內資股的持股登記，並於 2016 年 4 月 13 日取得北京市商委對公司增資事項的批復。2016 年 5 月 6 日，發行人辦理完成本次變更的工商變更登記手續。在前述持股登記完成前后本公司股本結構變化如下：

### 2015 年首創集團增資前后的股本結構變化

股東名稱	股份性質	增資前		增資後	
		持股數量（股）	持股比例（%）	持股數量（股）	持股比例（%）
首創集團（SS）	國家股	649,205,700	32.01	1,649,205,700	54.47
中國物產	外資股	275,236,200	13.57	275,236,200	9.09
億華國際	外資股	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	-	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>3,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

## 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	-	<b>3,027,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>4,362,940,850</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书签署之日，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。

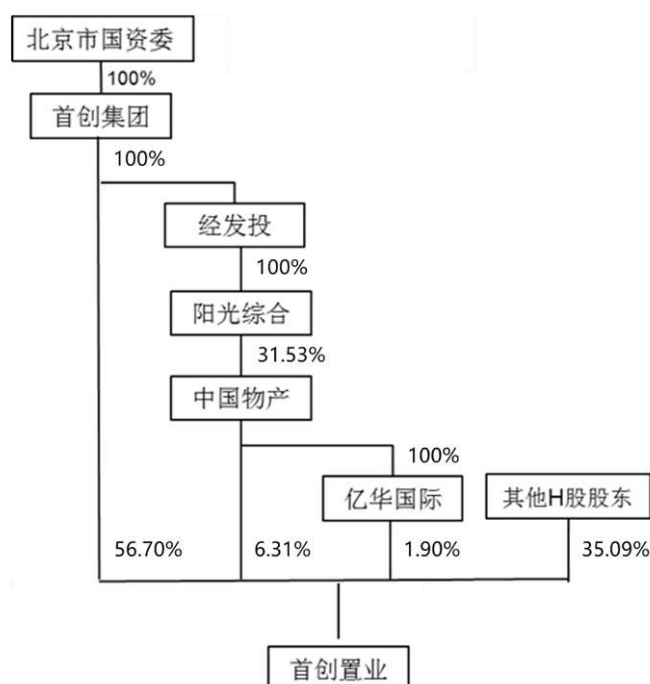
## 二、发行人股权结构

### （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

股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
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	-	<b>4,362,940,850</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书签署日，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（%）
<b>一、非流通股</b>	<b>2,831,806,850</b>	<b>64.91</b>
内资股	2,473,808,550	56.70
外资股	357,998,300	8.21
<b>二、流通股</b>	<b>1,531,134,000</b>	<b>35.09</b>
境外上市外资股	1,531,134,000	35.09
合计	<b>4,362,940,850</b>	<b>100.00</b>

## （二）控股股东和实际控制人情况

### 1、基本情况

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

截至本募集说明书签署日，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	2010/5/6	26,160	浙江省湖州	上海钜溧投资管理有限公司	100%	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
	有限公司			市			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	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	上海钜睿投资管理有限公司	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%	
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	50%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰祥置业有限公司	50%	
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	50%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰祥置业有限公司	50%	
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	95%	房地产开发及销售
					北京东方亚联投资有限公司	5%	
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	上海钜漂投资管理咨询有限公司	51%	投资管理
					上海钜歆投资管理咨询有限公司	49%	
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	55%	房地产开发及销售
					浙江荣升达控股有限公司	45%	
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	北京新城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	92%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰吉置业有限公司	8%	
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

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
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	90%	房地产开发
					北京嘉源宏业投资管理有限公司	10%	
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
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

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
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
					上海钜睿投资管理有限公司	51%	
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 and 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 and 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

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
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限公司	100%	房地产开发及销售
97	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	2011/3/16	50,000	北京市平谷区	北京尚博雅投资顾问有限公司	70%	房地产开发及销售
					北京首创新城镇建设投资基金（有限合伙）	30%	
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	76%	房地产开发及运营
					上海钜碧投资管理有限公司	24%	
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	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）	99.99%	房地产开发及销售
					珠海横琴创元汇金投资管理有限公司	0.01%	
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）	50%	房地产开发
					珠海横琴瑞元京华股权投资中心（有限合	50%	

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
					伙)		
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	92%	房地产开发
					张家口建设发展旅游投资集团有限责任公司	8%	
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	70%	教育咨询
					北京中传资产管理有限公司	30%	
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
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	上海钜磐投资管理有限公司	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

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
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
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。认购完成后, 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
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	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Eurocity Holdings	2013/2/7	90,728,570 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



序號	公司名稱	成立時間	註冊資本	註冊地	股東名稱	持股比例	主營業務
4	青旅首創文化旅游（昆山）有限公司	2012/11/27	10,000 萬元	昆山市錦溪鎮	首創南京投資管理有限公司	49%	旅遊項目開發投資
5	<sup>1</sup> 珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心（有限合夥）	2014/9/17	370,000 萬元	珠海市橫琴新區	-	50.93%	投資管理
6	<sup>2</sup> 珠海橫琴瑞元偉華股權投資中心（有限合夥）	2014/12/24	40,000 萬元	珠海市橫琴新區	-	70.47%	投資管理
7	北京達成光遠置業有限公司	2015/3/10	10,000 萬元	北京市順義區	北京朗園置業有限公司	12.50%	房地產開發及銷售
8	北京金龍永輝置業有限公司	2015/3/23	10,000 萬元	北京市順義區	北京首置房地產企業管理有限公司	14.55%	房地產開發及銷售
9	上海松銘房地產開發有限公司	2015/4/10	24,000 萬元	上海市松江區	上海首創正恆置業有限公司	28%	房地產開發經營
10	上海恆固房地產開發有限公司	2015/3/3	34,000 萬元	上海市松江區	上海首創正恆置業有限公司	28%	房地產開發經營
11	北京金網絡置業投資顧問有限公司	1997/7/30	500 萬元	北京市朝陽區	首創置業股份有限公司	14%	投資諮詢，房地產信息諮詢
12	天津通華強宇投資管理有限公司	2011/12/27	1,000 萬元	天津市自貿區（空港經濟區）空港國際物流區	首創置業股份有限公司	40%	投資管理
13	珠海橫琴首聚創信股權投資基金管理有限責任公司	2013/4/3	1,000 萬元	珠海市橫琴新區	首創置業股份有限公司	40%	投資管理
14	北京萬築房地產開發有限責任公司	2011/11/8	8,500 萬元	北京市房山區	首創置業股份有限公司	30%	房地產開發及銷售
15	北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司	2015/2/5	22,000 萬元	北京市海澱區	北京朗園置業有限公司	50%	房地產開發及銷售
16	天津聯津房地產開發有限公司	2015/10/21	12,500 萬元	天津市紅橋區	天津興泰吉鑫置業有限公司	25%	房地產開發
17	<sup>3</sup> 北京尚博地投資顧問有限公司	2005/7/15	3,000 萬元	北京市朝陽區	首創置業股份有限公司	51%	投資諮詢；出租商業用

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
							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
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	上海钜睿投资管理有限公司	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	2019/10/23	50,000 万元	北京市	首创置业股份有限公司	20%	投资管

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
	产业投资基金			海淀区			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，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
----	------	-----	-----	-----

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	江阴敌悦置业有限公司	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
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

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
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
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

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
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
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

序號	企業名稱	總資產	淨資產	淨利潤
111	上海首置置業有限公司	22.52	0.48	-0.02
112	首金資本管理（天津）有限公司	23.65	5.29	0.00
113	首金創新（北京）投資管理有限公司	7.38	0.42	-0.04
114	青島滄海偉業房地產開發有限公司	6.24	3.25	-0.05
115	成都首創華府置業有限公司	19.94	0.45	-0.05
116	佛山首朗房地產開發有限公司	9.33	0.43	-0.06
117	首金新創（天津）置業發展有限公司	74.57	0.14	0.14
118	首金吉創（天津）置業發展有限公司	15.47	-0.00	-0.00
119	首金瑞創（天津）置業發展有限公司	5.00	-0.01	-0.01
120	張家口睿源房地產開發有限公司	2.10	0.10	-0.00
121	首創中傳（北京）文化傳媒發展有限公司	0.43	0.10	-0.07
122	成都首創瑞華置業有限公司	24.65	-0.34	-0.73
123	青島鉅大奧萊商業管理有限公司	4.72	2.09	-0.01
124	南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司	6.07	3.45	-0.04
125	廈門首置翔發房地產開發有限公司	10.58	8.42	-0.01
126	昆明首置新業房地產開發有限公司	39.18	0.93	-0.07
127	天津天科置業有限公司	10.72	-0.01	-0.01
128	北京首創新都置業有限公司	0.05	-0.01	-0.01
129	昆山市廣盛房地產開發經營有限公司	14.36	0.07	-0.01
130	佛山首瑞房地產開發有限公司	25.67	0.26	-0.04
131	廈門鉅大奧萊商業管理有限公司	6.84	3.30	-0.00
132	東莞首望房地產開發有限公司	10.28	0.49	-0.01
133	沈陽龍京置地有限公司	14.04	0.11	-0.09
134	廈門首京置業有限公司	18.76	0.50	-0.00
135	天津興泰吉明置業有限公司	22.79	0.29	-0.01
136	北京晟雲置業有限公司	0.30	0.30	-0.00
137	昆明昆侖首置房地產有限公司	13.69	11.99	-0.01
138	成都首閱華創置業有限公司	7.81	0.50	0.00
139	杭州首創郎園文化發展有限公司	0.03	-0.01	-0.01
140	北京西朗園文化發展有限公司	3.46	0.14	-0.12
141	天津瑞吉置業有限公司	3.38	-0.00	-0.00

### （五）發行人主要參股公司財務數據

發行人主要參股公司 2019 年主要財務數據如下：

單位：人民幣億元

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
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

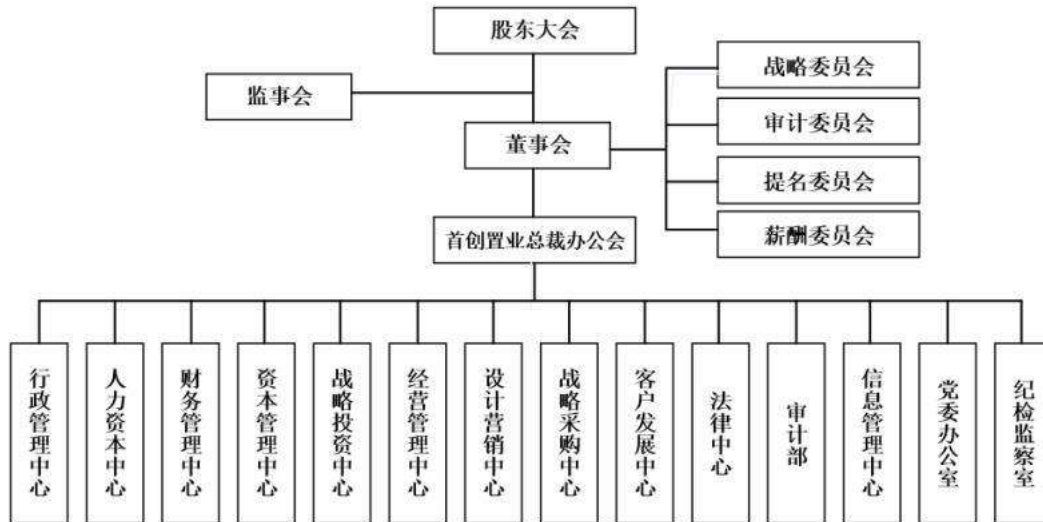
## 四、发行人组织架构和公司治理

### （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； 对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议； 修

改公司章程； 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； 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； 制订公司章程修改方案； 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，经相关部门批准后方可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，国务院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，国务院十九条明确规定：（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，国务院《五条意见》明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，

严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

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

2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出应加大住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构、加快自住型商品住房用地供应、强化“控地价、限房价”的交易方式、进一步完善差别化住房信贷政策、加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等。同时明确指出购买首套普通自住住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住住房的，首付款比例不低于 70%。

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

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

2017 年 12 月 9 日，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的

扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。

2018 年 1 月 29 日，国土资源部办公厅和住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。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，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

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

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

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

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

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

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。

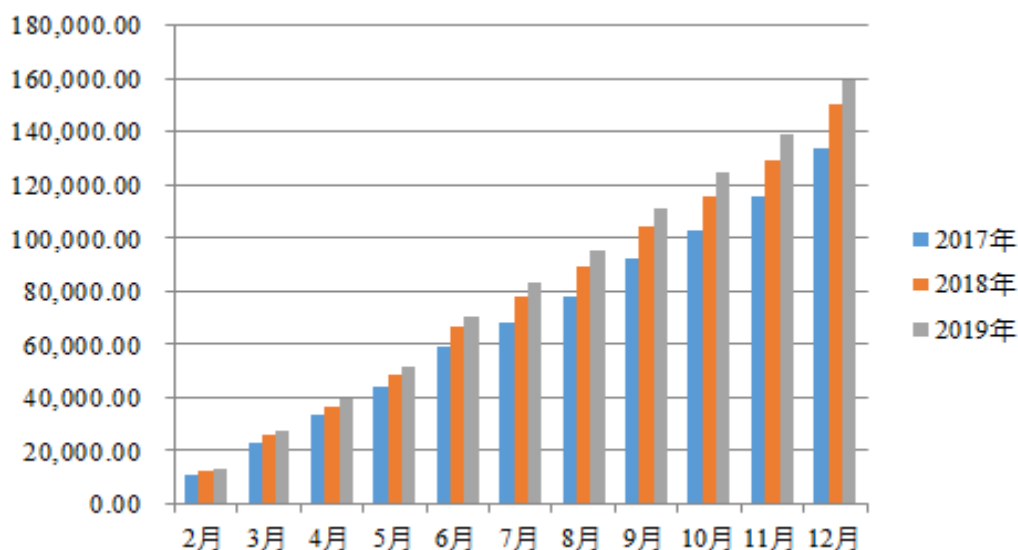
自 2016 年下半年开始，随着一、二线热点城市房价持续走高，多个重点城市相继出台新的房价调控政策。2016 年 1-12 月，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.7 万亿元，同比增长 37.2%，全国 40 大中城市商品房销售面积达 6.2 亿平方米，同比增长 23.4%。未来伴随着宏观政策和市场流动性的不确定性，房地产行业的持续增长也存在着一定的不可预见性。

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。

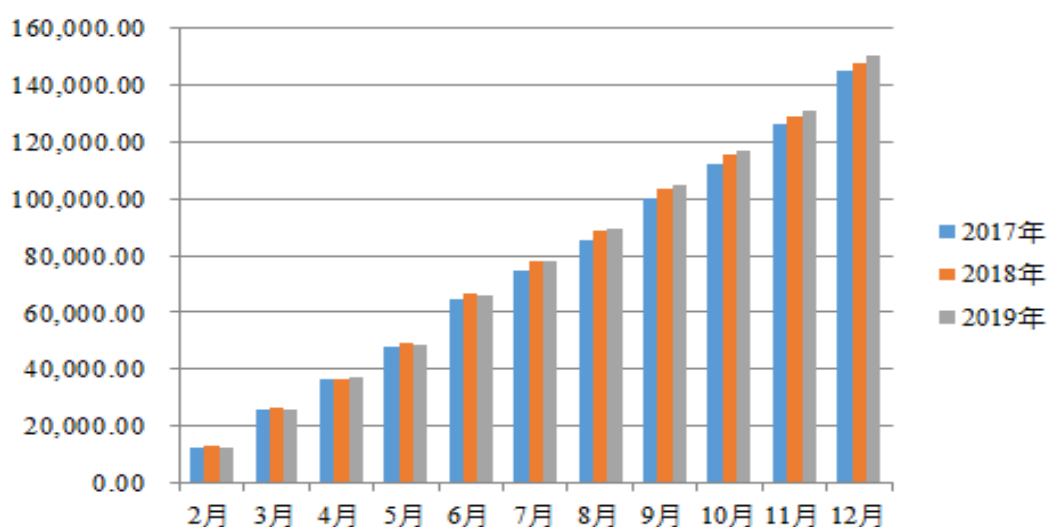
### 全国 40 大中城市商品房销售金额（亿元）





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/m<sup>2</sup>，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。

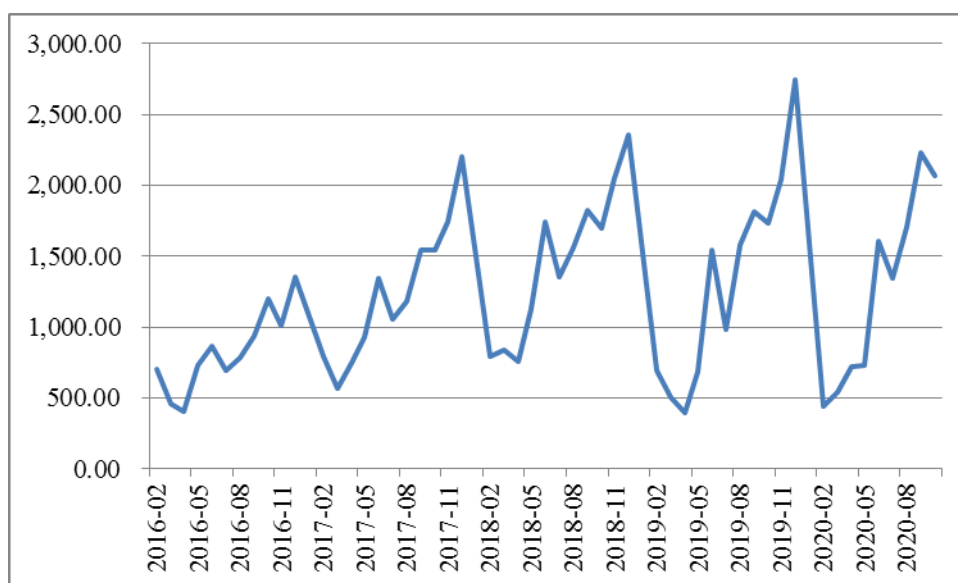
同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

