

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



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）

募集说明书签署日期：2009年9月21日

# 声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购本期债券视作同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》将登载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、本公司网站（<http://www.bjcapitalland.com.cn>）及其他相关主管部门指定的网站，债券受托管理人报告将登载于监管部门指定的信息披露媒体。上述文件还将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

# 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

<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>13</b>
一、本次发行概况.....	13
二、本期债券发行及上市安排.....	15
三、认购人承诺.....	15
四、本次债券发行的有关机构.....	16
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>22</b>
一、本期债券的投资风险.....	22
二、发行人的相关风险.....	23
<b>第三节 发行人的资信状况 .....</b>	<b>33</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	33
二、信用评级报告的主要事项.....	33
三、发行人的资信情况.....	35
<b>第四节 担保 .....</b>	<b>37</b>
一、担保人基本情况.....	37
二、担保函主要内容.....	40
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	41
<b>第五节 偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>42</b>
一、具体偿债计划.....	42
二、偿债保障措施.....	43
三、发行人违约责任.....	45
<b>第六节 债券持有人会议 .....</b>	<b>46</b>
一、债券持有人会议的职权.....	46
二、债券持有人会议的召集.....	47
三、债券持有人会议的通知.....	48
四、债券持有人会议的出席.....	49
五、债券持有人会议的召开.....	50
<b>第七节 债券受托管理人 .....</b>	<b>54</b>
一、债券受托管理人的聘任.....	54
二、发行人的权利和义务.....	55
三、受托管理人的权利和义务.....	57

四、受托管理事务报告.....	59
五、受托管理人的报酬和费用.....	60
六、受托管理人的变更.....	60
七、违约责任.....	61
<b>第八节 发行人基本情况 .....</b>	<b>63</b>
一、公司概况.....	63
二、股东情况介绍.....	67
三、公司组织结构和重要权益投资情况.....	68
四、公司控股股东和实际控制人简介.....	84
五、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	86
六、公司主营业务概况.....	92
<b>第九节 财务会计信息 .....</b>	<b>97</b>
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.....	97
二、最近三年及一期的财务会计资料.....	99
三、合并报表范围的主要变化情况、原因及影响.....	116
四、管理层讨论与分析.....	120
五、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	147
<b>第十节 募集资金运用 .....</b>	<b>149</b>
一、本次公司债券募集资金数额.....	149
二、本次募集资金运用计划.....	149
三、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	149
<b>第十一节 其他重要事项 .....</b>	<b>151</b>
一、发行人的对外担保情况.....	151
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	152
三、发行人履行境内持续信息披露义务的方式.....	152
<b>第十二节 董事及有关中介机构声明 .....</b>	<b>154</b>
一、本公司董事、监事、高级管理人员声明.....	154
二、保荐人（主承销商）声明.....	157
三、发行人律师声明.....	158
四、会计师事务所声明.....	159
五、承担资信评级业务的机构声明.....	160
<b>第十三节 备查文件 .....</b>	<b>161</b>

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、 首创置业	指	首创置业股份有限公司
首创集团、担保人	指	北京首都创业集团有限公司
本次债券	指	首创置业股份有限公司于 2008 年 9 月 6 日召开的 2008 年第三次临时股东大会批准的在境内公开发行的公司债券
本期债券	指	首创置业股份有限公司 2009 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》
保荐人、主承销商、簿记 管理人、债券受托管理 人、受托管理人、中金公 司	指	中国国际金融有限公司
资信评级机构、中诚信评 估	指	中诚信证券评估有限公司
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团

担保函	指	担保人以书面形式为本期债券出具的不可撤销连带责任偿付的保函
《担保函》	指	《首创置业股份有限公司公司债券担保函》
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
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
住房和城乡建设部	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
中国证监会或证监会	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	指	全国社会保障基金理事会
国家开发银行	指	国家开发银行股份有限公司
中国建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
中国光大银行	指	中国光大银行股份有限公司



董事会	指	首创置业股份有限公司董事会
股东大会	指	首创置业股份有限公司股东大会
《债券受托管理协议》	指	《首创置业股份有限公司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》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》
《试点办法》	指	中国证监会于2007年8月14日颁布的《公司债券发行试点办法》
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司公司章程》
原会计准则和制度	指	财政部于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》及相关规定的统称
新会计准则	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
最近三年及一期	指	2006年、2007年、2008年及2009年1-6月
预售	指	房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
阳光综合	指	北京阳光房地产综合开发公司
首创阳光	指	北京首创阳光房地产有限责任公司
首创科技	指	北京首创科技投资有限公司

首创航宇、首创建设	指	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	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
Reco Ziyang 、新加坡紫阳	指	Reco Ziyang Private Limited
IFC	指	国际金融中心物业有限公司（International Financial Center Property Limited）
Central Plaza	指	中环广场有限公司（Central Plaza Development Limited）
安华世纪	指	北京安华世纪房地产开发有限公司
北京商宜	指	北京商宜置业有限公司
北京新资	指	北京首创新资置业有限公司
草堂置业	指	北京草堂置业有限公司
成都投资	指	首创（成都）投资管理有限公司
成都新资	指	成都首创新资置业有限公司
成都驿都	指	成都首创驿都置业有限公司
重庆新石	指	重庆首创新石置业有限公司
东海联合	指	北京东海联合投资发展有限公司
东莞新资	指	东莞市新资房地产开发有限公司
枫树置业	指	北京枫树置业有限公司

洲际酒店公司	指	北京金融街国际酒店有限公司
恒阳华隆	指	北京恒阳华隆房地产有限公司
江苏首创	指	江苏首创置业有限公司
金丰易居	指	北京首创金丰易居房地产经纪有限公司
金网络	指	北京金网络置业投资顾问有限公司
金亚光	指	北京金亚光房地产开发有限公司
融金公司	指	北京融金房地产开发有限公司
瑞景清源	指	北京瑞景清源房地产开发有限公司
山西新资	指	山西首创新资房地产开发有限公司
尚博地	指	北京尚博地投资顾问有限公司
尚博雅	指	北京尚博雅投资顾问有限公司
沈阳吉天	指	沈阳吉天置业有限公司
沈阳创盛	指	沈阳创盛投资管理有限公司
沈阳新资	指	沈阳首创新资置业有限公司
首创朝阳	指	首创朝阳房地产发展有限公司
首创成都	指	首创置业成都有限公司
首创方舟	指	首创置业方舟房地产发展有限公司
首创风度	指	北京首创风度房地产开发有限责任公司
首创辉煌	指	北京首创辉煌置业有限公司
天津伴山	指	天津伴山人家置业有限公司
天津新创	指	天津市新创置业有限公司
天津新港	指	天津首创新港置业有限公司
天津新明	指	天津首创新明置业有限公司

天津新青	指	天津首创新青置业有限公司
天津新园	指	天津首创新园置业有限公司
天津置业	指	首创（天津）置业管理有限公司
无锡新东	指	无锡首创新东置业有限公司
瑞元丰吉	指	北京瑞元丰吉置业有限公司
瑞元丰祥	指	北京瑞元丰祥置业有限公司
西安新开	指	西安首创新开置业有限公司
星泰公司	指	北京星泰房地产开发有限公司
阳光城	指	北京阳光城房地产有限公司
阳光股份	指	阳光新业地产股份有限公司（原公司名称为：广西阳光股份有限公司）
阳光金都	指	北京阳光金都置业有限公司
阳光苑	指	北京阳光苑房地产开发有限公司
中环公司	指	北京中环广场置业有限公司
中环鑫融	指	北京中环鑫融酒店管理有限公司
保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
万科股份	指	万科企业股份有限公司
北辰实业	指	北京北辰实业股份有限公司
金地集团	指	金地（集团）股份有限公司
滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
京能置业	指	京能置业股份有限公司
北京城建	指	北京城建投资发展股份有限公司

# 第一节 发行概况

## 一、本次发行概况

### （一）核准情况及核准规模

本次债券发行经公司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。

**发行规模：**本期债券的发行规模为 10 亿元<sup>1</sup>。

**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债券登记机构开立的托管账户托管记载。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。

---

<sup>1</sup>公司董事长刘曙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。

**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、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

(三) 本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

(四) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 四、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

### **五、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 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时,除本募集说明书披露的其他各项资料外,应特别审慎地考虑下述各项风险因素:

### 一、本期债券的投资风险

#### (一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### (二) 流动性风险

由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此,投资者应清楚所面临的潜在风险,即投资者可能无法立即出售其债券,或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券,投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

#### (三) 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。

#### (四) 本期债券偿债安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控因素（如市场、政策、法律法规等的变化）导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在延期偿付的情况；且最近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重的违约行为。

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

#### **（六）担保或评级的风险**

本期债券的担保方式为不可撤销的连带责任保证担保。担保人为首创集团，目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。但是，在本期债券存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带保证责任的能力也将受到不利影响。

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-，本期债券的信用级别为 AA。在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别和/或本期债券信用级别的事项，致使资信评级机构调低发行人信用级别和/或本期债券信用级别，本期债券的市场交易价格可能发生波动。

## **二、发行人的相关风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、经营活动产生的现金流量为负的风险**

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 and 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时同档次利率的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；优先支持节约集约用地房地产开发项目。

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 发行人的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

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](http://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。

## 第四节 担保

本期债券的担保人为北京首都创业集团有限公司。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。

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三节；

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《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。

## **三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排**

请见本募集说明书第六节“债券持有人会议”以及第七节“债券受托管理人”。

## 第五节 偿债计划及其他保障措施

### 一、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。

## **二、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本募集说明书披露的用途使用。

### **（二）设立专门的偿付工作小组**

发行人指定财务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。

### 三、发行人违约责任

当发行人未按约定偿付本期债券本息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，债券受托管理人将代表债券持有人向发行人和/或担保人进行追索。如果债券受托管理人未按债券受托管理协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。

## 第六节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《试点办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》，并受之约束。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依据法律、《试点办法》、《募集说明书》的规定行使如下职权：

（一）就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议；

（二）在发行人发生不能按期、足额支付本期债券本息时，决定通过诉讼等程序强制发行人和保证人支付债券本息，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（三）决定发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（四）应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式；

（五）决定变更受托管理人；

（六）在发行人与受托管理人就已经达成的《债券受托管理协议》签署补充协议前，决定是否同意该补充协议；

(七) 有关法律法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 二、债券持有人会议的召集

(一) 在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、变更受托管理人的情形发生；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 5、保证人发生影响履行担保责任能力的重大变化；
- 6、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 7、受托管理人书面提议召开债券持有人会议；

8、单独和/或合并持有超过 20% 有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议。

(二) 债券受托管理人在获知上述 (一) 中所列事项发生之日起 5 个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

上述 (一) 中所列事项发生之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并持有超过 20% 有表决权的本期债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(三) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有超过 20% 有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有超过 20% 有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

发行人根据上述（二）中规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

(四) 召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

- 1、会议的召集、召开程序是否符合法律法规、《债券持有人会议规则》的规定；
- 2、出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- 3、会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- 4、应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

### 三、债券持有人会议的通知

(一) 《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

(二) 债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- 1、会议召开的时间、地点和方式；
- 2、会议拟审议的事项；
- 3、确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；



4、代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5、召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

（三）债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

（四）债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》中对债券持有人会议的职权和应召开债券持有人会议的事项的规定决定。单独和/或合并持有超过 20%有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

