

股票简称：首创置业

股票代码：2868.HK



（住所：北京市怀柔区迎宾中路1号五层501室）

公开发行公司债券募集说明书摘要



保荐人（主承销商）



（住所：北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层）

募集说明书摘要签署日期：2009年9月21日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和首创置业股份有限公司网站（<http://www.bjcapitaland.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、本期债券发行及上市

发行人债券评级为 AA；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 43.56 亿元（合并报表中归属于母公司所有者的权益）；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 3.88 亿元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计是本期债券一年利息的 6 倍。发行及挂牌上市安排见发行公告。

二、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。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。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。

三、发行人最近两年经营活动产生的现金流量净额为负，且担保人对外担保金额较大

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，但如果经营活动产生的现金流量净额持续为负，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。2009 年上半年，本公司实现经营活动现金流量净额 185,771 万元。

首创集团为本次公司债券的担保人。截至 2008 年 12 月 31 日，首创集团经审计合并报表口径所有者权益为 1,590,625 万元；对集团外部的担保金额为 977,313 万元，为商品房承购人提供的抵押贷款阶段性担保金额为 282,626 万元，分别占其经审计合并报表口径所有者权益的比例为 61.44%和 17.77%，占其经审计合并报表口径归属于母公司所有者权益的比例为 220.88%和 63.88%；首创集团本部的对外担保金额为 413,390 万元，占其经审计母公司报表口径所有者权益的比例为 183.40%。此外，首创集团 2008 年财务报表被审计师出具保留意见，主要由于：（1）首创集团 2008 年向联营企业首创阳光购买股权，合并财务报表未抵销首创阳光因该项交易产生收益中首创集团应享有的 2.38 亿元；（2）由于首创集团资产整合过程中的历史遗留问题，首创集团纳入合并范围的下属 12 家二级公司 2008 年财务报表被审计师出具保留意见。

四、发行人主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AA

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AA。本公司长期以来在房地产市场积累了一定的品牌知名度和信誉，本公司控股股东首创集团是北京市国资委全资拥有的大型国有企业，控股股东对本公司的支持，为公司提供了较强的融资后盾，此外，本公司拥有合理的土地储备，产品结构不断优化，可保证公司长期持续健康发展。目前，本公司经营情况、财务状况和资产质量良好，融资渠道畅通，因此，本期债券不能还本付息的风险很低。但是，由于本期债券的期限较长，在本期债券存续期内，如果由于中国及世界经济、市场环境发生变化，房地产行业政策调整等因素影响，本公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期兑付。

目 录

| | |
|-----------------------------|-----------|
| 第一节 发行概况 | 6 |
| 一、本次发行概况 | 6 |
| 二、本期债券发行及上市安排 | 8 |
| 三、本次债券发行的有关机构 | 8 |
| 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 | 13 |
| 第二节 发行人的资信状况 | 14 |
| 一、本期债券的信用评级情况 | 14 |
| 二、信用评级报告的主要事项 | 14 |
| 三、发行人的资信情况 | 16 |
| 第三节 担保 | 18 |
| 一、担保人基本情况 | 18 |
| 二、担保函主要内容 | 21 |
| 第四节 发行人基本情况 | 23 |
| 一、公司概况 | 23 |
| 二、股东情况介绍 | 24 |
| 三、公司组织结构和重要权益投资情况 | 25 |
| 四、公司控股股东和实际控制人简介 | 27 |
| 五、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况 | 27 |
| 六、公司主营业务概况 | 28 |
| 第五节 财务会计信息 | 34 |
| 一、发行人最近三年及一期合并财务报表口径主要财务指标 | 34 |
| 二、发行人最近三年及一期母公司财务报表口径主要财务指标 | 34 |
| 第六节 募集资金运用 | 36 |
| 一、本次公司债券募集资金数额 | 36 |
| 二、本次募集资金运用计划 | 36 |
| 三、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响 | 36 |
| 第七节 备查文件 | 38 |

第一节 发行概况

一、本次发行概况

（一）核准情况及核准规模

本次债券发行经首创置业股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“首创置业”）第二届董事会第三十六次会议于 2008 年 7 月 18 日审议通过，并经公司 2008 年第三次临时股东大会于 2008 年 9 月 6 日表决通过。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]764 号文件核准，本公司将向社会公开发行面值不超过 18 亿元的公司债券。