### （3）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

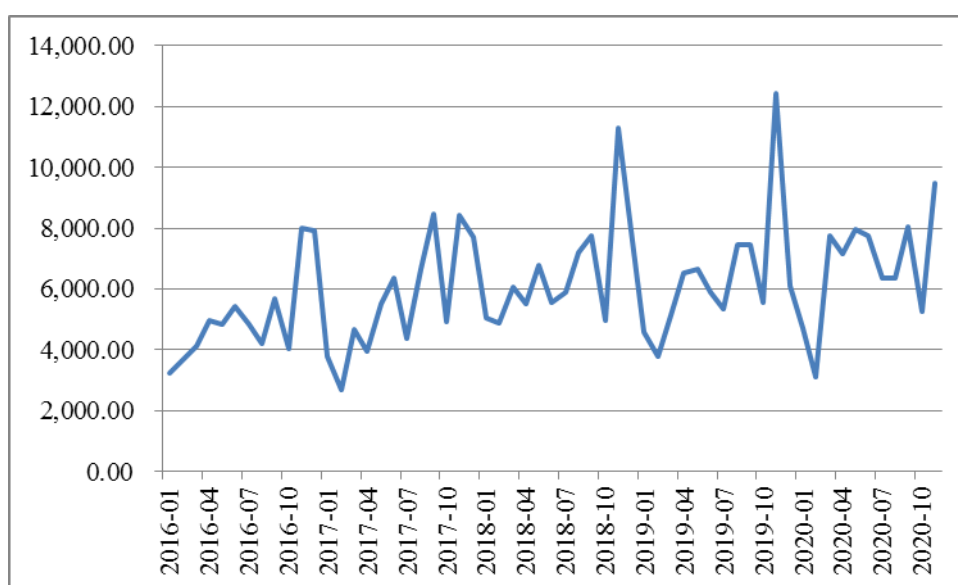
人们在追求更好的工作、更高的收入以及更好的生活过程中，会产生人口迁徙的聚集效应，直接导致了房地产市场结构的分化，使土地投资逐渐向东部的一、二线城市聚集。随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。

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 179.1 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 128.1 亿元，占比 71.5%；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
<b>在建项目</b>					
<b>投资物业</b>					
昆明奥特莱斯	136,040	93,525	59%	2018 5	2020 8
青岛奥特莱斯	97,600	92,539	52%	2019 1	2020 11
南宁奥特莱斯	145,590	128,410	52%	2019 3	2020 12
厦门奥特莱斯	124,870	102,667	42%	2019 12	2021 5
<b>销售物业</b>					
北京呼家楼项目	394,302	1,126,004	62%	2008 3	2021 6
北京赵全营 4 号地	252,787	313,569	87%	2014 11	2021 10
北京赵全营 2 号地	271,460	461,353	90%	2014 11	2021 10
北京赵全营 F2-01 项目	48,849	65,426	44%	2017 7	2021 10
北京密云云凤山庄项目	285,800	419,526	96%	2010 11	2021 9
北京平谷金海湖韩庄村 B1 地块	230,592	284,800	45%	2019 4	2021 12
北京黄辛庄项目	424,627	454,762	75%	2013 11	2020 12
北京大兴黄村项目	223,732	556,379	72%	2018 10	2021 11
上海青浦盈浦街道项目 53-04 地块	104,255	191,944	90%	2018 3	2020 9
上海青浦盈浦街道项目 37-02 地块	87,477	271,187	79%	2018 12	2021 10
上海青浦盈浦街道项目 22-05 地块	50,822	129,045	83%	2018 6	2021 5
上海青浦盈浦街道项目 25-04 地块	35,838	92,435	77%	2018 6	2021 10
上海青浦盈浦街道项目 24-01 地块	91,219	192,712	80%	2018 12	2020 12
上海杨浦平凉项目	131,691	578,304	87%	2016 8	2023 8
上海闵行华漕镇 08-05 地块	52,174	154,187	80%	2019 1	2020 12
天津双港 121 项目	313,923	294,910	97%	2008 5	2020 8
天津洪泥河项目	536,901	444,471	97%	2013 9	2023 12
天津港铁项目	427,694	618,515	24%	2016 5	2024 6
天津北运河项目	356,770	452,454	81%	2014 12	2023 10
天津中山路项目	179,648	261,241	75%	2016 2	2023 12
天津辛庄三号地项目	235,815	340,141	66%	2019 10	2022 4
天津油脂厂项目	119,000	338,693	80%	2018 9	2020 12
天津武清项目静竹广场	18,101	26,500	48%	2012 12	2023 12
深圳龙华项目	59,745	310,259	78%	2018 1	2021 12
广东佛山狮山镇项目	103,922	120,813	69%	2019 3	2021 12
佛山狮山镇兴业路东项目	229,903	288,728	58%	2019 8	2023 2
杭州余杭项目	222,904	383,371	72%	2018 12	2021 12
重庆西永项目	498,432	282,130	91%	2013 8	2021 12
重庆南岸茶园项目	210,427	265,587	65%	2019 1	2021 1
成都天府新区项目	140,710	221,495	73%	2018 12	2020 9
西安凤城路项目	1,998,816	1,049,619	66%	2009 5	2022 5
沈阳沈中大街项目	656,464	358,164	80%	2013 9	2021 8
沈阳琥珀湾项目	140,658	96,887	60%	2009 7	2020 8

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

## （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
<b>投资物业</b>					
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
<b>销售物业</b>					
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	-	<b>4,871,075</b>	-	<b>8,396,213</b>	<b>8,358,550</b>	<b>37,663</b>	-	-

## （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%
	<b>合计</b>	<b>9.88</b>	<b>6.99%</b>
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%
	<b>合计</b>	<b>42.61</b>	<b>20.50%</b>
2018年	天津市武清土地整理	8.63	3.71%



期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
	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%
	<b>合计</b>	<b>29.03</b>	<b>12.48%</b>
2017 年	天津市武清土地整理 <sup>(注)</sup>	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%
	<b>合计</b>	<b>31.36</b>	<b>14.74%</b>

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%
	<b>合计</b>	<b>21.11</b>	<b>40.38%</b>
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%
	河北建设集团股份有限公司	2.90	3.98%
	<b>合计</b>	<b>20.95</b>	<b>28.78%</b>

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
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%
	<b>合计</b>	<b>26.91</b>	<b>37.96%</b>
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%
	<b>合计</b>	<b>24.54</b>	<b>39.27%</b>

### （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 11 16	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 6 18	-
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 4 28	-
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 7 2	-
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 6 4	-

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 7 18	-
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 5 7	-
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 12 9	-
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 9 10	-
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 10 28	-
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 11 29	-
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 8 9	-
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 5 21	-
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 12 31	-
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 4 19	-
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 11 24	-
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 3 8	-
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 6 14	-
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 5 22	-
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 12 31	-
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 12 31	-
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 4 22	-
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 12 24	-
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 3 8	-

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 31	12	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 31	8	-
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 18	6	-
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 31	12	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 14	11	-
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 21	12	-
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 11	5	-
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 25	12	-
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 2	6	-
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 30	6	-
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 17	7	-
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 21	7	-
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 26	10	-
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 1	7	-
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 29	9	-
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 9	9	-
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 13	5	-
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 10	8	-
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 16	7	-

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城乡建设委员会	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城乡建设委员会	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第五章、三、（一）本公司境内主要子公司情况以及第五章、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五章、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，具体情况详见第五章、

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况ö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ö紫阳投资ö）	本公司之子公司的少数股东
上海保利建锦房地产有限公司（以下称ö保利建锦ö）	本公司之子公司的少数股东
昆明市五华区产业发展有限公司（以下称ö昆明五华ö）	本公司之子公司的少数股东
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ö上海梁悦ö）	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ö天津瑞祥ö）	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（以下称“宁波悦隆”）	本公司之合营企业的重要子公司
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ö重庆华宇盛瑞ö）	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ö新城镇基金ö）	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ö创智信融ö）	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ö首益融ö）	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(以下简称“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(以下简称“首创大河”)	受同一最终控制方控制的实体
RecoYanshanPrivateLimited（以下简称 ö T g e q [ c ) p u j c p ö	本公司之子公司的少数股东
BantexInvestmentsLimited（以下简称 ö D c p K v g z u v ) o g p v u ö	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 (以下简称ö新尚致远ö)	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ö杭州威新ö)	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ö天津旭唯ö)	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ö永同昌ö)	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 ö金地兴业ö)	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 ö龙湖中佰ö)	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 ö荣升达ö)	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ö嘉源宏业ö)	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

第三方的價格情況（如有）。

#### （四）關聯交易

##### 1、採購商品、接受勞務

單位：億元

關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價政策	2019 年度
首創集團	擔保服務	本集團接受關聯方交易對方提供勞務均以服務項目的市場定價標準為參考，友好協商確定交易價格	0.41
首創集團	維好協議		0.43
金網絡	銷售代理服務		0.18
首創證券	資產管理服務		0.04
尚博地	房屋租賃		0.08
首創證券	債券發行服務		0.03
陽光苑	房屋租賃		0.01
合計	-	-	1.19
關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價政策	2018 年度
首創集團	擔保服務	本集團接受關聯方交易對方提供勞務均以服務項目的市場定價標準為參考，友好協商確定交易價格	0.38
首創集團	維好協議		0.35
金網絡	銷售代理服務		0.26
首創證券	資產管理服務		0.05
尚博地	房屋租賃		0.07
首創證券	債券發行服務		0.03
其他	房屋租賃		0.02
合計	-	-	1.17

注：本集團委託金網絡為本集團一些項目的銷售代理，按銷售成交額的一定比例支付銷售佣金。

##### 2、銷售商品、提供勞務

單位：億元

關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價政策	2019 年度
天津瑞和	商品銷售	本集團向關聯方交易對方提供勞務均以服務項目的市場定價標準為參考，友好協商確定交易價格	10.88
首創集團	房屋租賃及物業服務		0.28
首匯置業	商品銷售		0.14
首益融	房屋租賃及物業服務		0.05
首創資產	房屋租賃及物業服務		0.02
新鎮基金	房屋租賃及物業服務		0.02

首創大河	房屋租賃及物業服務		0.01	
其他	商品銷售		0.20	
<b>合計</b>	-	-	<b>11.60</b>	
<b>關聯方</b>	<b>關聯交易內容</b>	<b>關聯交易定價政策</b>	<b>2018 年度</b>	
天津瑞泰	商品銷售	本集團向關聯方交易對方提供勞務均以服務項目的市場定價標準為參考，友好協商確定交易價格	8.30	
首創集團	房屋租賃及物業服務		0.26	
首匯置業	商品銷售		0.10	
成都錦匯	商品銷售		0.10	
首匯置業	提供諮詢服務		0.07	
首益融	房屋租賃及物業服務		0.04	
成都錦匯	提供諮詢服務		0.03	
其他	-		0.07	
<b>合計</b>	-		-	<b>8.98</b>

### 3、資金占用收入/（費用）：

單位：億元

關聯方	2019 年度
遠創興城	1.42
天津合發	1.19
蘇州泓昶	0.91
天津永元	0.70
北京悅創	0.66
上海梁悅	0.56
天津聯展	0.53
金谷創展	0.44
創遠亦程	0.42
天津瑞祥	0.40
廣州潤昱	0.39
中關村集成電路園	0.36
杭州融祥	0.32
寧波悅隆	0.17
遠創興茂	0.16
天津瑞和	0.14
成都錦匯	-0.17
其他	0.06
<b>合計</b>	<b>8.64</b>
<b>關聯方</b>	<b>2018 年度</b>

關聯方	2019 年度
天津瑞祥	0.81
天津永元	0.65
首創青旅	0.65
中關村集成電路園	0.41
天津瑞泰	0.21
華星國際	-0.03
新鎮基金	-0.21
其他	0.07
合計	2.55

#### 4、提供/（收到）資金

單位：億元

關聯方	2018 年度	2019 年度
創遠亦程	17.89	-7.78
天津瑞祥	13.68	-7.89
天津瑞泰	7.24	0.21
天津合發	12.35	-1.61
遠創興茂	11.76	-10.52
遠創興城	8.66	-7.14
天津聯展	5.62	-1.99
杭州威新	2.66	-
天津旭唯	2.42	-
新尚致遠	2.42	-
永同昌	2.18	-
保利建錦	2.07	5.26
BantexInvestments	2.04	-
首創青旅	0.97	0.14
天津睿濱	0.48	-1.57
天津永元	0.37	2.18
上海梁悅	0.13	-0.88
南昌華創	-0.14	0.21
達成光遠	-0.25	-0.45
金融街酒店	-0.67	-
天津聯津	-2.00	-0.50
重慶華宇盛瑞	-2.00	0.30
中關村集成電路園	-2.01	-0.38
騰泰億遠	-2.46	-0.88
上海首嘉	-4.38	0.94

關聯方	2018 年度	2019 年度
天津新青	-5.78	5.42
創元匯	-	9.45
天津瑞和	-	9.32
致誠鑫達	-	7.35
金谷創展	-	4.55
寧波悅隆	-	2.93
杭州融祥	-	2.46
寧波億興	-	1.65
北京悅創	-	1.31
遠創椿和	-	1.20
重慶昊華	-	0.73
首金元創	-	0.72
開元和安	-	0.40
瑞成永創	-	-0.11
金網絡	-	-0.15
創智信融	-	-0.54
廣州碧增	-	-1.64
廣州潤昱	-	-3.00
首匯置業	-	-15.09
其他	1.03	-0.27
<b>合計</b>	<b>74.28</b>	<b>-5.64</b>

## 5、擔保及提供維好協議

單位：億元

類型	2018 年末	2019 年末
首創集團為本公司擔保 (i)	45.00	25.00
首創集團為子公司擔保 (ii)	2.48	-
首創集團為子公司提供維好協議	95.76	100.82
子公司之少數股東為子公司擔保	18.93	16.31
本集團為合營公司擔保	6.50	-
本集團為合營公司之子公司擔保 (iii)	7.50	14.01
本集團為聯營公司擔保(iv)	-	5.69

(i) 本公司的母公司首創集團於 2014 年度為本公司向人保投資控股有限公司借貸的人民幣 2,000,000,000 元提供不可撤銷連帶責任保證擔保。於 2019 年 12 月 31 日，該長期借款已全部償還。

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	<b>0.33</b>	<b>0.44</b>

## 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
<b>合计</b>	<b>0.12</b>	<b>0.05</b>	-
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
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

关联方名称	2018 年末	2019 年末	科目名称
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
<b>合计</b>	<b>150.59</b>	<b>145.60</b>	<b>-</b>

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
<b>合计</b>	<b>0.40</b>	<b>0.01</b>	<b>-</b>
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
<b>合计</b>	<b>0.09</b>	<b>0.22</b>	<b>-</b>
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



关联方名称	2018 年末	2019 年末	科目名称
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
<b>合计</b>	<b>55.18</b>	<b>40.59</b>	
紫阳投资	1.09	1.09	应付股利
嘉源宏业	0.24	0.88	应付股利
<b>合计</b>	<b>1.33</b>	<b>1.97</b>	-

## 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《国务院办公厅（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。

## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及相关分析反映了公司报告期内的财务状况、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)
<b>流动资产</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>1,623.19</b>	<b>1,553.78</b>	<b>1,375.12</b>	<b>1,118.27</b>
非流动资产				

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末(注 1)	2017 年末(注 2)
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>373.86</b>	<b>298.92</b>	<b>322.05</b>	<b>295.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,997.05</b>	<b>1,852.69</b>	<b>1,697.17</b>	<b>1,414.21</b>
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
<b>流动负债合计</b>	<b>747.33</b>	<b>692.63</b>	<b>637.77</b>	<b>660.45</b>
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	-	-
其他非流动负债	0.00	0.01	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>810.52</b>	<b>739.66</b>	<b>677.39</b>	<b>434.44</b>

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末(注 1)	2017 年末(注 2)
<b>负债合计</b>	<b>1,557.85</b>	<b>1,432.28</b>	<b>1,315.16</b>	<b>1,094.90</b>
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
<b>股东权益合计</b>	<b>439.19</b>	<b>420.41</b>	<b>382.01</b>	<b>319.32</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>1,997.05</b>	<b>1,852.69</b>	<b>1,697.17</b>	<b>1,414.21</b>

## 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)
<b>一、营业收入</b>	<b>141.28</b>	<b>207.86</b>	<b>232.57</b>	<b>212.92</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>10.51</b>	<b>35.52</b>	<b>31.60</b>	<b>38.35</b>
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
<b>三、利润总额</b>	<b>10.72</b>	<b>35.70</b>	<b>31.60</b>	<b>38.39</b>

减：所得税费用	2.10	10.01	7.43	10.43
<b>四、净利润</b>	<b>8.62</b>	<b>25.69</b>	<b>24.17</b>	<b>27.97</b>
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损	-	-	-	0.00
<b>按经营持续性分类</b>				
持续经营净利润	8.62	25.69	24.17	27.97
终止经营净利润	-	-	-	-
<b>按所有权归属分类</b>				
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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>216.77</b>	<b>272.21</b>	<b>171.71</b>	<b>238.19</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>199.68</b>	<b>269.75</b>	<b>232.66</b>	<b>193.65</b>
<b>经营活动使用/产生（使用以“-”号列示）的现金流量净额</b>	<b>17.10</b>	<b>2.46</b>	<b>-60.95</b>	<b>44.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>93.18</b>	<b>184.91</b>	<b>104.47</b>	<b>77.06</b>
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
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