（五）债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地所在城市召开。债券持有人会议应设置会场,以现场会议形式召开。

（六）发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

## 四、债券持有人会议的出席

（一）债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据债券登记机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证,并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从债券登记机构取得并无偿提供给召集人。

(二) 召集人和律师应依据债券登记机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证,并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券张数。

(三) 应单独和/或合并持有超过 20% 有表决权的本期债券张数的债券持有人、债券受托管理人的要求, 发行人应派代表出席债券持有人会议。

(四) 经债券持有人会议召集人同意, 下列机构或人员可以列席债券持有人会议:

- 1、保证人;
- 2、发行人董事、监事和高级管理人员。

(五) 召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券张数、被代理人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

## 五、债券持有人会议的召开

(一) 债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。

(二) 每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时,应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

(三) 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

(四) 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(五) 债券持有人会议对拟审议事项以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

(六) 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

1、债券持有人为持有发行人超过 10% 股权的发行人股东；

2、上述发行人股东及发行人的关联方。

(七) 债券持有人会议决议须经持有和/或代表除上述第(六)条规定的债券持有人和/或其代理人所持有和/或代表的本期债券张数之外的本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

(八) 债券持有人会议决议经表决通过后生效。

任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的,除法律、《试点办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外:

1、如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的,该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后,对发行人和全体债券持有人有约束力;

2、如果该决议是根据发行人的提议做出的,经债券持有人会议表决通过后,对发行人和全体债券持有人有约束力。

(九) 债券持有人会议做出决议后,债券持有人会议决议应及时公告,公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所持有和代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

(十) 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容:

1、会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称;

2、会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名;

3、本次会议见证律师和监票人的姓名;

4、出席会议的债券持有人和代理人人数、所持有和代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例;

- 5、对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- 6、债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- 7、法律法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

（十一）债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日结束。

（十二）债券持有人会议的召集人应保证债券持有人会议的决议按照《债券持有人会议规则》进行表决。召集人应向发行人所在地中国证监会派出机构及本期债券上市的交易所报送相关材料并及时安排公告。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议并及时向相关机构报告。

## 第七节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《合同法》以及《试点办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中金公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。债券持有人认购本期债券视作同意中金公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意并接受债券受托管理协议项下的相关规定。

### 一、债券受托管理人的聘任

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《公司法》、《证券法》、《合同法》以及《试点办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中金公司作为本期债券的债券受托管理人，双方于 2008 年 9 月在北京签署了《债券受托管理协议》，中金公司将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务。

中金公司是中国第一家中外合资投资银行，在债券市场领域占据主导地位，具有丰富的债券项目执行经验，并且与发行人不存在利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：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

邮编：100004

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

## 二、发行人的权利和义务

（一）发行人依据法律、法规和《募集说明书》的规定享有各项权利，承担各项义务，按期偿付本期债券的利息和本金。

（二）发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务；及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利。

（三）在本期债券存续期限内，发行人根据《证券法》、《试点办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众提供的所有文件、公告、声明、资料和信息，包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件（以下简称“发行人文告”）均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

（四）在债券持有人会议选聘新受托管理人的情况下，发行人应该配合原受托管理人及新受托管理人完成工作及档案移交的有关事项，并向新受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向原受托管理人履行的各项义务。

（五）发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保受托管理人在正常工作时间能够与之有效沟通。

（六）发行人应在本期债券发行前将保证人为本期债券出具的《担保函》和其他有关文件交付给受托管理人。

（七）发行人在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从债券登记机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。

(八) 如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知受托管理人：

1、发行人按照《募集说明书》已经根据发行人与债券登记机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的账户；

2、任何发行人公告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

4、发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

5、发行人发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 5% 的重大损失或重大亏损；

6、发行人发生减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的情形；

7、发行人发生或可能发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 的重大仲裁或诉讼；

8、拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 的资产或债务处置；

9、本期债券担保人发生影响其履行担保责任能力的重大变化，包括但不限于担保人主体发生变更、担保人经营、财务、资信等方面发生重大不利变化、已经发生或可能发生针对担保人的重大诉讼、仲裁；

10、订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

11、未能履行《募集说明书》的规定；

12、本期债券被暂停交易；

13、发行人指定的负责与本期债券相关的事务的专人发生变化；

14、其他可能对发行人本期债券还本付息构成重大影响或根据适用法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件规定的其他情形。



（九）发行人不能偿还债务时，如果受托管理人要求发行人追加担保，发行人应当按照受托管理人要求追加担保。

（十）应受托管理人要求，发行人应向受托管理人及其顾问提供，并帮助受托管理人及其顾问获取：（i）所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景，（ii）受托管理人或其顾问或发行人认为与受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的复印件，及（iii）其它与受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息，并全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供以及受托管理人及其顾问获取上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知受托管理人。

（十一）发行人保证及时收集可能影响保证人担保能力的信息、文件和资料并提供给受托管理人。

（十二）发行人应按双方约定向受托管理人支付债券受托管理报酬以及相关费用。

（十三）发行人应当承担《募集说明书》、中国法律法规及中国证监会规定的其他义务。

### 三、受托管理人的权利和义务

（一）受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定取得受托管理报酬。

（二）受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字。

（三）受托管理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

（四）受托管理人在本期债券发行前取得保证人为本期债券出具的《担保函》和其他有关文件，并妥善保管。如发行人未及时交付该《担保函》，则受托管理人应予以公告。

（五）发行人未按照《募集说明书》的规定按期、足额将本期债券利息和/或本金划入债券登记机构指定的银行账户时，受托管理人应作为全体债券持有人的代理人在被发行人或债券持有人告知发行人发生上述违约行为之日起 10 个工作日内，按照《担保函》的相关规定，向保证人书面提出支付请求，要求保证人履行保证义务，将欠付的本期债券利息和/或本金划入债券登记机构指定的银行账户。

（六）发行人不能偿还债务时，受托管理人应向发行人发出书面通知要求发行人追加担保，追加担保的具体方式包括新保证人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，受托管理人按照本期债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的法律费用。

（七）发行人不能偿还债务时，受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序，将有关法律程序的重大进展及时予以公告。

（八）受托管理人应按照《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下受托

管理人的职责和义务。

(九) 受托管理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人、保证人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

(十) 受托管理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

(十一) 受托管理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(十二) 受托管理人应按照中国证监会的有关规定及《债券受托管理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

(十三) 在债券持有人会议作出变更受托管理人的决议之日起 10 个工作日内，受托管理人应该向新受托管理人移交工作及有关文件档案。

(十四) 受托管理人应遵守《债券受托管理协议》、《募集说明书》以及法律法规及中国证监会规定的受托管理人应当履行的其他义务。

#### 四、受托管理事务报告

(一) 受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

(二) 受托管理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券受托管理事务年度报告，年度报告应包括下列内容：

- 1、发行人的基本情况；
- 2、发行人募集资金使用情况；
- 3、保证人的资信状况以及可能影响保证人履行保证责任的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件；

- 4、债券持有人会议召开的情况；
- 5、本期债券本息偿付情况；
- 6、本期债券跟踪评级情况；
- 7、发行人指定的代表发行人负责本期债券事务的专人的变动情况；
- 8、受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

（三）以下情况发生，受托管理人应当以公告方式向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告：

1、发行人未按《募集说明书》的规定及发行人与债券登记机构的约定将本期债券利息和/或本金划入债券登记机构指定的账户时，或保证人拒不履行保证义务时，受托管理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

2、发行人出现《债券持有人会议规则》规定的情形时，受托管理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

3、出现对债券持有人利益有重大实质影响的其他情形。

（四）在本期债券存续期间，受托管理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件及时以中国证监会要求的方式予以公布。

## 五、受托管理人的报酬和费用

与受托管理人的报酬和费用相关的规定，由双方另行协商确定。

## 六、受托管理人的变更

（一）下列情况发生应变更受托管理人：

1、受托管理人不能按《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理义务；

- 2、受托管理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；
- 3、受托管理人不再具备任职资格；
- 4、债券持有人会议通过决议变更受托管理人。

(二) 新的受托管理人，必须符合下列条件：

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

(三) 单独和/或合并持有超过 20% 有表决权的本期债券张数的债券持有人要求变更受托管理人的，受托管理人应召集债券持有人会议审议解除受托管理人的受托管理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。发行人和受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

(四) 自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日起，原受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务终止，《债券受托管理协议》约定的受托管理人的权利和义务由新任受托管理人享有和承担，但新任受托管理人对原任受托管理人的违约行为不承担任何责任。

(五) 受托管理人可在任何时间辞任，但应至少提前 90 天书面通知发行人及全体债券持有人。

## 七、违约责任

(一) 双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的应用文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市相关的任何法律规定或

上市规则或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而导致受托管理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人给予赔偿(包括但不限于偿付受托管理人就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所产生的所有费用支出)，以使受托管理人免受损害。

（二）发行人如果注意到任何可能引起上述第（一）条所述的索赔，应立即通知受托管理人。

（三）受托管理人违约，发行人有权依据法律、行政法规、《试点办法》、《募集说明书》及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任（包括但不限于因受托管理人怠于履行《债券受托管理协议》项下的义务而给发行人造成的损失，为挽回前述损失而进行调查、准备、抗辩、申请仲裁所产生的所有费用支出）。

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

（五）受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会拟对受托管理人或受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

## 第八节 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。

### (三) 股票公开发行与股本变化情况

#### 1、 本公司设立时股本结构

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

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

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

#### 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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,613,300,000</b>	<b>100.00</b>

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

### 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

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 (%)
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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,613,300,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,715,960,000</b>	<b>100.00</b>

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

#### 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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,715,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

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

#### 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
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
<b>合计</b>	-	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

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

#### （四）重大资产重组

本公司设立后不存在重大资产重组的情况。

## 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）<sup>(注 1)</sup>

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 <sup>(注 2)</sup>	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

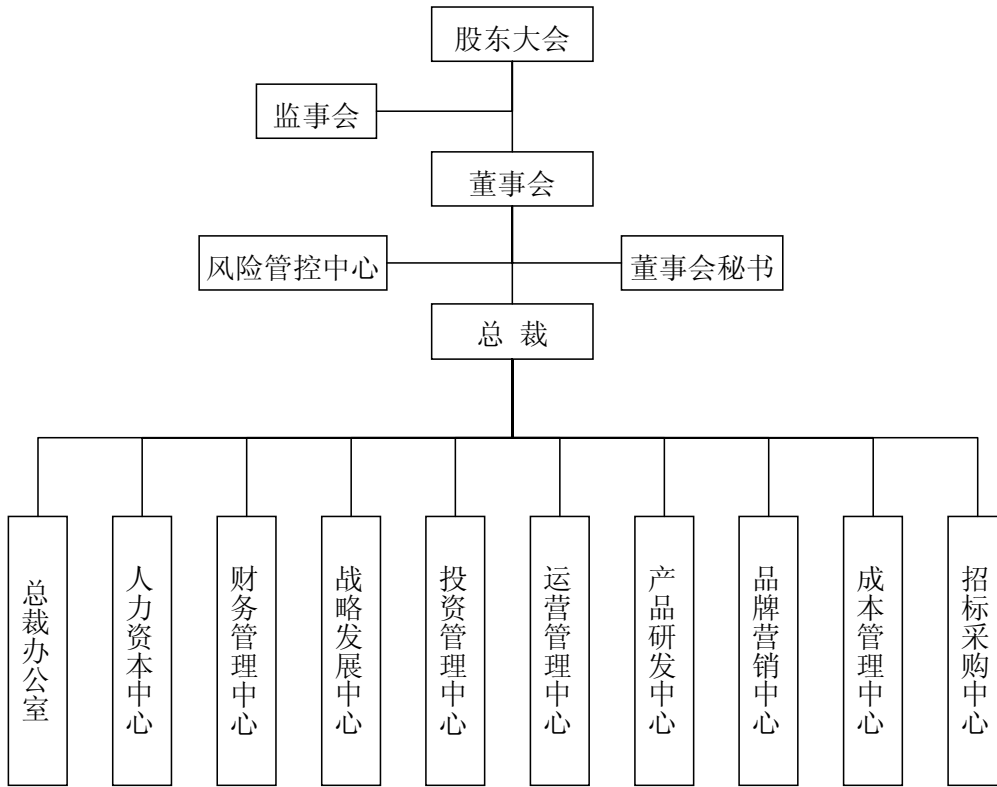
注 1：上述 H 股股东所持股份均为流通股股份，上述非 H 股股东所持股份均为非流通股股份。

