

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



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司2015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
李斯維

香港，二零一五年六月十九日

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（總裁）及張勝利先生；非執行董事王灝先生、宋豐景先生及沈建平先生；以及獨立非執行董事吳育強先生、王洪先生及李旺先生。

证券代码：2868.HK

证券简称：首创置业

公告编号：2015-临 003



首创置业股份有限公司 2015 年公司债券 上市公告书

5 年期品种

证券简称 15 首置 01

证券代码 122376

上市时间：2015年6月23日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：中国国际金融股份有限公司

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

目 录

释 义	3
第一节 绪言	7
第二节 发行人简介	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人业务介绍.....	8
三、发行人设立、股本变化及发行上市情况.....	10
四、发行人风险介绍.....	14
第三节 债券发行、上市概况	27
第四节 债券上市与托管基本情况	29
一、本期公司债券上市基本情况.....	29
二、本期公司债券托管基本情况.....	29
第五节 发行人主要财务状况	30
一、财务报表审计情况.....	30
二、财务报表.....	30
三、主要财务数据及指标.....	42
第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施	45
一、偿付风险.....	45
二、具体偿债计划.....	45
（一）偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流入	45
（二）偿债应急保障方案	46
三、偿债保障措施.....	46
（一）切实做到专款专用	46
（二）设立专门的偿付工作小组	47
（三）充分发挥债券受托管理人的作用	47
（四）严格的信息披露	47
（五）发行人承诺	47
第七节 债券跟踪评级安排说明	49

第八节	发行人近三年是否存在违法违规情况的说明	50
第九节	募集资金的运用	51
第十节	其他重要事项	53
第十一节	有关当事人	54
	一、发行人	54
	二、保荐人/主承销商/簿记管理人/上市推荐人	54
	三、审计机构	54
	四、资信评级机构	55
	五、发行人律师	55
第十二节	备查文件	56

释 义

在本上市公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

中国、我国	指	中华人民共和国
发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
本次债券	指	首创置业股份有限公司于 2013 年 10 月 23 日召开的 2013 年第二次临时股东大会批准的在境内公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券，并经证监会“证监许可[2015]896 号”文核准发行的不超过人民币 30 亿元的公司债券
本期债券	指	首创置业股份有限公司 2015 年公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》
发行公告	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 2015 年公司债券发行公告》
上市公告书	指	《首创置业股份有限公司 2015 年公司债券上市公告书》
《债券受托管理协议》	指	《首创置业股份有限公司公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《首创置业股份有限公司公司债券债券持有人会议规则》
保荐机构、保荐人、主承销商、簿记管理人、上市推荐人	指	中国国际金融股份有限公司

债券受托管理人	指	中国国际金融股份有限公司
资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销机构的总称
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
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2006年2月6日颁布，2008年9月26日修订）》，上交所于2006年5月8日起推出的质押式回购交易。质押式回购交易指将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。新质押式回购区别于上交所以往质押式回购，主要在前者通过实行按证券账户核算标准券库存、建立质押库等方面，对回购交易进行了优化
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）

国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
原建设部	指	原中华人民共和国建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
全国社保基金	指	全国社会保障基金理事会
招商银行	指	招商银行股份有限公司
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
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布并自 2007 年 1 月 1 日起施行的 1 项基本准则和 38 项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
最近三年、报告期	指	2012 年、2013 年及 2014 年
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
新国五条	指	于 2013 年 2 月 20 日召开的国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，并于 2013 年 2 月 26 日由国务院办公厅发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），上述政策措施称为“新国五条”

新国十条	指	2010年4月17日，国务院下发《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），提出十项房地产调控措施，称为“新国十条”
创瑞祥安	指	北京创瑞祥安置业有限公司
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：北京首创建设有限公司、北京首创航宇经济发展有限公司）
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

第一节 绪言

重要提示

首创置业股份有限公司董事会成员或高级管理人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。

本期债券评级为 AA+级；本期债券上市前，本公司最近一期末净资产（含少数股东权益）为 214.14 亿元人民币（2014 年 12 月 31 日合并报表中股东权益合计）；债券上市前，本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 14.41 亿元（2012 年、2013 年及 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》及《关于发布〈上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法〉的通知》等规则，本期债券的投资者适当性管理继续适用《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理暂行办法》的规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

法定中文名称：首创置业股份有限公司

法定英文名称：Beijing Capital Land Ltd.

注册地址：北京市怀柔区迎宾中路1号5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

法定代表人：刘晓光

注册资本：202,796万元

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

股票上市情况：H股

上市地点及股票代码：香港联合交易所有限公司；股票简称：首创置业；股票代码：2868.HK

二、发行人业务介绍

本公司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为核心业务，以商业地产投资与运营为辅助业务，此外，本公司还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及棚户区改造项目，为促进区域经济发展和民生改善做出贡献。截至2014年12月31日，本公司累计竣工面积约1,406万平方米，积累了丰富的房地产开发经验。

“首创置业”品牌已获得了较高的市场知名度。2004-2013年，公司连续十年被《经济观察报》评为“中国蓝筹地产企业”。2006-2014年，公司连续九年被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评为“中国房地产公司品牌价值TOP10（国有）”。

目前，本公司以环渤海、长三角、中西南为战略核心区域，并进一步聚焦重点城市，继续巩固京津地区大本营地位；公司以住宅开发、住宅+奥特莱斯综合体、城市核心综合体作为未来发展的三大核心业务线，并以土地一级开发业务为创新和补充，发挥综合运营优势，创新业务发展模式，积累优质土地资源。依托于控股股东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。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拥有的土地储备总建筑面积 1,091 万平方米，土地储备楼面面积 882 万平方米（其中权益面积 728 万平方米）。土地储备总建筑面积中，约 59%为住宅，13%为商业，8%为写字楼，1%为酒店，19%为车库及其他。现有的土地储备可以满足集团未来三至四年发展需要，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，本公司将抓住行业未来发展之良机，在中国房地产市场分化转型的发展阶段，本公司将加快战略转型，并通过不断创新，持续提升公司的差异竞争优势，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。