（二）本期债券基本条款

债券名称：首创置业股份有限公司 2009 年公司债券（以下简称“本期债券”）。

发行规模：本期债券的发行规模为 10 亿元¹。

债券期限：5 年期。

债券利率或其确定方式：本期债券采取网上与网下相结合的发行方式，票面年利率将根据网下询价簿记建档结果，由本公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后在利率询价区间内确定，在债券存续期内固定不变。

票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按票面金额发行。

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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“债券登记机构”）开立的托管账户

¹公司董事长刘晓光先生在股东大会和董事会批准的授权范围内确定本期债券发行规模为 10 亿元。

托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

发行方式与发行对象：发行方式和发行对象安排见发行公告。

起息日：本期债券的起息日为 2009 年 9 月 24 日，在本期债券存续期限内每年的 9 月 24 日为该计息年度的起息日。

付息日期：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。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2014 年 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

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。

利息登记日、支付方式：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相关规定办理。

担保情况：本期债券由北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）提供不可撤销的连带责任保证担保。

加速到期：本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人将在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人及/或受托管理人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

信用级别：经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信评估”）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。

承销方式：本期债券由主承销商中国国际金融有限公司负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市和交易流通场所：上海证券交易所。

债券受托管理人：中国国际金融有限公司。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的 2%，主要包括保荐及承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金拟用 2 亿元偿还本公司部分银行贷款，剩余部分用于补充流动资金。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2009 年 9 月 22 日。

预计发行日期：2009 年 9 月 24 日。

网上申购期：2009 年 9 月 24 日。

网下申购期：2009 年 9 月 24 日至 2009 年 9 月 28 日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司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。

三、本次债券发行的有关机构

（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

1、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

2、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、杨柳

（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

（九）收款银行

账户名称：中国国际金融有限公司

开户银行：中国建设银行北京市分行国贸支行

银行账户：11001085100056000400

现代化支付系统号：105100010123

（十）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

法定代表人：张育军

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021—6880 8888

传真：021—6880 4868

（十一）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：王迪彬

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

电话：021—5870 8888

传真：021—5889 9400

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

上述与本期债券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与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信评估综合评定，发行人的主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券的信用级别为 AA，根据中诚信评估长期信用级别的符号及定义，该级别反映了本期债券信用质量很高，信用风险很低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

作为本期债券发行的资信评级机构，中诚信评估根据发行人截至 2008 年 12 月 31 日的业务运营和财务情况及报告出具时的行业、市场运行状况和趋势，出具了《首创置业股份有限公司 2009 年公司债券信用评级报告》。中诚信评估肯定了公司所处房地产行业长期较好的发展前景，公司控股股东首创集团的支持，充足的土地储备提供的持续发展基础，全国化战略逐步推进等正面因素。同时，中诚信评估也关注到尽管针对房地产行业的政策环境在 2008 年底有所调整，但目前并没有看到行业景气度持续明显回升的迹象，本轮经济危机下消费者的信心仍然低迷，使得公司所处的行业环境依然面临很大的挑战；目前公司的杠杆比率虽然有所下降，但仍处于较高水平；此外，公司 2008 年销售业绩出现较大下滑，而持续的资金需求对公司现金流管理能力和业务管理能力都提出较大的挑战。这些因素都在一定程度上影响到公司的信用水平。

1、优势

（1）行业政策转暖，行业运行环境有所改善。面对房地产行业的持续低迷，2008 年四季度以来，政府推出一系列促进房地产行业回暖的政策，长期来看随

着未来各项政策累加效应逐步显现，房地产市场有望走出低迷状态。

（2）有力的股东支持。作为首创集团发展房地产业务的平台和载体，公司将继续得到首创集团的支持。第二大股东 Reco Pearl 作为公司的战略投资者，与公司合作开发多个项目，并向公司提供资金支持。在 2008 年公司销售回款放缓的情况下，相对灵活的财务弹性为其稳定发展提供了支撑。

（3）充足的土地储备。截至 2008 年底，公司总未售楼面面积 712 万平方米，为公司未来的持续发展提供了支持。

（4）产品结构有所优化。公司未来将以中、高档住宅开发为主，商业地产的开发经营为辅，通过“城市综合体”开发模式实现住宅和商业地产的联动升值。同时公司开发与持有的商业地产产品会带来持续的现金收入，有助于分散住宅市场低迷给公司带来的风险。

2、关注

（1）全球经济形势恶化使得消费者信心持续低迷，行业运行环境仍不容乐观，公司经营业绩面临一定不确定性。尽管针对房地产行业的政策环境在 2008 年底有所调整，但公司所处的行业环境依然面临较大挑战，从而经营业绩面临不确定性。