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

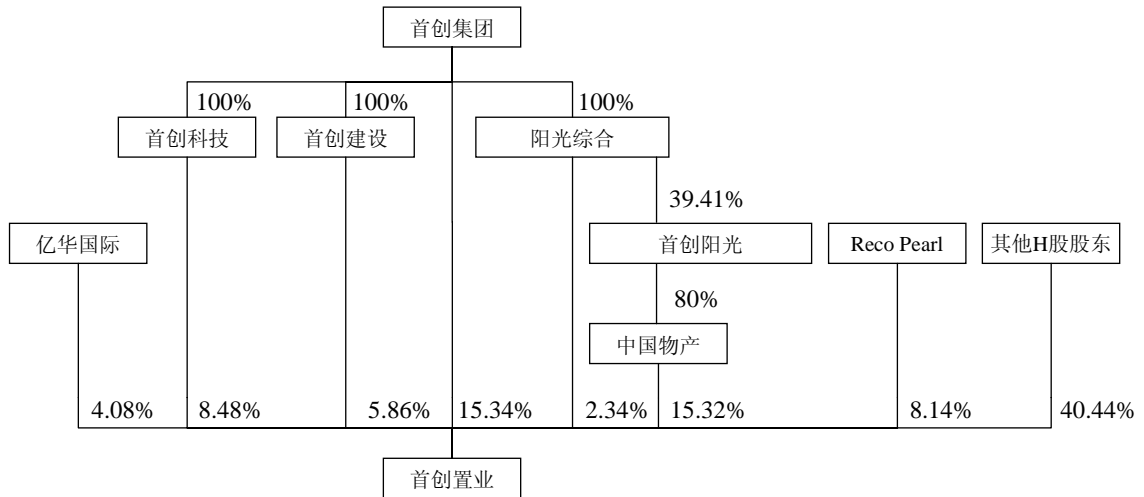
### （一）公司内部组织结构

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的组织机构如下图所示：



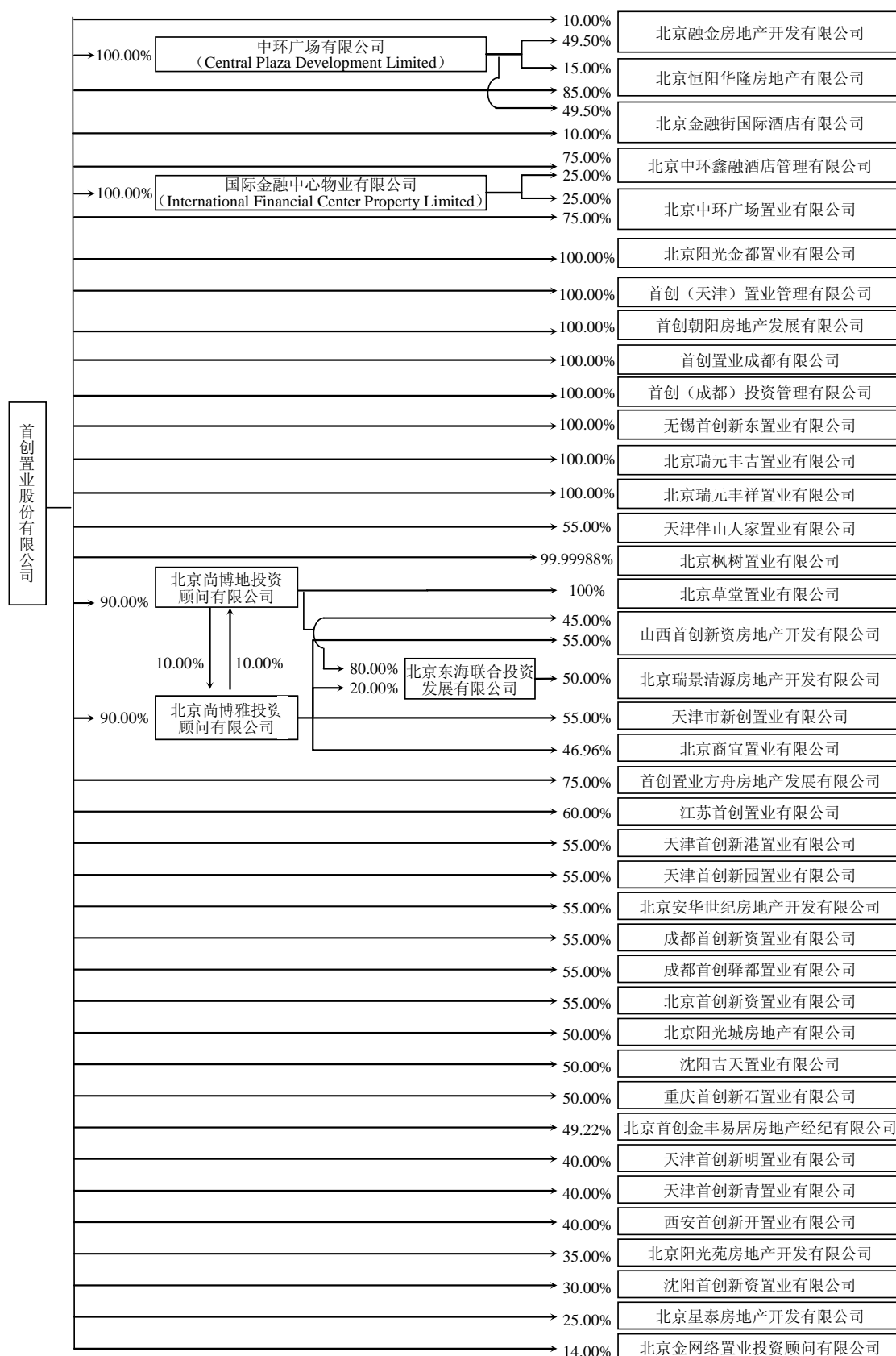
## (二) 公司股权结构

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的股权结构如下图所示：



### (三) 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）本公司下属公司情况

##### 1、本公司的控股子公司

###### （1）中环广场有限公司（Central Plaza Development Ltd.）

Central Plaza 为一家于 2000 年 12 月 6 日在英属维尔京群岛注册成立的有限公司。注册资本为 1 美元，实收资本为 1 美元。其主营业务为境内外房地产开发、商品房销售、酒店物业投资等。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

###### （2）国际金融中心物业有限公司（International Financial Center Property Ltd.）

IFC 是一家于 2000 年 12 月 6 日在英属维尔京群岛注册成立的有限公司。注册资本为 1 美元，实收资本为 1 美元。其主营业务为境内外房地产开发、商品房销售、酒店物业投资等。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

###### （3）首创置业成都有限公司

首创成都是一家成立于 2007 年 6 月 1 日的有限责任公司。注册资本为 15,000 万元，实收资本为 15,000 万元。法定代表人为胡卫民。注册地为成都市成华区建设路 2 号。主要生产经营地为成都市。其主营业务为房地产开发与经营。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

###### （4）北京阳光金都置业有限公司

阳光金都是一家成立于 2002 年 6 月 14 日的有限责任公司。注册资本为 37,000 万元，实收资本为 37,000 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 501 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发、销售；自有房屋的物业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

(5) 首创朝阳房地产发展有限公司

首创朝阳是一家成立于 2000 年 8 月 8 日的有限责任公司。注册资本为 64,000 万元，实收资本为 64,000 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市朝阳区农展南路甲 1 号。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发；销售商品房；接受委托进行物业管理；房地产信息咨询；家居装饰。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

(6) 首创（成都）投资管理有限公司

成都投资是一家成立于 2008 年 2 月 21 日的法人独资有限责任公司。注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元。法定代表人为唐军。注册地为成都市成华区建设路 2 号。主要生产经营地为成都市。其主营业务为投资管理服务。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

(7) 首创（天津）置业管理有限公司

天津置业是一家成立于 2008 年 2 月 20 日的法人独资有限责任公司。注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元。法定代表人为唐军。注册地为北辰区开发区主干道北（北辰经济开发区总公司内）。主要生产经营地为天津市。其主营业务为企业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

(8) 无锡首创新东置业有限公司

无锡新东是成立于 2008 年 2 月 27 日的法人独资有限公司。注册资本为 10,000 万元，实收资本为 10,000 万元。法定代表人为唐军。注册地为无锡市新区长江路 5-1 号 2602 室（东方银座）。主要生产经营地为无锡市。其主营业务为房地产开发；销售、租赁自建房产，并提供相关房屋和设施的管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

(9) 北京瑞元丰吉置业有限公司



瑞元丰吉是成立于 2009 年 6 月 24 日的法人独资有限公司。注册资本为 1,000 万元，实收资本为 1,000 万元。法定代表人为杨邦军。注册地为北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层 A1 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

#### (10) 北京瑞元丰祥置业有限公司

瑞元丰祥是成立于 2009 年 6 月 24 日的法人独资有限公司。注册资本为 1,000 万元，实收资本为 1,000 万元。法定代表人为贾宜良。注册地为北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层 A2 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有其 100% 的股权。

#### (11) 北京恒阳华隆房地产有限公司

恒阳华隆是一家成立于 2001 年 12 月 31 日的中外合作经营企业。注册资本为 1,000 万美元，实收资本为 1,000 万美元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号楼 501 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为开发、建设、保养、维修、绿化规划范围内房屋，出售规划范围内的写字楼，出租、出售规划范围内批发零售商业用餐饮娱乐用设施。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有恒阳华隆 85% 的股权，本公司的全资子公司 Central Plaza 持有恒阳华隆 15% 的股权，本公司直接及间接持有其 100% 股权。

#### (12) 北京中环广场置业有限公司

中环公司是成立于 1994 年 3 月 22 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 1,125.8 万美元，实收资本为 1,125.8 万美元。法定代表人为魏建平。注册地为北京市宣武区菜园街 1 号。主要生产经营地为北京市。其主营业务为开发、建设、出租、出售规划内的房屋及物业。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有中环公司 75% 的股权，本公司的全资子公司 IFC 持有中环公司 25% 的股权。本公司直接及间接持有其 100% 股权。