最近三年，本公司的主营业务收入按业务分类如下表所示：

单位：万元

业务	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售及相 关咨询服务	919,466	93.35%	1,060,357	95.65%	897,389	98.82%
土地开发 ^注	47,264	4.80%	34,994	3.16%	-	-
奥特莱斯租赁 ^注	9,242	0.94%	3,404	0.31%	-	-
酒店经营	8,966	0.91%	9,862	0.89%	10,719	1.18%
合计	984,938	100.00%	1,108,616	100.00%	908,108	100.00%

注：自 2013 年起本公司将奥特莱斯租赁收入作为单独分类进行披露；自 2014 年起本公司将土地开发收入作为单独分类进行披露。

最近三年，本公司房地产销售及相咨询服务收入按地区分类如下表所示：

单位：万元

地区	2014 年度	2013 年度	2012 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	154,269	16.78%	255,826	23.36%	406,558	45.30%
天津	158,409	17.23%	292,519	26.71%	157,512	17.55%
成渝	310,597	33.78%	383,710	35.03%	205,618	22.91%
其他	296,190	32.21%	163,296	14.91%	127,701	14.23%
合计	919,466	100.00%	1,095,351	100.00%	897,389	100.00%

最近三年本公司的主要业务指标具体情况如下：

单位：万平方米

项目	2014年	2013年	2012年
当期新开工面积	341	233	196
当期开复工面积	811	633	577
当期竣工面积	198	224	157

三、发行人设立、股本变化及发行上市情况

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，于2002年7月23日与阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产、亿华国际签订发起人协议，并经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。

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：

股东名称	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
首创航宇	法人股	118,747,600	10.80
中国物产	外资股	275,236,200	25.02
亿华国际	外资股	82,762,100	7.52
合计	-	1,100,000,000	100.00

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

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. 的附属公司，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：

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	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）

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：

股东名称	股份性质	H股配售前		H股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	56,007,100	3.47	56,007,100	3.26
阳光综合(SLS)	国有法人股	57,684,600	3.58	47,418,600	2.76
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	17.74	286,225,700	16.68
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	10.66	172,006,700	10.02
首创航宇	法人股	118,747,600	7.36	118,747,600	6.92
中国物产	外资股	275,236,200	17.06	275,236,200	16.04
亿华国际	外资股	82,762,100	5.13	82,762,100	4.82
Reco Pearl	H股	158,102,000	9.80	158,102,000	9.21
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）

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

股东名称	股份性质	H股配售前		H股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	56,007,100	3.26	24,807,100	1.22
阳光综合(SLS)	国有法人股	47,418,600	2.76	47,418,600	2.34
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	16.68	286,225,700	14.11
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	10.02	172,006,700	8.48

股东名称	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
首创航宇	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	9.21	165,070,000	8.14
其他流通股	H 股	519,454,000	30.27	855,686,000	42.19
合计	-	1,715,960,000	100.00	2,027,960,000	100.00

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

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：

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	H 股	165,070,000	8.14	165,070,000	8.14
其他流通股	H 股	855,686,000	42.19	855,686,000	42.19
合计	-	2,027,960,000	100.00	2,027,960,000	100.00

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

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：

股东名称	股份性质	无偿划转前		无偿划转后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	311,032,800	15.34	649,205,700	32.01
阳光综合(SLS)	国有法人股	47,418,600	2.34	-	-
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	8.48	-	-
首创投资	法人股	118,747,600	5.86	-	-
中国物产	外资股	275,236,200	13.57	275,236,200	13.57
亿华国际	外资股	82,762,100	4.08	82,762,100	4.08
Reco Pearl	H 股	165,070,000	8.14	165,070,000	8.14
其他流通股	H 股	855,686,000	42.19	855,686,000	42.19
合计	-	2,027,960,000	100.00	2,027,960,000	100.00

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

四、发行人风险介绍

（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和新项目开发，因此购置土地支出逐年增加，给公司经营活动现金流带来压力。2012 年，本公司合并报表口径经营活动产生的现金流量净额为-17,464 万元。随着土地支出、项目开发成本等快速增长，公司经营活动现金流支出进一步增大。2013 年，本公司经营活动现金流量净额为-445,792 万元；2014 年，本公司经营活动现金流量净额-1,244,215 万元。如果未来扩张速度进一步加快，经营活动产生的现金流量净额持续为负，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

2012年至2014年末，本公司合并报表口径和母公司报表口径的资产负债率平均值分别为74.29%和75.86%。随着业务的发展，为满足本公司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、利率风险

本公司的融资成本与利率变动关系密切。截至2014年12月31日，公司长期有息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，合计人民币102.63亿元。如果基准利率出现波动，本公司的利息支出金额也将发生变动，从而使本公司的财务业绩和现金流状况受到一定影响。本公司管理层会密切关注市场状况，并及时作出评估和调整，这些调整可能包括进行利率互换安排以降低利率风险等措施。

4、汇率风险

本公司的主要经营活动在中国境内，主要业务以人民币结算，但公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（主要为美元和港币），以及境外经营净投资存在汇率风险。截至2014年12月31日，公司美元资产折合人民币7.74亿元，港币及其他外币资产折合人民币7.77亿元，合计15.51亿元，较2013年末外币资产数增加7.5亿元，增长92.83%。截至2014年12月31日，公司外币负债折合人民币2.27亿元，较2013年末外币负债数减少6.15亿元，减少73.03%。如果人民币对美元、港币或其他外币的汇率发生波动，则本公司的利润水平也将受到一定影响。公司总部财务部门负责监控公司外币交易、外币资产及负债及境外投资的规模，使得公司可以最大程度降低面临的汇率风险。为此，公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约等方式规避汇率风险。

5、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数额较大的或有负债，增加了本公司的偿债风险。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保余额为 65.28 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、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。