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>401.96</b>	<b>525.20</b>	<b>611.20</b>	<b>307.51</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>393.96</b>	<b>454.56</b>	<b>395.76</b>	<b>260.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8.00</b>	<b>70.64</b>	<b>215.44</b>	<b>47.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2.51</b>	<b>1.15</b>	<b>-0.29</b>	<b>1.51</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加/减少额</b>	<b>-9.04</b>	<b>40.43</b>	<b>36.98</b>	<b>14.91</b>
加：年初现金及现金等价物余额	257.91	217.48	180.50	165.59
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>248.87</b>	<b>257.91</b>	<b>217.48</b>	<b>180.50</b>

## （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	-	-	-	0.74

其变动计入当期损益的金融资产				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>867.54</b>	<b>995.11</b>	<b>760.51</b>	<b>390.38</b>
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>110.61</b>	<b>104.90</b>	<b>84.21</b>	<b>65.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>978.14</b>	<b>1,100.01</b>	<b>844.72</b>	<b>456.11</b>
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
<b>流动负债合计</b>	<b>549.39</b>	<b>636.42</b>	<b>461.83</b>	<b>200.29</b>
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>240.47</b>	<b>222.48</b>	<b>172.72</b>	<b>118.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>789.86</b>	<b>858.89</b>	<b>634.55</b>	<b>318.77</b>
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
<b>股东权益合计</b>	<b>188.28</b>	<b>241.11</b>	<b>210.17</b>	<b>137.33</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>978.14</b>	<b>1,100.01</b>	<b>844.72</b>	<b>456.11</b>

## 2、母公司利润表

### 最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：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	-	-
<b>二、营业利润/亏损</b>	<b>-9.45</b>	<b>15.73</b>	<b>4.93</b>	<b>-1.89</b>
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
<b>三、利润/亏损总额</b>	<b>-9.46</b>	<b>15.75</b>	<b>5.00</b>	<b>-1.89</b>
减：所得税费用	-4.25	-0.63	-4.35	-4.66
<b>四、净利润</b>	<b>-5.20</b>	<b>16.38</b>	<b>9.35</b>	<b>2.77</b>
<b>按经营持续性分类</b>				
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
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,012.50</b>	<b>218.35</b>	<b>95.00</b>	<b>245.28</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>925.57</b>	<b>207.97</b>	<b>188.60</b>	<b>213.13</b>
<b>经营活动使用/产生的现金流量净额</b>	<b>86.94</b>	<b>10.38</b>	<b>-93.60</b>	<b>32.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>71.23</b>	<b>106.22</b>	<b>74.75</b>	<b>53.10</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>47.55</b>	<b>95.54</b>	<b>92.29</b>	<b>62.84</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>23.67</b>	<b>10.68</b>	<b>-17.54</b>	<b>-9.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>83.57</b>	<b>177.27</b>	<b>273.38</b>	<b>41.71</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>183.82</b>	<b>184.10</b>	<b>140.00</b>	<b>66.48</b>

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
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
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

序号	子公司名称	备注/原因
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	新设

序号	子公司名称	备注/原因
	限公司	
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

项目	2020年1-9月/9月末	2019年/末	2018年/末	2017年/末
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]。

## 四、公司财务状况分析

### （一）资产结构及变动分析

最近三年及一期，公司资产总额及构成情况如下表：

最近三年及一期公司资产构成情况

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,623.19	81.28%	1,553.78	83.87%	1,375.12	81.02%	1,118.27	79.07%
非流动资产	373.86	18.72%	298.92	16.13%	322.05	18.98%	295.94	20.93%
<b>资产总计</b>	<b>1,997.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,852.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,697.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,414.21</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司总资产呈现稳定增长趋势。2017 年末，公司资产总计达到 1,414.21 亿元；2018 年末，公司资产总计达到 1,697.17 亿元；2019 年末，公司资产总计为 1,852.69 亿元，比 2018 年末增长 9.16%；2020 年 9 月末，公司资产总计为 1,997.05 亿元，比 2019 年末增长 7.79%。公司总资产的增速较快，主要是因为公司业务持续发展，开发规模持



续扩大，资产规模也相应增长。

由于房地产开发行业属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，充足的土地储备和资金供给是公司房地产业务持续、稳定、健康发展的基础，因此，公司流动资产规模较大，在资产中所占比重较高。截至报告期末，公司流动资产合计占资产总计的比重为 81.28%。

## 1、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

### 最近三年及一期公司流动资产构成情况

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	266.35	16.41%	270.35	17.40%	225.27	16.38%	210.38	18.81%
交易性金融资产	25.72	1.58%	37.61	2.42%	30.24	2.20%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	0.74	0.07%
应收账款	50.24	3.09%	52.19	3.36%	36.11	2.63%	24.09	2.15%
预付款项	39.27	2.42%	24.44	1.57%	8.72	0.63%	66.27	5.93%
其他应收款	209.58	12.91%	223.51	14.38%	202.45	14.72%	78.46	7.02%
存货	976.69	60.17%	859.29	55.30%	754.04	54.83%	654.67	58.54%
合同资产	46.72	2.88%	57.35	3.69%	44.37	3.23%	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	0.73	0.05%	3.39	0.30%
一年内到期的非流动资产	-	-	3.12	0.20%	43.98	3.20%	51.76	4.63%
其他流动资产	8.63	0.53%	25.92	1.67%	29.21	2.12%	28.52	2.55%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,623.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,553.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,375.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,118.27</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动资产主要包括存货、其他应收款和货币资金，截至 2020 年 9 月末，公司的存货、其他应收款和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 60.17%、12.91% 和 16.41%。截至 2019 年末，公司的存货、其他应收款和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 55.30%、14.38% 和 17.40%。2018 年末，公司的存货、其他应收款和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 54.83%、14.72% 和 16.38%。2017 年末，公司的存货、其他应收款和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 58.54%、7.02% 和 18.81%。2020 年 9 月末，公司流动资产比 2019 年末增加 69.41 亿元，增长 4.47%。2019

年末，公司流动资产比 2018 年末增加 178.66 亿元，增长 12.99%。报告期内，公司流动资产呈增长态势，主要是由于报告期内公司业务规模不断扩大，存货规模持续增长所致。

### （1）货币资金

截至 2020 年 9 月末，货币资金余额为 266.35 亿元，较 2019 年末减少 4.00 亿元，下降幅度为 1.48%，总体变动较小。截至 2019 年末，货币资金余额为 270.35 亿元，较 2018 年末增加 45.09 亿元，增加幅度为 20.01%。截至 2018 年末，货币资金为 225.27 亿元，较 2017 年末增加 14.89 亿元，增加 7.08%。2019 年，公司货币资金呈增长态势，主要是由于 2019 年公司精准把握市场机遇，全力促进经营回款，经营的良好发展带动货币资金的增长。

### 近三年末货币资金明细情况

单位：亿元

货币资金明细	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	0.00	0.01	0.01
银行存款	269.15	223.88	209.17
其他货币资金	1.20	1.38	1.20
<b>合计</b>	<b>270.35</b>	<b>225.27</b>	<b>210.38</b>

### （2）交易性金融资产

截至 2020 年 9 月末，公司交易性金融资产余额为 25.72 亿元，比 2019 年末减少 11.89 亿元，下降 31.62%，主要原因系澳大利亚房地产投资款预计将超过一年收回，转入其他非流动金融资产所致。截至 2019 年末，公司交易性金融资产余额为 37.61 亿元，比 2018 年末增加 7.37 亿元，增长 24.37%，主要原因系公司购买了低风险货币资金理财产品。截至 2019 年末，公司交易性金融资产主要包括预计未来一年以内收回澳洲投资款、公司购买的首创证券和一创证券的低风险货币资金理财产品及货币掉期合约。

### （3）应收账款

应收账款主要包括公司根据合同约定的付款进度部分尚未收取的销售款项。截至 2017 年末，公司应收账款账面价值 24.09 亿元；截至 2018 年末，公司应收账款账面价值 36.11 亿元，较 2017 年末增加 12.02 亿元，主要是由于京津同城土地一级开发项目新增的武清 6-2 地块出让应收账款；截至 2019 年末，公司应收账款账面价值 52.19 亿元，

较 2018 年末增加 16.08 亿元，主要为新增的应收武清 2-2、4-10 地块出让款项；截至 2020 年 9 月末，公司应收账款账面价值 50.24 亿元，较 2019 年末小幅下降。

#### （4）预付款项

预付款项主要包括预付的销售佣金、投资款、土地款及工程款等。截至 2017 年末，公司预付款项为 66.27 亿元；截至 2018 年末，公司预付款项为 8.72 亿元，较 2017 年末减少 57.55 亿元，主要是因为 2017 年末预付账款中深圳龙华地块、天津红桥油脂厂地块、青浦 22-05 地块、青浦 25-04 地块等土地证已办理完毕，并结转至存货；截至 2019 年末，公司预付款项为 24.44 亿元，较 2018 年末增加 15.72 亿元；截至 2020 年 9 月末，公司预付款项为 39.27 亿元，较 2019 年末增加 14.83 亿元，涨幅为 60.67%，主要系待支付北京丰台大瓦窑项目预付土地出让金。

#### （5）其他应收款

其他应收款主要包括参加土地招、拍、挂时所缴纳的土地出让保证金及其他保证金、处置子公司股权及债权转让款、应收联营公司与合营公司往来款等。截至 2017 年末，其他应收款账面余额为 78.46 亿元；截至 2018 年末，其他应收款账面余额为 202.45 亿元，较 2017 年末增加 123.99 亿元，主要是由于公司与合作项目的其他股东对项目公司同比例投入的款项增加所致，主要包括大兴亦庄项目、丽泽 F02/F03 商业项目、大兴瀛海项目、刘园 189 号地块合作项目、孙河 2902-46 地块项目等；截至 2019 年末，其他应收款账面余额为 223.51 亿元，较 2018 年末增加 21.06 亿元，增长 10.40%；截至 2020 年 9 月末，其他应收款账面余额为 209.58 亿元，较 2019 年末小幅下降 6.23%。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人其他应收款金额前十名情况如下：

#### 2020 年 9 月 30 日其他应收款金额前十名情况

单位：亿元、%

单位名称	余额	占比	关系（合营企业、联营企业、参股企业）	是否经营性
北京创远亦程置业有限公司	31.49	15.03	合营公司	是
天津永元置业有限公司	16.18	7.72	合营公司	是
北京开元和安投资管理有限公司	12.27	5.86	联营公司	是
天津瑞和置业有限公司	9.43	4.50	合营公司	是
北京开创金润置业有限公司	9.12	4.35	联营公司	是
天津瑞泰置业有限公司	7.66	3.65	合营企业	是

单位名称	余额	占比	关系（合营企业、联营企业、参股企业）	是否经营性
天津合发房地产开发有限公司	7.58	3.62	合营企业	是
天津瑞祥置业有限公司	7.25	3.46	合营企业	是
北京骏德置业有限公司（注）	6.66	3.18	其他	是
云南滇府房地产开发有限公司	5.59	2.67	合营公司	是
<b>合计</b>	<b>113.23</b>	<b>54.04</b>		-

注：2017 年发行人子公司北京首创银星投资管理有限公司与北京骏德置业有限公司、北京绿城投资有限公司签署合作协议书，将共同参与北京市门头沟区潭拓寺镇 MC-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块项目开发，该笔其他应收款系发行人支付的合作开发款项。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的其他应收款为 209.58 亿元，占其总资产的比例为 10.49%，其中金额排名前十大均为经营性其他应收款，不存在违法违规非经营性占款，此外，本公司剩余部分其他应收款也不存在非经营性占款及资金拆借。

公司承诺在债券存续期间严格控制非经营性占款余额增加，如发生新增非经营性占款的情况，将严格履行公司章程、《关联交易管理办法》及其他相关制度规定的决策权限和决策程序。同时，公司将定期在年度报告中披露上一年度非经营性占款的新增和回款情况。在债券存续期内，发行人将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

#### （6）存货

公司的存货主要由房地产开发成本和开发产品组成，报告期内，公司存货账面余额分别为 654.67 亿元、754.04 亿元、859.29 亿元和 976.69 亿元。报告期内，公司继续坚持优势区域战略聚焦，多渠道非竞争差异化方式获取土地，为未来业绩增长储备充分优质土地，新投资土地主要位于核心城市。现有土地储备规模适中，且核心城市资源充足，可以满足公司未来三年发展需要。截至 2020 年 6 月末，本公司拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,789.9 万平方米。其中，现有土地储备包括北京丽泽金融商务区、上海青浦项目、武汉经开项目、郑州北平原示范区项目、昆明滇中长水机场项目等一二线核心区域项目，为公司未来的盈利能力奠定了坚实的基础。

从存货区域分布情况来看，发行人的存货主要集中于一二线城市。2017-2019 年末发行人合并报表口径下涉及房地产业务的存货位于一二线城市的占比分别为 96.21%、96.89%和 95.37%，2020 年 6 月末发行人合并报表口径下涉及房地产业务的存货位于一二线城市的占比为 94.61%。

表：2020 年 6 月末存货区域分布

单位：亿元

公司名称	所属城市	2020 年 6 月末存货
<b>其中：一二线城市</b>		
京津同城（天津）投资有限公司	天津市	1.48
北京翔能置业有限公司	北京市	0.35
北京永源兴置业有限公司	北京市	47.67
北京景辉置业有限公司	北京市	30.65
北京宝驰通置业有限公司	北京市	26.76
北京联创盛业房地产开发有限公司	北京市	23.14
北京泰龙翔置业有限公司	北京市	14.52
北京旭嘉置业有限公司	北京市	14.16
北京新博城房地产开发有限公司	北京市	12.46
北京贵佳茂置业有限公司	北京市	11.14
北京安顺园房地产开发有限公司	北京市	10.70
北京创瑞祥安置业有限公司	北京市	8.19
首创朝阳房地产发展有限公司	北京市	7.67
北京创瑞华安置业有限公司	北京市	4.45
北京金亿丰置业有限公司	北京市	3.34
北京天智盈置业有限公司	北京市	1.76
北京益凯优置业有限公司	北京市	1.55
北京金瑞财富投资管理有限公司	北京市	0.83
北京兴泰吉成置业有限公司	北京市	0.81
北京天城永信置业有限公司	北京市	0.63
北京安华世纪房地产开发有限公司	北京市	0.55
北京同创金龙置业有限公司	北京市	0.25
北京泰浩盛垣置业有限公司	北京市	0.07
天津城铁港铁建设有限公司	天津市	39.82
天津兴泰吉昌置业有限公司	天津市	29.63
天津兴泰吉明置业有限公司	天津市	23.14
天津兴泰吉鸿置业有限公司	天津市	20.06
天津天科置业有限公司	天津市	10.73
天津兴泰吉盛置业有限公司	天津市	7.09
天津首创新园置业有限公司	天津市	5.96
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	天津市	4.60
天津瑞吉置业有限公司	天津市	3.40
天津兴泰吉丰置业有限公司	天津市	1.00
天津伟清投资有限公司	天津市	0.66
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	0.30
天津永元置业有限公司	天津市	0.21
天津同城置业有限公司	天津市	0.08
重庆首灏置业有限公司	重庆市	17.87
成都首创华府置业有限公司	成都市	15.87
成都首创瑞华置业有限公司	成都市	15.64
成都首创正华置业有限公司	成都市	7.06

重庆首永置业有限公司	重庆市	4.85
重庆首创新石置业有限公司	北京市	1.58
首创置业成都有限公司	成都市	1.33
成都首创驿都置业有限公司	成都市	1.12
重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	重庆市	0.43
上海暄熹房地产开发有限公司	上海市	75.13
杭州临创置业有限公司	杭州市	29.93
上海首涇投资有限公司	上海市	25.43
上海首翟置业有限公司	上海市	24.03
上海首湖投资有限公司	上海市	19.78
上海首杨投资有限公司	上海市	19.17
上海首悦置业有限公司	上海市	16.39
上海瓴毓置业有限公司	上海市	11.54
上海首淀置业有限公司	上海市	7.68
上海首浦置业有限公司	上海市	3.38
上海松创置业有限公司	上海市	2.21
江苏首创置业有限公司	无锡市	1.22
上海首青置业有限公司	上海市	0.44
无锡首创新东置业有限公司	无锡市	0.25
上海首嘉置业有限公司	上海市	0.35
武汉融城开创投资发展有限公司	武汉市	65.23
深圳首龙房地产开发有限公司	深圳市	23.95
昆明首置新业房地产开发有限公司	昆明市	21.69
厦门首京置业有限公司	厦门市	18.88
佛山首瑞房地产开发有限公司	佛山市	16.93
西安首创新开置业有限公司	西安市	16.71
昆明昆仑首置房地产有限公司	昆明市	13.85
成都首阅华创置业有限公司	成都市	11.48
东莞首望房地产开发有限公司	东莞市	10.67
厦门首置翔发房地产开发有限公司	厦门市	10.12
沈阳首创新运置业有限公司	沈阳市	9.20
佛山首朗房地产开发有限公司	佛山市	8.50
沈阳龙京置地有限公司	沈阳市	8.45
重庆首泓科技发展有限公司	重庆市	6.53
沈阳昊华置业有限公司	沈阳市	4.87
青岛沧海伟业房地产开发有限公司	青岛市	4.74
青岛信立伟业房地产开发有限公司	青岛市	3.01
南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	南宁市	0.65
济南首钜置业有限公司	济南市	0.11
青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	0.09
首创奥莱（昆山）置业有限公司	苏州市	0.59
首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	苏州市	0.24
<b>小计</b>		<b>928.95</b>
<b>非一二线城市：</b>		
浙江华隆置业有限公司	湖州市	4.71
镇江先基置业有限公司	镇江市	0.43

