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之股份有限公司）

(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 13.09(2)條而發表。

以下爲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 2009 年公司債券上市公告書》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零零九年十月十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生（董事長）、唐軍先生與張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育强先生。

首创置业股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

（住所：北京市怀柔区迎宾中路 1 号五层 501 室）

公司债券上市公告书

证券简称：09 首置债

证券代码：122025

发行总额：人民币 10 亿元

上市时间：2009 年 10 月 21 日

上市地：上海证券交易所

上市保荐人：中国国际金融有限公司

债券受托管理人：中国国际金融有限公司

保荐人（主承销商）

CICC
中国国际金融有限公司

（住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

2009 年 10 月 20 日

第一节 绪言

重要提示

发行人董事会成员已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

发行人债券评级为 AA；发行人最近一期末净资产为 43.56 亿元人民币（合并报表中归属于母公司所有者的权益）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.88 亿元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），是本期债券一年利息的 6 倍。发行人近期财务指标符合相关标准。

第二节 发行人简介

一、发行人法定名称

名称：首创置业股份有限公司

二、发行人注册地址及办公地址

注册地址：北京市怀柔区迎宾中路 1 号五层 501 室

办公地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

三、发行人注册资本

注册资本：2,027,960,000 元

四、发行人法定代表人

法定代表人：刘晓光

五、发行人基本情况

（一）发行人经营范围

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。

（二）发行人业务简介

首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”、“公司”或“本公司”）是全国领先的大型地产综合营运商，以中、高档住宅专业开发为核心业务，以商业地产投资与运营为辅助业务。截至 2009 年 6 月 30 日，本公司已累计开发项目 19 个，正在开发项目 16 个，拟开发项目 7 个，累计开发面积 482 万平方米，积累了丰富的房地产开发经验。

目前，本公司已形成以环渤海经济圈、成渝特区和长三角为重点发展区域的全国均衡布局，形成以“低密度人文社区”、“多元化复合社区”、“国际化高档社区”为核心的标准化产品线。依托于控股股东北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）的长期支持、本公司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，本公司房地产业务的规模及运营能力不断提升，经营业绩逐年稳步上升。本公司最近三年的营业收入、营业利润和归属于母公司股东的净利润年均复合增长率分别达到 57.85%，151.60%和 13.13%，2008 年度实现营业收入 516,770 万元，归属于母公司股东的净利润为 36,134 万元；2009 年 1-6 月实现营业收入 245,419 万元，归属于母公司股东的净利润为 24,559 万元。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司拥有的土地储备总未售楼面面积 662 万平方米，其中权益未售楼面面积 348 万平方米。从未售楼面面积的区域分布看，

北京占 6.4%，天津占 20.4%，沈阳占 20.2%，成都占 16.1%，重庆占 12.2%，西安占 19.7%及无锡占 5.0%；从未售楼面面积的土地用途看，约 88%为住宅用地，9%为商业用地，1%为写字楼用地，2%为酒店用地。现有的土地储备足以满足公司未来四至五年发展需要，规模适中。

（三）发行人设立情况

于 2002 年 7 月 23 日，首创集团将房地产开发及经营的核心业务及与此业务相关的资产和负债作为出资，与北京阳光房地产综合开发公司、北京首创阳光房地产有限责任公司、北京首创科技投资有限公司、北京首创建设有限公司（原公司名称为：北京首创航宇经济发展有限公司）、中国物产有限公司、亿华国际企业有限公司签订发起人协议，并经原中华人民共和国对外贸易经济合作部的外经贸资一函[2002]1344 号《关于设立首创置业股份有限公司的批复》的批准，于 2002 年 12 月 5 日共同发起设立首创置业股份有限公司。

（四）发行人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》，公司的股本结构如下表：

股份类别	股份性质	股份数量（股）	股权比重（%）
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
首创建设	法人股	118,747,600	10.80
中国物产	外资股	275,236,200	25.02
亿华国际	外资股	82,762,100	7.52
合计	**-**	**1,100,000,000**	**100.00**

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

Legal-person Shareholder）

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（Government of Singapore Investment Corporation 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：

股份类别	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
首创建设	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	H 股	-	-	158,102,000	9.80
其他流通股	H 股	-	-	406,528,000	25.20
合计	**-**	**1,100,000,000**	**100.00**	**1,613,300,000**	**100.00**

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

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。配售完成前后股本结构变化如下：

股份类别	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	56,007,100	3.47	56,007,100	3.27
阳光综合(SLS)	国有法人股	57,684,600	3.58	47,418,600	2.76
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	17.74	286,225,700	16.68
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	10.66	172,006,700	10.02
首创建设	法人股	118,747,600	7.36	118,747,600	6.92
中国物产	外资股	275,236,200	17.06	275,236,200	16.04
亿华国际	外资股	82,762,100	5.13	82,762,100	4.82
Reco Pearl	H 股	158,102,000	9.80	158,102,000	9.22
其他流通股	H 股	406,528,000	25.20	519,454,000	30.27
合计	**-**	**1,613,300,000**	**100.00**	**1,715,960,000**	**100.00**

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）

4、2006 年第二次增发 H 股前后的股本结构

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

股份类别	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	56,007,100	3.27	24,807,100	1.22
阳光综合(SLS)	国有法人股	47,418,600	2.76	47,418,600	2.34
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	16.68	286,225,700	14.11
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	10.02	172,006,700	8.48
首创建设	法人股	118,747,600	6.92	118,747,600	5.86
中国物产	外资股	275,236,200	16.04	275,236,200	13.57
亿华国际	外资股	82,762,100	4.82	82,762,100	4.08
Reco Pearl	H 股	158,102,000	9.22	165,070,000	8.14
其他流通股	H 股	519,454,000	30.27	855,686,000	42.20
合计	**-**	**1,715,960,000**	**100.00**	**2,027,960,000**	**100.00**

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

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，已完成股权过户登记手续，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。股权转让完成前后股本结构变化如下：

股份类别	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

股份类别	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（%）
亿华国际	外资股	82,762,100	4.08	82,762,100	4.08
Reco Pearl	H 股	165,070,000	8.14	165,070,000	8.14
其他流通股	H 股	855,686,000	42.20	855,686,000	42.20
合计	-	**2,027,960,000**	**100.00**	**2,027,960,000**	**100.00**

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

（五）发行人股东情况介绍

1、公司的股本结构（截至 2009 年 6 月 30 日）

股份性质	股份数量（股）	占总股份的比例（%）
内资股	649,205,700	32.01
非 H 股外资股	357,998,300	17.65
H 股	1,020,756,000	50.34

2、前 10 名股东持股情况说明（截至 2009 年 6 月 30 日）[注 1]