7、拆迁安置工作风险

本公司获得的土地上可能有已存在的建筑或被第三方占有。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》和相关法规，本公司会直接或间接通过当地政府相关部门与业主或居民订立书面协议，并依据当地主管部门设定的标准就其搬迁或安置进行补偿。由补偿标准变动等原因导致的补偿款变动可能将对本公司的土地取得成本或项目开发成本及公司的财务状况产生较大影响。此外，如本公司或当地政府相关部门未能与业主就补偿问题达成一致，则可能影响项目开发进度并使项目计划的实施受到不利影响。

8、非经常性损益的波动风险

2012-2014 年，本公司非经常性损益逐年增加，分别为 3.38 亿元、6.46 亿元和 12.36 亿元。本公司非经常性损益主要包括投资性房地产公允价值变动损益、处置子公司、联营公司及合营公司股权产生的收益和政府补助等，其中：公司采用公允价值法对投资性房地产进行后续计量，每半年度及年度末对投资性房地产的公允价值进行重新评估，评估结果与投资性房地产原账面价值的差额计入投资性房地产公允价值变动损益，此外，公司未来仍可能新增陆续竣工的投资性房地产，因此，投资性房地产公允价值变动损益将依据项目的建设完工情况和市场情况而发生波动；公司将继续坚持快周转、去库存、

调结构的经营策略，通过股权转让的整售方式加速推进非核心区域商业、写字楼等存量资产的销售回现，并继续投资首次置业、首次改善等刚需项目，从而产生处置子公司、联营公司及合营公司股权产生的损益。综上所述，公司的非经常性损益在未来仍可能发生波动，进而对公司的未来盈利能力和偿债能力带来一定影响。

9、借款金额较大的风险

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，公司的借款金额较大。2012年至2014年末，公司短期和长期借款合计金额分别为144.50亿元、167.04亿元和273.22亿元。截至募集说明书签署日，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，公司未来的借款金额还可能继续增加，如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，则本公司可能面临一定的偿债压力。此外，借款成本的增加也可能对公司的盈利水平带来一定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

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。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，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。本公司的主要竞争对手

包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战。本公司主要的项目开发地如北京、天津等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

3、土地、原材料及劳动力成本上升影响公司盈利能力的风险

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。最近三年，由于土地、原材料及劳动成本等要素的波动，公司 2012-2014 年营业毛利率有所收窄。如果未来土地、原材料及劳动力成本继续持续上升，或将在一定程度上影响公司未来的盈利能力。

4、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，本公司已经成功开发了如北京首创奥特莱斯、海南首创奥特莱斯、昆山首创奥特莱斯、湖州首创奥

特莱斯、西安首创奥特莱斯、北京阳光大厦等以长期持有为目的的商业地产项目，并计划向多城市复制推广。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。

5、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。

6、工程质量与公司信誉风险

尽管本公司已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，并在项目开发中全面推行 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，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，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或使得项目开发进度、结果偏离预期。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；如果预售的房地产开发项目无法按时竣工，会给本公司的运营和信誉造成不良影响，消费者将可能要求补偿；如果施工期延迟超过一定期限，或实际的总建筑面积与购房合同不符，业主将可要求补偿损失；如果发生重大质量事故，则不但严重影响建设与销售进度，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和公司的履约风险，进而影响公司信誉。

7、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》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。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、高端住宅开发为主，主要集中在北京、天津、上海、成都和重庆。在商业地产投资与运营方面，本公司已经成功开发了中环广场、北京国际中心、北京奥特莱斯等商业地产项目。

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、高端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、长三角、中西南三大区域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、人才流失风险

本公司在职的高层管理人员均具有丰富的国内房地产开发行业经验，而现有高层管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。

（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。因此，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。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》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有假设用地使用权规定》、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》、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》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内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。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设

用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 27 日，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》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府为努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住房和城乡建设部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，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 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

但 2014 年二季度以来，受国内宏观经济增速放缓等影响，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购，提振当地房地产市场。截至 2014 年 12 月底，除北京、上海、广州、深圳、三亚之外，国内其他原执行限购政策的主要城市已基本解除或者部分放宽住房限购政策。

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。

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%。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。

2010年9月29日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。违法违规内容包括土地闲置、改变土地用途、施工拖延和拒绝出售物业。

2010年11月，财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：第一套小于90平方米住房的首付应不少于20%，大于或等于90平方米的住房首付应不少于30%；第二套住房首付比例为至少50%，贷款利率为基准利率的110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且，银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012年11月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，切

实防范金融风险。

受国内宏观经济增速逐年放缓等影响，为支持居民家庭合理的住房消费，促进房地产市场持续健康发展，中国人民银行和银监会于 2014 年 9 月 30 日联合发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重新强调贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，同时规定对于拥有 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。

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开工建设，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。2014 年 6 月，国土资源部正式发布《节约集约利用土地规定》，针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。

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。2010年3月10日，国土资源部出台了19条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的20%、1个月内必须缴纳出让价款的50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容。

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。2011年5月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的土地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

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、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。

从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005年二手房交易增加营业税，2009年营业税免征时限由两年变为五年，2010年二次购房契税减免取消¹，2011年上海及重庆出台房产税试点，2012

¹2010年9月29日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94号）。根据通知，从2010年10月1日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按1%征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1% 调整为按差额 20% 征收。

而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业及公司的影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010 年 4 月 17 日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010 年 4 月 30 日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010 年 9 月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体的限购政策。尽管 2014 年二季度以来，受国内宏观经济增速放缓等影响，部分城市先后宣布解除或放宽住房限购政策，但北京、上海、广州、深圳等国内一线城市及三亚尚未解除现有住房限购政策。限购政策直接影响到市场需求，对于企业影响巨大。

6、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、**债券名称：**首创置业股份有限公司 2015 年公司债券（简称：15 首置 01）。

二、**核准情况：**本期债券业经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]896 号文核准发行。

三、**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询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与保荐人（主承销商）根据询价情况进行配售。