河南融首创新文旅置业有限公司	新乡市	11.41
海南奥特莱斯房地产开发有限公司	万宁市	0.52
海南奥特莱斯置业有限公司	万宁市	0.13
海南首创奥莱置业有限公司	万宁市	5.33
昆山市首创新开置业有限公司	昆山市	7.71
江阴敌悦置业有限公司	江阴市	7.68
烟台阳光新业房地产开发有限公司	烟台市	0.05
昆山市广盛房地产开发经营有限公司	昆山市	14.92
其他	其他	0.02
<b>小计</b>		<b>52.92</b>
<b>合计</b>		<b>981.87</b>

表：2019 年末存货区域分布

单位：亿元

公司名称	所属城市	2019 年存货
<b>其中：一、二线城市</b>		
北京安华世纪房地产开发有限公司	北京市	0.55
江苏首创置业有限公司	无锡市	1.26
重庆首创新石置业有限公司	北京市	1.81
天津首创新园置业有限公司	天津市	5.90
天津伴山人家置业有限公司	天津市	0.03
西安首创新开置业有限公司	西安市	14.41
北京益凯优置业有限公司	北京市	1.61
北京联创盛业房地产开发有限公司	北京市	23.40
北京贵佳茂置业有限公司	北京市	10.91
沈阳首创新运置业有限公司	沈阳市	7.61
青岛信立伟业房地产开发有限公司	青岛市	2.87
北京创瑞祥安置业有限公司	北京市	8.19
北京创瑞华安置业有限公司	北京市	4.65
北京安顺园房地产开发有限公司	北京市	10.72
上海松创置业有限公司	上海市	2.21
北京新博城房地产开发有限公司	北京市	12.92
北京天智盈置业有限公司	北京市	1.92
北京金亿丰置业有限公司	北京市	3.29
北京旭嘉置业有限公司	北京市	15.87
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	天津市	3.87
京津同城（天津）投资有限公司	天津市	0.90
北京宝驰通置业有限公司	北京市	27.15
北京金瑞财富投资管理有限公司	北京市	0.84
北京兴泰吉成置业有限公司	北京市	0.80
首创朝阳房地产发展有限公司	北京市	7.38
青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	0.09
上海首青置业有限公司	上海市	0.42
上海首浦置业有限公司	上海市	2.62

上海首杨投资有限公司	上海市	51.00
上海首湖投资有限公司	上海市	18.65
天津同城置业有限公司	天津市	0.09
天津兴泰吉鸿置业有限公司	天津市	19.78
天津兴泰吉盛置业有限公司	天津市	12.34
天津兴泰城市开发有限公司	天津市	0.02
无锡首创新东置业有限公司	无锡市	0.27
成都首创正华置业有限公司	成都市	7.13
首创置业成都有限公司	成都市	1.34
成都首创驿都置业有限公司	成都市	0.65
北京永源兴置业有限公司	北京市	47.42
上海暄熹房地产开发有限公司	上海市	71.22
重庆首永置业有限公司	重庆市	4.85
上海首泾投资有限公司	上海市	29.23
济南首钜置业有限公司	济南市	0.10
沈阳昊华置业有限公司	沈阳市	4.02
北京翔能置业有限公司	北京市	0.26
重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	重庆市	0.56
上海瓴毓置业有限公司	上海市	11.03
上海首淀置业有限公司	上海市	7.15
北京同创金龙置业有限公司	北京市	1.69
深圳首龙房地产开发有限公司	深圳市	23.22
天津兴泰吉昌置业有限公司	天津市	28.65
天津城铁港铁建设有限公司	天津市	37.25
杭州临创置业有限公司	杭州市	28.48
重庆首灏置业有限公司	重庆市	16.66
北京泰龙翔置业有限公司	北京市	13.93
北京首创乾元传统文化发展有限公司	北京市	0.01
上海首悦置业有限公司	上海市	15.23
上海首翟置业有限公司	上海市	12.53
青岛沧海伟业房地产开发有限公司	青岛市	4.44
成都首创华府置业有限公司	成都市	15.31
佛山首朗房地产开发有限公司	佛山市	7.94
首创中传(北京)文化传媒发展有限公司	北京市	0.00
成都首创瑞华置业有限公司	成都市	21.78
南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	南宁市	0.54
北京泰浩盛垣置业有限公司	北京市	0.12
北京首创青云城镇建设开发有限公司	北京市	0.00
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	0.30
天津伟清投资有限公司	天津市	0.66
天津永元置业有限公司	天津市	0.21
天津兴泰吉丰置业有限公司	天津市	0.99
天津益聚投资有限公司	天津市	0.00
天津天朗科恩房地产开发有限公司	天津市	0.02



北京晟云置业有限公司	北京市	0.01
北京天城永信置业有限公司	北京市	0.63
天津兴泰吉明置业有限公司	天津市	21.99
天津天科置业有限公司	天津市	10.72
厦门首置翔发房地产开发有限公司	厦门市	9.17
东莞首望房地产开发有限公司	东莞市	10.23
佛山首瑞房地产开发有限公司	佛山市	15.98
沈阳龙京置地有限公司	沈阳市	8.17
昆明首置新业房地产开发有限公司	昆明市	19.85
昆明昆仑首置房地产有限公司	昆明市	12.57
成都首阅华创置业有限公司	成都市	0.41
厦门首京置业有限公司	厦门市	17.69
首创奥莱（昆山）置业有限公司	苏州市	0.59
首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	苏州市	0.23
<b>小计</b>		<b>819.54</b>
<b>非一二线城市：</b>		
浙江华隆置业有限公司	湖州市	4.60
江阴敌悦置业有限公司	江阴市	7.09
镇江先基置业有限公司	镇江市	0.45
海南奥特莱斯房地产开发有限公司	万宁市	0.52
海南首创奥莱置业有限公司	万宁市	4.66
烟台阳光新业房地产开发有限公司	烟台市	0.26
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	烟台市	0.01
张家口睿源房地产开发有限公司	张家口市	0.05
昆山市首创新开置业有限公司	昆山市	5.88
昆山市广盛房地产开发经营有限公司	昆山市	14.03
海南奥特莱斯置业有限公司	万宁市	0.13
其他	其他	2.07
<b>小计</b>		<b>39.75</b>
<b>合计</b>		<b>859.29</b>

表：2018 年末存货区域分布

单位：亿元

公司名称	所属城市	2018 年末存货
<b>其中：一、二线城市</b>		
首创置业股份有限公司	北京市	0.34
首创朝阳房地产发展有限公司	北京市	14.27
北京金瑞财富投资管理有限公司	北京市	0.91
北京天城永信置业有限公司	北京市	0.63
北京安华世纪房地产开发有限公司	北京市	0.61
北京安顺园房地产开发有限公司	北京市	10.60
北京新博城房地产开发有限公司	北京市	14.53
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	天津市	4.74

京津同城（天津）投资有限公司	天津市	3.92
成都首创新资置业有限公司	成都市	0.03
首创置业成都有限公司	成都市	1.33
成都首创新都置业有限公司	成都市	1.21
江苏首创置业有限公司	无锡市	1.35
无锡首创新东置业有限公司	无锡市	0.41
重庆首创新石置业有限公司	北京市	1.97
北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	北京市	0.01
青岛信立伟业房地产开发有限公司	青岛市	3.65
青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	0.29
天津伴山人家置业有限公司	天津市	0.11
天津首创新园置业有限公司	天津市	5.81
天津兴泰城市开发有限公司	天津市	0.03
天津永元置业有限公司	天津市	0.25
天津益聚投资有限公司	天津市	0.00
天津伟清投资有限公司	天津市	0.65
天津天朗科恩房地产开发有限公司	天津市	0.04
天津兴泰吉鸿置业有限公司	天津市	19.88
天津兴泰吉鑫置业有限公司	天津市	0.05
天津同城置业有限公司	天津市	0.21
天津兴泰吉丰置业有限公司	天津市	1.10
北京东启金照基础设施投资有限公司	北京市	0.04
沈阳首创新运置业有限公司	沈阳市	8.80
北京兴泰吉成置业有限公司	北京市	0.80
北京天城永元置业有限公司	北京市	0.39
北京创瑞祥安置业有限公司	北京市	8.54
上海松创置业有限公司	上海市	3.28
北京益凯优置业有限公司	北京市	0.56
北京联创盛业房地产开发有限公司	北京市	27.39
北京贵佳茂置业有限公司	北京市	12.05
北京创瑞华安置业有限公司	北京市	5.44
成都首创正华置业有限公司	成都市	8.60
西安首创新开置业有限公司	西安市	15.55
北京旭嘉置业有限公司	北京市	31.73
北京金亿丰置业有限公司	北京市	3.07
北京天智盈置业有限公司	北京市	5.91
北京宝驰通置业有限公司	北京市	37.71
天津兴泰吉盛置业有限公司	天津市	18.13
上海首浦置业有限公司	上海市	3.30
上海首青置业有限公司	上海市	0.51
北京数字七星房地产开发有限公司	北京市	0.08
上海首湖投资有限公司	上海市	17.06
上海首杨投资有限公司	上海市	47.32
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	8.35
上海暄熹房地产开发有限公司	上海市	66.04
北京永源兴置业有限公司	北京市	42.68
北京恒盛华星投资管理有限公司	北京市	1.26

上海首泾投资有限公司	上海市	30.32
北京家温馨餐饮有限公司	北京市	0.00
北京栖岸餐饮有限公司	北京市	0.00
重庆首永置业有限公司	重庆市	3.64
北京泰浩盛垣置业有限公司	北京市	0.16
北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	北京市	0.01
上海首悦置业有限公司	上海市	12.66
上海首翟置业有限公司	上海市	10.24
青岛沧海伟业房地产开发有限公司	青岛市	3.64
成都首创华府置业有限公司	成都市	12.04
重庆首灏置业有限公司	重庆市	13.10
北京首创乾元传统文化发展有限公司	北京市	0.00
北京首创青云城镇建设开发有限公司	北京市	0.00
佛山首朗房地产开发有限公司	佛山市	3.27
成都首创瑞华置业有限公司	成都市	26.38
南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	南宁市	0.38
重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	重庆市	0.72
沈阳昊华置业有限公司	沈阳市	3.33
上海瓴毓置业有限公司	上海市	10.14
上海首淀置业有限公司	上海市	7.00
济南首钜置业有限公司	济南市	2.93
北京翔能置业有限公司	北京市	0.11
深圳首龙房地产开发有限公司	深圳市	20.30
天津兴泰吉昌置业有限公司	天津市	26.65
北京同创金龙置业有限公司	北京市	1.74
天津城铁港铁建设有限公司	天津市	35.86
北京泰龙翔置业有限公司	北京市	10.14
杭州临创置业有限公司	杭州市	25.58
首创奥莱（昆山）置业有限公司	苏州市	6.40
首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	苏州市	0.33
<b>小计</b>		<b>730.62</b>
<b>非一二线城市</b>		
江阴敌悦置业有限公司	江阴市	5.74
浙江华隆置业有限公司	湖州市	4.04
浙江汇盛置业有限公司	湖州市	0.00
镇江先基置业有限公司	镇江市	0.74
海南奥特莱斯房地产开发有限公司	万宁市	0.55
海南奥特莱斯旅业开发有限公司	万宁市	0.05
海南奥特莱斯置业有限公司	万宁市	0.09
烟台阳光新业房地产开发有限公司	烟台市	0.88
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	烟台市	0.36
烟台阳光骊都房地产开发有限公司	烟台市	0.02
昆山市首创新开置业有限公司	昆山市	7.79
海南首创奥莱置业有限公司	万宁市	3.15
张家口睿源房地产开发有限公司	张家口市	0.01
<b>小计</b>		<b>23.42</b>
<b>总计</b>		<b>754.04</b>

表：2017 年末存货区域分布

单位：亿元

公司名称	所属城市	2017 年存货
<b>其中：一、二线城市</b>		
北京安华世纪房地产开发有限公司	北京市	0.98
江苏首创置业有限公司	无锡市	1.40
重庆首创新石置业有限公司	北京市	3.16
天津首创新园置业有限公司	天津市	7.30
天津伴山人家置业有限公司	天津市	0.47
西安首创新开置业有限公司	西安市	20.27
北京益凯优置业有限公司	北京市	0.94
北京联创盛业房地产开发有限公司	北京市	32.38
北京贵佳茂置业有限公司	北京市	10.85
沈阳首创新运置业有限公司	沈阳市	10.15
青岛信立伟业房地产开发有限公司	青岛市	5.58
北京创瑞祥安置业有限公司	北京市	8.78
北京创瑞华安置业有限公司	北京市	12.24
北京安顺园房地产开发有限公司	北京市	9.69
上海松创置业有限公司	上海市	3.93
北京新博城房地产开发有限公司	北京市	19.93
北京天智盈置业有限公司	北京市	12.20
北京金亿丰置业有限公司	北京市	2.61
北京旭嘉置业有限公司	北京市	69.00
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	天津市	6.55
京津同城（天津）投资有限公司	天津市	3.62
北京宝驰通置业有限公司	北京市	37.69
北京金瑞财富投资管理有限公司	北京市	1.33
北京兴泰吉成置业有限公司	北京市	0.44
首创朝阳房地产发展有限公司	北京市	27.28
青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	1.30
上海首青置业有限公司	上海市	1.13
上海首浦置业有限公司	上海市	8.97
上海首杨投资有限公司	上海市	45.80
上海首湖投资有限公司	上海市	12.86
天津同城置业有限公司	天津市	0.30
天津兴泰吉鸿置业有限公司	天津市	18.82
天津兴泰吉盛置业有限公司	天津市	16.58
天津兴泰城市开发有限公司	天津市	-
无锡首创新东置业有限公司	无锡市	0.52
成都首创正华置业有限公司	成都市	14.04
首创置业成都有限公司	成都市	1.38

成都首创驿都置业有限公司	成都市	3.27
北京永源兴置业有限公司	北京市	38.35
上海暄熹房地产开发有限公司	上海市	63.64
重庆首永置业有限公司	重庆市	4.75
上海首涇投资有限公司	上海市	27.33
济南首钜置业有限公司	济南市	1.74
沈阳昊华置业有限公司	沈阳市	3.15
北京翔能置业有限公司	北京市	0.00
重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	重庆市	0.43
北京同创金龙置业有限公司	北京市	3.13
北京泰浩盛垣置业有限公司	北京市	0.18
北京首创青云城镇建设开发有限公司	北京市	0.00
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	10.19
天津伟清投资有限公司	天津市	0.62
天津兴泰吉丰置业有限公司	天津市	2.69
天津益聚投资有限公司	天津市	0.02
天津天朗科恩房地产开发有限公司	天津市	0.10
成都首创新资置业有限公司	成都市	0.10
北京首创中北基础设施投资有限公司	北京市	0.15
青岛千千树置业有限公司	青岛市	0.01
天津兴泰吉鑫置业有限公司	天津市	0.31
北京优达置业有限公司	北京市	3.67
北京鎏金置业有限责任公司	北京市	7.39
首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	北京市	18.72
首创置业股份有限公司	北京市	0.34
北京数字七星房地产开发有限公司	北京市	0.08
北京东启金照基础设施投资有限公司	北京市	0.01
天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	天津市	0.11
天津永元投资有限公司	天津市	0.23
北京恒盛华星投资管理有限公司	北京市	0.87
北京家温馨餐饮有限公司	北京市	0.00
北京栖岸餐饮有限公司	北京市	0.00
首创奥莱（昆山）置业有限公司	苏州市	4.70
首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	苏州市	3.08
<b>小计</b>		<b>629.85</b>
<b>非一二线城市：</b>		
浙江华隆置业有限公司	湖州市	4.43
江阴敌悦置业有限公司	江阴市	5.44
镇江先基置业有限公司	镇江市	1.15
海南奥特莱斯房地产开发有限公司	万宁市	0.90
湖州首创荣城置业有限公司	湖州市	0.27
海南首创奥莱置业有限公司	万宁市	2.41
烟台阳光新业房地产开发有限公司	烟台市	1.80
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	烟台市	2.13

昆山市首创新开置业有限公司	昆山市	5.80
海南奥特莱斯置业有限公司	万宁市	0.38
烟台阳光骊都房地产开发有限公司	烟台市	0.12
<b>小计</b>		<b>24.82</b>
<b>合计</b>		<b>654.67</b>

### (7) 合同资产

截至 2020 年 9 月末，公司合同资产账面余额为 46.72 亿元，比 2019 年末减少 10.63 亿元，下降 18.54%；截至 2019 年末，公司合同资产账面余额为 57.35 亿元，比 2018 年末增加 12.98 亿元，增长 29.25%，主要原因为东石槽一级开发项目于 2019 年确认收入，对应的存货增加合同资产所致。

## 2、非流动资产项目分析

最近三年及一期，公司非流动资产的主要构成情况如下：

### 最近三年及一期公司非流动资产构成情况

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
衍生金融资产	2.86	0.76%	0.96	0.32%	2.62	0.81%	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	25.90	8.75%
长期应收款	0.21	0.06%	0.02	0.01%	-	-	32.02	10.82%
长期股权投资	64.04	17.13%	57.00	19.07%	51.08	15.86%	44.81	15.14%
其他权益工具投资	2.75	0.73%	2.88	0.96%	2.88	0.90%	-	-
其他非流动金融资产	55.91	14.96%	34.50	11.54%	32.26	10.02%	-	-
投资性房地产	172.53	46.15%	167.43	56.01%	205.70	63.87%	180.80	61.10%
固定资产	4.32	1.15%	3.24	1.08%	3.15	0.98%	1.52	0.51%
无形资产	3.25	0.87%	0.39	0.13%	-	-	-	-
长期待摊费用	5.23	1.40%	4.53	1.52%	2.44	0.76%	1.09	0.37%
递延所得税资产	25.56	6.84%	18.71	6.26%	15.34	4.76%	9.79	3.31%
其他非流动资产	26.22	7.01%	0.10	0.03%	6.57	2.04%	-	-
使用权资产	10.99	2.94%	9.15	3.06%	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>373.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>298.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>322.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>295.94</b>	<b>100.00%</b>