序号	股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
1	北京首都创业集团有限公司	国有法人股	311,032,800	15.34
2	中国物产有限公司	外资股和 H 股	310,766,200 [注 2]	15.32
3	北京首创科技投资有限公司	国有法人股	172,006,700	8.48
4	Reco Pearl Private Limited.	H 股	165,070,000	8.14
5	北京首创建设有限公司	法人股	118,747,600	5.86
6	The Hamon Investment Group Pte Limited	H 股	112,236,000	5.53
7	亿华国际企业有限公司	外资股	82,762,100	4.08
8	UBS AG	H 股	72,125,945	3.56
9	The Bank of New York Mellon Corporation	H 股	61,400,000	3.03
10	北京阳光房地产综合开发公司	国有法人股	47,418,600	2.34

注 1：上述 H 股股东所持股份均为流通股股份，上述非 H 股股东所持股份均为非流通股股份。

注 2：在中国物产有限公司持有的 310,766,200 股股份中，275,236,200 股为外资股，占总股比的 13.57%；35,530,000 股为 H 股，占总股比的 1.75%。

六、发行人面临的风险

（一）财务风险

1、经营活动产生的现金流量为负的风险

本公司在过去几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备、新项目开发。因为购置土地支出属于经营活动现金流出，所以在 2007 年及 2008 年，本公司合并报表口径经营活动产生的现金流量净额为负数，分别为-131,232 万元和-81,771 万元。随着项目的陆续开发销售、购置土地的节奏趋于平稳，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，且 2009 年上半年，本公司已实现经营活动现金流量净额 185,771 万元；但如果未来扩张速度加快，经营活动产生的现金流量净额为负，则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

2006 年至 2008 年末，本公司的资产负债率（合并报表口径）平均为 69.49.%。截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率（合并报表口径）为 67.23%，较最近三年的平均水平略有下降。但是随着业务的发展，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公司的经营发展十分重要，公司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。

3、提供按揭贷款担保的风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行

按揭贷款担保是商业银行向商品房承购人发放个人住房贷款的必要条件。本公司部分商品房销售采取“按揭”的方式，在正式办理房屋产权证之前，由本公司为部分客户提供阶段性还款担保，如果客户在本公司担保期间丧失还款能力，本公司将承担连带责任。“按揭”方式虽然有利于本公司销售商品住宅，但也给本公司增加了一笔数额较大的或有负债，增加了本公司的偿债风险。截至 2009 年 6 月 30 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额 26.07 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。

4、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，对资金需求较大。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。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

房地产行业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，同时，受国民经济发展周期的影响较大。2004－2008 年，国内生产总值的增速分别为 10.1%、10.4%、11.1%、11.4%和 9.0%，国民经济的快速发展带动了房地产行业快速发展。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资和市场需求均保持旺盛；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大，收益很可能下降。对经济发展周期预期的准确程度，以及能否在经济发展周期的各个阶段相应调整公司的经营行为，对本公司未来的盈利和发展前景非常关键。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动

力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管本公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，并通过逐步增持优质物业出租经营，提高公司的盈利能力，抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

虽然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中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。此外，本公司还计划开发部分以长期持有为目的的商业地产项目，虽然本公司已经成功开发了如中环广场、北京国际金融中心、第三置业（阳光雪莲大厦）等商业地产项目，但由于此类项目与普通住宅项目相比，一般具有开发过程更复杂、开发周期更长、占用资金量更大、涉及部门和协作单位更多等特点，这使得本公司将可能面临一定的经营风险。

4、销售风险

房地产开发业务是本公司的主营业务。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司也不能完全避免今

后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

5、工程质量风险

尽管本公司在项目开发中已全面推行 ISO9000 质量保证体系，建立了完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者。但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果管理不善或质量监控出现漏洞，例如勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题。如果产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；如果发生重大质量事故，则不但严重影响销售进度，更会对本公司的经营活动造成重大损失。虽然本公司房地产开发主要以工程总包方式进行，交由其他单位负责施工及监理，但如果承包商未能严格履行合约，将可能带来产品质量风险。

6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 1999 年 4 月国土资源部颁布的《闲置土地处置办法》等相关规定，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成的房地产项目动工迟延属于除外情形。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

（三）管理风险

1、开发物业类型多样化的风险

本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。在房地产开发及销售方面，本公司以中、高档住宅开发为主，主要集中在北京、天津、沈阳、成都、重庆、无锡和西安等地区。在商业地产投资与运营方面，本公司主要投资运营四星级的中环假日酒店和五星级的金融街洲际酒店，该两家酒店具体的经营管理由洲际酒店集团（Intercontinental Hotels Group）统一负责。

本公司自成立以来，主营业务未发生重大变化。本公司在今后的发展中将继续坚持以中、高档住宅的专业开发为主，商业地产投资与运营为辅的业务发展模式。由于住宅开发和商业地产投资经营业务存在一定的差异，随着本公司两方面业务均不断发展壮大，未来本公司在经营管理中将面临一定的开发物业类型多样化的风险。

2、业务扩张和管理半径增大带来的风险

本公司自设立以来，主营业务的发展主要集中在北京地区。2005 年起，本公司主动调整发展战略，“走出北京、走向全国”，已形成以环渤海经济圈、成渝特区和长三角为重点发展区域的全国布局。但是，经营区域的拓宽对企业的管理能力提出了更高的要求。由于我国幅员辽阔，公司开展业务的城市之间相隔较远，因此加大了管理半径。此外，我国各地方之间在经济发展程度、开发环境、客户需求等方面差异很大，因此提高了公司管理难度。为了保障内部控制制度的有效性，本公司制定了严格完善的包括财务管理制度在内的内控体系。但是，由于公司管理层级较多，子公司区域跨度广，管理上仍然存在一定的难度，如果本公司在人力资源保障、风险控制等方面不能及时跟进，公司的业务扩张将面临管理风险。

3、同业竞争风险

本公司控股股东首创集团直接或间接控制的位于昌平区的金平大酒店、位于延庆区八达岭经济技术开发区的红石屋宾馆、位于海淀区知春路的翠宫饭店（除 15 楼外）及位于西城区车公庄大街的新大都饭店与本公司持有的金融街洲际酒店及中环假日酒店，在形式上构成同业竞争。但是，首创集团直接或间接控制的上述物业在酒店定位及面向的客户群体等方面与本公司拥有的金融街洲际酒店及中环假日酒店存在差异，在实质上并不构成同业竞争。同时，首创集

团及其控制的本公司的其他发起人已向本公司出具《避免同业竞争的承诺函》。尽管如此，如果上述避免同业竞争的承诺未得到切实有效的落实和执行，本公司仍将面临同业竞争的风险。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

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。目前，我国房地产行业的发展尚不成熟，政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，采取产业政策、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、市场秩序等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》等。