#### (13) 北京中环鑫融酒店管理有限公司

中环鑫融是一家成立于 2008 年 6 月 25 日的有限责任公司（中外合资），由中环公司分立设立。2007 年 8 月 30 日，中环公司与中环鑫融签署了《北京中环广场置业有限公司北京中环鑫融酒店管理有限公司分立协议》，中环公司以存续分立的方式分立为中环公司和中环鑫融。

中环鑫融注册资本为 606.2 万美元，实收资本为 606.2 万美元。法定代表人为魏建平。注册地为北京市宣武区菜园街 1 号。主要生产经营地为北京市。其主营业务为酒店管理；在规定范围内出租、出售自有房屋及物业。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有中环鑫融 75% 的股权，本公司的全资子公司 IFC 持有中环鑫融 25% 的股权。本公司直接及间接持有其 100% 股权。

#### (14) 北京尚博地投资顾问有限公司

尚博地是一家成立于 2005 年 7 月 15 日的有限责任公司。注册资本为 3,000 万元，实收资本为 3,000 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 501 室。主要生产经营地为北京市。经营范围：法律、行政法规、国务院决定和国家外商投资产业政策禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可和国家外商投资产业政策限制经营的项目，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可和国家外商投资产业政策未限制经营的，自主选择经营项目开展经营活动。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有尚博地 90% 的股权，本公司全资子公司尚博雅持有尚博地 10% 的股权。本公司直接及间接持有其 100% 股权。

#### (15) 北京尚博雅投资顾问有限公司

尚博雅是一家成立于 2005 年 7 月 15 日的有限责任公司。注册资本为 3,000 万元，实收资本为 3,000 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 501 室。主要生产经营地为北京市。其经营范围为法律、行政法规、国务院决定和国家外商投资产业政策禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可和国家外商投资产业政策限制经营的项目，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可和国家外商投资产业政策未限制经营的，自主选择经营项目开展经营活动。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有尚博雅 90% 的股权，本公司全资子公司尚博地持有尚博雅 10% 的股权。本公司直接及间接持有其 100% 股权。

#### （16）山西首创新资房地产开发有限公司

山西新资是一家成立于 2005 年 10 月 11 日的有限责任公司。注册资本为 1,000 万元，实收资本为 1,000 万元。法定代表人为唐军。注册地为太原市万柏林区和平南路 247 号。主要生产经营地为太原市。其主营业务为房地产开发。

截至 2009 年 6 月 30 日，尚博雅持有山西新资 55% 的股权，尚博地持有山西新资 45% 的股权。本公司分别直接及间接持有尚博雅及尚博地 100% 的股权，据此，本公司间接持有山西新资 100% 的股权。

#### （17）北京东海联合投资发展有限公司

东海联合是一家成立于 2003 年 2 月 20 日的有限责任公司。注册资本为 2,100 万元，实收资本为 2,100 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号。主要生产经营地为北京市。其主营业务为投资管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，尚博地持有东海联合 80% 的股权，尚博雅持有东海联合 20% 的股权，本公司直接及间接持有尚博地及尚博雅 100% 的股权，据此，本公司间接持有东海联合 100% 的股权。

#### （18）北京枫树置业有限公司

枫树置业是一家成立于 2002 年 9 月 26 日的有限责任公司。注册资本为 8,277 万元，实收资本为 8,277 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市昌平

区北七家镇东沙各庄。主要生产经营地为北京市。其主营业务为开发、建设、出租、出售在北京市昌平区北七家镇东沙各庄北京华都集团有限责任公司所属种禽公司规划确定的范围内的房屋及其规划范围内房屋的物业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司持有枫树置业 99.99988% 的股权，北京华都集团有限责任公司持有枫树置业 0.00012% 的股权。

#### (19) 天津伴山人家置业有限公司

天津伴山是一家成立于 2007 年 1 月 18 日的中外合资经营企业。注册资本为 6,000 万美元，实收资本为 6,000 万美元。法定代表人为唐军。注册地为天津市塘沽区金景园 1 栋。主要生产经营地为天津市。其主营业务为房地产开发（伴山人家项目。即京津塘高速公路延长线以北，河北路以西，车站北路以东）及商品房销售；资产管理及相关咨询与项目策划（国家有专营专项规定的按有关规定办理）。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司持有天津伴山 55% 的股权，Reco Ziyang 持有天津伴山 45% 的股权。

#### (20) 北京融金房地产开发有限公司

融金公司是一家成立于 1994 年 10 月 14 日的中外合作经营企业。注册资本为 1,200 万美元，实收资本为 1,200 万美元。法定代表人为唐军。注册地为北京市西城区金融大街 11 号。主要生产经营地为北京市。其主营业务为在规划范围内进行房地产的开发建设及其物业管理，包括办公楼的出售、商业设施的租售，附属配套设施的经营管理。

2008 年 7 月 18 日，融金公司与北京金融街国际酒店有限公司（筹）签订分立协议，拟采用存续分立的方式，分别由存续的融金公司主要从事写字楼项目的开发业务，由新设的北京金融街国际酒店有限公司主要从事酒店的经营业务。分立后的融金公司注册资本为 636 万美元，实收资本 636 万美元，法定代表人魏建平。注册地为北京市西城区金融大街 11 号。主营业务为出售、出租北京市西城区金融大街 11 号地已建成的写字楼；物业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有融金公司 10% 的股权，本公司的全资子公司 Central Plaza 持有融金公司 49.5% 的股权，China Golf Club Ltd. 持有融金公司 40.5% 的股权。

#### (21) 首创置业方舟房地产发展有限公司

首创方舟是一家成立于 1999 年 2 月 10 日的中外合资经营企业。注册资本为 920 万美元，实收资本为 920 万美元。法定代表人为王正斌。注册地为北京市平谷县兴谷经济开发区。主要生产经营地为北京市。其主营业务为开发、建设、出租、销售、经营管理规划范围内的房屋及物业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有首创方舟 75% 的股权，富都发展有限公司持有首创方舟 25% 的股权。

#### (22) 江苏首创置业有限公司

江苏首创是一家成立于 2006 年 3 月 30 日的中外合作经营企业。注册资本为 1,250 万美元，实收资本为 1,250 万美元。法定代表人为唐军。注册地为无锡市锡山区东亭镇迎宾北路。主要生产经营地为无锡市。其主营业务为房地产开发，销售、租赁自建房产并提供相关房屋和设施管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有江苏首创 60% 的股权，AG Wuxi Residential SRL（安高无锡住宅有限公司）持有江苏首创 40% 的股权。

#### (23) 北京草堂置业有限公司

草堂置业是一家成立于 2006 年 1 月 16 日的有限责任公司。注册资本为 1,000 万元，实收资本为 1,000 万元。法定代表人为杨森泉。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 501 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发；销售、出租自有商品房；物业管理；房地产信息咨询。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的全资子公司尚博地持有草堂置业 100% 的股权。

#### (24) 北京安华世纪房地产开发有限公司

安华世纪是一家成立于 2002 年 4 月 25 日的中外合作经营企业。注册资本为 3,000 万美元，实收资本为 3,000 万美元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号楼 501 室。其主营业务为开发、建设、出租、出售、配套在规划范围的房地产及规划范围内的房地产的物业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司持有安华世纪 55% 的股权，Reco Hibiscus Pte Ltd. 持有安华世纪 45% 的股权。

#### (25) 成都首创新资置业有限公司

成都新资是一家成立于 2006 年 5 月 23 日的中外合资经营企业。注册资本为 3,000 万美元，实收资本为 3,000 万美元。法定代表人为唐军。注册地为成都市成华区建设路 2 号。主要生产经营地为成都市。其主营业务为在成都国光项目规划确定的地块范围内进行房地产开发建设和经营。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有成都新资 55% 的股权，Reco Ziyang 持有成都新资 45% 的股权。

#### (26) 北京首创新资置业有限公司

北京新资是一家成立于 2004 年 10 月 15 日的中外合资经营企业。注册资本为 6,000 万美元，实收资本为 6,000 万美元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 501 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为开发、建设、出租、出售规划范围内的房地产，包括住宅、配套设施。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有北京新资 55% 的股权，Reco Ziyang 持有北京新资 45% 的股权。

#### (27) 成都首创驿都置业有限公司

成都驿都是一家成立于 2007 年 10 月 12 日的有限责任公司（中外合资），注册资本为 10,000 万美元，实收资本为 10,000 万美元。法定代表人为胡卫民。注册地为成都经济技术开发区（龙泉驿）星光中路 18 号。主要生产经营地为成都市。其主营业务为房地产开发建设及销售。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有成都驿都 55% 的股权，Reco Ziyang 持

有成都驿都45%的股权。

(28) 天津首创新港置业有限公司

天津新港是一家成立于 2007 年 10 月 25 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 9,500 万美元，实收资本为 9,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为天津市津南区双港科工贸产业园区。主要生产经营地为天津市。其主营业务为房地产开发、销售。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有天津新港 55% 股权，Reco Ziyang 持有天津新港 45% 的股权。

(29) 天津首创新园置业有限公司

天津新园是一家成立于 2007 年 10 月 25 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 9,500 万美元，实收资本为 9,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为天津市津南区双港科工贸产业园区。主要生产经营地为天津市。其主营业务为房地产开发、销售。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有天津新园 55% 股权，Reco Ziyang 持有首创新园 45% 的股权。

(30) 天津市新创置业有限公司

天津新创是一家成立于 2005 年 8 月 18 日的有限责任公司，2005 年 11 月 29 日，天津新创经批准变更设立为一家中外合资经营企业。注册资本为 2,500 万美元，实收资本为 2,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为天津市北辰区瑞景居住区 10 号地块。主要生产经营地为天津市。其主营业务为在天津瑞景项目规划确定的地块范围内进行房地产开发建设。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的全资子公司尚博雅持有天津新创 55% 的股权，Reco Ziyang 持有天津新创 45% 的股权。

(31) 北京阳光城房地产有限公司

阳光城是一家成立于 2004 年 8 月 31 日的中外合资经营企业。注册资本为 2,000 万美元，实收资本为 2,000 万美元。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号

501 室。法定代表人为唐军。主要生产经营地为北京市。其主营业务为开发、建设、出租、出售经营管理规划范围内的住宅及附属设施配套设施；物业管理。

2007 年 10 月 31 日，阳光城修改公司章程中董事会议事规则，使本公司能够决定阳光城日常业务过程中的财政及营运政策，本公司即取得该公司的控制权，阳光城转为本公司子公司。但本公司所占股权不变，仍为 50%。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有阳光城 50% 的股权，Reco Camellia Pte Ltd. 持有阳光城 50% 的股权。

## 2、本公司的合营公司

### (1) 沈阳吉天置业有限公司

沈阳吉天是一家成立于 2006 年 2 月 22 日的中外合资经营企业。注册资本为 4,000 万美元，实收资本为 4,000 万美元。法定代表人为唐军。注册地为沈阳市东陵区双园路 301-8 号。主要生产经营地为沈阳市。其主营业务为普通房产开发和自有房屋租赁。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有沈阳吉天 50% 的股权，Reco Ziyang 持有沈阳吉天 50% 的股权。