公司的非流动资产主要包括其他非流动金融资产、投资性房地产和长期股权投资。2020 年 9 月末，上述三项资产余额占非流动资产合计的比例分别为 14.96%、46.15% 和 17.13%，合计比例为 78.23%。2019 年末，上述三项资产余额占非流动资产合计的比例分别为 11.54%、56.01% 和 19.07%，合计比例为 86.62%。2018 年末，上述三项资产余额占非流动资产合计的比例分别为 10.02%、63.87% 和 15.86%，合计比例为 89.75%。2017

年末，上述三项资产余额占非流动资产合计的比例分别为 0.00%、61.10%和 15.14%，合计比例为 76.24%。2018 年末由于可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资、其他非流动金融资产，长期应收款重分类至其他非流动金融资产和交易性金融资产，导致可供出售金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产出现较大变动。

#### （1）其他非流动金融资产

截至 2020 年 9 月末，其他非流动金融资产账面价值为 55.91 亿元，较 2019 年末增加 21.41 亿元，增长 62.07%，主要原因系澳大利亚房地产投资款预计将超过一年收回，转入其他非流动金融资产所致；截至 2019 年末，其他非流动金融资产账面价值为 34.50 亿元；截至 2018 年末，其他非流动金融资产账面价值为 32.26 亿元，为可供出售金融资产重分类形成的科目。

#### （2）长期股权投资

公司的长期股权投资主要为对联营公司及合营公司的投资。截至 2020 年 9 月末，公司长期股权投资账面价值为 64.04 亿元，较 2019 年末增长 7.04 亿元；截至 2019 年末，公司长期股权投资账面价值为 57.00 亿元，较 2018 年末增长 5.92 亿元；截至 2018 年末，公司长期股权投资账面价值为 51.08 亿元；截至 2017 年末，公司长期股权投资账面价值为 44.81 亿元。总体来看，报告期内公司长期股权投资呈现小幅增长的态势。

#### （3）投资性房地产

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末投资性房地产明细如下：

## 2017 年投资性房地产的具体构成

单位：亿元

公司名称	项目名称	所在城市	2017 年状态	类别	2017 年末公允价值	2017 年末成本
房山奥莱	房山奥特莱斯商业一期	北京市	已完工	奥特莱斯商业	17.55	9.35
房山奥莱	房山奥特莱斯商业二期	北京市	在建	奥特莱斯商业	4.35	2.26
杭州奥莱	杭州奥莱商业	杭州市	已完工	奥特莱斯商业	7.96	6.82
浙江奥莱	奥特莱斯名牌折扣店项目一期 A 区	湖州市	已完工	奥特莱斯商业	5.14	3.65
浙江奥莱	奥特莱斯名牌折扣店项目一期 B 区	湖州市	已完工	奥特莱斯商业	4.09	3.21
江西奥莱	江西奥莱商业	南昌市	已完工	奥特莱斯商业	7.28	7.19
昆山奥莱商业	昆山奥莱商业-南地块	苏州市	已完工	奥特莱斯商业	6.11	4.24
昆山东兴商业	昆山奥莱商业-中地块	苏州市	已完工	奥特莱斯商业	5.31	3.89
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目 B 区	万宁市	已完工	奥特莱斯商业	5.81	3.72
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区-剔除珠宝城	万宁市	已完工	奥特莱斯商业	4.19	2.85
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区珠宝城-9300 平米	万宁市	已完工	奥特莱斯商业	0.78	0.60
武汉奥莱商业	武汉奥莱	武汉市	1-4 号楼已完工, 5-8 号楼在建	奥特莱斯商业	5.76	4.88
合肥奥特莱斯	合肥奥莱	合肥市	在建	奥特莱斯商业	4.17	4.17
西安奥莱商业	西安奥莱	西安市	在建	奥特莱斯商业	3.17	3.17
济南奥莱商业	济南奥莱	济南市	在建	奥特莱斯商业	2.40	2.33
郑州奥莱商业	郑州奥莱	郑州市	在建	奥特莱斯商业	2.27	1.86
重庆奥特莱斯	重庆奥莱	重庆市	在建	奥特莱斯商业	2.25	2.16
昆明奥特莱斯	昆明奥莱	昆明市	在建	奥特莱斯商业	1.70	1.70
天城永元	F03 写字楼+车位	北京市	在建	其他	44.59	30.97
东环鑫融	首创大厦	北京市	已完工	其他	16.44	4.80



公司名称	项目名称	所在城市	2017 年状态	类别	2017 年末公允价值	2017 年末成本
天城永元	F03 底商	北京市	在建	其他	12.76	9.64
北京旭嘉	硅谷一号项目	北京市	在建	其他	7.88	7.21
首创朝阳	4 号楼-底商	北京市	已完工	其他	4.94	2.00
青岛信立伟业	青岛空港项目	青岛市	已完工	其他	2.27	2.13
京津同城	牛津公学办公楼一期	天津市	已完工	其他	-	-
京津同城	牛津公学办公楼二期	天津市	已完工	其他	-	-
法国公司	法国大学城项目/写字楼/孵化器	法国	已完工	其他	1.56	1.43
国信易诚	北环中心第 29 层部分写字间及地下车位	北京市	已完工	其他	0.07	0.07
<b>合计</b>					<b>180.80</b>	<b>126.28</b>

2018 年投资性房地产的具体构成

单位：亿元

公司名称	项目名称	所在城市	2018 年状态	类别	2018 年末公允价值	2018 年末成本
房山奥莱	房山奥特莱斯商业一期	北京市	竣工	奥特莱斯商业	18.61	9.35
房山奥莱	房山奥特莱斯商业二期	北京市	在建	奥特莱斯商业	6.85	4.50
杭州奥莱	杭州奥莱商业	杭州市	竣工	奥特莱斯商业	7.96	6.79
浙江奥莱	奥特莱斯名牌折扣店项目一期 A 区	湖州市	竣工	奥特莱斯商业	5.13	3.65
浙江奥莱	奥特莱斯名牌折扣店项目一期 B 区	湖州市	竣工	奥特莱斯商业	4.12	3.21
江西奥莱	江西奥莱商业	南昌市	竣工	奥特莱斯商业	7.57	7.48
昆山奥莱商业	昆山奥莱商业-南地块	苏州市	竣工	奥特莱斯商业	6.12	4.24
昆山东兴商业	昆山奥莱商业-中地块	苏州市	竣工	奥特莱斯商业	5.35	3.89
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目 B 区	万宁市	竣工	奥特莱斯商业	5.96	3.72
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区-剔除珠宝城	万宁市	竣工	奥特莱斯商业	4.33	2.85
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区珠宝城-9300 平米	万宁市	竣工	奥特莱斯商业	0.73	0.60
武汉奥莱商业	武汉奥莱	武汉市	竣工	奥特莱斯商业	7.16	6.09

公司名称	项目名称	所在城市	2018 年状态	类别	2018 年末公允价值	2018 年末成本
合肥奥特莱斯	合肥奥莱	合肥市	竣工	奥特莱斯商业	6.91	6.66
西安钜大奥莱	西安奥莱	西安市	在建	奥特莱斯商业	5.57	5.57
济南奥莱商业	济南奥莱	济南市	竣工	奥特莱斯商业	6.30	5.63
郑州奥莱商业	郑州奥莱	郑州市	竣工	奥特莱斯商业	6.10	5.65
重庆奥特莱斯	重庆奥莱	重庆市	在建	奥特莱斯商业	4.53	4.32
昆明奥特莱斯	昆明奥莱	昆明市	在建	奥特莱斯商业	2.94	2.94
南宁钜大奥莱	南宁奥莱	南宁市	在建	奥特莱斯商业	3.40	3.40
青岛钜大奥莱	青岛奥莱	青岛市	在建	奥特莱斯商业	3.00	3.00
天城永元	丽泽 F03 整体	北京市	竣工	其他	48.55	35.56
东环鑫融	首创大厦	北京市	竣工	其他	16.96	4.80
北京旭嘉	硅谷一号项目	北京市	在建	其他	10.94	11.19
首创朝阳	禧瑞都四号楼底商	北京市	竣工	其他	4.95	2.00
青岛信立伟业	青岛空港项目	青岛市	竣工	其他	2.19	2.04
天津新园	长租公寓项目	天津市	竣工	其他	0.52	0.63
创瑞华安	和寓项目	北京市	竣工	其他	2.88	2.87
国信易诚	北环中心第 29 层部分写字间及地下车位	北京市	竣工	其他	0.07	0.07
<b>合计</b>					<b>205.70</b>	<b>152.67</b>

2019 年投资性房地产的具体构成

单位：亿元

公司名称	项目名称	所在城市	2019 年状态	类别	2019 年末公允价值	2019 年末成本
房山奥莱	房山奥特莱斯商业	北京市	竣工	奥特莱斯商业	27.79	16.18
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目	万宁市	竣工	奥特莱斯商业	11.04	7.16
浙江奥莱	浙江奥莱商业	湖州市	竣工	奥特莱斯商业	9.26	6.86
杭州奥莱	杭州奥莱商业	杭州市	竣工	奥特莱斯商业	7.96	6.79
江西奥莱	江西奥莱商业	南昌市	竣工	奥特莱斯商业	7.57	7.47
武汉奥莱	武汉奥莱商业	武汉市	竣工	奥特莱斯商业	7.33	6.09

公司名称	项目名称	所在城市	2019 年状态	类别	2019 年末公允价值	2019 年末成本
济南奥莱	济南奥莱商业	济南市	竣工	奥特莱斯商业	7.24	6.51
郑州奥莱	郑州奥莱商业	郑州市	竣工	奥特莱斯商业	6.13	5.65
昆山奥莱商业	昆山奥莱商业-南地块	苏州市	竣工	奥特莱斯商业	6.12	4.24
昆山东兴商业	昆山奥莱商业-中地块	苏州市	竣工	奥特莱斯商业	5.35	3.89
重庆奥莱	重庆奥莱商业	重庆市	竣工	奥特莱斯商业	7.26	7.03
合肥奥莱	合肥奥莱商业	合肥市	竣工	奥特莱斯商业	6.98	6.54
西安奥莱	西安奥莱商业	西安市	竣工	奥特莱斯商业	7.95	7.87
昆明奥莱	昆明奥莱商业	昆明市	在建	奥特莱斯商业	5.71	5.71
南宁奥莱	南宁奥莱商业	南宁市	在建	奥特莱斯商业	5.01	5.01
青岛奥莱	青岛奥莱商业	青岛市	在建	奥特莱斯商业	4.74	4.74
厦门奥莱	厦门奥莱商业	厦门市	在建	奥特莱斯商业	3.41	3.41
北京旭嘉	硅谷一号项目	北京市	竣工	其他	11.26	11.78
东环鑫融	首创大厦	北京市	竣工	其他	17.01	4.80
青岛信立伟业	青岛空港项目	青岛市	竣工	其他	1.72	1.77
天津新园	长租公寓项目	天津市	竣工	其他	0.52	0.63
国信易诚	北环中心部分写字楼和车位	北京市	竣工	其他	0.07	0.07
<b>合计</b>					<b>167.43</b>	<b>130.19</b>

2020 年 6 月末投资性房地产的主要项目构成

单位：亿元

公司名称	项目名称	所在城市	2020 年 6 月末状态	类别	2020 年 6 月末公允价值
房山奥莱	房山奥特莱斯商业	北京市	竣工	奥特莱斯商业	27.36
海南奥莱旅业	奥特莱斯名牌折扣店项目	万宁市	竣工	奥特莱斯商业	11.04
浙江奥莱	浙江奥莱商业	湖州市	竣工	奥特莱斯商业	9.16
杭州奥莱	杭州奥莱商业	杭州市	竣工	奥特莱斯商业	8.91
江西奥莱	江西奥莱商业	南昌市	竣工	奥特莱斯商业	7.53

公司名称	项目名称	所在城市	2020 年 6 月末状态	类别	2020 年 6 月末公允价值
武汉奥莱	武汉奥莱商业	武汉市	竣工	奥特莱斯商业	7.24
济南奥莱	济南奥莱商业	济南市	竣工	奥特莱斯商业	9.05
郑州奥莱	郑州奥莱商业	郑州市	竣工	奥特莱斯商业	6.08
昆山奥莱商业	昆山奥莱商业-南地块	苏州市	竣工	奥特莱斯商业	6.02
昆山东兴商业	昆山奥莱商业-中地块	苏州市	竣工	奥特莱斯商业	5.35
重庆奥莱	重庆奥莱商业	重庆市	竣工	奥特莱斯商业	7.20
合肥奥莱	合肥奥莱商业	合肥市	竣工	奥特莱斯商业	6.93
西安奥莱	西安奥莱商业	西安市	竣工	奥特莱斯商业	7.85
昆明奥莱	昆明奥莱商业	昆明市	在建	奥特莱斯商业	6.03
南宁奥莱	南宁奥莱商业	南宁市	在建	奥特莱斯商业	6.05
青岛奥莱	青岛奥莱商业	青岛市	在建	奥特莱斯商业	5.40
厦门奥莱	厦门奥莱商业	厦门市	在建	奥特莱斯商业	4.51
北京旭嘉	硅谷一号项目	北京市	竣工	其他	11.26
东环鑫融	首创大厦	北京市	竣工	其他	17.01
青岛信立伟业	青岛空港项目	青岛市	竣工	其他	1.14
天津新园	长租公寓项目	天津市	竣工	其他	0.52
国信易诚	北环中心部分写字楼和车位	北京市	竣工	其他	0.07
<b>合计</b>					<b>171.70</b>

公司的投资性房地产主要为奥特莱斯购物中心和其他写字楼、底商等自持出租物业。近三年及一期，公司投资性房地产余额分别为 180.80 亿元、205.70 亿元、167.43 亿元和 172.53 亿元。截至 2019 年末，公司投资性房地产较 2018 年末减少 38.27 亿元，降幅为 18.60%；截至 2020 年 9 月末，公司投资性房地产较 2019 年末增加 5.09 亿元，涨幅为 3.04%。

从区域分布来看，发行人的投资性房地产项目主要位于一二线城市，2017-2019 年末，发行人位于一二线的投资性房地产占比分别为 88.07%、90.14%和 87.88%，截至 2020 年 6 月末发行人位于一二线的投资性房地产占比为 88.24%。截至 2019 年末，发行人位于北京市的投资性房地产账面余额为 56.13 亿元，较 2018 年末下降 53.68 亿元，主要系发行人于 2019 年出售了所持有的子公司天城永元的股权，天城永元不再作为发行人并表子公司，天城永元所持有的丽泽 F03 整体也不再作为发行人的投资性房地产。

报告期内，公司公允价值变动收益主要为投资性房地产评估增值所致。随着公司规模不断扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 170.20 亿元、190.79 亿元及 148.56 亿元。公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 2.74 亿元、3.22 亿元和 0.92 亿元，主要来自于奥特莱斯、写字楼及部分底商项目公允价值提升。

公司以首创钜大商业地产平台为依托，通过自建、并购和合作等多元化策略，轻重并举，快速布局国内战略目标城市，搭建国内最大奥特莱斯运营平台，建立规模竞争优势。公司奥特莱斯综合体的代表项目包括北京房山奥特莱斯项目、海南万宁奥特莱斯项目、江苏昆山奥特莱斯项目等。截至 2020 年 9 月末，公司已布局 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。2020 年 1-9 月，发行人奥特莱斯共实现营业收入 46.05 亿元，年客流量达 2,541 万人次。

#### （4）固定资产

截至 2020 年 9 月末，公司固定资产余额为 4.32 亿元，较 2019 年末增加 1.08 亿元，涨幅为 33.11%，主要系合并层面恒盛华星的店铺由投资性房地产重分类至固定资产所致。截至 2019 年末，公司固定资产余额为 3.24 亿元，较 2018 年末变动较小。截至 2018

年末，公司固定资产余额为 3.15 亿元，较 2017 年末增加 1.62 亿元，主要为投资性房地产转入。截至 2017 年末，公司固定资产余额为 1.52 亿元。

## （二）负债结构及变动分析

最近三年及一期公司总体负债构成情况如下：

### 最近三年及一期公司总体负债构成情况

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	747.33	47.97%	692.63	48.36%	637.77	48.49%	660.45	60.32%
非流动负债合计	810.52	52.03%	739.66	51.64%	677.39	51.51%	434.44	39.68%
<b>负债总计</b>	<b>1,557.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,432.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,315.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,094.90</b>	<b>100.00%</b>

公司负债总额随资产规模的增长逐年增加。截至 2020 年 9 月末，公司负债总计 1,557.85 亿元，比 2019 年末增加 125.57 亿元，增长 8.77%。截至 2019 年末，公司负债总计 1,432.28 亿元，比 2018 年末增加 117.12 亿元，增长 8.91%。截至 2018 年末，公司负债总计 1,315.16 亿元，比 2017 年末增加 220.27 亿元，增长 20.12%。截至 2017 年末，公司负债总计 1,094.90 亿元。

### 1、流动负债项目分析

最近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

### 最近三年及一期公司流动负债构成情况

单位：亿元

负债项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	7.05	0.94%	17.18	2.48%	27.49	4.31%	18.32	2.77%
交易性金融负债	-	-	-	-	0.16	0.02%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-	2.36	0.36%
应付票据	0.13	0.02%	0.52	0.07%	0.33	0.05%	0.68	0.10%
应付账款	89.57	11.99%	85.52	12.35%	94.42	14.80%	89.22	13.51%
预收款项	-	-	0.00	0.00%	0.00	0.00%	211.14	31.97%
合同负债	239.55	32.05%	194.75	28.12%	171.02	26.82%	-	-
应付职工薪酬	1.07	0.14%	2.59	0.37%	2.19	0.34%	2.07	0.31%
应交税费	56.55	7.57%	52.04	7.51%	31.40	4.92%	28.54	4.32%