（2）2008 年销售业绩出现明显下滑。随着中国房地产市场进入调整期，由于市场变化及公司节奏调整等多项因素，公司 2008 年签约销售面积和签约销售金额同比分别下降了 53.08%和 53.18%。公司 2009 年经营业绩较大程度上依赖当年的销售结算情况，我们将对公司未来销售业绩保持持续关注。

（3）现金管理能力。尽管公司 2008 年的杠杆比率有所下降，但仍处于较高水平，住宅市场低迷和销售回款放缓进一步绷紧了开发商的现金流，考验着公司在市场低迷背景下的现金管理能力，以及其在业务发展实施和财务风险控制之间的有效平衡能力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信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，中诚信评估将就该项事项进行调研、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（www.ccxr.com.cn）予以公告。

三、发行人的资信情况

（一）本公司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 2009 年 6 月 30 日，本公司已获得国家开发银行、中国建设银行、招商银行等多家银行共计 109.35 亿元的授信额度，尚有 52.50 亿元额度未使用。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

发行人在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

发行人在最近三年及一期未发行过债券。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

本期债券发行后，发行人累计公司债券余额为 10 亿元，占发行前最近一期末（2009 年 6 月 30 日）归属于母公司股东权益的 22.95%。

（五）最近三年及一期主要财务指标

| 指标 | 2009 年 6 月 30 日 | 2008 年 12 月 31 日 | 2007 年 12 月 31 日 | 2006 年 12 月 31 日 |
|--------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动比率 | 2.11 | 2.36 | 1.73 | 2.48 |
| 速动比率 | 0.68 | 0.66 | 0.40 | 1.22 |
| 资产负债率 | 67.23% | 67.84% | 70.94% | 69.70% |
| 资产负债率 （母公司报表口径） | 61.46% | 56.85% | 59.45% | 67.55% |
| 指标 | 2009 年度 1-6 月 | 2008 年度 | 2007 年度 | 2006 年度 |
| 利息保障倍数 | 3.95 | 2.96 | 3.79 | 1.79 |
| 贷款偿还率 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 利息偿付率 | 100% | 100% | 100% | 100% |

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；
- 3、资产负债率 = 总负债 / 总资产；
- 4、利息保障倍数 = (利润总额 + 利息费用) / 利息费用；
- 5、贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息。

第三节 担保

本期债券的担保人为首创集团。首创集团为本期债券提供不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

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。

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；人才培养；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二节；

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。

（三）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。

（四）担保人对外担保情况

截至 2008 年 12 月 31 日，首创集团对集团外部的担保金额为 977,313 万元，为商品房承购人提供的抵押贷款阶段性担保金额为 282,626 万元，分别占其经审计合并报表口径所有者权益的比例为 61.44%和 17.77%，占其经审计合并报表口径归属于母公司所有者权益的比例为 220.88%和 63.88%；首创集团本部的对外担保金额为 413,390 万元，占其经审计母公司报表口径所有者权益的比例为 183.40%。

（五）担保人偿债能力分析

自 1995 年设立以来，首创集团的资产规模稳步增长，资产质量逐年优化，营业收入持续稳健增长。

截至 2008 年 12 月 31 日，首创集团经审计的总资产为 7,272,757.91 万元，归属于母公司的所有者权益合计为 442,461.61 万元。2008 年度，首创集团实现主营业务收入 1,142,283.17 万元，同比增加 56,906.56 万元，增长 5.24%，实现利润总额 65,410.80 万元，归属于母公司所有者的净利润为-73,675.60 万元，主要是由于受到整体宏观经济和资本市场的影响而导致的金融资产公允价值变动及投资收益的减少，首创集团的主营业务收入和毛利率仍保持稳定。

截至 2008 年 12 月 31 日，首创集团资产负债率和流动比率分别为 78.13%和 1.20，偿债能力保持稳定。

综合以上情况，首创集团资产规模较大，主营业务盈利水平较强并具有持续性，且未来发展趋势良好，具有稳定的偿债能力，为本期债券本息的偿付提供了有效的保障。

二、担保函主要内容

首创置业拟发行不超过 18 亿元的公司债券，担保人已获得有效的内部授权并为本次债券发行向债券持有人出具了《首创置业股份有限公司公司债券担保函》（以下简称“《担保函》”）。担保人在担保函中同意就发行人公司债券的按期还本付息义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