四、**发行对象：**

1) 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）。

2) 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）。

五、**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足的部分全部由主承销商余额包销。

六、**发行规模：**30 亿元。

七、**债券利率及计息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

本期债券票面利率由发行人和保荐机构（主承销商）按照发行时网下簿记建档结果共同协商确定，在债券存续期内固定不变。本期债券票面利率为 4.58%/年。

八、**票面金额及发行价格：**本期债券面值 100 元，按票面金额平价发行。

九、**存续期限：**5 年期。

十、**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来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有关规定办理。

十一、起息日：本期债券的起息日为 2015 年 5 月 27 日，在本期债券存续期限内每年的 5 月 27 日为该计息年度的起息日。

十二、付息日：2016 年至 2020 年每年的 5 月 27 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

十三、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年 5 月 27 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）。

十四、担保情况：无担保。

十五、债券评级机构及债券信用等级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期债券信用等级为 AA+。

十六、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期公司债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，首创置业股份有限公司 2015 年公司债券将于 2015 年 6 月 23 日起在上海证券交易所挂牌交易，简称“15 首置 01”，证券代码“122376”。

本公司主体评级和债券评级均为 AA+，已获准进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA+。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“104376”。上市折扣系数为 0.75，上市交易后折扣系数为 0.75。

二、本期公司债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、财务报表审计情况

本公司财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 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编制。

根据财政部 2014 年颁布的《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下称“修订后的企业会计准则”），要求除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行，对由此产生的会计政策变更，本公司在编制 2014 年度财务报表时对于 2014 年度财务报表中 2013 年度及 2012 年度的比较财务报表进行了追溯调整。

普华永道中天会计师事务所有限公司（已经相关部门批准改制为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙））审计了本公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2012 年度、2013 年度和 2014 年度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，并分别出具了报告号为普华永道中天审字（2013）第 10026 号、普华永道中天审字（2014）第 10026 号及普华永道中天审字（2015）第 10026 号标准无保留意见的审计报告。

二、财务报表

（一）本公司最近三年合并口径财务报表

首创置业股份有限公司

合并资产负债表

单位：千元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日 (经重述)	2012年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	13,897,026	11,339,807	8,514,791
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	162,863	43,728	-
应收票据	4,113	1,714	-
应收账款	946,333	486,714	34,876
预付款项	230,710	133,999	85,017
应收利息	3,564	3,893	545
应收股利	9,825	97,247	97,247
其他应收款	1,295,407	3,326,858	2,290,597
存货	48,768,112	29,646,484	22,960,190
一年内到期的非流动资产	-	768,512	-
划分为持有待售的资产	202,664	1,902,313	2,863,803
其他流动资产	1,823,749	1,130,762	971,513
流动资产合计	67,344,366	48,882,031	37,818,579
非流动资产			
可供出售金融资产	63,420	149,258	200,653
长期应收款	562,024	292,380	1,290,805
长期股权投资	2,451,235	2,283,797	1,699,896
投资性房地产	7,225,258	3,488,709	5,674,242
固定资产	439,465	503,635	466,656
无形资产	39,561	52,017	41,651
商誉	172,137	172,137	-
长期待摊费用	79,236	43,451	1,626
递延所得税资产	302,854	323,273	280,980
其他非流动资产	-	-	61,400
非流动资产合计	11,335,190	7,308,657	9,717,909
资产总计	78,679,556	56,190,688	47,536,488
负债及股东权益			

项目	2014年12月31日	2013年12月31日 (经重述)	2012年12月31日 (经重述)
流动负债			
短期借款	5,660,075	1,374,915	540,600
应付票据	43,845	35,734	16,300
应付账款	4,049,518	3,803,396	3,623,716
预收款项	11,619,971	7,001,853	7,729,216
应付职工薪酬	209,795	137,911	144,427
应交税费	2,482,591	2,519,036	1,943,353
应付利息	170,041	105,161	108,587
应付股利	1,055,671	288,527	430,895
其他应付款	2,554,107	3,583,466	1,789,841
一年内到期的非流动负债	5,919,603	6,737,436	2,940,840
划分为持有待售的负债	49,169	877,972	1,980,344
其他流动负债	-	-	574,722
流动负债合计	33,814,386	26,465,407	21,822,841
非流动负债			
长期借款	17,731,362	10,739,313	10,968,893
应付债券	3,217,112	1,977,532	4,108,020
长期应付款	1,530,000	-	-
递延所得税负债	969,718	779,952	633,723
衍生金融负债	3,452	-	-
非流动负债合计	23,451,644	13,496,797	15,710,636
负债合计	57,266,030	39,962,204	37,533,477
股东权益			
股本	2,027,960	2,027,960	2,027,960
资本公积	706,109	832,450	830,472
其他综合收益	581,134	1,285,991	1,394,322
盈余公积	360,628	341,768	341,768
未分配利润	5,444,301	4,219,571	3,022,039
归属于母公司股东权益合计	9,120,132	8,707,740	7,616,561
少数股东权益	12,293,394	7,520,744	2,386,450
股东权益合计	21,413,526	16,228,484	10,003,011
负债及股东权益总计	78,679,556	56,190,688	47,536,488

首创置业股份有限公司

合并利润表

单位：千元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	10,057,967	11,320,840	9,134,054
减：营业成本	7,056,525	7,555,512	6,160,338
营业税金及附加	645,409	1,069,222	1,006,105
销售费用	432,796	342,544	278,207
管理费用	385,908	347,545	298,175
财务费用/（收入）—净额	(133,337)	271,730	(93,727)
资产减值损失	323,293	-	37,857
加：公允价值变动收益	286,143	489,752	359,760
投资收益	1,241,760	202,514	85,421
其中：对联营企业和合营企业的投资/收益	369,592	99,153	47,171
二、营业利润	2,875,276	2,426,553	1,892,280
加：营业外收入	115,889	256,023	22,456
减：营业外支出	44,984	58,384	15,750
其中：非流动资产处置损失	-	5	5
三、利润总额	2,946,181	2,624,192	1,898,986
减：所得税费用	682,452	710,469	565,323
四、净利润	2,263,729	1,913,723	1,333,663
归属于母公司股东的净利润	1,689,741	1,522,006	1,110,925
少数股东损益	573,988	391,717	222,738
五、每股收益^(注)			
基本每股收益	0.83	0.75	0.55
稀释每股收益	0.83	0.75	0.55
六、其它综合收益扣除所得税影响后的净额	(704,857)	(108,331)	1,271,254
以后将重分类进损益的其他综合收益	(704,857)	(108,331)	1,271,254
—可供出售金融资产公允价值变动	(37,711)	(9,993)	28,631
—因存货转入投资性房地产公允价值增加	-	9,998	1,320,439
—前期计入其他综合收益投资性房地产公允价值变动当期转出	(669,720)	(94,029)	-