2008 年 4 季度以来，由于宏观经济显著下滑，房地产行业作为国民经济重要支柱产业，政府对房地产行业的政策，已由从紧调控转变为稳定行业发展，并出台多项财政税收和货币政策鼓励自住需求，包括但不限于 2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》等。

2009 年上半年，政府又出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2009 年 5 月 21 日，国家税务总局发布了《土地增值税清算管理规程》，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具体问题做出具体规定。2009 年 5 月 27 日，国务院办公厅发布了《国务院关于调整

固定资产投资项目资本金比例的通知》，规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例调低为 20%，其他房地产开发项目调整为 30%。

上述宏观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较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2003 年 6 月 5 日，中国人民银行公布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，对商业银行的房地产开发贷款、土地储备贷款、个人住房贷款、个人住房公积金委托贷款等七个方面作了进一步规范，提出了更为严格的贷款条件。2005 年 3 月 17 日起，中国人民银行决定调整商业银行自营性个人住房贷款政策，对现行的住房贷款优惠利率进行了调整，并提高了部分地区的个人住房贷款最低首付款比例。

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。该通知同时对商业用房购房贷款进行规范，要求利用贷款购买的商业用房应为已竣工验收的房屋。商业用房购房贷款首付款比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次利率的 1.1 倍，对以“商住两用房”名义申请贷款的，首付款比例不得低于 45%。

2008 年 8 月 28 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用

证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2008 年 4 季度以来，政府出台多项金融政策稳定房地产行业的发展。2008 年 10 月，中国人民银行发布《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》，将商业性个人住房贷款利率下限扩大为基准利率的 0.7 倍，最低首付比例调整为 20%，同时将住房公积金贷款各档利率下调 0.27 个百分点。截至目前，国内金融机构一年期贷款基准利率水平为 5.31%，个人公积金贷款（五年以上）基准利率水平为 3.87%。

虽然本公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让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。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期动工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建

设连续满一年的，按闲置土地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 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。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，本公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、严格执行节能环保政策的风险

本公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，本公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，本公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

第三节 债券发行、上市概况

（一）本期债券发行总额

首创置业股份有限公司 2009 年公司债券（以下简称“本期债券”）的发行规模为人民币 10 亿元。

（二）本期债券发行批准机关及文号

本期债券经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]764 号文件核准向社会公开发行。

（三）本期债券的发行方式及发行对象

1、发行方式：

本期债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下认购采取机构投资者与保荐人（主承销商）签订认购协议的形式进行。本期公司债券网上、网下的发行数量占本期公司债券发行总量的比例分别为 20%和 80%。

2、发行对象：

网上发行：持有登记公司开立的首位为 A、B、D、F 证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

网下发行：在登记公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（四）本期债券发行的主承销商及承销团成员

本期债券由保荐人（主承销商）中国国际金融有限公司组织承销团，采取余额包销的方式承销。

本期债券的主承销商为中国国际金融有限公司，分销商为中信建投证券有限责任公司和华泰证券股份有限公司。

（五）本期债券面额

本期债券票面金额为 100 元。

（六）本期债券存续期限

本期债券的存续期限为 5 年。

（七）本期债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券票面利率为 6.5%，在债券存续期内固定不变。

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。

（八）本期债券的评级机构及信用等级

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

（九）本期债券募集资金的验资确认

本期债券扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于 2009 年 9 月 28 日汇入发行人在中国建设银行北京分行安慧支行开设的账户。发行人聘请的普华永道中天会计师事务所有限公司于 2009 年 10 月 9 日对此出具了验资报告（普华永道中天验字(2009)第 185 号）。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2009 年 10 月 21 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“09 首置债”，证券代码“122025”。

二、本期债券托管基本情况

本期债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供了债券托管证明。

第五节 发行人主要财务状况

一、关于最近三年及一期注册会计师审计意见及财务报表编制基础

（一）注册会计师审计意见

普华永道中天会计师事务所有限公司审计了本公司 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，2006 年度、2007 年度、2008 年度及 2009 年 1-6 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注，并于 2009 年 8 月 24 日出具了报告号为普华永道中天审字(2009)第 11004 号的标准无保留意见的审计报告。以下引用的财务数据，非经特别说明，均采用自上述申报财务报表。

（二）财务报表编制基础

本公司原按照 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计制度》及相关规定编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则－基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

本公司原属于同时按照中国的原会计准则和制度及香港财务报告准则分别编制并对外提供财务报表的 H 股上市公司；于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时，本公司除了按照《企业会计准则第 38 号－首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整外，还按照《企业会计准则解释第 1 号》的规定，根据取得的相关信息，对于按照企业会计准则确定的会计政策与之前按照原会计准则和制度确定的会计政策之间的其他差异，进行追溯调整，并按照企业会计准则重新列报本公司 2006 年度的合并及母公司财务报表。追溯调整涉及的主要内容包括：

（1）对于在合并中取得的可辨认净资产按照购买日的公允价值确定入账价值，冲销原会计准则和制度下尚未摊销完毕的股权投资差额，并冲回股权投资

差额摊销。因购买少数股权新增加的长期股权投资成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，调整合并财务报表中的资本公积。

（2）可供出售金融资产按照公允价值调整账面价值，并将公允价值的变动计入资本公积。

（3）应收款项采用实际利率法按照摊余成本列示。

（4）对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异以及能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

二、发行人最近三年及一期的财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、公司最近三年及一期的合并资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表如下：

首创置业股份有限公司

合并资产负债表

单位：千元

资产	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	2,745,396	2,183,801	2,721,398	3,768,107
应收账款	241,576	254,884	337,001	375,535
预付款项	290,665	203,164	441,752	366,614
应收利息	-	-	1,028	-
应收股利	194,802	-	-	-
其他应收款	2,147,919	2,050,583	456,269	1,889,303
存货	11,842,138	12,075,999	13,112,599	6,560,826
流动资产合计	**17,462,496**	**16,768,431**	**17,070,047**	**12,960,385**
非流动资产				
可供出售金融资产	189,390	114,757	444,176	249,883
长期股权投资	1,933,621	1,405,587	629,518	438,503
固定资产	568,866	585,990	1,481,196	1,547,747
无形资产	45,312	45,835	96,850	99,245
长期待摊费用	5,012	6,781	10,964	17,921
递延所得税资产	79,262	99,074	34,939	45,773
非流动资产合计	**2,821,463**	**2,258,024**	**2,697,643**	**2,399,072**
资产总计	**20,283,959**	**19,026,455**	**19,767,690**	**15,359,457**