### (2) 重庆首创新石置业有限公司

重庆新石是一家成立于 2008 年 4 月 23 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 9,500 万美元，实收资本为 9,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为重庆市江北区大石坝 5 村 79 号斜对面。主要生产经营地为重庆市。其主营业务为对江北区大石坝组团 K 分区 K03—2/02 号宗地普通住宅及其配套设施进行开发、建设、销售、出租。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有重庆新石 50% 的股权，Reco Ziyang 持有重庆新石 50% 的股权。

### (3) 北京瑞景清源房地产开发有限公司

瑞景清源是一家成立于 2002 年 10 月 11 日的有限责任公司。注册资本为 2,000 万元，实收资本为 2,000 万元。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 502



室。法定代表人为刘晓光。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发、商品房销售；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询（不含中介服务）；购销金属材料、装饰材料、机电设备、五金交电、木材。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的全资子公司东海联合持有瑞景清源 50% 的股权，中信房地产公司持有瑞景清源 50% 的股权。

### 3、本公司的联营公司

#### （1）北京首创金丰易居房地产经纪有限公司

金丰易居是一家成立于 2001 年 10 月 15 日的有限责任公司。注册资本为 1,800 万元，实收资本为 1,800 万元。法定代表人为王守一。注册地为北京市东城区东四十条 94 号万信商务大厦 401 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为从事房地产经纪业务；房地产信息咨询。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有金丰易居 49.22% 的股权，北京天岳恒房屋经营管理有限公司持有金丰易居 50.78% 的股权。

#### （2）北京商宜置业有限公司

北京商宜是一家成立于 2006 年 4 月 21 日的有限责任公司。注册资本为 1,031 万元，实收资本为 1,031 万元。法定代表人为马侦军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 502 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发；商品房销售；投资管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的全资子公司尚博雅持有北京商宜 46.96% 的股权，北京诚信乾坤投资管理有限公司持有北京商宜 31.04% 的股权，新华信托股份有限公司持有北京商宜 22.00% 的股权。

#### （3）西安首创新开置业有限公司

西安新开是一家成立于 2007 年 12 月 24 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 16,500 万美元，实收资本为 16,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为西安市未央大道 138-1 号中登大厦 A 座 11 层。主要生产经营地为西安

市。其主营业务为西安经济技术开发区凤城十一路北侧，文景路西侧，北三环南侧 WY12-37-1、WY12-41-1 号宗地项目普通房地产开发。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有西安新开 40% 的股权，Reco Ziyang 持有西安新开 60% 的股权。

#### (4) 天津首创新明置业有限公司

天津新明是一家成立于 2007 年 10 月 25 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 9,500 万美元，实收资本为 9,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为天津市东丽区华明经济功能区 13 号楼 210 号。主要生产经营地为天津市。其主营业务为房地产开发经营。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有天津新明 40% 的股权，Reco Ziyang 持有天津新明 60% 的股权。

#### (5) 天津首创新青置业有限公司

天津新青是成立于 2007 年 11 月 21 日的有限责任公司（中外合资）。注册资本为 9,500 万美元，实收资本为 9,500 万美元。法定代表人为唐军。注册地为天津市西青经济开发区投资服务中心 507 室。主要生产经营地为天津市。其主营业务为房地产开发、商品房销售。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司持有天津新青 40% 的股权，Reco Ziyang 持有天津新青 60% 的股权。

#### (6) 北京阳光苑房地产开发有限公司

阳光苑是一家成立于 1998 年 11 月 24 日的有限责任公司。注册资本为 7,219 万元，实收资本为 7,219 万元。法定代表人为候国民。注册地为北京市大兴区魏善庄镇原半壁店工业公司院内。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发；销售、出租自行开发的商品房。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有阳光苑 35% 的股权，阳光股份持有阳光苑 65% 的股权。

#### (7) 沈阳首创新资置业有限公司

沈阳新资是一家成立于 2007 年 7 月 19 日的中外合资经营企业。注册资本为 9,250 万美元，实收资本为 9,250 万美元。法定代表人为唐军。注册地为沈阳市浑南新区高歌路 8-1 号三楼。主要生产经营地为沈阳。其主营业务为房地产开发建设及商品房销售。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有沈阳新资 30% 的股权，Reco Ziyang 持有沈阳新资 70% 的股权。

#### (8) 北京星泰房地产开发有限公司

星泰公司是一家成立于 1999 年 4 月 5 日的有限责任公司。注册资本为 5,518 万元，实收资本为 5,518 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市怀柔区迎宾中路 1 号 501 室。主要生产经营地为北京市。其主营业务为房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有星泰公司 25% 的股权，阳光股份及首创风度分别持有星泰公司 56.25% 及 18.75% 的股权。

#### (9) 北京金网络置业投资顾问有限公司

金网络是一家成立于 1997 年 7 月 30 日的有限责任公司。注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元。法定代表人为唐军。注册地为北京市朝阳区建华北路十九号成远大厦 6 层。主要生产经营地为北京市。其主营业务为投资咨询、房地产信息咨询；企业管理咨询。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有金网络 14% 的股权，斯普瑞德投资有限公司持有金网络 12% 的股权，北京青创投资管理有限责任公司持有金网络 8% 的股权，4 个自然人持有金网络 66% 的股权。

#### (10) 北京金融街国际酒店有限公司

洲际酒店公司是一家成立于 2008 年 12 月 8 日的中外合作经营企业。注册资本为 564 万美元，实收资本为 564 万美元。法定代表人为魏建平。注册地为北京市西城区金融大街 11 号。主要生产经营地为北京市。其主营业务为出租、出售北京市西城区金融大街 11 号地已建成的酒店、自有房屋并提供酒店配套服务等。

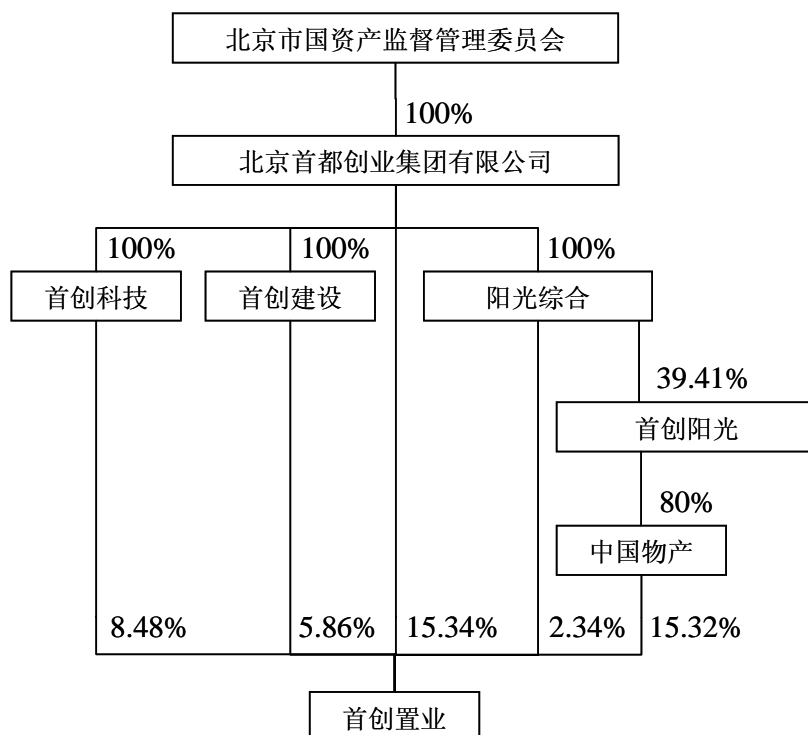
截至 2009 年 6 月 30 日，本公司直接持有洲际酒店公司 10% 的股权，本公司的全资子公司 Central Plaza 持有洲际酒店公司 49.5% 的股权，China Golf Club Ltd. 持有洲际酒店公司 40.5% 的股权。

#### 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。

截至 2009 年 6 月 30 日，公司与实际控制人之间的股权关系图如下所示：



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

### (一) 现任董事、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
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

### (二) 董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

下列人员通过持有公司股东首创阳光股份，而间接持有本公司股份：

姓名	职务	持股数量（股）	占首创阳光注册资本的比例	持有首创阳光股份的方式
刘晓光	董事长	3,250,000	3.25%	直接持股
唐 军	执行董事	8,640,000	8.64%	直接持股
张巨兴	执行董事	3,380,000	3.38%	直接持股
冯春勤	非执行董事	1,350,000	1.35%	直接持股

姓名	职务	持股数量(股)	占首创阳光注册资 本的比例	持有首创阳光股份 的方式
曹桂杰	非执行董事	2,250,000	2.25%	直接持股
俞昌建	监事	600,000	0.60%	直接持股
王琪	监事	400,000	0.40%	直接持股
张馥香	副总裁	2,900,000	2.90%	直接持股
孙宝杰	副总裁	500,000	0.50%	直接持股
吴怀量	副总裁	500,000	0.50%	配偶持股
胡卫民	副总裁兼董事会秘书	400,000	0.40%	直接持股

除上述人员外，本公司董事、监事、高级管理人员及其父母、配偶或子女不存在直接或间接持有本公司股份的情况。

本公司董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司债券的情况。

### (三) 董事、监事及高级管理人员的薪酬

姓名	职位	2008年从公司领取的税前薪酬总额(万元)
刘晓光	董事长	242.0
唐军	执行董事、总裁	314.6
张巨兴	执行董事	90.7
冯春勤	非执行董事	3.7
曹桂杰	非执行董事	3.7
朱敏	非执行董事	3.7
柯建民	独立非执行董事	24.2
李兆杰	独立非执行董事	13.0
吴育强	独立非执行董事	1.8
俞昌建	监事	1.1
王琪	监事	6.7
魏建平	监事	27.6
张馥香	副总裁	108.5
孙宝杰	副总裁	117.3

姓名	职位	2008年从公司领取的税前薪酬总额（万元）
吴怀量	副总裁	117.7
胡卫民	副总裁兼董事会秘书	104.5
罗俊	财务总监	87.9

根据公司有关规定，上述人员除在公司领取薪酬外，还与其他职工一起享受养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和住房公积金等福利政策。

#### （四）在股东、关联单位及其它单位任职情况

姓名	任职情况
刘晓光	首创集团副董事长、总经理；首创阳光董事；北京首创股份有限公司、北京首创证融国际投资有限公司、北京首创基础设施投资有限公司、瑞景清源董事长
唐军	中国物产、首创成都、瑞景清源、阳光苑、成都驿都、沈阳创盛董事；天津伴山、融金公司、首创朝阳、阳光金都、安华世纪、恒阳华隆、北京新资、尚博雅、尚博地、天津新创、山西新资、枫树置业、成都新资、江苏首创、东海联合、沈阳吉天、沈阳新资、金网络、星泰公司、首创风度、阳光股份、天津新港、天津新园、天津新明、天津新青、西安新开、无锡新东、天津置业、成都投资、重庆新石董事长；华远地产股份有限公司董事
张巨兴	首创阳光、阳光苑董事
冯春勤	首创集团董事长；北京首创股份有限公司副董事长；北京首创证融国际投资有限公司总经理；首创安泰人寿保险有限公司、天津京津高速公路有限公司董事长
曹桂杰	首创集团副董事长；北京首创股份有限公司副董事长；首创（香港）有限公司董事；首创华星国际投资有限公司董事长
朱敏	北京首创科技投资有限公司董事长、总经理；北京首创创业投资有限公司、北京首创轮胎责任有限公司、首创方舟董事
俞昌建	首创建设、首创证券有限责任公司、北京首创恒融投资发展有限公司董事长、首创科技监事、北京首创股份有限公司监事、北京首都创业贸易有限公司董事、北京首创资产管理公司董事、天津京津高速公路有限公司董事、首创华星国际投资有限公司董事
魏建平	中环公司、中环鑫融、融金公司、洲际酒店公司董事长；东海联合董事
张馥香	首创阳光、首创成都、融金公司、中环公司、中环鑫融、首创朝阳、阳光金都、恒阳华隆、天津新创、东海联合、阳光城、天津新港、天津新园董事；阳光股份监事；华远地产股份有限公司监事
孙宝杰	阳光苑、成都驿都、重庆新石董事