《担保函》的主要内容如下：

（一）担保方式

担保函担保的方式为不可撤销的连带责任保证担保。

（二）担保事项和范围

担保人就公司债券的还本付息为发行人提供不可撤销的连带责任保证，即发行人如未能根据《募集说明书》承诺的时间和数额偿付债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，公司债券持有人可以直接向担保人索偿，担保人保证在接到公司债券持有人符合下列条件的书面索偿通知后的 60 个工作日内（不包括收到通知的当日，包括第 60 个工作日）清偿上述款项：

- 1、公司债券持有人的索偿通知必须以书面形式做出；
- 2、公司债券持有人的索偿通知必须在担保函的保证期间内送达担保人；
- 3、公司债券持有人的索偿通知必须包括下列内容：

（1）关于索偿的债券本息款额并未由发行人或其代理人以任何方式直接或间接地支付的声明；

（2）证明发行人未就索偿的债券本息款额予以全部兑付的证据。

（三）保证期间

担保函的保证期间为债券存续期及债券到期之日起 180 日（不包括公司债券到期日当日，包括第 180 日）。

（四）加速到期

在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人及/或受托管理人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

（一）基本情况

1、名称：首创置业股份有限公司

名称缩写：首创置业

2、法定代表人：刘晓光

3、董事会秘书：胡卫民

投资者关系联络：pr@bjcapitalland.com.cn

4、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

邮政编码：100140

网址：<http://www.bjcapitalland.com.cn>

电子信箱：mail@bjcapitalland.com.cn

5、H股上市交易所：香港联合交易所

H股简称：首创置业

H股代码：2868

（二）公司设立情况

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（以下简称“首创阳光”）、北京首创科技投资有限公司、北京首创建设有限公司、中国物产有限公司、亿华国际企业有限公司，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。

（三） 股票公开发行与股本变化情况

1、 股份公司设立。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》，本公司设立时的总股本为 110,000 万股。

2、 H 股首次公开发行。本公司于 2003 年 6 月 19 日以每股 1.66 港元首次公开发行 H 股 51,330 万股，并于 2003 年 6 月 19 日在香港成功挂牌上市。H 股上市后，本公司的总股本为 161,330 万股。

3、 2005 年第一次增发 H 股。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，发行完成后本公司总股本为 171,596 万股。

4、 2006 年第二次增发 H 股。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，发行完成后本公司总股本为 202,796 万股。

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。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。

二、 股东情况介绍

（一） 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 |

（二） 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 |

| 序号 | 股东名称 | 股份性质 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
|----|---|----------|-----------------------------|---------|
| 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 |

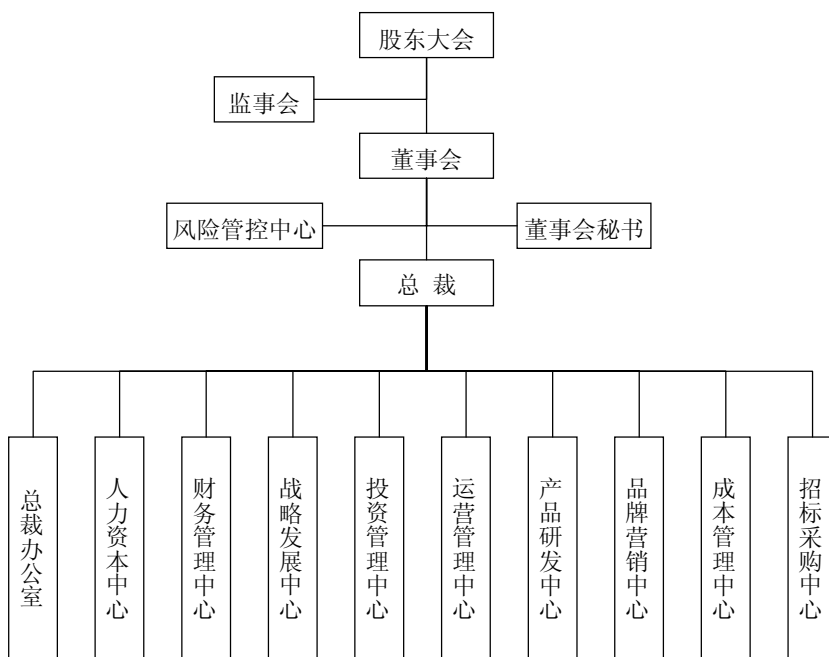
注 1：上述 H 股股东所持股份均为流通股股份，上述非 H 股股东所持股份均为非流通股股份。