首创置业股份有限公司

合并资产负债表（续）

单位：千元

负债及股东权益	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动负债				
短期借款	-	-	1,000,000	517,000
应付票据	-	-	-	16,846
应付账款	1,977,650	2,140,682	2,035,282	992,227
预收款项	2,679,581	1,924,081	4,050,872	2,515,277
应付职工薪酬	59,974	79,442	100,485	35,028
应交税费	791,406	623,822	774,856	468,711
应付利息	6,584	8,589	14,059	12,421
应付股利	604,144	592,120	144,304	55,140
其他应付款	1,582,890	1,013,713	456,613	620,928
一年内到期的长期借款	570,000	722,000	1,319,138	-
流动负债合计	**8,272,229**	**7,104,449**	**9,895,609**	**5,233,578**
非流动负债				
长期借款	5,275,000	5,661,500	3,550,000	5,134,261
长期应付款	-	-	309,415	315,966
递延所得税负债	89,675	140,754	268,975	21,493
非流动负债合计	**5,364,675**	**5,802,254**	**4,128,390**	**5,471,720**
负债合计	**13,636,904**	**12,906,703**	**14,023,999**	**10,705,298**
股东权益				
股本	2,027,960	2,027,960	2,027,960	2,027,960
资本公积	1,351,351	1,286,878	1,743,898	1,353,462
盈余公积	85,622	85,622	47,588	1,068
未分配利润	891,530	808,182	728,232	375,280
归属于母公司股东权益合计	4,356,463	4,208,642	4,547,678	3,757,770
少数股东权益	2,290,592	1,911,110	1,196,013	896,389
股东权益合计	**6,647,055**	**6,119,752**	**5,743,691**	**4,654,159**
负债及股东权益总计	**20,283,959**	**19,026,455**	**19,767,690**	**15,359,457**

首创置业股份有限公司

合并利润表

单位：千元

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	**2,454,185**	**5,167,698**	**4,877,639**	**2,074,061**
减：营业成本	(1,359,985)	(3,241,753)	(3,118,226)	(1,585,204)
营业税金及附加	(278,510)	(495,070)	(431,406)	(205,765)
销售费用	(58,629)	(151,060)	(146,320)	(55,124)
管理费用	(31,037)	(117,988)	(129,464)	(83,658)
财务费用－净额	(114,078)	(190,283)	(136,171)	(122,573)
资产减值损失	(191)	(38,691)	(3,371)	(23,747)
加：投资收益	65,502	22,960	226,825	153,001
其中：对联营公司和合营公司的投资收益	18,042	21,392	58,334	69,843
二、营业利润	**677,257**	**955,813**	**1,139,506**	**150,991**
加：营业外收入	10,941	52,027	3,138	129,988
减：营业外支出	(8,357)	(7,374)	(13,433)	(3,578)
其中：非流动资产处置损失	(16)	(120)	(39)	(19)
三、利润总额	**679,841**	**1,000,466**	**1,129,211**	**277,401**
减：所得税费用	(175,081)	(265,154)	(406,119)	(22,514)
四、净利润	**504,760**	**735,312**	**723,092**	**254,887**
归属于母公司股东的净利润	245,585	361,339	521,150	282,318
少数股东损益	259,175	373,973	201,942	(27,431)
五、每股收益（注）				
基本每股收益	**0.12**	**0.18**	**0.26**	**0.16**
稀释每股收益	**0.12**	**0.18**	**0.26**	**0.16**
六、其它综合收益/（损失）	**(63,516)**	**(423,116)**	**745,083**	**72,970**
七、综合收益总额	**441,244**	**312,196**	**1,468,175**	**327,857**
归属于母公司股东的综合收益总额	258,688	34,025	975,182	355,288
归属于少数股东的综合收益总额	182,556	278,171	492,993	(27,431)

注：基于归属于母公司股东的净利润。

首创置业股份有限公司

合并现金流量表

单位：千元

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,365,478	3,093,622	6,005,718	3,957,180
收到其他与经营活动有关的现金	412,172	803,013	188,621	215,674
经营活动现金流入小计	**3,777,650**	**3,896,635**	**6,194,339**	**4,172,854**
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,381,328)	(3,534,352)	(6,688,658)	(3,326,173)
支付给职工以及为职工支付的现金	(73,734)	(200,444)	(121,787)	(94,125)
支付的各项税费	(389,491)	(801,979)	(556,814)	(384,301)
支付其他与经营活动有关的现金	(75,388)	(177,570)	(139,398)	(78,877)
经营活动现金流出小计	**(1,919,941)**	**(4,714,345)**	**(7,506,657)**	**(3,883,476)**
经营活动产生的现金流量净额	**1,857,709**	**(817,710)**	**(1,312,318)**	**289,378**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	114,359	9,000	11,397	-
取得投资收益所收到的现金	89,309	50,560	48,680	66,090
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	220	3,256	1,951	643
处置子公司收到的现金净额	-	-	-	99,390
处置联营公司收到的现金	-	-	142,100	-
取得子公司增加的现金净额	-	-	735,990	29,565
处置交易性金融资产净增加额	-	552	21,577	-
投资活动现金流入小计	**203,888**	**63,368**	**961,695**	**195,688**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(1,328)	(11,312)	(17,071)	(77,046)
投资支付的现金	(722,557)	(851,582)	(358,830)	-
处置子公司减少的现金净额	-	(7,948)	-	-
取得子公司支付的现金净额	(14,000)	-	(3,500)	(39,978)
支付的其他与投资活动有关的现金	(1,051)	-	-	-
投资活动现金流出小计	**(738,936)**	**(870,842)**	**(379,401)**	**(117,024)**
投资活动产生的现金流量净额	**(535,048)**	**(807,474)**	**582,294**	**78,664**

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	155,896	741,034	167,783	1,016,634
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	155,896	741,034	167,783	155,196
取得借款收到的现金	525,000	3,550,000	1,900,000	2,117,000
取得子公司的少数股东借款收到的现金	-	-	-	394,616
筹资活动现金流入小计	**680,896**	**4,291,034**	**2,067,783**	**3,528,250**
偿还债务支付的现金	(1,082,102)	(2,463,868)	(1,667,000)	(1,626,030)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(352,742)	(659,662)	(562,848)	(417,113)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	(10,000)	(10,200)	(5,000)
偿还母公司和其他发起人借款支付的现金	-	-	(194,048)	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	(4,734)
筹资活动现金流出小计	**(1,434,844)**	**(3,123,530)**	**(2,423,896)**	**(2,047,877)**
筹资活动产生的现金流量净额	**(753,948)**	**1,167,504**	**(356,113)**	**1,480,373**
四、汇率变动对现金的影响	**(1,548)**	**(9,561)**	**(6,313)**	**(5,866)**
五、现金净(减少)/增加额	**567,165**	**(467,241)**	**(1,092,450)**	**1,842,549**
加：期/年初现金余额	2,147,142	2,614,383	3,706,833	1,864,284
六、期/年末现金余额	**2,714,307**	**2,147,142**	**2,614,383**	**3,706,833**