姓名	任职情况
吴怀量	首创朝阳总经理、董事
胡卫民	首创成都、成都驿都董事长；首创朝阳、东海联合监事；天津伴山、安华世纪、北京新资、天津新创、山西新资、成都新资、江苏首创、北京商宜、沈阳吉天、天津新港、天津新园、重庆新石、中环公司、中环鑫融董事
罗俊	首创成都、北京商宜监事

#### (五) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

姓名	简要经历
刘晓光	刘先生历任北京市政府计划委员会副主任、首都规划建设委员会副秘书长等职务。自1995年至今担任首创集团副董事长、总经理职务，在投资银行业务、房地产开发、基础设施、酒店投资及管理领域具有丰富经验。目前出任新资本国际（ING北京基金）董事局主席、北京首创股份有限公司董事长、北京工商大学客座教授。2002年12月起担任现职。
唐军	唐先生于1982年毕业于合肥工业大学，获建筑工程工学学士学位，并于1997年在中国社会科学院商业经济管理专业研究生班毕业，2001年至2002年在清华大学经济管理学院工商管理课程班进修。唐军拥有在北京市计划委员会投资处五年工作经历，曾历任北京市综合投资公司投资部经理、北京经济技术开发区招商处长。1994-2004年担任阳光综合总经理；1997年9月起任阳光股份董事长。2002年12月起担任现职。唐先生从事房地产投资已有20年经验。
张巨兴	1989年毕业于中国人民大学基本建设经济专业，1997年参加社会科学院商业经济管理专业研究生班学习，2001年至2002年在清华大学经济管理学院工商管理课程班进修，2003年至2004年在清华大学房地产总裁班进修，2005年至2007年在北京大学进修，并取得the University of Northern Virginia的MBA学位。拥有北京市公交总公司基建处7年的就职经历。1993年起在阳光综合历任部门经理、副总经理。2002年12月起担任本公司副总裁。2008年12月起担任现职。张先生享有18年的地产发展经验。
冯春勤	1982年在北京商学院取得经济学学士学位。自2001年6月起出任首创集团副总经理职位，于2008年12月起出任首创集团董事长职位。在加盟首创集团之前，冯先生曾就职于北京市委组织部及北京市委商业外经贸工作部，并曾任北京京华信托投资公司及中国建设银行总行信托投资公司北京建信实业股份有限公司总经理。2005年12月起担任现职。
曹桂杰	曹女士自1995年起任首创集团董事、副总经理。加盟首创集团之前，曾任国务院办公厅秘书局干部，中央财经领导小组办公室干部，轻工部研究室办公室副主任，轻工部政策法规司办公室主任兼法规处处长，中国轻工业发展研究中心副主任。曹女士于1996年至1998年在中国社会科学院攻读货币银行学专业研究生。2008年12月起担任现职。

姓 名	简要经历
朱 敏	1999 年取得首都经济贸易大学企业管理专业经济学硕士学位。2001 年至 2002 年在清华大学经济管理学院工商管理课程班进修。自 1981 年起先后在北京市统计局及北京市计划委员会工作达 14 年。自 1995 年起任首创航宇总经理、董事长，从 2001 年 12 月起，任首创科技董事长兼总经理。2002 年 12 月起担任现职。
柯建民	柯先生 1982 年获得上海同济大学城市规划专业硕士学位，1994 年获得英国谢菲尔德大学建筑系工学博士学位。1982 年在南京工学院（东南大学）建筑系任讲师，后任系副主任。在英国攻读博士期间，受雇兼任联合国人居中心特邀顾问。柯先生是业内资深人士，自 1995 年起在中国同源（加拿大）国际投资公司任副总裁，于 1997 年加盟加拿大 SNC-Lavaline 国际集团，并于 2002 年出任该集团副总裁。柯先生在专业学术理论和运营实践中具有良好的造诣，具有城市建设项目投融资及项目开发的丰富经验。2003 年 6 月起担任现职。
李兆杰	李先生为中国国际法学会副会长、中国国际法年鉴总编辑及亚洲国际法学会执委会委员。2002 年及 2003 年，李先生先后担任杜克大学法学院及东京大学客座教授。2008 年起担任政协北京市第十一届委员会委员。李先生于 1983 年在北京大学取得法学学士学位、1985 年及 1986 年在美国加州大学取得法学硕士学位和图书馆信息学硕士学位，并于 1996 年在加拿大多伦多大学取得法学博士学位。李先生现为清华大学法学院教授。2005 年 12 月起担任现职。
吴育强	吴先生毕业于香港大学，获管理研究、经济学学士及环球业务管理、电子商务硕士学位。吴先生为专业会计师，香港会计师公会及英国特许公认会计师公会资深会员，以及英格兰及威尔士特许会计师公会会员。吴先生自 1988 年起至 2001 年在罗兵咸永道会计师事务所工作。2004 年 11 月至 2006 年 8 月，担任彩虹集团电子股份有限公司（HK438）副财务总监、公司秘书及合资格会计师。吴先生现为汇源集团（HK1886）副总裁兼首席财务官，公司秘书及合资格会计师。吴先生亦为新疆新鑫矿业股份有限公司（HK3833）独立非执行董事。2008 年 12 月起担任现职。
俞昌建	1995 年起，出任首创集团财务部经理、财务总监。于 1986 年在北京广播电视大学毕业。2002 年 12 月起担任现职。
王 琪	1982 年取得北京财贸学院财政专业经济学学士学位，2001 年至 2002 年在清华大学经济管理学院工商管理课程班进修。自 1982 年起在北京市财政局有 11 年工作经历，历任北京市财政局预算处干部及教育处处长。自 1993 年起先后任北京经济发展投资公司常务副总经理、总经理，首创集团副总经理。王先生现任北京市基础设施投资有限公司董事长。2004 年 5 月起担任现职。
魏建平	自 1994 年起，魏先生在阳光综合及其下属公司任工程师及经理，自 2000 年 4 月起在融金公司任项目经理。目前为中环公司、中环鑫融、融金公司、洲际酒店公司董事长。于 2000 年在中国人民大学取得经济学硕士学位。2002 年 12 月起担任现职。

姓 名	简要经历
张馥香	1985年毕业于中国人民大学财务会计专业，获经济学学士学位，2005年至2007年在北京大学进修，并取得 the University of Northern Virginia 的 MBA 学位。有 8 年大学任教经历，从事财务会计研究和教学工作。1994 年开始从事信托、银行工作，曾参与中瑞合作基金的筹建和运营工作，1999 年加入阳光综合任财务总监，2002 年 12 月担任本公司财务总监，2006 年 3 月起担任现职。张女士拥有金融、投资和财务管理经验。
孙宝杰	1993 年于中央财政金融学院获经济学学士学位。1996 年至 2003 年 12 月期间担任首创阳光开发部经理。自 2003 年 12 月起，担任安华世纪/阳光城房地产有限公司总经理。2006 年 3 月起担任现职。
吴怀量	吴先生曾先后任职于北京市委统战部、工商经济处，北京市综合投资公司，北京经济发展投资公司。2000 年加入首创科技，担任房地产事业部总经理。2002 年至 2003 年任安华世纪总经理，2004 年开始担任首创朝阳总经理，2006 年 12 月获委任为本公司助理总裁。吴先生于 1984 年在武汉大学获工学学士学位。2008 年 3 月起担任现职。
胡卫民	1988 年取得东北大学工学硕士学位。2001 年至 2002 年在清华大学经济管理学院工商管理课程班进修。自 1988 年起先后就职于北京首钢总公司、中国首钢国际贸易工程公司、北京会计师事务所，主要从事技术管理、投资管理、投资咨询工作。1999 年加入首创集团，出任北京冠威投资管理顾问公司业务部经理，负责新资本国际（ING 北京基金）的投资顾问及项目监管工作。2002 年加入本公司，2006 年 12 月获委任为本公司助理总裁，2007 年 8 月起担任本公司董事会秘书，2008 年 12 月起担任现职。胡先生具有近 10 年投资管理与证券事务经验。
罗 俊	1993 年毕业于北京交通大学并获经济学学士学位，1996 年获经济学硕士学位。2003 年 10 月至 2007 年 3 月期间担任本公司财务部总经理。罗先生曾任国内会计师事务所高级经理等职，并为北京注册会计师协会会员。2007 年 3 月起担任现职，拥有审计、财务管理经验。

## 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%
<b>合计</b>	<b>245,394</b>	<b>100.00%</b>	<b>516,710</b>	<b>100.00%</b>	<b>487,093</b>	<b>100.00%</b>	<b>203,935</b>	<b>100.00%</b>

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%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>245,394</b>	<b>100.00%</b>	<b>516,710</b>	<b>100.00%</b>	<b>487,093</b>	<b>100.00%</b>	<b>203,935</b>	<b>100.00%</b>

#### (四) 公司最近三年及一期房地产开发情况

最近三年及一期本公司的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)
<b>一、在建项目</b>								
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	

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)
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	
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

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
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
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



## 第九节 财务会计信息

### 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、最近三年及一期的财务会计资料

### (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
<b>流动资产</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>17,462,496</b>	<b>16,768,431</b>	<b>17,070,047</b>	<b>12,960,385</b>
<b>非流动资产</b>				
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,821,463</b>	<b>2,258,024</b>	<b>2,697,643</b>	<b>2,399,072</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,283,959</b>	<b>19,026,455</b>	<b>19,767,690</b>	<b>15,359,457</b>

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
<b>流动负债</b>				
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	-
<b>流动负债合计</b>	<b>8,272,229</b>	<b>7,104,449</b>	<b>9,895,609</b>	<b>5,233,578</b>
<b>非流动负债</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,364,675</b>	<b>5,802,254</b>	<b>4,128,390</b>	<b>5,471,720</b>
<b>负债合计</b>	<b>13,636,904</b>	<b>12,906,703</b>	<b>14,023,999</b>	<b>10,705,298</b>
<b>股东权益</b>				
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
<b>股东权益合计</b>	<b>6,647,055</b>	<b>6,119,752</b>	<b>5,743,691</b>	<b>4,654,159</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>20,283,959</b>	<b>19,026,455</b>	<b>19,767,690</b>	<b>15,359,457</b>