负债项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	129.99	17.39%	111.84	16.15%	104.06	16.32%	70.21	10.63%
一年内到期的非流动负债	223.42	29.90%	228.19	32.95%	206.71	32.41%	237.93	36.03%
<b>流动负债合计</b>	<b>747.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>692.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>637.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>660.45</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动负债主要包括合同负债、一年内到期的非流动负债、合同负债、应付票据、应付账款、其他应付款和应交税费。截至 2020 年 9 月末，公司的短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债余额占流动负债合计的比重分别为 0.94%、11.99%、32.05%、7.57%、17.39% 和 29.90%。截至 2019 年末，上述项目分别为 2.48%、12.35%、28.12%、7.51%、16.15% 和 32.95%。

### （1）短期借款

截至 2020 年 9 月末，公司短期借款为 7.05 亿元，较 2019 年末减少 10.13 亿元；截至 2019 年末，公司短期借款为 17.18 亿元，较 2018 年末减少 10.31 亿元；截至 2018 年末，公司短期借款为 27.49 亿元，较 2017 年末增加 9.17 亿元；截至 2017 年末，公司短期借款为 18.32 亿元。报告期内，发行人的短期借款规模有所波动，主要系发行人根据自身资金需求情况，不断优化、调整有息债务的期限结构。

### （2）应付账款

公司的应付账款主要为公司应付的工程款等。随着公司业务规模的扩大及开工项目与施工面积的逐年增加，公司的应付账款也相应逐年增加。截至 2017 年末，公司应付账款为 89.22 亿元。截至 2018 年末，公司应付账款为 94.42 亿元，较 2017 年末增加 5.20 亿元。截至 2019 年末，公司应付账款为 85.52 亿元，较 2018 年末减少 8.90 亿元，主要是项目应付工程款余额减少所致。截至 2020 年 9 月末，公司应付账款为 89.57 亿元，较 2019 年末小幅上升。

### （3）合同负债

公司的合同负债主要为公司所开发项目的预售房款，在项目尚未交付使用之前，未结转收入。2018 年发行人按照新收入准则的要求，将预收房款重分类至合同负债。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司合同负债账面价值分别为 171.02 亿元、

194.75 亿元及 239.55 亿元。2020 年 9 月末，公司合同负债较 2019 年末上升 23.00%，主要为公司加大销售回款力度，收到物业开发销售回款增加所致。

#### （4）应交税费

公司的应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税和营业税和增值税构成。报告期各期末，公司应交税费账面价值分别为 28.54 亿元、31.40 亿元、52.04 亿元和 56.55 亿元，占流动负债比例分别为 4.32%、4.92%、7.51%和 7.57%。截至 2019 年末，应交税费余额比 2018 年末增加 20.64 亿元。

#### （5）其他应付款

公司的其他应付款主要包括应付利息、应付股利、关联方往来款、代收契税及维修基金、应付日常经营往来款、预收股权转让款以及其他款项等。截至 2017 年末，公司其他应付款为 70.21 亿元。截至 2018 年末，公司其他应付款为 104.06 亿元，较 2017 年末账面价值增加 33.85 亿元，主要是由于应付合营联营公司款项增加。截至 2019 年末，公司其他应付款为 111.84 亿元，较 2018 年末无明显变化。截至 2020 年 9 月末，公司其他应付款为 129.99 亿元，较 2019 年末小幅上升。

#### （6）一年内到期的非流动负债

截至 2020 年 9 月末，公司的一年内到期的非流动负债余额为 223.42 亿元，较 2019 年末变化不大。截至 2019 年末，公司的一年内到期的非流动负债余额为 228.19 亿元，较 2018 年末小幅上升。截至 2018 年末，公司的一年内到期的非流动负债余额为 206.71 亿元，较 2017 年末减少 31.22 亿元。截至 2017 年末，公司的一年内到期的非流动负债余额为 237.93 亿元。该科目的余额变化主要是因为长期借款、应付债券或长期应付款将于一年内到期而转入，或先前转入的长期负债到期并偿付完毕。

## 2、非流动负债项目分析

最近三年及一期末，公司非流动负债的主要构成情况如下：

### 最近三年及一期及公司非流动负债情况

单位：亿元

负债项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比



负债项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
衍生金融负债	-	-	-	-	0.33	0.05%	1.39	0.32%
长期借款	513.29	63.33%	397.28	53.71%	382.13	56.41%	220.73	50.81%
应付债券	232.49	28.68%	284.90	38.52%	253.10	37.36%	124.52	28.66%
长期应付款	27.19	3.36%	27.17	3.67%	16.07	2.37%	63.06	14.51%
预计负债	0.03	0.00%	-	-	0.04	0.01%	-	-
递延所得税负债	26.99	3.33%	21.54	2.91%	25.72	3.80%	24.76	5.70%
租赁负债	10.53	1.30%	8.75	1.18%	-	-	-	-
其他非流动负债	0.00	0.00%	0.01	0.00%	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>810.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>739.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>677.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>434.44</b>	<b>100.00%</b>

公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。2017 年末，公司长期借款和应付债券余额占非流动负债合计的比重分别为 50.81% 和 28.66%。2018 年末，公司长期借款和应付债券余额占非流动负债合计的比重分别为 56.41% 和 37.36%。2019 年末，公司长期借款和应付债券余额占非流动负债合计的比重分别为 53.71% 和 38.52%。2020 年 9 月末，公司长期借款和应付债券余额占非流动负债合计的比重分别为 63.33% 和 28.68%。

#### （1）长期借款

截至 2017 年末，公司长期借款账面价值为 220.73 亿元。截至 2018 年末，公司长期借款账面价值为 382.13 亿元，较 2017 年末增加 161.40 亿元，增幅 73.12%，主要是因为随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高，公司标准类银行融资增加和保险资金融资增加。截至 2019 年末，公司长期借款账面价值为 397.28 亿元，较 2018 年末增加 15.15 亿元，增幅 3.96%。截至 2020 年 9 月末，公司长期借款账面价值为 513.29 亿元，较 2019 年末增加 116.01 亿元，增幅 29.20%，主要系公司增加了长周期低成本的标准类银行融资和保险资金融资规模。

#### （2）应付债券

截至 2017 年末，公司的应付债券余额为 124.52 亿元。截至 2018 年末，公司的应付债券余额为 253.10 亿元，较 2017 年末增加 128.59 亿元，增幅 103.27%，主要是由于公司通过发行公司债券偿还到期的银行借款等公司债务优化债务结构。截至 2019 年末，公司的应付债券余额为 284.90 亿元，较 2018 年末增加 31.80 亿元，增幅 12.56%。截至

2020 年 9 月末，公司的应付债券余额为 232.49 亿元，较 2019 年末减少 52.41 亿元，降幅 18.40%。

### （3）长期应付款

截至 2017 年末，公司长期应付款为 63.06 亿元。截至 2018 年末，公司长期应付款为 16.07 亿元，较 2017 年末减少 46.99 亿元，降幅为 74.52%，主要是因为应付信托款项将于 2019 年 12 月 31 日前到期，重分类至一年内到期的非流动负债。截至 2019 年末，公司长期应付款为 27.17 亿元，较 2018 年末增加 11.10 亿元，主要为发行人资产支持证券账面余额有所增加。截至 2020 年 9 月末，公司长期应付款为 27.19 亿元，较 2019 年末变化不大。

### （三）现金使用分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

#### 最近三年及一期公司现金流量表情况

单位：亿元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	216.77	272.21	171.71	238.19
经营活动现金流出小计	199.68	269.75	232.66	193.65
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>17.10</b>	<b>2.46</b>	<b>-60.95</b>	<b>44.54</b>
投资活动现金流入小计	93.18	184.91	104.47	77.06
投资活动现金流出小计	124.80	218.73	221.70	155.53
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-31.62</b>	<b>-33.82</b>	<b>-117.22</b>	<b>-78.48</b>
筹资活动现金流入小计	401.96	525.20	611.20	307.51
筹资活动现金流出小计	393.96	454.56	395.76	260.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8.00</b>	<b>70.64</b>	<b>215.44</b>	<b>47.34</b>
汇率变动对现金的影响额	-2.51	1.15	-0.29	1.51
<b>现金及现金等价物净（减少）/增加额</b>	<b>-9.04</b>	<b>40.43</b>	<b>36.98</b>	<b>14.91</b>

#### 1、经营活动现金流

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 44.54 亿元、-60.95 亿元、2.46 亿元和 17.10 亿元。处于业务扩张时期的房地产企业需要投入大量的资本购置土地，相应的，该阶段公司经营活动产生的现金流量一般为负。2018 年度，公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地

产开发的规模，当年新拓展北京禧瑞春秋、天瑞宸章、天津大运河府、上海闵行华漕地块、重庆南岸茶园等项目，新增土地储备规划建筑面积 409 万平方米，同比增长 28.21%，土地投资额达到 409 亿元，同期公司新开工面积达到 436 万平方米，较 2017 年的 83 万平方米增幅达 425.30%，对应存货、其他应收款等资产科目对应增加，使得公司经营产生的现金流量为负。2019 年度，公司的经营现金流由负转正，主要是由于公司全力促进销售回款，丽泽金融商务区丽泽 F05、北京顺义 17 街区、上海青浦盈浦街道项目 20-04 地块、天津辛庄五号地等项目回款较多，当期销售商品、提供劳务收到的现金为 263.48 亿元，较 2018 年增加约 96.88 亿元；同时公司践行安全稳健的土地投资策略，当期购买商品、接受劳务支付的现金为 212.66 亿元，较 2018 年仅增加约 52.25 亿元，当期现金流入增加额大于现金流出增加额。2020 年 1-9 月，公司的经营现金流较去年同期同比大幅上升，主要系公司继续推进销售回款，当期北京密云新城、北京海淀永丰产业基地 F1、成都 68 信箱等项目回款较多，经营活动现金流入 216.77 亿元，较去年同期小幅上涨 1.35%；同时公司坚持差异化非竞争性拿地策略，土地投资额度挂钩经营回款，量入为出，经营活动现金支出 199.68 亿元，较去年同期下降 11.78%。

## 2、投资活动现金流

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-78.48 亿元、-117.22 亿元、-33.82 亿元和-31.62 亿元。其中，投资活动现金流入分别为 77.06 亿元、104.47 亿元、184.91 亿元和 93.18 亿元，投资活动现金流出分别为 155.53 亿元、221.70 亿元、218.73 亿元和 124.80 亿元。

2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-117.22 亿元，流出规模较大，主要是因为支付的北京亦庄地块、孙河地块、广州增城狮尾路项目等合营联营项目土地款及对润昱置业、天津城铁等的股权收购款净支出增加。2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-33.82 亿元，投资活动产生的现金净流出较上年减少 83.40 亿元，主要因为公司 2019 年处置天城永元、首创青旅、阳光苑等股权，收到的股权转让款增加以及石景山西黄村项目、禧瑞天著项目等收到关联方往来款项增加，同时投资活动现金流出与上年同期相比基本保持稳定。2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-31.62 亿元，净流出金额较去年同期下降 65.35%，主要是因为收到处置丽泽 F03 股权转让款、首创青旅股权转让款、苏州青剑湖项目股权转让款等使得公司处置子公司及

其他经营单位收到的现金净额较去年同期增加，同时公司持续践行安全稳健的投资策略，审慎投资，投资强度有所回落。

### 3、筹资活动现金流

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 47.34 亿元、215.44 亿元、70.64 亿元和 8.00 亿元；其中，筹资活动现金流入分别 307.51 亿元、611.20 亿元、525.20 亿元和 401.96 亿元，筹资活动现金流出分别为 260.17 亿元、395.76 亿元、454.56 亿元和 393.96 亿元。

2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 355.11%，主要系当期新增长短期借款、发行债券的规模较大，导致筹资活动现金流入较去年同期明显增长。2019 年度，公司筹资活动现金流产生的现金流量净额为 70.64 亿元。筹资活动现金流出为 454.56 亿元，较上年同期增加 14.86%。主要系本年公司有效控制有息负债规模，偿还有息债务及永续债增加。2020 年 1-9 月，公司筹资活动现金流产生的现金流量净额为 8.00 亿元，较去年同期大幅下降 90.84%，主要系 2020 年 1-9 月公司债、非标类融资到期，偿还债务支付的现金较去年同期增加所致。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
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
利息保障倍数	1.24	1.23	1.28	1.55
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

#### 1、资产负债率分析

房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此房地产开发行业的资产负债率水平普遍较高。报告期内，公司合并口径的资产负债率较为稳定，平均为 77.56%。

#### 2、流动比率与速动比率分析

2020 年 9 月末，公司流动比率为 2.17，速动比率为 0.80，较 2019 年末小幅下降。2019 年末，公司流动比率为 2.24，速动比率为 0.92。2018 年末，公司流动比率为 2.16，速动资产比率为 0.90。2017 年末，公司流动比率为 1.69，速动比率为 0.70。2019 年流动比率较上年上升 3.70%，主要是因为应收账款和其他应收款增长。

报告期内，公司的流动比率和速动比率处于行业正常水平。整体来看，发行人流动资产变现能力较高，保证了短期偿债能力；发行人资产负债率处于行业正常水平，具有较为合理的财务结构。

### 3、控股型架构对偿债能力影响的分析

发行人下属项目子公司数量较多，子公司的分红是母公司重要的收入来源。报告期各期，发行人母公司的营业收入分别为 8,391.6 万元、2,529.5 万元、4,926.8 万元和 1,493.6 万元，投资净收益分别为 164,780.07 万元、263,954.9 万元、372,024.4 万元和 30,833.7 万元，净利润分别为 27,735.6 万元、93,467.2 万元、163,769.6 万元和 -52,017.9 万元。母公司净利润占合并口径净利润的比例分别为 9.92%、38.67%、63.75%和 -60.35%。

发行人制订了成熟的子公司分红政策，2017-2019 年，子公司向母公司分红分别为 145,400.0 万元、159,300.0 万元和 96,400.0 万元，子公司分红政策合理，分红规模稳定增长，有效保障了发行人的偿债能力。

### （五）盈利能力分析

最近三年及一期，本公司的经营业绩如下表所示：

最近三年及一期公司盈利情况

单位：亿元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额
营业收入	141.28	-5.77%	207.86	-10.62%	232.57	9.23%	212.92
营业成本	107.55	11.95%	137.14	-19.09%	169.49	11.40%	152.15
期间费用 <sup>(注)</sup>	34.04	-13.37%	52.66	15.78%	45.48	89.77%	23.97
营业利润	10.51	-56.38%	35.52	12.42%	31.60	-17.61%	38.35
其中：投资收益	13.30	1.42%	35.79	10.63%	32.35	128.46%	14.16
利润总额	10.72	-55.44%	35.70	12.98%	31.60	-17.69%	38.39
净利润	8.62	-54.95%	25.69	6.28%	24.17	-13.58%	27.97

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额
其中：归属于母公司股东的净利润	7.21	-41.22%	21.23	10.38%	19.23	-8.98%	21.13

注：期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用净额。

## 1、经营成果分析

2019 年，公司实现营业收入 207.86 亿元，同比下降 10.62%，实现利润总额 35.70 亿元，实现净利润 25.69 亿元，同比上升 6.28%，其中实现归属于母公司股东的净利润 21.23 亿元，同比上升 10.38%。2018 年，公司实现营业收入 232.57 亿元，实现利润总额 31.60 亿元，实现净利润 24.17 亿元，其中实现归属于母公司股东的净利润 19.23 亿元。

2020 年 1-9 月，公司实现营业收入 141.28 亿元，同比下降 5.77%，实现利润总额 10.72 亿元，实现净利润 8.62 亿元，同比下降 54.95%，其中实现归属于母公司股东的净利润 7.21 亿元，同比下降 41.22%。2020 年 1-9 月，公司利润较去年同期有所下降，主要系自 2017 年以来，房地产调控政策密集出台（如限售价、限规划、限取证等），导致项目利润空间收窄。

## 2、营业收入分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

单位：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
主营业务收入	138.55	98.07%	199.47	95.96%	226.56	97.41%	211.37	99.27%
其他业务收入	2.72	1.93%	8.39	4.04%	6.01	2.59%	1.55	0.73%
合计	<b>141.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>207.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>232.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>212.92</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为 99.27%、97.41%、95.96% 和 98.07%，是公司收入的核心来源，公司主营业务突出。

报告期内，公司主营业务收入具体情况如下：

单位：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%
<b>合计</b>	<b>138.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>199.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>226.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>211.37</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，房地产销售占主营业务收入的比重分别为 84.45%、84.84%、78.10% 和 88.82%。报告期内，公司的主营业务还包括土地一级开发、投资性物业运营，依据公司发展战略，未来几年公司计划将继续扩大投资性物业运营等业务规模，有效平衡公司收入结构，通过房地产开发项目销售业务获得快速回报，同时，进一步扩大投资性物业运营业务从而获得长期的持续性收益，有效降低公司的整体经营风险，实现公司的可持续性发展。

### （1）房地产销售

公司房地产业务聚焦京津冀、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。报告期内，公司房地产销售收入分别为 178.51 亿元、192.20 亿元、155.80 亿元和 123.06 亿元，占主营业务收入的比重分别为 84.45%、84.84%、78.10% 和 88.82%。房地产销售是公司长期以来核心主营业务。

最近三年及一期，房地产开发与销售的销售情况如下：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售面积（万平方米）	41	83	101	131
销售收入（万元）	1,230,613	1,557,957	1,922,032	1,785,095
平均销售单价（元/平方米）	30,015	18,871	19,013	13,627