首创置业股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：千元

项目	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2006 年 1 月 1 日余额	**1,715,960**	**702,874**	**1,068**	**178,760**	**578,318**	**3,176,980**
2006 年度增减变动额	312,000	650,588	-	196,520	318,071	1,477,179
净利润	-	-	-	282,318	(27,431)	254,887
直接计入股东权益的利得	-	72,970	-	-	-	72,970
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	72,970	-	-	-	72,970
股东投入和减少资本	312,000	577,618	-	-	350,502	1,240,120
其中：股东投入资本	312,000	549,438	-	-	355,196	1,216,634
其他	-	28,180	-	-	(4,694)	23,486
利润分配	-	-	-	(85,798)	(5,000)	(90,798)
其中：对股东的分配	-	-	-	(85,798)	(5,000)	(90,798)
2006 年 12 月 31 日余额	**2,027,960**	**1,353,462**	**1,068**	**375,280**	**896,389**	**4,654,159**
2007 年 1 月 1 日余额	**2,027,960**	**1,353,462**	**1,068**	**375,280**	**896,389**	**4,654,159**
2007 年度增减变动额	-	390,436	46,520	352,952	299,624	1,089,532
净利润	-	-	-	521,150	201,942	723,092
直接计入股东权益的利得	-	454,032	-	-	291,051	454,032
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	210,541	-	-	-	210,541
出售可供出售金融资产	-	(47,560)	-	-	-	(47,560)
分步实现的企业合并原持有部分公允价值上升	-	396,131	-	-	396,131	792,262
分步实现的企业合并资产价值随相关资产处置转出		(105,080)	-	-	(105,080)	(210,160)

项目	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
股东投入和减少资本	-	(63,596)	-	-	(32,566)	(96,162)
其中：股东投入资本	-	-	-	-	167,783	167,783
其他	-	(63,596)	-	-	(200,349)	(263,945)
利润分配	-	-	46,520	(168,198)	(160,803)	(282,481)
其中：提取盈余公积	-	-	46,520	(46,520)	-	-
对股东的分配	-	-	-	(121,678)	(160,803)	(282,481)
2007 年 12 月 31 日余额	**2,027,960**	**1,743,898**	**47,588**	**728,232**	**1,196,013**	**5,743,691**
2008 年 1 月 1 日余额	**2,027,960**	**1,743,898**	**47,588**	**728,232**	**1,196,013**	**5,743,691**
2008 年度增减变动额	-	(457,020)	38,034	79,950	715,097	376,061
净利润	-	-	-	361,339	373,973	735,312
直接计入股东权益的利得	-	(327,314)	-	-	(95,802)	(423,116)
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	(231,512)	-	-	-	(231,512)
分步实现的企业合并资产价值随相关资产处置转出	-	(95,802)	-	-	(95,802)	(191,604)
股东投入和减少资本	-	(129,706)	-	-	859,926	730,220
其中：股东投入资本	-	-	-	-	741,034	741,034
其他	-	(129,706)	-	-	118,892	(10,814)
利润分配	-	-	38,034	(281,389)	(423,000)	(666,355)
其中：提取盈余公积	-	-	38,034	(38,034)	-	-
对股东的分配	-	-	-	(243,355)	(423,000)	(666,355)
2008 年 12 月 31 日余额	**2,027,960**	**1,286,878**	**85,622**	**808,182**	**1,911,110**	**6,119,752**
2009 年 1 月 1 日余额	**2,027,960**	**1,286,878**	**85,622**	**808,182**	**1,911,110**	**6,119,752**
截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间增减变动额	-	64,473	-	83,348	379,482	527,303
净利润	-	-	-	245,585	259,175	504,760

项目	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
直接计入股东权益的利得	**-**	**13,103**	**-**	**-**	**(76,619)**	**(63,516)**
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	92,267	-	-	-	92,267
出售可供出售金融资产	-	(2,545)	-	-	-	(2,545)
分步实现的企业合并资产价值随相关资产处置转出	-	(76,619)	-	-	(76,619)	(153,238)
股东投入和减少资本	-	51,370	-	-	196,926	248,296
其中：股东投入资本	-	-	-	-	155,896	155,896
其他	-	51,370	-	-	41,030	92,400
利润分配	-	-	-	(162,237)	-	(162,237)
其中：对股东的分配	-	-	-	(162,237)	-	(162,237)
2009 年 6 月 30 日余额	**2,027,960**	**1,351,351**	**85,622**	**891,530**	**2,290,592**	**6,647,055**

2、最近三年及一期母公司财务报表

公司最近三年及一期的母公司资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表如下：

首创置业股份有限公司

资产负债表

单位：千元

资产	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	479,725	68,586	630,802	2,447,891
应收账款	165	165	165	165
预付款项	13,531	15,751	23,928	54,687
应收股利	194,802	-	-	-
其他应收款	2,946,448	3,616,860	4,575,623	3,910,576
存货	51,366	52,343	72,317	74,034
流动资产合计	**3,686,037**	**3,753,705**	**5,302,835**	**6,487,353**
非流动资产				
可供出售金融资产	189,390	114,757	444,176	249,883
长期应收款	-	-	972,374	982,068
长期股权投资	5,931,684	5,062,235	3,090,703	2,623,868
固定资产	76,487	78,870	78,344	72,902
递延所得税资产	18,986	39,442	-	-
非流动资产合计	**6,216,547**	**5,295,304**	**4,585,597**	**3,928,721**
资产总计	**9,902,584**	**9,049,009**	**9,888,432**	**10,416,074**

首创置业股份有限公司

资产负债表（续）

单位：千元

负债及股东权益	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动负债				
短期借款	-	-	1,150,000	400,000
应付账款	14,177	15,840	43,002	44,308
预收款项	544	583	1,427	743
应付职工薪酬	55,829	57,471	72,782	32,481
应交税费	4,116	6,863	43,635	26,614
应付利息	5,709	7,407	9,408	7,674
应付股利	75,445	63,421	28,605	55,140
其他应付款	1,730,233	751,040	615,927	1,947,341
一年内到期的长期借款	-	-	700,000	-
流动负债合计	**1,886,053**	**902,625**	**2,664,786**	**2,514,301**
非流动负债				
长期借款	4,200,000	4,241,500	3,150,000	4,500,000
递延所得税负债	-	-	64,353	21,493
非流动负债合计	**4,200,000**	**4,241,500**	**3,214,353**	**4,521,493**
负债合计	**6,086,053**	**5,144,125**	**5,879,139**	**7,035,794**
股东权益				
股本	2,027,960	2,027,960	2,027,960	2,027,960
资本公积	1,373,275	1,283,553	1,515,065	1,371,760
盈余公积	85,622	85,622	47,588	1,068
未分配利润	329,674	507,749	418,680	(20,508)
股东权益合计	**3,816,531**	**3,904,884**	**4,009,293**	**3,380,280**
负债及股东权益总计	**9,902,584**	**9,049,009**	**9,888,432**	**10,416,074**