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
<b>一、营业收入</b>	<b>2,454,185</b>	<b>5,167,698</b>	<b>4,877,639</b>	<b>2,074,061</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>677,257</b>	<b>955,813</b>	<b>1,139,506</b>	<b>150,991</b>
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)
<b>三、利润总额</b>	<b>679,841</b>	<b>1,000,466</b>	<b>1,129,211</b>	<b>277,401</b>
减：所得税费用	(175,081)	(265,154)	(406,119)	(22,514)
<b>四、净利润</b>	<b>504,760</b>	<b>735,312</b>	<b>723,092</b>	<b>254,887</b>
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)
<b>五、每股收益<sup>(注)</sup></b>				
基本每股收益	<b>0.12</b>	<b>0.18</b>	<b>0.26</b>	<b>0.16</b>
稀释每股收益	<b>0.12</b>	<b>0.18</b>	<b>0.26</b>	<b>0.16</b>
<b>六、其它综合收益/（损失）</b>	<b>(63,516)</b>	<b>(423,116)</b>	<b>745,083</b>	<b>72,970</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>441,244</b>	<b>312,196</b>	<b>1,468,175</b>	<b>327,857</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,777,650</b>	<b>3,896,635</b>	<b>6,194,339</b>	<b>4,172,854</b>
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)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>(1,919,941)</b>	<b>(4,714,345)</b>	<b>(7,506,657)</b>	<b>(3,883,476)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,857,709</b>	<b>(817,710)</b>	<b>(1,312,318)</b>	<b>289,378</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>203,888</b>	<b>63,368</b>	<b>961,695</b>	<b>195,688</b>
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)	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>(738,936)</b>	<b>(870,842)</b>	<b>(379,401)</b>	<b>(117,024)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(535,048)</b>	<b>(807,474)</b>	<b>582,294</b>	<b>78,664</b>

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>680,896</b>	<b>4,291,034</b>	<b>2,067,783</b>	<b>3,528,250</b>
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)
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>(1,434,844)</b>	<b>(3,123,530)</b>	<b>(2,423,896)</b>	<b>(2,047,877)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(753,948)</b>	<b>1,167,504</b>	<b>(356,113)</b>	<b>1,480,373</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>(1,548)</b>	<b>(9,561)</b>	<b>(6,313)</b>	<b>(5,866)</b>
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>	<b>567,165</b>	<b>(467,241)</b>	<b>(1,092,450)</b>	<b>1,842,549</b>
加：期/年初现金余额	2,147,142	2,614,383	3,706,833	1,864,284
<b>六、期/年末现金余额</b>	<b>2,714,307</b>	<b>2,147,142</b>	<b>2,614,383</b>	<b>3,706,833</b>

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		
<b>2006年1月1日余额</b>	<b>1,715,960</b>	<b>702,874</b>	<b>1,068</b>	<b>178,760</b>	<b>578,318</b>	<b>3,176,980</b>
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)
<b>2006年12月31日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,353,462</b>	<b>1,068</b>	<b>375,280</b>	<b>896,389</b>	<b>4,654,159</b>
<b>2007年1月1日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,353,462</b>	<b>1,068</b>	<b>375,280</b>	<b>896,389</b>	<b>4,654,159</b>
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



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		
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)
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)
<b>2007年12月31日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,743,898</b>	<b>47,588</b>	<b>728,232</b>	<b>1,196,013</b>	<b>5,743,691</b>
<b>2008年1月1日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,743,898</b>	<b>47,588</b>	<b>728,232</b>	<b>1,196,013</b>	<b>5,743,691</b>
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)
<b>2008年12月31日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,286,878</b>	<b>85,622</b>	<b>808,182</b>	<b>1,911,110</b>	<b>6,119,752</b>

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		
<b>2009年1月1日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,286,878</b>	<b>85,622</b>	<b>808,182</b>	<b>1,911,110</b>	<b>6,119,752</b>
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
直接计入股东权益的利得	-	<b>13,103</b>	-	-	<b>(76,619)</b>	<b>(63,516)</b>
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)
<b>2009年6月30日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,351,351</b>	<b>85,622</b>	<b>891,530</b>	<b>2,290,592</b>	<b>6,647,055</b>

2、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
<b>流动资产</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>3,686,037</b>	<b>3,753,705</b>	<b>5,302,835</b>	<b>6,487,353</b>
<b>非流动资产</b>				
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,216,547</b>	<b>5,295,304</b>	<b>4,585,597</b>	<b>3,928,721</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,902,584</b>	<b>9,049,009</b>	<b>9,888,432</b>	<b>10,416,074</b>

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
<b>流动负债</b>				
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	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,886,053</b>	<b>902,625</b>	<b>2,664,786</b>	<b>2,514,301</b>
<b>非流动负债</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,200,000</b>	<b>4,241,500</b>	<b>3,214,353</b>	<b>4,521,493</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,086,053</b>	<b>5,144,125</b>	<b>5,879,139</b>	<b>7,035,794</b>
<b>股东权益</b>				
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)
<b>股东权益合计</b>	<b>3,816,531</b>	<b>3,904,884</b>	<b>4,009,293</b>	<b>3,380,280</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>9,902,584</b>	<b>9,049,009</b>	<b>9,888,432</b>	<b>10,416,074</b>

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
<b>一、营业收入</b>	<b>54,290</b>	<b>110,573</b>	<b>42,322</b>	<b>167,194</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>(25,083)</b>	<b>357,907</b>	<b>619,249</b>	<b>66,758</b>
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)
<b>三、利润总额</b>	<b>(25,289)</b>	<b>355,637</b>	<b>616,262</b>	<b>63,400</b>
减：所得税费用	9,451	24,702	(15,084)	(4,308)
<b>四、净利润</b>	<b>(15,838)</b>	<b>380,339</b>	<b>601,178</b>	<b>59,092</b>
<b>五、其他综合收益/(损失)</b>	<b>89,722</b>	<b>(231,512)</b>	<b>162,981</b>	<b>72,970</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>73,884</b>	<b>148,827</b>	<b>764,159</b>	<b>132,062</b>

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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>56,396</b>	<b>357,077</b>	<b>118,375</b>	<b>169,647</b>
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)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>(37,110)</b>	<b>(195,008)</b>	<b>(558,924)</b>	<b>(351,016)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>19,286</b>	<b>162,069</b>	<b>(440,549)</b>	<b>(181,369)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,209,005</b>	<b>3,044,573</b>	<b>223,754</b>	<b>209,314</b>
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)	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>(1,475,911)</b>	<b>(2,514,441)</b>	<b>(1,090,508)</b>	<b>(213,429)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>733,094</b>	<b>530,132</b>	<b>(866,754)</b>	<b>(4,115)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				

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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	<b>1,200,000</b>	<b>1,650,000</b>	<b>2,461,438</b>
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)
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>(340,974)</b>	<b>(2,454,126)</b>	<b>(2,159,093)</b>	<b>(1,000,154)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(340,974)</b>	<b>(1,254,126)</b>	<b>(509,093)</b>	<b>1,461,284</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>(267)</b>	<b>(291)</b>	<b>(693)</b>	<b>(3,362)</b>
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>	<b>411,139</b>	<b>(562,216)</b>	<b>(1,817,089)</b>	<b>1,272,438</b>
加：期/年初现金余额	68,586	630,802	2,447,891	1,175,453
<b>六、期/年末现金余额</b>	<b>479,725</b>	<b>68,586</b>	<b>630,802</b>	<b>2,447,891</b>

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
<b>2006年1月1日余额</b>	<b>1,715,960</b>	<b>721,172</b>	<b>1,068</b>	<b>9,608</b>	<b>2,447,808</b>
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)
<b>2006年12月31日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,371,760</b>	<b>1,068</b>	<b>(20,508)</b>	<b>3,380,280</b>
<b>2007年1月1日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,371,760</b>	<b>1,068</b>	<b>(20,508)</b>	<b>3,380,280</b>
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)



项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
其中：提取盈余公积	-	-	46,520	(46,520)	-
对股东的分配	-	-	-	(121,678)	(121,678)
<b>2007年12月31日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,515,065</b>	<b>47,588</b>	<b>418,680</b>	<b>4,009,293</b>
<b>2008年1月1日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,515,065</b>	<b>47,588</b>	<b>418,680</b>	<b>4,009,293</b>
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)
<b>2008年12月31日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,283,553</b>	<b>85,622</b>	<b>507,749</b>	<b>3,904,884</b>
<b>2009年1月1日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,283,553</b>	<b>85,622</b>	<b>507,749</b>	<b>3,904,884</b>
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)
<b>2009年6月30日余额</b>	<b>2,027,960</b>	<b>1,373,275</b>	<b>85,622</b>	<b>329,674</b>	<b>3,816,531</b>

### (三) 公司最近三年及一期加权平均净资产收益率和非经常性损益明细表

#### 1、最近三年及一期净资产收益率和每股收益计算表

(1) 公司最近三年及一期净资产收益率计算表

净资产收益率		按照归属于公司普通股股东的净利润计算	按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算
2009 年度 1-6 月 <sup>(注)</sup>	全面摊薄	5.64%	4.73%
	加权平均	5.63%	4.72%
2008 年度	全面摊薄	8.59%	7.28%
	加权平均	8.31%	7.04%
2007 年度	全面摊薄	11.46%	8.45%
	加权平均	12.84%	9.47%
2006 年度	全面摊薄	7.51%	1.78%
	加权平均	9.89%	2.35%

注：指标未作年化处理。

(2) 公司最近三年及一期每股收益计算表

单位：元

每股收益		按照归属于公司普通股股东的净利润计算	按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算
2009 年 1-6 月 <sup>(注)</sup>	基本每股收益	0.12	0.10
	稀释每股收益	0.12	0.10
2008 年度	基本每股收益	0.18	0.15
	稀释每股收益	0.18	0.15
2007 年度	基本每股收益	0.26	0.19
	稀释每股收益	0.26	0.19
2006 年度	基本每股收益	0.16	0.04
	稀释每股收益	0.16	0.04

注：指标未作年化处理。

2、公司最近三年及一期非经常性损益明细表

单位：千元

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
处置非流动资产收益(减：损失)	51	1,426	98,359	69,657

项目	2009 年度 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
项目补偿金	-	50,303	-	-
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	129,126
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,276	27,491	33,042	37,537
处置交易性金融资产和可供出售金融资产取得的投资收益	39,309	552	69,137	13,482
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	10,979	10,600
其他营业外收支净额	2,533	(6,060)	(10,256)	(2,697)
<b>小计</b>	<b>54,169</b>	<b>73,712</b>	<b>201,261</b>	<b>257,705</b>
减：所得税影响数	(13,609)	(19,160)	(66,416)	(42,431)
加：归属于少数股东的非经常性损失	(1,059)	583	2,131	2
<b>归属于母公司股东的非经常性损益</b>	<b>39,501</b>	<b>55,135</b>	<b>136,976</b>	<b>215,276</b>

#### (四) 公司最近三年及一期的财务指标

##### 1、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) <sup>(注1)</sup>	9.89	17.46	13.69	4.79
存货周转率 (次) <sup>(注1)</sup>	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) <sup>(注2)</sup>	2.15	2.08	2.24	1.85
全面摊薄净资产收益率 <sup>(注2)</sup>	5.64%	8.59%	11.46%	7.51%
加权平均净资产收益率 <sup>(注2)</sup>	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。

## 2、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） <sup>(注)</sup>	329.03	670.14	256.50	24.30
存货周转率（次） <sup>(注)</sup>	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。