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
—外币财务报表折算差额	3,141	7,668	(4,253)
—现金流量套期损益的有效部分	(567)	-	-
—其他	-	(21,975)	(73,563)
七、综合收益总额	1,558,872	1,805,392	2,604,917
归属于母公司股东的综合收益总额	984,884	1,413,675	2,382,179
归属于少数股东的综合收益总额	573,988	391,717	222,738

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	2014 年度	2013 年度	2012 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	11,883,624	11,035,257	9,161,846
收到其他与经营活动有关的现金	1,214,186	1,709,636	65,586
经营活动现金流入小计	13,097,810	12,744,893	9,227,432
购买商品、接受劳务支付的现金	(22,409,732)	(14,988,445)	(6,656,000)
支付给职工以及为职工支付的现金	(406,035)	(322,281)	(294,810)
支付的各项税费	(2,003,010)	(1,200,281)	(1,506,752)
支付其他与经营活动有关的现金	(721,182)	(691,806)	(944,510)
经营活动现金流出小计	(25,539,959)	(17,202,813)	(9,402,072)
经营活动产生的现金流量净额	(12,442,149)	(4,457,920)	(174,640)
二、投资活动产生的现金流量			
收回处置投资收到的现金	198,526	48,163	96,544
取得投资收益所收到的现金	267,119	772	60,172
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,211	145,598	655
处置子公司收到的现金净额	328,891	914,889	-
取得子公司增加的现金净额	-	-	90,767
处置联营公司收到的现金	20,000	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,248,555	1,152,052	58,228
投资活动现金流入小计	4,076,302	2,261,474	306,366

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(748,818)	(546,662)	(798,839)
投资支付的现金	(1,005,253)	(429,520)	(128,500)
处置子公司减少的现金净额	-	(271,487)	-
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	(905,512)	(277,271)	(185,770)
支付其他与投资活动有关的现金	(331,219)	(364,265)	(2,170,368)
投资活动现金流出小计	(2,990,802)	(1,889,205)	(3,283,477)
投资活动产生的现金流量净额	1,085,500	372,269	(2,977,111)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	4,878,222	4,449,439	352,208
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	2,000	352,208
子公司发行高级永续证券收到的现金	2,728,222	2,437,439	-
子公司吸收专项资管计划投资收到的现金	2,150,000	2,010,000	-
取得借款收到的现金	19,028,701	10,809,402	12,286,169
处置子公司少数股东权益收到的现金	1,049,087	892,717	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,530,000	-	-
筹资活动现金流入小计	26,486,010	16,151,558	12,638,377
偿还债务支付的现金	(11,132,722)	(7,439,140)	(6,294,366)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(2,885,824)	(2,033,359)	(2,352,077)
购买子公司少数股东股权支付的现金	(811,252)	(161,267)	(761,639)
筹资活动现金流出小计	(14,829,798)	(9,633,766)	(9,408,082)
筹资活动产生的现金流量净额	11,656,212	6,517,792	3,230,295
四、汇率变动对现金的影响	(28,068)	(20,755)	22,825
五、现金增加/(减少)额	271,495	2,411,386	101,369
加：年初现金余额	10,487,655	8,076,269	7,974,900
六、年末现金余额	10,759,150	10,487,655	8,076,269

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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2011年12月31日 年末余额	2,027,960	1,081,696	2,638	338,540	2,299,654	2,560,830	8,311,318
会计政策变更	-	(120,430)	120,430	-	-	-	-
2012年1月1日 年初余额	2,027,960	961,266	123,068	338,540	2,299,654	2,560,830	8,311,318
2012年度增减 变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,110,925	222,738	1,333,663
合计	-	-	-	-	1,110,925	222,738	1,333,663
股东投入和减少资 本，其中：							
股东投入资本	-	-	-	-	-	352,208	352,208
其他	-	(130,794)	1,271,254	-	-	(580,406)	560,054
提取盈余公积	-	-	-	3,228	(3,228)	-	-
对股东的分配	-	-	-	-	(385,312)	(168,920)	(554,232)
2012年12月31日 年末余额	2,027,960	830,472	1,394,322	341,768	3,022,039	2,386,450	10,003,011
2013年1月1日 年初余额	2,027,960	830,472	1,394,322	341,768	3,022,039	2,386,450	10,003,011
2013年度增减 变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,522,006	391,717	1,913,723
其他综合收益	-	-	(108,331)	-	-	-	(108,331)
合计	-	-	(108,331)	-	1,522,006	391,717	1,805,392
股东投入和减少资 本，其中：							
股东投入资本	-	-	-	-	-	2,000	2,000
与少数股东交易	-	1,978	-	-	-	352,268	354,246
子公司发行高级永 续证券	-	-	-	-	-	2,333,945	2,333,945
子公司发行专项资 管计划吸收的投资	-	-	-	-	-	2,010,000	2,010,000