首创置业股份有限公司

利润表

单位：千元

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	**54,290**	**110,573**	**42,322**	**167,194**
减：营业成本	(1,440)	(12,547)	(3,555)	(143,122)
营业税金及附加	(2,759)	(6,686)	(4,371)	(9,173)
销售费用	(28)	(1,816)	(86)	(140)
管理费用	(26,727)	(69,861)	(96,869)	(54,885)
财务费用－净额	(99,210)	(111,626)	(70,635)	(78,678)
资产减值(损失)/转回	-	(12,860)	(5,820)	52
加：投资收益	50,791	462,730	758,263	185,510
其中：对联营公司和合营公司的投资收益	3,331	(20,655)	9,703	72,685
二、营业利润	**(25,083)**	**357,907**	**619,249**	**66,758**
加：营业外收入	4	300	13	195
减：营业外支出	(210)	(2,570)	(3,000)	(3,553)
其中：非流动资产处置损失	(10)	-	-	(9)
三、利润总额	**(25,289)**	**355,637**	**616,262**	**63,400**
减：所得税费用	9,451	24,702	(15,084)	(4,308)
四、净利润	**(15,838)**	**380,339**	**601,178**	**59,092**
五、其他综合收益/(损失)	**89,722**	**(231,512)**	**162,981**	**72,970**
六、综合收益总额	**73,884**	**148,827**	**764,159**	**132,062**

首创置业股份有限公司

现金流量表

单位：千元

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,753	88,628	35,113	118,290
收到其他与经营活动有关的现金	48,643	268,449	83,262	51,357
经营活动现金流入小计	**56,396**	**357,077**	**118,375**	**169,647**
购买商品、接受劳务支付的现金	(2,127)	(21,551)	(51,164)	(89,086)
支付给职工以及为职工支付的现金	(9,720)	(68,797)	(21,697)	(15,007)
支付的各项税费	(9,027)	(63,420)	(20,690)	(14,818)
支付其他与经营活动有关的现金	(16,236)	(41,240)	(465,373)	(232,105)
经营活动现金流出小计	**(37,110)**	**(195,008)**	**(558,924)**	**(351,016)**
经营活动产生的现金流量净额	**19,286**	**162,069**	**(440,549)**	**(181,369)**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	114,359	10,000	11,397	-
取得投资收益所收到的现金	39,309	560	48,680	109,314
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25	1,400	-	-
处置子公司收到的现金净额	-	6,000	-	100,000
处置联营公司收到的现金	-	-	142,100	-
处置交易性金融资产净增加额	-	552	21,577	-
收到的其他与投资活动有关的现金	2,055,312	3,026,061	-	-
投资活动现金流入小计	**2,209,005**	**3,044,573**	**223,754**	**209,314**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(343)	(6,428)	(8,761)	(7,648)
投资支付的现金	(1,121,084)	(2,014,632)	(1,014,917)	(193,966)
取得子公司支付的现金净额	(14,000)	-	(66,830)	(11,815)
支付的其他与投资活动有关的现金	(340,484)	(493,381)	-	-
投资活动现金流出小计	**(1,475,911)**	**(2,514,441)**	**(1,090,508)**	**(213,429)**
投资活动产生的现金流量净额	**733,094**	**530,132**	**(866,754)**	**(4,115)**
三、筹资活动产生的现金流量				

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-	861,438
取得借款收到的现金	-	1,200,000	1,650,000	1,600,000
筹资活动现金流入小计	**-**	**1,200,000**	**1,650,000**	**2,461,438**
偿还债务支付的现金	(41,500)	(1,958,500)	(1,550,000)	(700,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(299,474)	(495,626)	(440,751)	(297,709)
偿还母公司和其他发起人借款支付的现金	-	-	(168,342)	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	(2,445)
筹资活动现金流出小计	**(340,974)**	**(2,454,126)**	**(2,159,093)**	**(1,000,154)**
筹资活动产生的现金流量净额	**(340,974)**	**(1,254,126)**	**(509,093)**	**1,461,284**
四、汇率变动对现金的影响	**(267)**	**(291)**	**(693)**	**(3,362)**
五、现金净(减少)/增加额	**411,139**	**(562,216)**	**(1,817,089)**	**1,272,438**
加：期/年初现金余额	68,586	630,802	2,447,891	1,175,453
六、期/年末现金余额	**479,725**	**68,586**	**630,802**	**2,447,891**

首创置业股份有限公司

股东权益变动表

单位：千元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2006 年 1 月 1 日余额	**1,715,960**	**721,172**	**1,068**	**9,608**	**2,447,808**
2006 年度增减变动额	312,000	650,588	-	(30,116)	932,472
净利润	-	-	-	59,092	59,092
直接计入股东权益的利得	-	72,970	-	(3,410)	69,560
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	72,970	-	-	72,970
其他	-	-	-	(3,410)	(3,410)
股东投入和减少资本	312,000	577,618	-	-	889,618
其中：股东投入资本	312,000	549,438	-	-	861,438
其他	-	28,180	-	-	28,180
利润分配	-	-	-	(85,798)	(85,798)
其中：对股东的分配	-	-	-	(85,798)	(85,798)
2006 年 12 月 31 日余额	**2,027,960**	**1,371,760**	**1,068**	**(20,508)**	**3,380,280**
2007 年 1 月 1 日余额	**2,027,960**	**1,371,760**	**1,068**	**(20,508)**	**3,380,280**
2007 年度增减变动额	-	143,305	46,520	439,188	629,013
净利润	-	-	-	601,178	601,178
直接计入股东权益的利得	-	162,981	-	6,208	169,189
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	202,946	-	-	202,946
出售可供出售金融资产	-	(47,560)	-	-	(47,560)
税率变动的影响	-	7,595	-	-	7,595
合营公司及子公司转换直接调整所有者权益	-	-	-	6,208	6,208
股东投入和减少资本	-	(19,676)	-	-	(19,676)
其中：发起人承诺补偿土地增值税	-	(19,676)	-	-	(19,676)
利润分配	-	-	46,520	(168,198)	(121,678)
其中：提取盈余公积	-	-	46,520	(46,520)	-
对股东的分配	-	-	-	(121,678)	(121,678)