2020 年 1-9 月房地产销售收入为 123.06 亿元，销售面积为 41 万平方米；2019 年房地产销售收入为 155.80 亿元，销售面积为 83 万平方米；2018 年，房地产销售收入 192.20 亿元，销售面积为 101 万平方米；2017 年销售收入为 178.51 亿元，销售面积为 131 万平方米。近三年及一期，发行人房地产业务平均销售单价分别为 13,627 元/平方米、19,013 元/平方米、18,871 元/平方米和 30,015 元/平方米。

## （2）土地一级开发

公司土地一级开发业务位于住宅开发的聚焦区域，分享区域土地增值收益的同时有利于以较低成本储备优质的土地资源，借助区域成片开发探索产城融合模式，带动区域价值提升，打造差异化核心竞争力。2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，公司土地一级开发业务收入分别为 29.06 亿元、29.03 亿元、35.14 亿元和 9.14 亿元，占公司主营业务收入比例为 13.75%、12.81%、17.61% 和 6.60%。公司的土地一级开发业务为重要的业务板块之一，区域聚焦于北京和天津，通过对土地进行一级开发整理和配套基础设施建设使其达到出让条件。报告期内，公司土地一级开发业务主要包括天津武清土地一级开发项目、北京市石景山区西黄村棚户区改造项目等。

## （3）投资物业租赁收入

奥特莱斯综合体是公司的核心业务线之一，经营业绩快速提升。报告期内，公司投资物业租赁业务收入分别为 3.54 亿元、5.18 亿元、7.69 亿元和 4.42 亿元，占公司主营业务收入比例分别为 1.67%、2.29%、3.86% 和 3.19%。报告期内，公司投资物业租赁业务收入稳步增长。截至 2020 年 9 月末，公司已累计布局 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。

## 3、营业成本分析

报告期内，公司的营业成本的构成情况如下：

单位：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
主营业务成本	105.58	98.16%	133.21	97.13%	165.13	97.42%	151.65	99.67%
其他业务成本	1.97	1.84%	3.93	2.87%	4.36	2.58%	0.50	0.33%
<b>合计</b>	<b>107.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>137.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>169.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>152.15</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务成本分别为 151.65 亿元、165.13 亿元、133.21 亿元和 105.58 亿元，公司的营业成本主要由主营业务成本构成；报告期内，其他业务成本金额较小，占公司营业成本比例较低。

报告期内，公司主营业务成本构成如下：



单位：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	93.92	88.96%	106.23	79.75%	143.77	87.06%	141.84	93.53%
咨询收入	1.81	1.71%	0.11	0.08%	-	-	-	-
土地一级开发	7.76	7.35%	26.01	19.53%	20.81	12.60%	9.71	6.41%
投资物业租赁收入	2.09	1.98%	0.86	0.65%	0.55	0.34%	0.10	0.06%
<b>合计</b>	<b>105.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>133.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>165.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>151.65</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，房地产销售成本分别为 141.84 亿元、143.77 亿元、106.23 亿元和 93.92 亿元，占主营业务成本的比例分别为 93.53%、87.06%、79.75%和 88.96%，公司的主营业务成本主要由房地产销售成本构成。

报告期内，公司主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。

#### 4、主营业务毛利率分析

	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产销售	23.68%	31.81%	25.20%	20.54%
咨询收入	6.45%	87.34%	100.00%	100.00%
土地一级开发	15.12%	25.97%	28.32%	66.57%
投资物业租赁收入	52.66%	88.83%	89.30%	97.29%
<b>合计</b>	<b>23.80%</b>	<b>33.22%</b>	<b>27.11%</b>	<b>28.25%</b>

##### （1）房地产销售毛利率

报告期内，房地产销售毛利率分别为 20.54%、25.20%、31.81%和 23.68%，公司通过不断提升房地产运营能力，有力的抓住了房地产市场回暖的历史机遇，交付结算的各地区项目毛利率均有一定幅度的上涨，同时部分核心城市高毛利项目亦进入结算期，有效支撑公司房地产销售毛利率的回升。2020 年 1-9 月，公司房地产销售业务毛利率较 2019 年度有所下降，主要原因在于自 2017 年以来，房地产调控政策密集出台（如限价、限规划、限取证等），导致项目利润空间收窄，毛利率有所下降。

##### （2）咨询收入

报告期内，咨询收入金额较小，对公司综合毛利率影响较小。

##### （3）土地开发毛利率

报告期内，土地开发的毛利率分别为 66.57%、28.32%、25.97% 和 15.12%。报告期内土地一级开发业务毛利率水平有所下降，主要是因为近年的土地一级开发项目以毛利率较低的项目为主，而毛利率较高的武清项目占比大幅下降。

#### （4）投资物业租赁毛利率

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

### 5、投资收益及政府补助分析

最近三年及一期，本公司投资收益及其他收益金额如下表所示：

公司投资收益及其他收益情况

单位：亿元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资收益	13.30	35.79	32.35	14.16
其他收益	0.21	0.95	0.54	1.89

公司的投资收益主要包括处置子公司收益以及按权益法享有的被投资单位净损益的份额。2020 年 1-9 月，公司投资收益为 13.30 亿元，较去年同期在增长 1.42%，总体变动不大。2019 年，公司投资收益为 35.79 亿元，较去年同期投资收益增加 3.44 亿元，主要系股权转让收益增加所致。2018 年度，公司投资收益为 32.35 亿元，较 2017 年度投资收益增加 18.19 亿元，主要系丽泽 F02/F03 商业股权出售投资收益 9.99 亿元，金融街洲际酒店股权转让投资收益 6.88 亿元。

公司根据《企业会计准则第 16 号—政府补助》，将土地增值税等税收返还及政府补助中的投资性房地产开业补贴计入其他收益项目。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司其他收益分别为 1.89 亿元、0.54 亿元、0.95 亿元和 0.21 亿元，规模较小。

#### （六）期间费用分析

最近三年及一期，本公司的期间费用构成如下表所示：

单位：亿元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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
<b>合计</b>	<b>34.04</b>	<b>52.66</b>	<b>45.48</b>	<b>23.97</b>

报告期内，公司销售费用主要包括营销费用、佣金费用、折旧与摊销和行政办公费等。报告期内，公司销售费用分别为 5.56 亿元、6.09 亿元、7.44 亿元和 4.55 亿元。2019 年销售费用较上年增加 22.10%。主要是由于本公司业务范围及规模扩张，发生业务推广及广告费用增加。随着合肥奥莱、郑州奥莱等开业，奥莱商业运营费用增加。

报告期内，公司管理费用主要包括工资、社保和福利费以及行政办公费等。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月公司管理费用分别为 7.44 亿元、10.70 亿元、14.25 亿元和 7.67 亿元。2019 年度公司管理费用较 2018 年度增加 3.55 亿元，主要是由于公司业务范围及规模扩张，新增项目公司及新开业奥莱商场较多，使得员工薪酬较 2018 年增加。

报告期内，公司财务费用分别为 10.97 亿元、28.69 亿元、30.97 亿元和 21.82 亿元。2018 年度及 2019 年度，公司财务费用规模较大，主要系有息负债规模增加，公司负担的融资成本增加。

## 五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

### （一）未来业务发展目标

公司以“创享美好新生活”为品牌理念，以“综合营运、差异竞争”为核心发展战略，以“实现有质量增长”为经营方针，不断优化产业结构，积极探索新型业务模式，持续促进主流城市化进程和新兴区域经济的发展，致力成为“中国最具价值的地产综合运营商”。在对全国主要市场进行深度调研的基础上，公司将坚持聚焦京津冀、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，实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的核心城市投资力度。在业务发展模式上，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）核心

业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。具体而言，公司将在以下几个方面作出持续努力：

### 1、聚焦优势区域和优势业务，打造核心竞争力

在对全国主要市场进行深度调研的基础上，本公司将坚持聚焦京津冀、长三角与粤港澳大湾区三大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投资力度。同时，继续坚持发展现有业务板块，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。本公司将在以下方面采取举措提升竞争力：

#### （1）发挥核心区域优势，扩充优质土地储备

本公司将坚定聚焦以北京、上海、深圳、广州等为核心的京津冀、长三角与粤港澳大湾区三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市的土地投资，实现资源优势聚焦与区域重点开发，在关注公开市场投资机会的同时，加大通过并购方式获取项目的力度。公司将凭借自身经验能力，持续发挥与控股股东基础设施建设及轨道交通等业务的协同优势，加大在京津地区核心地段的资源获取力度，如在京津地区争取地铁沿线及上盖项目的开发运营机会。

#### （2）聚焦核心业务线，实现差异化竞争和规模提升

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

①住宅开发：本公司聚焦三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，实现资源优势聚焦与区域重点开发；针对改善型和首次置业客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平以建立公司的品牌特色。

②奥特莱斯综合体：本公司以首创钜大商业地产平台为依托，通过自建、并购和合作等多元化策略，轻重并举，进一步加大对目标城市优质项目资源的战略覆盖，搭建国

内最大奥特莱斯运营平台，建立规模竞争优势；为品牌商在国内布局奥特莱斯提供渠道，将消费者、品牌商进行连接，通过综合营运，实现多方共赢。

③城市核心综合体：本公司聚焦北京、上海等一线城市核心区域地铁上盖项目，产品定位城市高端商业综合体。项目通过引入顶级合作伙伴，整合土地、金融、运营等各项资源，打造核心地标，收获增值收益和证券化核心资产，推动城市核心综合体业务发展和资源扩张平台的建立。

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

### （3）完善业务营运价值链，全面提升运营效率

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

## 2、探索创新业务及轻资产转型，打造利润新型增长点

公司积极响应北京“四个中心”建设，大力发展文创业务，采取并购、合作、自营等多种方式落地项目，立足非遗、传媒、文化科技、大健康等方向推动产业融合，形成首创置业特色 IP。同时，公司把握高科技产业升级浪潮，响应北京市科技创新中心定位，积极发展高科技产业地产业务，打造首创高科平台，定位高科技产业地产运营平台和创新综合服务商，推进“产业+地产”模式。此外，公司有效响应国家“房住不炒”和“租售并举”号召，将积极拓展长租公寓业务，做强做优“和寓”品牌，把握集体租赁用地等市场机遇。

此外，公司也将致力于打造不动产资管平台，全面提升项目运营，获取稳定现金流与资产增值，聚焦京沪深写字楼，重点发掘北京地区旧厂房、旧商场、旧办公楼等存量

物业改造升级机会。

### 3、充分利用多种融资渠道，优化资本结构

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

### 4、稳步推进奥莱业务，打造中国最大的奥特莱斯专业营运商

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

### 5、加强企业文化建设，持续提升人力资本，为长足发展打好基础

为了提升公司整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，发行人将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。发行人倡导激情进取、值得信赖的统一文化导向，营造幸福工作、协同创新的组织氛围，增强公司凝聚力与商业生态影响力。同时，公司将坚持精英型人才策略，不断创新人才机制，拓展职业平台，纳贤引才，积极打造更为高效、更具竞争力的国际化、职业化与复合型人才梯队。发行人将持续关注团队发展可持续性，呼应战略需求，对中高层管理人员实施新产业、领导力提升、管理垂范等专项计划，对基层管理人员、核心专业人员与高潜力青年人才开展培训、轮岗与轮训等系列成长工程。本公司还聚焦投资者收益视角，积极变革管理激励理念，建立价值回报与分享联动的共创共享性绩效激励杠杆机制，进一步优化价值的合理分配。

## （二）盈利能力的可持续性

公司聚焦三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市的土地投资，通过多种方式增强土地资源获取能力，为公司的长期发展储备了丰富且优质的土地储备，为未来的持续、稳定和健康发展奠定了坚实的基础。截至 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。其中，现有土地储备包括北京丽泽金融商务区、上海青浦项目、武汉经开项目、郑州北平原示范区项目、昆明滇中长水机场项目等一二线核心区域项目，为公司未来的盈利能力奠定了坚实的基础。

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

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

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

## 六、公司债务情况

### （一）有息债务余额的期限结构

报告期各期末，发行人有息债务的期限结构如下：

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	5.84	0.59%	17.09	1.81%	27.49	3.10%	18.32	2.73%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
一年内到期的非流动负债	216.50	21.75%	220.26	23.27%	206.71	23.34%	237.93	35.52%
长期借款	513.29	51.57%	397.28	41.96%	382.13	43.15%	220.73	32.95%
应付债券	232.49	23.36%	284.90	30.09%	253.10	28.58%	124.52	18.59%
长期应付款	27.19	2.73%	27.17	2.87%	16.07	1.81%	63.06	9.41%
其他应付款	-	-	-	-	-	-	5.30	0.79%
<b>合计</b>	<b>995.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>946.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>885.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>669.85</b>	<b>100.00%</b>

注：上表有息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。

## （二）有息债务余额的担保结构

报告期各期末，发行人有息债务的担保结构如下：

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
信用借款	823.99	82.79%	785.86	83.01%	692.25	78.18%	450.39	67.24%
保证借款	11.15	1.12%	41.31	4.36%	63.93	7.22%	77.98	11.64%
抵押借款	122.62	12.32%	85.66	9.05%	88.44	9.99%	88.49	13.21%
质押借款	27.00	2.71%	23.33	2.46%	27.66	3.12%	27.45	4.10%
保证+抵押借款	-	-	-	-	2.48	0.28%	14.64	2.19%
保证+质押借款	10.55	1.06%	10.55	1.11%	10.73	1.21%	10.90	1.63%
<b>合计</b>	<b>995.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>946.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>885.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>669.85</b>	<b>100.00%</b>

## 七、其他重要事项

### （一）对外担保情况

截至 2020 年 9 月 30 日，本公司及子公司的对外（包括对合营联营企业）担保情况如下：

担保人	被担保人	担保融资余额（万元）
首创置业股份有限公司	广州碧庆房地产开发有限公司	25,500
首创置业股份有限公司	宁波悦隆房地产开发有限公司	4,972
北京首置房地产企业管理有限公司	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	59,848
首创置业股份有限公司	北京金谷创展置业有限责任公司	5,185



首创置业股份有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	115,049
首创置业股份有限公司	云南滇府房地产开发有限公司	3,430

除上述信息外，本公司不存在其他重大对外担保。

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

截至 2020 年 9 月 30 日，公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 106.79 亿元。一般情况下，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限至发行人为购房人办理完毕《房屋产权证》及房屋抵押登记，并发出房地产他项权证之日止。

## （二）未决诉讼（仲裁）情况

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项<sup>2</sup>及行政处罚案件。

## （三）受限资产情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人受限资产情况如下：

单位：亿元

受限资产类型	账面价值	占总资产比例
货币资金	17.48	0.88%
存货	191.72	9.60%
投资性房地产	50.01	2.50%
合计	<b>259.21</b>	<b>12.98%</b>

截至 2020 年 9 月末，发行人直接或间接持有的下列重要子公司的股权存在质押情形：

序号	出质股权标的公司	出质人	质权人	发行人直接或间接持股比例	质押股权数（万元）
1	北京旭嘉置业有限公司	北京首置房地产企业	华鑫国际信托有	100%	5,000

<sup>2</sup> 诉讼或仲裁涉及金额超过发行人合并口径净资产的 5%。

	司	管理有限公司	限公司		
2	昆明首置新业房地产开发有限公司	北京众置鼎福房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司昆明分行	100%	10,000
3	武汉融城开创投资发展有限公司	首金洪创（天津）实业发展有限公司	国投泰康信托有限公司	49%	490

发行人及其重要子公司的主要资产上设置的重大抵押、股权质押均系出于正常经营所需。除上述披露的受限资产之外，发行人及其子公司无其他重大资产存在抵押、质押或留置的情形，不存在其他重大的资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

除上述受限资产外，发行人存在如下应收账款收益权质押融资的情况：

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人子公司以应收账款收益权作为质押借入长期借款 27.00 亿元。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人子公司以购房尾款收益权作为质押发行 ABS 共计 12.50 亿元。

#### （四）承诺事项

##### 1、资本性支出承诺事项

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：亿元

	2019 年末	2018 年末	2017 年末
已批准未签约	320.78	191.27	237.70
已签约未支付	118.06	41.13	77.33
<b>合计</b>	<b>438.84</b>	<b>232.40</b>	<b>315.03</b>

##### 2、对外投资承诺事项

单位：亿元

	2019 年末	2018 年末	2017 年末
收购子公司	3.04	13.25	13.20
对合联营公司投资	27.11	18.40	5.74
<b>合计</b>	<b>30.15</b>	<b>31.65</b>	<b>18.94</b>

#### （五）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2019 年末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第

三人的优先偿付负债情况。

## 八、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

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

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 24.3 亿元；

（三）假设本期债券在 2020 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金 24.3 亿元全部用于偿付到期的公司债券。

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

本期债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：亿元

项目	2020 年 9 月 30 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	1,623.19	1,623.19
非流动资产合计	373.86	373.86
资产总计	1,997.05	1,997.05
流动负债合计	747.33	723.03
非流动负债合计	810.52	834.82
总负债合计	1,557.85	1,557.85
所有者权益合计	439.19	439.19
流动比率（倍）	2.17	2.24
资产负债率（%）	78.01	78.01

## 第七节 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二期发行，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			<b>50.90</b>	-	<b>13.90</b>	<b>15.00</b>	<b>28.90</b>	<b>1.27</b>	<b>30.17</b>

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 01<sup>3</sup>等债券的到期或回售部分本息。截至本募集说明书出具之日，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。

---

<sup>3</sup> 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。

## 第八节 债券持有人会议

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

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《首创置业股份有限公司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》组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定本期债券所涉及的职权范围内事项依法进行审议和表决。

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

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《持有人会议规则》第 2.2 条（即本节第 2 条）约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：



- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

c.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

d.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.增信主体、增信措施（如有）或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

f.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的筹备

### 1、会议的召集

（1）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

（2）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### 2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范