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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
其他	-	-	-	-	-	73,132	73,132
对股东的分配	-	-	-	-	(324,474)	(28,768)	(353,242)
2013年12月31日 年末余额	2,027,960	832,450	1,285,991	341,768	4,219,571	7,520,744	16,228,484
2014年1月1日 年初余额	2,027,960	832,450	1,285,991	341,768	4,219,571	7,520,744	16,228,484
2014年度增减 变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,689,741	573,988	2,263,729
其他综合亏损	-	-	(704,857)	-	-	-	(704,857)
合计	-	-	(704,857)	-	1,689,741	573,988	1,558,872
股东投入和减少资本，其中：							
与少数股东交易	-	(126,341)	-	-	-	364,176	237,835
子公司发行高级永续证券	-	-	-	-	-	2,678,768	2,678,768
子公司吸收专项资管计划投资	-	-	-	-	-	1,915,125	1,915,125
其他	-	-	-	-	-	30,266	30,266
提取盈余公积	-	-	-	18,860	(18,860)	-	-
对股东的分配	-	-	-	-	(446,151)	(789,673)	(1,235,824)
2014年12月31日 年末余额	2,027,960	706,109	581,134	360,628	5,444,301	12,293,394	21,413,526

(二) 本公司最近三年母公司口径财务报表

首创置业股份有限公司

资产负债表

单位：千元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日 (经重述)	2012年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	2,512,139	800,899	400,751
应收账款	160	160	160
预付款项	28,830	4,460	234

项目	2014年12月31日	2013年12月31日 (经重述)	2012年12月31日 (经重述)
应收股利	-	12,400	12,400
其他应收款	24,894,317	15,157,523	12,079,717
存货	44,076	44,076	44,076
流动资产合计	27,479,522	16,019,518	12,537,338
非流动资产			
可供出售金融资产	63,420	149,258	162,583
长期应收款	308,227	292,380	412,565
长期股权投资	3,876,495	3,754,967	3,063,147
投资性房地产	1,958	1,958	1,958
固定资产	59,951	64,285	68,343
递延所得税资产	42,755	42,844	32,609
其他非流动资产	-	-	61,400
非流动资产合计	4,352,806	4,305,692	3,802,605
资产总计	31,832,328	20,325,210	16,339,943
流动负债			
短期借款	600,000	-	-
应付账款	17,371	16,282	10,783
预收款项	807	807	807
应付职工薪酬	129,154	82,577	98,076
应交税费	2,010	50,638	33,943
应付利息	23,491	29,229	22,330
应付股利	-	-	132,627
其他应付款	20,432,695	10,925,860	6,139,692
一年内到期的非流动负债	-	997,755	1,059,000
流动负债合计	21,205,528	12,103,148	7,497,258
非流动负债			
长期借款	5,910,000	3,210,000	2,468,000
应付债券	-	-	994,716
非流动负债合计	5,910,000	3,210,000	3,462,716
负债合计	27,115,528	15,313,148	10,959,974
股东权益			
股本	2,027,960	2,027,960	2,027,960

项目	2014年12月31日	2013年12月31日 (经重述)	2012年12月31日 (经重述)
资本公积	1,279,308	1,279,308	1,279,308
其他综合收益	5,819	43,530	53,523
盈余公积	360,628	341,768	341,768
未分配利润	1,043,085	1,319,496	1,677,410
股东权益合计	4,716,800	5,012,062	5,379,969
负债及股东权益总计	31,832,328	20,325,210	16,339,943

首创置业股份有限公司

利润表

单位：千元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	57,137	125,644	135,401
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	11,263	16,718	20,117
管理费用	178,094	146,278	151,469
财务费用/（收入）—净额	234,725	12,826	(56,642)
加：投资收益	571,500	10,951	21,273
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	259,165	(9,091)	20,284
二、营业利润	204,555	(39,227)	41,730
加：营业外收入	170	-	-
减：营业外支出	200	268	803
三、利润总额	204,525	(39,495)	40,927
减：所得税费用	15,925	(6,055)	8,647
四、净利润/（亏损）	188,600	(33,440)	32,280
五、其他综合收益扣除所得税影响后的净额	(37,711)	(9,993)	28,966
以后将重分类进损益的其他综合收益	(37,711)	(9,993)	28,966
—可供出售金融资产公允价值变动	(37,711)	(9,993)	28,966
六、综合收益总额	150,889	(43,433)	61,246

首创置业股份有限公司

现金流量表

单位：千元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 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	57,137	125,644	134,584
收到其他与经营活动有关的现金	4,087,852	4,701,287	1,640,212
经营活动现金流入小计	4,144,989	4,826,931	1,774,796
购买商品、接受劳务支付的现金	(16,409)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	(46,433)	(71,717)	(60,388)
支付的各项税费	(84,512)	(4,836)	(38,231)
支付其他与经营活动有关的现金	(3,983,837)	(3,606,331)	(2,581,623)
经营活动现金流出小计	(4,131,191)	(3,682,884)	(2,680,242)
经营活动产生的现金流量净额	13,798	1,144,047	(905,446)
二、投资活动产生的现金流量			
收回处置投资收到的现金	198,526	-	17,059
取得投资收益所收到的现金	291,100	772	1,540
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	104	-	-
处置子公司收到的现金净额	240,000	82,010	-
收到的其他与投资活动有关的现金	194,587	906,503	32,391
投资活动现金流入小计	924,317	989,285	50,990
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(1,216)	(1,140)	(2,731)
投资支付的现金	(231,530)	(539,520)	(205,500)
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	-	(180,000)	-
支付其他与投资活动有关的现金	(919,961)	-	(96,675)
投资活动现金流出小计	(1,152,707)	(720,660)	(304,906)
投资活动产生的现金流量净额	(228,390)	268,625	(253,916)
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	3,790,000	3,210,000	1,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	470,092	-	-
筹资活动现金流入小计	4,260,092	3,210,000	1,850,000
偿还债务支付的现金	(1,490,000)	(3,527,000)	(1,003,000)

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(839,855)	(691,765)	(550,922)
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	(2,329,855)	(4,218,765)	(1,553,922)
筹资活动产生的现金流量净额	1,930,237	(1,008,765)	296,078
四、汇率变动对现金的影响	(4,405)	(3,759)	(2,046)
五、现金增加/(减少) 额	1,711,240	400,148	(865,330)
加：年初现金余额	800,899	400,751	1,266,081
六、年末现金余额	2,512,139	800,899	400,751