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%。

三、公司组织结构和重要权益投资情况

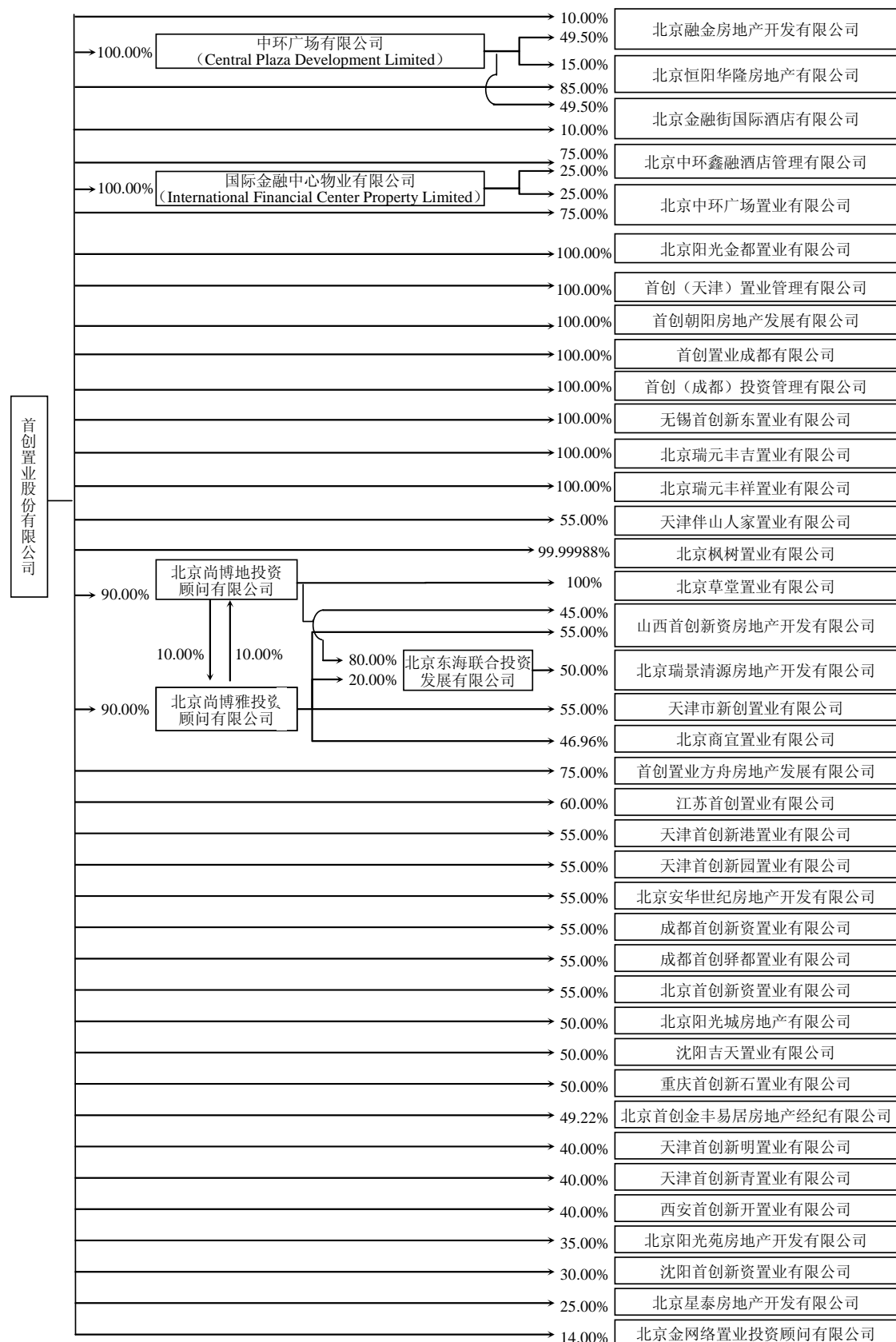
（一）公司内部组织结构

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的组织机构如下图所示：



（二） 本公司下属公司组织结构图

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的下属公司组织结构图如下图所示：



四、公司控股股东和实际控制人简介

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。首创集团注册资本 330,000 万元。住所为北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店 15 层。主要负责对授权范围内的国有资产进行经营管理，是北京市政府所属最大型企业集团之一。

截至 2009 年 6 月 30 日，首创集团直接持有本公司 31,103.28 万股股票，股份性质为国家股，占本公司股份总数的 15.34%，首创集团直接及间接共持有本公司 95,997.19 万股股票，占本公司股份总数的 47.34%，为本公司的实际控制人。