性文件、证券交易场所业务规则及《持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

(3) 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

(4) 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

(5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提

交审议的议案符合《持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

(6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3、会议的通知、变更及取消

(1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2) 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

(3) 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

(4) 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

(5) 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人

认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

(6) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

(7) 因出席人数未达到《持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d. 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

### （三）债券持有人会议的召开及决议

#### 1、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中

的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

(7) 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

(8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《持有人会议规则》约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(2) 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进

行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生《持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；



f.拟修改债券募集说明书、《持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

(2) 除《持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

(5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。

如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

(6) 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

#### (四) 债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

(1) 债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

(2) 出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

(3) 会议议程；

(4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

(5) 表决程序（如为分批次表决）；

(6) 每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- (2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- (3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- (4) 其他需要公告的重要事项。

3、按照《持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （五）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

（1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### 2、简化程序

（1）发生《持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 % 的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、《持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

（2）发生《持有人会议规则》第（1）条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生《持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## 第九节 债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本期债券，即视为同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人

#### （一）债券受托管理人的基本情况

债券受托管理人：	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：	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
电话：	010-65608392
传真：	010-85156428
联系人：	黄亦妙

#### （二）债券受托管理人的聘任

根据公司与中信建投证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，中信建投证券股份有限公司受聘担任本期债券的债券受托管理人。

#### （三）债券受托管理人与本公司的利害关系

中信建投证券股份有限公司为本期债券发行的受托管理人。截至报告期末，中信建投证券股份有限公司持有首创置业股份有限公司发行的“20 首业 06”11000 万元、“20 首业 04”2000 万元、“20 首业 04”7000 万元、“19 首业 01”4000 万元、“18 首业 02”2000 万元、“18 首置 01”10000 万元、“16 首业 04”10000 万元。除此以外，中信建投

证券股份有限公司与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

## 二、《债券受托管理协议》的主要内容

### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

### （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当根据法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定履行债券信用风险管理职责。

3、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，并于本期债券的募集资金到位后一个月内与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规、规则及募集说明书的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络负责人负责信息披露事务，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，发行人应确保发行人文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

（1）债券信息披露文件涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的，应当由



会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证，并出具书面意见。

(2) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当按规定和约定及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

(3) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告和中期报告。

(4) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

(5) 定期报告的内容与格式应当符合中国证监会及交易所相关规定，至少记载以下内容：

1) 发行人概况；

2) 发行人财务与资产状况、上半年财务报告或经审计的年度财务报告；

3) 发行人经营与公司治理情况；

4) 已发行且未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用、兑付兑息、跟踪评级、增信措施变动、偿债保障措施执行、债券持有人会议召开等情况及其他可能影响债券按期偿付的重大事项等；

5) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所要求披露的其他事项。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两（2）个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(4) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(5) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

- (6) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十（20%）；
- (7) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十（10%）的重大损失；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致其可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或者重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (13) 发行人拟变更或者未能履行募集说明书的约定；
- (14) 发行人未能或预计不能按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或上市服务的；
- (18) 任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- (19) 发行人或其合并报表范围内的子公司的任何证券可能被或已被暂停或者终止提供交易或上市/转让服务；
- (20) 发行人指定的负责本期债券相关事务的专人或其联系方式发生变化；
- (21) 发生其他对债券持有人作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (22) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (23) 法律、法规和规则规定的其他情形。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项的基本情况以及是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人应按月（每月第 2 个交易日前）向受托管理人盖章或电子邮件确认截至上月底是否发生第 3.5 条中相关事项，具体内容见附件一（存续期内附件一内容如有修订的，以受托管理人修订后内容为准）。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，为受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

8、预计不能偿还债务本息或偿还债务本息存在重大不确定性（以下简称“预计违约”）时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，受托管理人按照本期债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

如采取追加担保方式的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，办理担保物抵/质押登记工作，配合受托管理人对保证人和担保物状况的了解和调查，并督促、提醒担保物保管人妥善保管担保物，避免担保物价值降低、毁损或灭失。办理担保物抵/质押登记工作前，发行人和担保物提供者（如有）及相关中介机构与登记机构应进行充分沟通。

其他偿债保障措施包括：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）

与本期债券相关的主要责任人不得调离。采取该等措施的前提是不违反任何法律规范或《债券受托管理协议》的约定。

发行人同意承担因追加担保和履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

9、发行人未能按时偿付本期债券本息（以下简称“实质违约”）时，应当根据受托管理人的要求尽快落实后续偿债措施，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

同时，发生实质违约情形的，发行人应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式、要求及费用承担等参照《债券受托管理协议》第 3.8 条执行。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条及第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、在不违反适用法律和发行人本期债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后十五（15）个交易日内向受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发

行人应当在公布半年度报告、季度报告后十五（15）个交易日内向受托管理人提供半年度、季度财务报表。

15、发行人应当在债权登记日前，披露付息或本金兑付等有关事宜。

（1）债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

（2）债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。

赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

（3）债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。

回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

16、发行人委托资信评级机构进行信用跟踪评级的，资信评级机构应当进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当及时提交发行人，并由发行人或者资信评级机构按规定及时向市场披露。评级报告原则上于非交易时间在交易所网站披露。

资信评级机构开展跟踪评级调查时，发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当予以配合，积极提供评级调查所需的资料、信息和相关情况。

17、发行人委托资信评级机构进行信用跟踪评级的，发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

18、发行人应向受托管理人及其顾问提供，并帮助受托管理人及其顾问获取：（1）所有对于了解发行人和/或担保人（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或担保人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）受托管理人或其顾问或发行人认为与受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本，及（3）其它与受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息，并全力支持、配合受托管理

人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知受托管理人。

19、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定履行债券信用风险管理职责。

3、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、募集资金使用情况、增信措施的有效性和偿债保障措施的执行情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进

行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证券交易所的网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

受托管理人应当至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度的年度受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履职情况、发行人经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况、发行人偿债意愿和能力分析、增信措施的有效性分析、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开情况、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

7、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，

根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人按规定和约定履行义务的情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范化解信用风险和处置违约事件，切实维护债券持有人合法权益。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合发行人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

11、发行人发生预计违约情形的，受托管理人应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由受托管理人申请的财产保全）而发生的所有费用，受托管理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据受托管理人的要求及时向其偿付该等费用。

受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，发行人同意受托管理人可以采取以下方式对财产保全提供担保：（1）相关申请人或第三人提供的金钱担保、物的担保；（2）融资性担保公司提供的信用担保；（3）其他符合条件的企业法人提供的信用担保。

12、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定执行。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

13、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

14、发行人发生实质违约时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿



付义务的机构等落实相应的偿债措施。

同时，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产清算的法律程序。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有）、债券违约风险处置工作档案，保管时间不得少于债券到期之日、本息全部清偿后或实质违约处置总结提交相关监管机构和自律组织之日起五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

19、除第 4.17 条所述受托管理事务报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

- （1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；
- （2）因发行人未履行募集说明书和《债券受托管理协议》项下的义务而直接导致债券受托管理人合理的额外支出的费用；
- （3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用。

上述所有费用在费用发生时应由发行人支付，受托管理人并无义务为发行人垫付。如受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证、票据

原件之日起五个交易日内向受托管理人支付。

20、发行人若延迟向受托管理人支付任何款项，则应向受托管理人按延付金额每日支付万分之二的延迟付款违约金。

21、受托管理人为履行其职责有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储及划转情况。

22、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

23、《债券受托管理协议》项下有关发行人的信息披露均应该严格按照法律、法规和规则以及发行人《公司章程》的规定执行。但受托管理人有权：

（1）依照法律、法规和规则的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因受托管理人认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（2）对以下信息无需履行保密义务：1）受托管理人从第三方获得的信息，并且就受托管理人所知晓，该第三方同发行人之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向受托管理人提供该信息；2）已经公开的信息，但不是由受托管理人违反《债券受托管理协议》约定所作披露而造成的；3）该信息已由发行人同意公开；4）并非直接或间接利用发行人提供的保密信息而由受托管理人独立开发的信息；5）受托管理人在发行人提供以前已从合法途径获得的信息；

（3）在发行人允许时，进行披露；

（4）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性并遵守与受托管理人同等程度的保密义务；

（5）向其内部参与《债券受托管理协议》项下事务的工作人员进行披露，但该等工作人员须被告知相关信息的保密性并遵守与受托管理人同等程度的保密义务。

24、《债券受托管理协议》所述保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

25、受托管理人无义务向发行人披露，或为发行人的利益利用受托管理人在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

26、经发行人事先书面同意，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和 / 或提供的服务，以上的宣传仅可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案等内容。

#### （四）信息披露义务人的义务

1、信息披露义务人应当通过交易所网站或者以交易所认可的方式进行信息披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

2、信息披露义务人按照《债券受托管理协议》的规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3、拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形的，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

4、信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应

应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

5、信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

6、信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

信息披露义务人未在规定期限内回复交易所问询、未按照《债券受托管理协议》的规定和交易所的要求进行报告或披露的，或者交易所认为必要的，交易所可以向市场说明有关情况。

#### （五）信用风险管理

1、发行人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，履行以下债券信用风险管理职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，明确还本付息计划和还本付息保障措施；

（2）根据债券还本付息管理制度的规定及募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，按期还本付息。发行人应于债券本息到期日/回售日 30 个自然日前，向受托管理人以盖章或电子邮件确认的方式提供偿付资金安排情况调查表（具体内容见附件二）。

同时，发行人不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于（1）提供虚假财务报表和/或资产债务证明；（2）故意放弃债权或财产；（3）以不合理对价处置公司主要财产、重要债权或债权担保物；（4）虚构任何形式的债务；（5）与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等。

（3）按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务。如发生《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的可能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，必要时以临时报告的方式进行披露；

（4）根据债券还本付息管理制度的规定和《债券受托管理协议》约定采取有效措

施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和募集说明书的规定开展风险管理工作；

（6）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

2、受托管理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，对本期债券履行以下风险管理职责：

（1）根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

（2）根据对本期债券信用风险状况的监测和分析结果，对本期债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据《债券受托管理协议》规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本期债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

（3）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；如发行人未及时披露的，应当在受托管理事务报告中予以说明；

（4）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应当按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定披露受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对本期债券投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（5）根据受托管理人的信用风险管理制度的规定，协调、督促发行人、增信机构制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

（6）根据法律、法规和规则以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益、包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人

提起诉讼等；

(7) 法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

《债券受托管理协议》对以上内容有进一步约定的，按照相关约定具体执行。

## （六）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向债券持有人定向披露上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人的经营与财务状况；

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十三）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（二十三）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的的相关信息、文件不存在虚假记载、误

导性陈述或者重大遗漏。受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

5、在本期债券存续期间，发行人和受托管理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件通过证券交易所指定的信息披露途径进行披露。

### （七）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

2、受托管理人不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

（1）受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的受托管理人，不限制受托管理人开展的正常经营业务包括但不限于：1）受托管理人或其关联方在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其他证券；2）受托管理人或其关联方为发行人的其他项目担任发行人的财务顾问；3）受托管理人或其关联方为发行人发行其他证券担任保荐机构和/或承销商；4）受托管理人或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他的与发行人相关的业务。

（2）受托管理人或关联方在任何时候，在法律法规允许的范围内：1）可以依法向任何客户提供服务；2）可以代表自身或任何客户开展与发行人或债券持有人有关的任何交易；或3）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足受托管理人不能够违法使用发行人的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，受托管理人在不违反任何法律规范及监管政策的情况下按照《债券受托管理协议》第 8.2 条的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向受托管理人提出任何权利主张。

3、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，并保证严格执行。受托管理人保证：（1）不会将发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（2）发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的目的；（3）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

5、双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

#### （八）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十（10%）以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、新任受托管理人，必须符合下列条件：

- （1）新任受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- （2）新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- （3）新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独或合计持有本期债券总额百分之十（10%）以上的债券持有人要求变更受托管理人的，受托管理人应召集债券持有人会议审议解除受托管理人的受托管理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表本期未偿还债券总额且有表决权二分之一（1/2）以上的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。发行人和受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。



4、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当与发行人签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

5、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续，并与发行人进行费用结算。

6、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### （九）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定；

（3）发行人及其董事、监事、总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）将支持、配合受托管理人履行受托管理人职责，为受托管理人的履行受托管理人职责提供必要的条件和便利，并依照法律、法规和规则的规定承担相应的责任。受托管理人及其代表履行受托管理人职责，不能减轻或者免除发行人及其高管人员的责任。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要

的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### （十）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

#### （十一）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

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

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

（4）发行人违反《债券受托管理协议》第十条项下的陈述与保证，且对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（5）发行人严重违反《债券受托管理协议》约定的信用风险管理职责；

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

发行人应在知道或应当知道发行人违约事件触发之日起两（2）个交易日内书面告知受托管理人。

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

4、受托管理人有足够证据预计发行人违约可能发生的，受托管理人可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

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

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

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

（1）授权债券受托管理人提起民事诉讼、仲裁、申请财产保全等；

（2）授权债券受托管理人参与重整或者破产清算等法律程序；

（3）授权债券受托管理人处置违约事项所需的其他权限。

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

5、发行人违约事件发生时，债券受托管理人可以行使以下职权：

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

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

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

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

1) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

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

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

(5) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

## 6、加速清偿及措施

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

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

7、发行人保证按照本期债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支

付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之五十（50%）。

8、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（一）项情形发生，或发行人违约事件中第（二）至第（六）项情形发生且一直持续三十（30）个连续交易日仍未得到纠正，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

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

10、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 12.9 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。

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

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

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

责任的情况负责。

## （十二）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意，经任何一方要求，争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三名仲裁员组成，其中一名由发行人指定，一名由受托管理人指定，第三名由中国国际经济贸易仲裁委员会主任指定。仲裁裁决是终局的，对发行人和债券受托管理人双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## （十三）《债券受托管理协议》的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券首期发行之日起生效。

2、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本期债券，即视同认可并接受《债券受托管理协议》，《债券受托管理协议》即构成发行人、受托管理人和全体债券持有人之间有法律约束力的合同。

3、《债券受托管理协议》之规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

4、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

5、发生下列情况时，《债券受托管理协议》终止：

（1）按照《债券受托管理协议》第八条的规定变更债券受托管理人；

（2）本期债券存续期届满，发行人依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本期债券本息；

（3）通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；（4）发行人未能依照募集说明书的约定，按期足额偿还本期债券本息。受托管理人为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/和事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（5）本期债券未能发行成功。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明



## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



李松平



首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



李松平

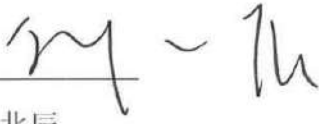


2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
钟北辰



2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



黄自权



首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



胡卫民




首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



范书斌



首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



孙宝杰



2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
李旺



2021年3月24日



## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



黄翼忠



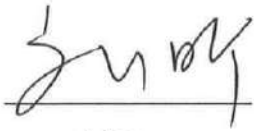
首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



刘昕



首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



邓文斌



首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



汤亚楠



首创置业股份有限公司

2021年3月24日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



蒋和斌



2021年3月24日

## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



李旭华



2021年3月24日

## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



---

徐锴



2021年3月24日

## 发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



秦怡



2021年3月24日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 黄亦妙  
黄亦妙

法定代表人或授权代表签名： 刘乃生  
刘乃生



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

安辉

安辉

法定代表人或授权代表签名：

熊剑涛

熊剑涛



# 招商证券股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权招商证券股份有限公司 熊剑涛 签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

法定代表人（授权人）：\_\_\_\_\_

代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_



公司名称（公章）：招商证券股份有限公司



日期：2021年1月25日

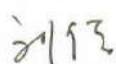
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

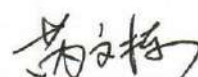
项目负责人签名：



余子宜

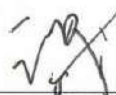


刘佳



芮文栋

法定代表人或授权代表签名：



王晨



中国国际金融股份有限公司

2021年3月24日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



王艳艳



黄晨源

法定代表人或其授权代表（签字）：



马尧



中信证券股份有限公司（公章）

2021年3月24日

## 授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2020年3月1日至2021年3月5日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

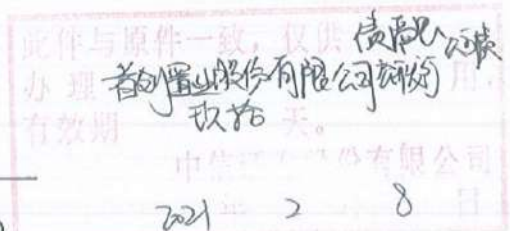
2020年3月1日



被授权人

马尧

马尧（身份证【320122197202260012】）



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



李亢

法定代表人或授权代表签名：



毕劲松



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



李启迪



李晓强

法定代表人或授权代表签名：



钱菁

摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

2021年3月24日





## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

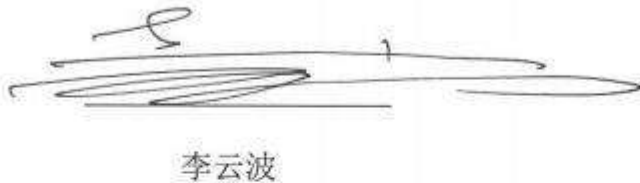


王燕萍



徐微

律师事务所负责人（签字）：



李云波



关于首创置业股份有限公司  
公开发行 2021 年公司债券(第二期)募集说明书及其摘要的  
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《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)募集说明书》(以下称“募集说明书”)及其摘要,确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对首创置业股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因完整地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对上述报告内容的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为首创置业股份有限公司向上海证券交易所申请公开发行 2021 年公司债券(第二期)事宜之用。除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师

  
陈静

会计师事务所负责人

  
李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2021 年 3 月 24 日



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：

白茹

白茹

战宇迪

战宇迪

田梓慧

田梓慧

评级机构负责人签名：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022年3月24日

## 第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2017-2019 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本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](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书及摘要。