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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2011 年 12 月 31 日年末余额	2,027,960	1,303,865	-	338,540	2,033,670	5,704,035
会计政策变更	-	(24,557)	24,557	-	-	-
2012 年 1 月 1 日年初余额	2,027,960	1,279,308	24,557	338,540	2,033,670	5,704,035
2012 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	32,280	32,280
其他综合收益	-	-	28,966	-	-	28,966
对股东的分配	-	-	-	-	(385,312)	(385,312)
提取盈余公积	-	-	-	3,228	(3,228)	-
2012 年 12 月 31 日年末余额	2,027,960	1,279,308	53,523	341,768	1,677,410	5,379,969
2013 年 1 月 1 日年初余额	2,027,960	1,279,308	53,523	341,768	1,677,410	5,379,969
2013 年度增减变动额						
综合收益总额						
净亏损	-	-	-	-	(33,440)	(33,440)
其他综合收益	-	-	(9,993)	-	-	(9,993)
合计	-	-	(9,993)	-	(33,440)	(43,433)
对股东的分配	-	-	-	-	(324,474)	(324,474)

项目	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2013年12月31日年末余额	2,027,960	1,279,308	43,530	341,768	1,319,496	5,012,062
2014年1月1日年初余额	2,027,960	1,279,308	43,530	341,768	1,319,496	5,012,062
2014年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	188,600	188,600
其他综合收益	-	-	(37,711)	-	-	(37,711)
合计	-	-	(37,711)	-	188,600	150,889
提取盈余公积	-	-	-	18,860	(18,860)	-
对股东的分配	-	-	-	-	(446,151)	(446,151)
2014年12月31日年末余额	2,027,960	1,279,308	5,819	360,628	1,043,085	4,716,800

三、主要财务数据及指标

(一) 公司最近三年的主要财务数据

单位：千元

项目	2014年12月31日 / 2014年度	2013年12月31日 / 2013年度	2012年12月31日 / 2012年度
总资产	78,679,556	56,190,688	47,536,488
总负债	57,266,030	39,962,204	37,533,477
全部债务	32,571,997	20,864,930	18,574,653
所有者权益合计	21,413,526	16,228,484	10,003,011
营业收入	10,057,967	11,320,840	9,134,054
利润总额	2,946,181	2,624,192	1,898,986
净利润	2,263,729	1,913,723	1,333,663
扣除非经常性损益后净利润	1,027,846	1,267,418	996,067
归属于母公司所有者的净利润	1,689,741	1,522,006	1,110,925
EBITDA	3,134,940	3,246,577	2,154,755
经营活动产生现金流量净额	(12,442,149)	(4,457,920)	(174,640)
投资活动产生现金流量净额	1,085,500	372,269	(2,977,111)
筹资活动产生现金流量净额	11,656,212	6,517,792	3,230,295

(二) 公司最近三年的主要财务指标

项目	2014年	2013年	2012年
流动比率	1.99	1.85	1.73
流动比率（母公司报表）	1.30	1.32	1.67
速动比率	0.55	0.73	0.68
速动比率（母公司报表）	1.29	1.32	1.67
资产负债率	72.78%	71.12%	78.96%
资产负债率（母公司报表）	85.18%	75.34%	67.07%
债务资本比率	60.33%	56.25%	65.00%
营业毛利率	29.84%	33.26%	32.56%
总资产报酬率	4.57%	6.17%	4.95%
加权平均净资产收益率	19.03%	18.71%	16.99%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	5.13%	10.83%	11.83%
EBITDA 全部债务比	9.62%	15.56%	11.60%
EBITDA 利息倍数	1.56	2.19	1.60
利息保障倍数	1.53	2.16	1.57
应收账款周转率（次）	14.04	43.41	104.47
应收账款周转率（次）（母公司报表）	357.11	785.28	846.26
存货周转率（次）	0.19	0.28	0.27
存货周转率（次）（母公司报表）	0.00	0.00	0.00
每股净资产（元）	4.50	4.29	3.76
每股经营活动现金流量净额（元）	(6.14)	(2.20)	(0.09)
每股净现金流量（元）	0.13	1.19	0.05

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

长期债务=长期借款+应付债券；

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

3、流动比率=流动资产/流动负债；

4、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；

5、资产负债率=总负债/总资产；

6、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

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

9、加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；

10、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

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

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

14、存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]；

15、每股净资产=期末归属于母公司股东权益/期末股本总额；

16、每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

17、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、偿付风险

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，根据中诚信证券评估有限公司的符号及定义，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，本期债券的信用等级为 AA+，表示本期债券信用质量很高，信用风险很低。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，如果由于发行人不能预料或不能控制的市场及环境变化导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，则可能会影响本期债券本息到期时的按期兑付。

二、具体偿债计划

本期债券的利息，在债券存续期内，于每年的 5 月 27 日由发行人通过债券托管机构支付。本期债券的本金，将于 2020 年 5 月 27 日由发行人通过债券托管机构支付。

（一）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，其中，房地产开发及销售业务是公司营业收入的主要来源。最近三年，在消费者对商品房大量刚性需求的带动下，公司业务保持较快增长。2012 年、2013 年和 2014 年，公司合并报表口径的营业收入分别为 91.34 亿元、113.21 亿元和 100.58 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 11.11 亿元、15.22 亿元和 16.90 亿元。2012-2014 年，上述两项财务数据的复合增长率分别达到 4.94% 和 23.33%。随着公司业务的不断发展，公司的营业收入和盈利能力有望进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

房地产销售收入是公司经营活动现金流入的主要来源，2012 年、2013 年和

2014年，公司合并报表口径的经营活动现金流入分别为92.27亿元、127.45亿元和130.98亿元。由于公司在过去几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备和新项目开发，因此，公司过去几年的经营活动现金流出也较大，导致2012年、2013年及2014年，公司合并报表口径的经营活动产生的现金流量净额为负数，分别为-1.75亿元、-44.58亿元和-124.42亿元。随着项目的陆续开发销售，目前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。