首创集团 2008 年经审计的主要财务数据如下表所示：

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。

五、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况

| 姓 名 | 职 位 | 性别 | 年龄 | 国籍 | 任期 |
|-----|-----|----|----|----|-----------------|
| 刘晓光 | 董事长 | 男 | 54 | 中国 | 2008.12-2011.12 |

| 姓 名 | 职 位 | 性别 | 年龄 | 国籍 | 任期 |
|-----|-----------|----|----|------|-----------------|
| 唐 军 | 执行董事、总裁 | 男 | 50 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 张巨兴 | 执行董事 | 男 | 55 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 冯春勤 | 非执行董事 | 男 | 57 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 曹桂杰 | 非执行董事 | 女 | 57 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 朱 敏 | 非执行董事 | 女 | 47 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 柯建民 | 独立非执行董事 | 男 | 55 | 加拿大 | 2008.12-2011.12 |
| 李兆杰 | 独立非执行董事 | 男 | 54 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 吴育强 | 独立非执行董事 | 男 | 45 | 中国香港 | 2008.12-2011.12 |
| 俞昌建 | 监事 | 男 | 54 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 王 琪 | 监事 | 男 | 56 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 魏建平 | 监事 | 男 | 42 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 张馥香 | 副总裁 | 女 | 48 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 孙宝杰 | 副总裁 | 女 | 39 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 吴怀量 | 副总裁 | 男 | 46 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 胡卫民 | 董事会秘书、副总裁 | 男 | 44 | 中国 | 2008.12-2011.12 |
| 罗 俊 | 财务总监 | 男 | 37 | 中国 | 2008.12-2011.12 |

六、公司主营业务概况

（一）公司的主营业务

公司的经营范围：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。

（二）公司的业务简介

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。

“首创置业”品牌已获得了较高的市场知名度。2004-2008 年，公司连续五年被《经济观察报》评为“中国蓝筹地产企业”；2008 年 3 月和 2008 年 9 月，公司先后被中国房地产业协会、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“2008 中国房地产百强企业”和“2008 年中国国有房地产企业品牌价值 TOP10”；2008 年 10 月，公司被国际人力资源管理协会、北京大学管理案例研究中心、人力资源和社会保障部《职业》杂志社联合授予“2008 年度中国最佳雇主企业荣誉”。

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。

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，秉承“目标一致、遵从规则、学习创新”的企业文化，采取积极稳健的扩张策略，以物业开发的国际先进水平为标准，致力成为中国最具价值的房地产综合营运商，为客户营造优质生活空间，为投资者创造稳定增长收益，为社会和谐不断做出贡献。

（三）公司的主营业务收入构成

最近三年及一期本公司的主营业务收入按业务分类如下表所示：

| 业务 | 2009 年度 1-6 月 | | 2008 年度 | | 2007 年度 | | 2006 年度 | |
|------------|---------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| | 金额 (万元) | 占比 | 金额 (万元) | 占比 | 金额 (万元) | 占比 | 金额 (万元) | 占比 |
| 开发项目 销售 | 241,516 | 98.42% | 487,154 | 94.28% | 462,287 | 94.91% | 179,800 | 88.17% |
| 酒店业务 | 3,878 | 1.58% | 29,556 | 5.72% | 24,806 | 5.09% | 21,135 | 10.36% |
| 咨询业务 | - | - | - | - | - | - | 3,000 | 1.47% |
| 合计 | 245,394 | 100.00% | 516,710 | 100.00% | 487,093 | 100.00% | 203,935 | 100.00% |

最近三年及一期本公司的主营业务收入按地区分类如下表所示：

| 地区 | 2009 年度 1-6 月 | | 2008 年度 | | 2007 年度 | | 2006 年度 | |
|----|---------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| | 金额 (万元) | 占比 | 金额 (万元) | 占比 | 金额 (万元) | 占比 | 金额 (万元) | 占比 |
| 北京 | 148,762 | 60.62% | 354,878 | 68.68% | 408,632 | 83.89% | 177,485 | 87.03% |
| 天津 | 44,336 | 18.07% | 60,584 | 11.72% | 67,029 | 13.76% | 26,450 | 12.97% |
| 无锡 | 1,801 | 0.73% | 32,539 | 6.30% | 11,432 | 2.35% | - | - |
| 成都 | 50,495 | 20.58% | 68,709 | 13.30% | - | - | - | - |
| 合计 | 245,394 | 100.00% | 516,710 | 100.00% | 487,093 | 100.00% | 203,935 | 100.00% |