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2007 年 12 月 31 日余额	**2,027,960**	**1,515,065**	**47,588**	**418,680**	**4,009,293**
2008 年 1 月 1 日余额	**2,027,960**	**1,515,065**	**47,588**	**418,680**	**4,009,293**
2008 年度增减变动额	-	(231,512)	38,034	89,069	(104,409)
净利润	-	-	-	380,339	380,339
直接计入股东权益的利得	-	(231,512)	-	(9,881)	(241,393)
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	(231,512)	-	-	(231,512)
其他	-	-	-	(9,881)	(9,881)
利润分配	-	-	38,034	(281,389)	(243,355)
其中：提取盈余公积	-	-	38,034	(38,034)	-
对股东的分配	-	-	-	(243,355)	(243,355)
2008 年 12 月 31 日余额	**2,027,960**	**1,283,553**	**85,622**	**507,749**	**3,904,884**
2009 年 1 月 1 日余额	**2,027,960**	**1,283,553**	**85,622**	**507,749**	**3,904,884**
截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间增减变动额	-	89,722	-	(178,075)	(88,353)
净利润	-	-	-	(15,838)	(15,838)
直接计入股东权益的利得	-	89,722	-	-	89,722
其中：可供出售金融资产公允价值变动净额	-	92,267	-	-	92,267
出售可供出售金融资产	-	(2,545)	-	-	(2,545)
利润分配	-	-	-	(162,237)	(162,237)
其中：对股东的分配	-	-	-	(162,237)	(162,237)
2009 年 6 月 30 日余额	**2,027,960**	**1,373,275**	**85,622**	**329,674**	**3,816,531**

三、发行人最近三年及一期的财务指标

（一）合并财务报表口径

主要财务指标	2009 年 1-6 月	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	2.11	2.36	1.73	2.48
速动比率	0.68	0.66	0.40	1.22
应收账款周转率（次）(注 1)	9.89	17.46	13.69	4.79
存货周转率（次）(注 1)	0.11	0.26	0.32	0.30
资产负债率	67.23%	67.84%	70.94%	69.70%
利息保障倍数	3.95	2.96	3.79	1.79
每股净资产（元）(注 2)	2.15	2.08	2.24	1.85
全面摊薄净资产收益率 (注 2)	5.64%	8.59%	11.46%	7.51%
加权平均净资产收益率 (注 2)	5.63%	8.31%	12.84%	9.89%
基本每股收益（元）	0.12	0.18	0.26	0.16
稀释每股收益（元）	0.12	0.18	0.26	0.16
每股经营活动现金流量净额（元）	0.92	(0.40)	(0.65)	0.14
每股净现金流量（元）	0.28	(0.23)	(0.54)	0.91

注 1：指标未作年化处理。

注 2：净资产为归属于母公司股东权益。

（二）母公司财务报表口径

主要财务指标	2009 年 1-6 月	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	1.95	4.16	1.99	2.58
速动比率	1.93	4.10	1.96	2.55
应收账款周转率（次）(注)	329.03	670.14	256.50	24.30
存货周转率（次）(注)	0.03	0.20	0.05	1.11
资产负债率	61.46%	56.85%	59.45%	67.55%
全面摊薄净资产收益率	(0.41%)	9.74%	14.99%	1.75%

注：指标未作年化处理。

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＝（流动资产－存货净额）/流动负债；

3、应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额；

4、存货周转率＝营业成本/存货平均余额；

5、资产负债率＝总负债/总资产；

6、利息保障倍数＝（利润总额+利息费用）/利息费用；

7、每股净资产＝期末归属于母公司股东权益/期末股本总额；

8、每股经营活动现金流量净额＝经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

9、每股净现金流量＝现金及现金等价物净增加额/期末股本总额。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、本期债券的偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观环境和房地产行业状况等外部因素，以及发行人本身的生产经营存在一定的不确定性，如以上因素发生重大不利变化，可能导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，进而对本期债券本息的按期偿付造成一定的影响。

二、具体偿债计划

本期债券的付息日期为 2010 年至 2014 年每年的 9 月 24 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。本期债券的本金支付日期为 2014 年 9 月 24 日。

（一）偿债资金来源

偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流入，有关发行人偿债能力分析请参见本期债券募集说明书第九节“财务会计信息”的相关内容。

（二）偿债应急保障计划

如果本期债券还本付息时公司经营状况发生重大不利变化，偿债应急保障计划包括：

1、流动资产变现

长期以来，发行人财务政策稳健，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 2009 年 6 月 30 日，本公司的流动资产余额为 174.62 亿元，不含存货的流动资产余额为 56.20 亿元。

2、外部融资渠道通畅

发行人多年来与银行等金融机构建立了稳固的合作关系，获得了较高的银行综合授信额度。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行借款予以解决。

同时，作为 H 股上市公司，发行人还可通过资本市场进行股本融资和债务融资，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。

3、担保人为本期债券本息提供了不可撤销的连带责任保证担保

担保人为本期债券出具了《担保函》。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

三、本期债券的偿债保障措施

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，包括切实做到专款专用、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、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，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

发行人指定财务部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 15 个工作日内，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。组成人员包括总经理、财务总监、财务部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，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，便于债券受托管理人及时通知担保人，启动相应担保程序，或根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，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，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本期债券募集说明书第七节“债券受托管理人”。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：预计到期难以偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产 5%以上的重大损失；发生重大仲裁、诉讼；减资、合并、分立、解散及申请破产；拟进行重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；担保人发生重大变化；债券被暂停交易；中国证监会规定的其他情形。

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。

（五）发行人承诺

发行人承诺，在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息

时，公司将至少采取如下措施：

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、主要责任人不得调离。

第七节 债券跟踪评级安排说明

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

在跟踪评级期限内，中诚信评估将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后一个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信评估，并提供相关资料，中诚信评估将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信评估将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

中诚信评估的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信评估网站（http://www.ccxr.com.cn）和上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）予以公告。

第八节 债券担保人基本情况及资信情况

一、担保人基本情况

（一）担保人基本情况简介

北京首都创业集团有限公司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。截至 2009 年 6 月 30 日，首创集团直接及间接拥有本公司 47.34%的股权，是本公司的实际控制人。

首创集团目前已构建了以水务为核心的基础设施产业、以城市住宅开发建设为核心的房地产业和以投资银行并购业务为核心的金融服务业等三大核心主业，并初步发展成为一个战略定位明确、发展思路清晰、主营业务突出、品牌知名度高、综合实力较强的产业投资控股公司，成为北京市乃至全国有一定影响力和带动力的大型企业集团。在中国企业联合会评选的 2008 年中国企业 500 强中，首创集团荣列 2008 中国企业 500 强第 412 名、中国服务业企业 500 强第 119 名、中国企业纳税 200 佳第 188 名、中国企业效益 200 佳第 133 名、公用事业、市政服务、公共设施经营与管理业第 2 名。