（二）偿债应急保障方案

本公司针对本期债券本息偿付所制定的偿债应急保障计划包括：流动资产变现。

长期以来，公司财务政策稳健，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2014年12月31日，公司合并报表口径的流动资产余额为673.44亿元，不含存货的流动资产余额为185.76亿元，其中，货币资金为138.97亿元，其规模达到本次债券发行规模的4.63倍。

三、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 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，详见募集说明书第六节“债券受托管理人”。

（四）严格的信息披露

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大会。

（五）发行人承诺

经发行人 2013 年第二次临时股东大会审议并通过，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

自评级报告出具之日起，中诚信证评将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于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，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该项进行调研、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，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

发行人最近三年不存在严重违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

根据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议，并经 2013 年第二次临时股东大会批准，公司拟在中国境内发行不超过 30 亿元的公司债券，期限不超过 10 年，募集资金拟用于偿还部分公司债务和补充营运资金。

综合考虑目前公司及其子公司贷款成本及预计还款时间，公司暂定偿还银行贷款计划如下：

序号	借款人	贷款方	偿还金额（元）	预计还款日
1	重庆新石	招商银行股份有限公司重庆北部新区支行	150,000,000	2015 年 6 月 23 日-2016 年 6 月 24 日
2	浙江华隆	招商银行股份有限公司湖州支行	185,000,000	2015 年 9 月 23 日-2016 年 9 月 23 日
3	新博城	重庆农村商业银行股份有限公司江北支行 ^{注1}	400,000,000	2015 年 11 月 5 日
4	首创青旅	北京银行股份有限公司上海分行 ^{注2}	210,000,000	2015 年 12 月 17 日
5	创瑞祥安	招商银行股份有限公司北京大望路支行	600,000,000	2015 年 12 月 25 日
6	海南奥莱房产	中国工商银行股份有限公司万宁支行	98,000,000	2016 年 1 月 2 日
7	首创置业	浙商银行股份有限公司北京分行 ^{注3}	470,000,000	2016 年 1 月 27 日
8	重庆新石	招商银行股份有限公司重庆北部新区支行	120,000,000	2016 年 6 月 24 日
9	阳光滨海	中国光大银行股份有限公司青岛分行	138,700,000	2016 年 9 月 5 日
10	京津同城	渤海银行天津滨海新区分行	100,000,000	2016 年 9 月 24 日
11	京津同城	渤海银行天津滨海新区分行	30,000,000	2016 年 9 月 24 日
12	西安新开	平安银行股份有限公司西安分行	88,000,000	2015 年 9 月 26 日
13	西安新开	平安银行股份有限公司西安分行	65,000,000	2015 年 9 月 26 日
	合计		2,654,700,000	

注 1：该笔贷款为委托贷款，其中委托人系深圳平安大华汇通财富管理有限公司，受托

人系重庆农村商业银行股份有限公司江北支行。

注 2：该笔贷款为委托贷款，其中委托人系北银丰业资产管理有限公司，受托人系北京银行股份有限公司上海分行。

注 3：该笔贷款为委托贷款，其中委托人系诺安资产管理有限公司，受托人系浙商银行股份有限公司北京分行。

若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则灵活安排偿还公司及其子公所借银行贷款。

本次募集资金扣除发行费用后，将使用 26.55 亿元用于偿还上述银行贷款，剩余募集资金将用于补充公司营运资金。公司发行公司债券偿还银行贷款，可以优化债务结构，节约财务费用；补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，发行人运转正常，未发生可能对发行人有较大影响的其他重要事项：

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、主要投入、产出物供求及价格无重大变化；
- 4、无重大投资；
- 5、无重大资产（股权）收购、出售；
- 6、住所未发生变更；
- 7、无重大诉讼、仲裁案件；
- 8、重大会计政策未发生变动；
- 9、会计师事务所未发生变动；
- 10、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 11、发行人资信情况未发生变化；
- 12、本期公司债券担保人资信无重大变化；
- 13、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人

首创置业股份有限公司

住所：北京市怀柔区迎宾中路 1 号 5 层 501 室

法定代表人：刘晓光

联系人：罗俊、秦怡

联系地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

联系电话：010-6652 3000

传真：010-6652 3171

二、保荐人/主承销商/簿记管理人/上市推荐人

中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：丁学东

联系人：翟赢、李耕

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

电话：010-65051166

传真：010-65051156

三、审计机构

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

执行事务合伙人：李丹

联系人：刘磊、刘佳

联系地址：上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

电话：021-2323 8888

传真：021-2323 8800

四、资信评级机构

中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：关敬如

联系人：许家能、赵晶靖、张和

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

电话：021-5101 9090

传真：021-5101 9030

五、发行人律师

北京市中伦律师事务所

住所：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36、37 层

负责人：张学兵

联系人：郑晓瑾、喻永会、穆耸、王冰

联系地址：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36、37 层

电话：010-5957 2288

传真：010-6568 1838

第十二节 备查文件

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 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告及审计报告；

二、首创置业股份有限公司公开发行公司债募集说明书；

三、中国国际金融股份有限公司关于首创置业股份有限公司公开发行公司债券的发行保荐书；

四、北京市中伦律师事务所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及补充法律意见书；

五、《首创置业股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》；

六、《首创置业股份有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

七、中国证监会核准本次发行的文件。

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上市公告书全文及上述备查文件：

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：罗俊、秦怡

联系电话：010—6652 3000

传真：010—6652 3171

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

中国国际金融股份有限公司

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：翟赢、李耕

电话：010-65051166

传真：010-65051156

互联网网址：<http://www.cicc.com.cn>

（本页无正文，为《首创置业股份有限公司 2015 年公司债券上市公告书》之盖章页）



首创置业股份有限公司

2015年6月19日

（本页无正文，为《首创置业股份有限公司 2015 年公司债券上市公告书》之盖章页）