（四）公司最近三年及一期房地产开发情况

公司最近三年及一期主要业务指标具体情况如下：

单位：万平方米

| 项目 | 2009 年 1-6 月 | 2008 年 | 2007 年 | 2006 年 |
|----------|--------------|--------|--------|--------|
| 当期开复工面积 | 139.5 | 222.9 | 283.10 | 241.88 |
| 当期竣工面积 | 26.4 | 98.8 | 99.47 | 33.24 |
| 当期签约销售面积 | 52.3 | 33.8 | 72.03 | 67.77 |

（五）公司在建、拟建项目的基本情况

截至 2009 年 6 月 30 日，公司在建、拟建项目的基本情况如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 开发主体 | 项目位置 | 土地用途 | 占地面积（平方米） | 规划建筑面积（平方米） | 预计总投资（亿元） | 已完成面积（平方米） |
|--------|--------------------|------|--------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| 一、在建项目 | | | | | | | | |
| 1 | 北京国际中心(呼家楼商务居住综合区) | 首创朝阳 | 北京市朝阳区国贸商务区北部 | 写字楼、公寓、商业 | 86,300 | 435,500 | 29.40 | 248,700 |
| 2 | 北环中心(京都商业中心) | 阳光金都 | 北京市西城区北部马甸桥东北侧 | 写字楼、公寓 | 30,500 | 180,300 | 9.88 | 54,800 |
| 3 | 缘溪堂 | 安华世纪 | 北京市海淀区玉渊潭公园南侧 | 住宅、商业 | 17,900 | 150,200 | 17.16 | 150,200 |
| 4 | 北京 A-Z Town | 北京新资 | 北京市朝阳区朝阳路十里堡 1、2 号 | 住宅、商业 | 122,500 | 431,300 | 25.60 | 400,264 |
| 5 | 和平里 De 小镇 | 阳光城 | 北京市朝阳区柳芳北街 | 住宅、商业 | 116,000 | 333,300 | 19.90 | 279,451 |
| 6 | 阳光上东 | 星泰公司 | 北京市朝阳区将台乡大清寺 | 住宅、商业 | 190,500 | 721,100 | 44.80 | 613,750 |
| 7 | 天津宝翠花都 | 天津新创 | 天津市北辰区瑞景居住区内 | 住宅、商业 | 330,900 | 488,700 | 21.76 | 414,424 |
| 8 | 天津首创国际城 | 天津伴山 | 天津唐沽区京津唐高速公路延伸线以北 | 住宅、商业 | 233,300 | 550,000 | 23.75 | |
| 9 | 天津双港新家园 121 地块项目 | 天津新园 | 天津市东南部津南区 | 住宅、商业 | 255,000 | 306,600 | 19.65 | |
| 10 | 成都 A-Z Town | 成都新资 | 成都市成华区建设路 2 号 | 住宅、商业 | 68,300 | 369,500 | 14.26 | |
| 11 | 成都首创国际城 | 首创成都 | 成都市成华区东南部保和乡胜利村 | 住宅、商业 | 78,200 | 433,700 | 15.78 | |
| 12 | 沈阳首创国际城 | 沈阳新资 | 沈阳市浑南大道与沈营路交叉处 | 住宅、商业 | 145,800 | 610,700 | 28.23 | |
| 13 | 沈阳银河湾项目 | 沈阳吉天 | 沈阳棋盘山开发区前陵社区小河南 | 住宅、商业 | 471,400 | 975,000 | 33.02 | |
| 14 | 无锡首创隼府 | 江苏首创 | 无锡市锡山区东亭镇 | 住宅、商业 | 162,900 | 334,400 | 12.53 | |

| 序号 | 项目名称 | 开发主体 | 项目位置 | 土地用途 | 占地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 预计总投资(亿元) | 已完成面积(平方米) |
|---------------|------------------|------|-----------------------------|--------------|-----------|-------------|-----------|------------|
| 15 | 天津溪堤郡 | 天津新明 | 天津市区东部的东丽区 | 住宅、商业 | 271,800 | 296,100 | 20.66 | |
| 16 | 西安首创国际城 | 西安新开 | 西安经开区内的凤城十一路以北 | 住宅、写字楼、酒店、商业 | 355,400 | 1,689,900 | 53.30 | |
| 二、拟建项目 | | | | | | | | |
| 1 | 森林会议中心 | 草堂置业 | 北京市怀柔区雁栖镇下辛庄西定慧寺 | 商业综合开发 | 69,200 | 27,700 | 6.00 | |
| 2 | 天津双港新家园 122 地块项目 | 天津新港 | 天津市东南部津南区 | 住宅、商业 | 183,500 | 277,500 | 17.45 | |
| 3 | 天津西青项目 | 天津新青 | 天津市西南部，西青区大寺镇王村 | 住宅、商业 | 151,600 | 195,100 | 11.17 | |
| 4 | 成都川师大项目 | 成都驿都 | 成都市龙泉驿区大面街办 | 住宅、商业 | 106,800 | 540,900 | 15.69 | |
| 5 | 成都北泉路项目 | 成都驿都 | 成都市龙泉办北泉路以南 | 住宅、商业 | 75,000 | 390,000 | 11.38 | |
| 6 | 重庆鸿恩寺项目 | 重庆新石 | 重庆市江北区大石坝组团 K 分区 K03-2/02 号 | 住宅、商业 | 229,300 | 981,300 | 31.40 | |
| 7 | 无锡机场路项目 | 无锡新东 | 无锡市东南侧的新区行政区辖内 | 住宅、商业 | 96,600 | 277,200 | 12.35 | |