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店 15 层

法定代表人：冯春勤

注册资本：330,000 万元

经营期限：2001 年 3 月 12 日至 2051 年 3 月 11 日

经营范围：授权范围内的国有资产经营管理；购销金属材料、木材、建筑材料、土产品、五金交电化工、化工轻工材料、百货、机械电器设备、电子产品、汽车配件、包装食品、医疗器材、通讯设备（不含无线电发射设备）、日用杂品、针纺织品、制冷空调设备、食用油；销售汽车（不含小轿车）；零售粮食；房地产开发、商品房销售；物业管理；设备租赁；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；人才培训；有关旅游、企业管理、投资方面的咨询；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。

（二）担保人财务状况

首创集团作为大型国有企业，拥有较强的财务实力。首创集团 2008 年经审计的主要财务数据及据此计算的财务指标如下：

1、财务数据

首创集团的主要财务数据

单位：万元

项目	2008 年
总资产	7,272,758
所有者权益合计	1,590,625
归属于母公司所有者权益合计	442,462
主营业务收入	1,142,283
净利润	21,513
其中：归属于母公司所有者的净利润	(73,676)

注：2008 年财务数据摘自经北京立信会计师事务所有限公司审计的首创集团 2008 年合并财务报表。

2、财务指标

首创集团的主要财务指标

项目	2008 年
资产负债率	78.13%
净资产收益率	-16.65%
流动比率	1.20
速动比率	0.72

注：1、上述数据均采用合并口径；

2、资产负债率、流动比率和速动比率的计算方法见第五节；

3、净资产收益率 = 归属于母公司所有者的净利润 / 期末归属于母公司所有者权益合计。

二、担保人资信状况

首创集团的资信状况良好，在贷款偿还、业务往来、债券本息偿付等方面，均未发生过严重违约现象。截至 2008 年 12 月 31 日，首创集团本部已获得多家银行共计 181 亿元的授信额度，尚有 30 亿元额度未使用。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年不存在违法违规的行为。

第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金拟用 2 亿元偿还银行贷款，剩余部分用于补充公司流动资金。拟偿还贷款的具体情况如下表所示：

贷款方	偿还金额（万元）	到期日
国家开发银行	20,000	2009 年 11 月 15 日

发行公司债券以偿还银行贷款，可以优化债务结构。发行公司债券以补充公司流动资金，可以改善公司资金状况，满足公司进行项目建设、开发和主营业务拓展的需要，有助于进一步提高盈利能力、提升公司价值。

第十一节 其他重要事项

本期债券募集说明书刊登日至上市公告书刊登前，未发生可能对本公司有较大影响的其他重要事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人

名称：首创置业股份有限公司

法定代表人：刘晓光

董事会秘书：胡卫民

住所：北京市怀柔区迎宾中路 1 号五层 501 室

办公地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

电话：010－6652 3000

传真：010－6652 3062

联系人：胡卫民、冯瑜坚

二、承销团

（一）保荐人（主承销商、簿记管理人）

名称：中国国际金融有限公司

法定代表人：李剑阁

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

电话：010－6505 1166

传真：010－6505 1156

项目主办人：陈宛、周玉

项目经办人：贺新、李耕、陈亚丽、王寅啸

（二）分销商

1、中信建投证券有限责任公司

法定代表人：张佑君

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 188 号

电话：010－8513 0653、010－8513 0227

传真：010－8513 0542

联系人：张全、杨经华

2、华泰证券股份有限公司

法定代表人：吴万善

住所：南京市中山东路 90 号

办公地址：江苏省南京市中山东路 90 号华泰证券大厦 25 楼 A 区

电话：025－8445 7777

传真：025－8457 9863

联系人：陈健、刘子宁

三、发行人律师

名称：北京市竞天公诚律师事务所

法定代表人：张绪生

住所：北京市朝阳区朝阳门外大街 20 号联合大厦 15 层

办公地址：北京市朝阳区朝阳门外大街 20 号联合大厦 15 层

电话：010－6588 2200

传真：010－6588 2211

经办律师：张绪生、王丽娟

四、会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

法定代表人：杨绍信

住所：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

办公地址：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

电话：021－6123 8888

传真：021－6123 8800

签字注册会计师：陈静、王豆豆

五、承销商律师

名称：北京市金杜律师事务所

法定代表人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 40 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 39 号建外 SOHO 写字楼 A 座 31 层

电话：010－5878 5588

传真：010－5878 5522

经办律师：王剑钊、于丽娟

六、担保人

名称：北京首都创业集团有限公司

法定代表人：冯春勤

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店 15 层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

电话：010－5838 5566

传真：010－5838 3050

联系人：卫江

七、资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：周浩

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

办公地址：北京市复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 10 层

电话：010－6642 8855

传真：010－6642 0866

评级人员：刘璐、田蓉、王娟

八、债券受托管理人

名称：中国国际金融有限公司

法定代表人：李剑阁

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

电话：010－6505 1166

传真：010－6505 1156

联系人：陈宛、周玉、贺新、李耕、陈亚丽、王寅啸

第十一节 备查文件目录

本上市公告书的备查文件如下：

一、首创置业股份有限公司经审计的 2006 年度、2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报告及审计报告；

二、《首创置业股份有限公司公司债券上市推荐书》；

三、《关于首创置业股份有限公司公开发行公司债券的法律意见书》；

四、《首创置业股份有限公司 2009 年公司债券信用评级报告》；

五、《首创置业股份有限公司 2009 年公司债券跟踪评级报告》

六、北京首都创业集团有限公司为本期债券出具的《担保函》；

七、北京首都创业集团有限公司与首创置业股份有限公司签署的《关于为公司债券出具担保函的协议书》；

八、《首创置业股份有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

九、《首创置业股份有限公司与中国国际金融有限公司关于首创置业股份有限公司公司债券之债券受托管理协议》；

十、中国证监会核准本次发行的文件；

十一、《首创置业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》及其摘要。

投资者可以在下列地点或互联网网址查阅本上市公告书全文及上述备查文件：

一、首创置业股份有限公司

办公地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

联系人：胡卫民、冯瑜坚

电话：010－6652 3000

传真：010－6652 3062

网址：http://www.bjcapitalland.com.cn

二、中国国际金融有限公司

办公地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：陈宛、周玉、贺新、李耕、陈亚丽、王寅啸

电话：010－6505 1166

传真：010－6505 1156

网址：http://www.cicc.com.cn

投资者若对本上市公告书存在任何疑问，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。

（此页无正文，为《首创置业股份有限公司 2009 年公司债券上市公告书》盖章页）

首创置业股份有限公司

2009年10月20日

（此页无正文，为《首创置业股份有限公司 2009 年公司债券上市公告书》盖章页）

中国国际金融有限公司

2009 年 10 月 20 日