公司所有在建项目均已签订土地使用权出让（转让）合同，并均已获得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

公司拟建项目合同签订情况和证照获取情况如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 土地使用权出让（转让）合同签订情况 | 国有土地使用证 | 建设用地规划许可证 | 建设工程规划许可证 | 建筑工程施工许可证 |
|----|------------------|-------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 森林会议中心 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 正在办理 |
| 2 | 天津首创国际城 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |
| 3 | 天津双港新家园 121 地块项目 | 已签订 | 正在办理 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |

| 序号 | 项目名称 | 土地使用权出让（转让）合同签订情况 | 国有土地使用证 | 建设用地规划许可证 | 建设工程规划许可证 | 建筑工程施工许可证 |
|----|-----------------|-------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 4 | 天津双港新家园122 地块项目 | 已签订 | 正在办理 | 已取得 | 正在办理 | 正在办理 |
| 5 | 天津西青项目 | 已签订 | 正在办理 | 已取得 | 正在办理 | 正在办理 |
| 6 | 天津华明项目 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |
| 7 | 沈阳首创国际城 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |
| 8 | 成都首创国际城 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |
| 9 | 成都川师大项目 | 已签订 | 正在办理 | 已取得 | 正在办理 | 正在办理 |
| 10 | 首创北泉路项目 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |
| 11 | 重庆鸿恩寺项目 | 未签订 | 正在办理 | 正在办理 | 正在办理 | 正在办理 |
| 12 | 无锡机场路项目 | 已签订 | 正在办理 | 已取得 | 正在办理 | 正在办理 |
| 13 | 西安凤城路项目 | 已签订 | 已取得 | 已取得 | 已取得 | 已取得 |

第五节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期合并财务报表口径主要财务指标

| 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、发行人最近三年及一期母公司财务报表口径主要财务指标

| 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% |

| 主要财务指标 | 2009 年 1-6 月 | 2008 年 | 2007 年 | 2006 年 |
|------------|--------------|--------|--------|--------|
| 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 募集资金运用

一、本次公司债券募集资金数额

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 2008 年第三次临时股东大会批准，公司拟在中国境内发行不超过 18 亿元的公司债券，期限不超过 10 年。

本次债券一次性发行，募集资金数额为 10 亿元。

二、本次募集资金运用计划

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。

三、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）本次募集资金运用对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本公司合并财务报表口径下的资产负债率水平将由本期债券发行前的 67.23%变动至 68.47%，非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的 39.34%变动至 44.09%。长期债

务融资比例的提高降低了资产负债的流动性风险，本公司债务结构将逐步得到改善。

（二）本次募集资金运用对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本公司合并财务报表口径下的流动比率将由本期债券发行前的 2.11 提高至 2.26，速动比率将由本期债券发行前的 0.68 提高至 0.80。流动资产对流动负债覆盖能力的提升，使公司的短期偿债能力得到加强。

综上所述，本次募集资金用于偿还银行贷款、补充公司流动资金，可以满足公司的营运资金需求，为公司资产规模和业务规模的均衡发展以及盈利增长奠定了基础。同时，本次债券的发行还是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金、加强资产负债结构管理的重要举措之一，使公司的资产负债期限结构和偿债能力指标得以优化，进一步拓展了公司的融资渠道。

第七节 备查文件

募集说明书的备查文件如下：

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

三、关于首创置业股份有限公司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、北京首都创业集团有限公司为本次债券出具的《担保函》；

六、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》；

七、《首创置业股份有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

八、首创置业股份有限公司与中国国际金融有限公司签署的关于首创置业股份有限公司公司债券的《债券受托管理协议》；

九、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募集说明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>