## 三、合并报表范围的主要变化情况、原因及影响

### (一) 2006 年合并报表范围的主要变化情况、原因及影响

2006年6月6日,本公司收购东海联合100%的股权,并将其纳入公司2006年的合并报表范围。

2006年9月30日,本公司收购枫树置业24.99%的股权,代表20%的收益权,使得本公司持有的股权由75%变更为99.99988%,收益权由50%变更为70%,并将其纳入公司2006年的合并报表范围。

2006年12月11日,本公司将持有的金亚光30%的股权转让给北京利多邦投资有限公司。转让后,本公司持有金亚光45%的股权,不再对其进行控制,也不再将其纳入公司2006年的合并报表范围。

2006年,本公司与阳光股份组建首创辉煌,双方持股比例分别为70%和30%。该公司被纳入本公司2006年的合并报表范围。

## **(二) 2007年合并报表范围的主要变化情况、原因及影响**

2007年2月9日,本公司收购天津伴山5%的股权;2007年4月12日,本公司对天津伴山进行增资。增资后,本公司持有该公司85%的股权,并将其纳入公司2007年的合并报表范围。

2007年,因项目发生变化,阳光股份及本公司与北京市国土资源局解除了国有土地出让合同,并收回了土地出让金。本公司与阳光股份于2006年为该项目特别组建的首创辉煌也已于2007年10月9日注销,因此,该公司不再纳入本公司2007年的合并报表范围。

2007年10月31日,阳光城修改公司章程,使得本公司在阳光城的董事会中拥有多数席位。根据公司章程中的议事规则,董事会负责决定阳光城日常业务过程中的财政及营运政策。因此,虽然本公司对阳光城的持股比例仍为50%,本公司取得该公司的控制权,阳光城成为本公司的子公司,纳入公司2007年的合并报表范围。

2007年,本公司投资设立东莞新资,开发东莞松山湖地块,并将其纳入公司2007年的合并报表范围。

## **(三) 2008年合并报表范围的主要变化情况、原因及影响**

2008年4月10日，本公司的子公司尚博地将其持有的天津新青100%股权中的60%及40%分别转让给新加坡紫阳及本公司，天津新青成为本公司的联营公司，不再纳入公司2008年的合并报表范围。

2008年4月10日，本公司将持有的天津新明100%股权中的60%转让给新加坡紫阳，天津新明成为本公司的联营公司，不再纳入公司2008年的合并报表范围。

2008年6月25日，本公司的子公司中环公司分立为中环公司和中环鑫融，本公司直接和间接持有中环鑫融100%的股权，将其纳入公司2008年的合并报表范围。

2008年12月8日，本公司的子公司融金公司分立为融金公司和洲际酒店公司两个公司，其中，融金公司承继原写字楼相关业务，洲际酒店公司承继酒店业务。根据融金公司和洲际酒店公司的章程，本公司对两个公司的持股比例仍为59.5%，但由于本公司在洲际酒店公司的董事会中占少数席位，没有实质控制权，因此将其划分为联营公司，不再纳入合并报表范围。

因项目发生变化，东莞新资于2008年4月2日注销，不再纳入公司2008年的合并报表范围。

因项目发生变化，西安新资于2008年9月1日注销，不再纳入公司2008年的合并报表范围。

2008年，本公司设立100%控股的子公司成都投资，主管本公司在成都的项目公司，并将其纳入公司2008年的合并报表范围。

2008年，本公司设立100%控股的子公司天津置业，主管本公司在天津的项目公司，并将其纳入公司2008年的合并报表范围。

2008年，本公司设立100%控股的子公司无锡新东，开发无锡机场路项目，并将其纳入公司2008年的合并报表范围。

#### **（四）2009年1-6月合并报表范围的主要变化情况、原因及影响**

2009年6月24日，本公司设立100%控股的子公司瑞元丰吉，从事房地产开发业务，主要生产经营地为北京市，并将其纳入公司2009年1-6月期间的合并报表范围。

2009年6月24日，本公司设立100%控股的子公司瑞元丰祥，从事房地产开发业务，主要生产经营地为北京市，并将其纳入公司2009年1-6月期间的合并报表范围。

## 四、管理层讨论与分析

### (一) 公司最近三年合并财务报表分析

#### 1、资产结构分析

最近三年末，本公司的资产结构如下表所示：

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
流动资产合计	16,768,431	88.13%	17,070,047	86.35%	12,960,385	84.38%
非流动资产合计	2,258,024	11.87%	2,697,643	13.65%	2,399,072	15.62%
<b>资产总计</b>	<b>19,026,455</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,767,690</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,359,457</b>	<b>100.00%</b>

由于房地产开发行业属于建设周期较长的资本密集型行业，公司流动资产所占比重较高。截至2008年12月31日，公司流动资产合计占资产总计的比重为88.13%。2008年末，公司资产总计比2007年末下降3.75%。2007年末，公司资产总计比2006年末增长28.70%。2006—2008年，公司资产总计的复合增长率为11.30%。

#### (1) 流动资产

最近三年末，本公司的流动资产结构如下表所示：

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
货币资金	2,183,801	13.02%	2,721,398	15.94%	3,768,107	29.07%
应收账款	254,884	1.52%	337,001	1.97%	375,535	2.90%
预付款项	203,164	1.21%	441,752	2.59%	366,614	2.83%
应收利息	-	-	1,028	0.01%	-	-
其他应收款	2,050,583	12.23%	456,269	2.67%	1,889,303	14.58%
存货	12,075,999	72.02%	13,112,599	76.82%	6,560,826	50.62%
<b>合计</b>	<b>16,768,431</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,070,047</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,960,385</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动资产主要包括存货、其他应收款和货币资金。截至2008年12



月 31 日，公司的存货、其他应收款和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 72.02%、12.23% 和 13.02%。

公司的存货主要由开发成本和开发产品组成，其合计金额约占存货总额的 99%。自 2005 年开始，本公司致力于发展成为全国性的地产综合营运商，逐步拓展北京以外的房地产市场，加快了获取土地储备的步伐。截至 2008 年末，本公司拥有总面积 712 万平方米的土地储备总未售楼面面积，并形成了环渤海地区、成渝特区和长三角地区三大全国重点战略区域的房地产开发业务布局，为本公司未来房地产业务的持续发展奠定了基础。报告期内，随着本公司房地产开发综合管理能力和规模运营能力的提升，开发成本也逐渐增加。2008 年末，公司存货余额比上年末小幅下降 7.91%。2007 年末，公司存货余额比 2006 年末增长 99.86%。2006—2008 年，公司存货余额的复合增长率为 35.67%。

报告期内，公司的其他应收款余额变化较大，主要是因为公司合并报表范围发生变化。2008 年末，公司其他应收款余额比 2007 年末增长 349.42%，主要是因为：天津新青、天津新明及北京商宜在 2008 年由子公司转为联营公司，以及融金公司分立后金融街酒店转为联营公司，导致公司应收联营公司往来款大幅增加。2007 年末，公司其他应收款余额比 2006 年末下降 75.85%，主要是因为：（1）公司 2007 年将其持有的金亚光 45% 的股权出售并全部收回对金亚光的应收款项；（2）阳光城 2007 年成为公司的子公司，因此合并抵消了其与公司的往来款。

2008 年末，公司货币资金余额比 2007 年末下降 19.75%，主要是因为：为了保证项目公司项目开发的资金需要，公司 2008 年向项目公司增加投资，从而导致现金支出比 2007 年明显增加。2007 年末，公司货币资金余额比 2006 年末下降 27.78%，主要是因为：为了扩大业务规模、增加土地储备和推进项目建设，公司 2007 年大幅增加了购买商品、接受劳务等部分的现金支出。

## （2）非流动资产

最近三年末，本公司的非流动资产结构如下表所示：

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
可供出售金融资产	114,757	5.08%	444,176	16.47%	249,883	10.42%
长期股权投资	1,405,587	62.25%	629,518	23.34%	438,503	18.28%
固定资产	585,990	25.95%	1,481,196	54.91%	1,547,747	64.51%
无形资产	45,835	2.03%	96,850	3.59%	99,245	4.14%
长期待摊费用	6,781	0.30%	10,964	0.41%	17,921	0.75%
递延所得税资产	99,074	4.39%	34,939	1.30%	45,773	1.91%
<b>合计</b>	<b>2,258,024</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,697,643</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,399,072</b>	<b>100.00%</b>

公司的非流动资产主要包括固定资产和长期股权投资。截至2008年12月31日，公司固定资产和长期股权投资余额占非流动资产合计的比重分别为25.95%和62.25%。

公司的固定资产主要为公司所持有的中环假日酒店和金融街洲际酒店。2008年末，公司的固定资产余额比2007年末下降60.44%，主要是因为：融金公司分立后洲际酒店公司转为联营公司，原酒店资产不再属于合并报表范围内。2007年末，公司固定资产余额分别比2006年末下降4.30%。

公司的长期股权投资主要为对下属合营及联营公司的投资。2008年末，公司的长期股权投资余额比2007年末增长123.28%，主要是因为：天津新青、天津新明及北京商宜在2008年上半年由子公司转为联营公司，以及融金公司分立后洲际酒店公司转为联营公司。2007年末，公司的长期股权投资余额比2006年末增长43.56%，主要是因为：公司向合营公司沈阳吉天追加投资。

## 2、负债结构分析

最近三年末，公司的负债结构如下表所示：

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
流动负债合计	7,104,449	55.04%	9,895,609	70.56%	5,233,578	48.89%
非流动负债合计	5,802,254	44.96%	4,128,390	29.44%	5,471,720	51.11%

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
负债总计	12,906,703	100.00%	14,023,999	100.00%	10,705,298	100.00%

随着公司开发项目规模的逐渐扩大，商品房预售款以及开发项目所需的贷款也相应增加，2006—2008年，公司负债总计的复合增长率为9.80%。2008年末，公司的负债总计比2007年末下降7.97%，主要是因为：公司2008年竣工的项目较多，部分项目预收账款结转为收入。2007年末，公司负债总计比2006年末增长31.00%，主要是因为：公司2007年业务规模扩大、签约销售面积增加，使得应付账款和预收款项金额大幅增加。截至2008年末，公司流动负债合计占负债总计的比重为55.04%，较2007年末有所下降，主要是因为：公司2008年部分项目竣工入住，预收款项结转收入，流动负债有所减少，同时长期借款增加，使得非流动负债占比提高。

#### (1) 流动负债

最近三年末，本公司的流动负债结构如下表所示：

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
短期借款	-	-	1,000,000	10.11%	517,000	9.88%
应付票据	-	-	-	-	16,846	0.32%
应付账款	2,140,682	30.13%	2,035,282	20.57%	992,227	18.96%
预收款项	1,924,081	27.08%	4,050,872	40.94%	2,515,277	48.06%
应付职工薪酬	79,442	1.12%	100,485	1.02%	35,028	0.67%
应交税费	623,822	8.78%	774,856	7.83%	468,711	8.96%
应付利息	8,589	0.12%	14,059	0.14%	12,421	0.24%
应付股利	592,120	8.33%	144,304	1.46%	55,140	1.05%
其他应付款	1,013,713	14.27%	456,613	4.61%	620,928	11.86%
一年内到期的长期借款	722,000	10.16%	1,319,138	13.32%	-	-
合计	7,104,449	100.00%	9,895,609	100.00%	5,233,578	100.00%

公司的流动负债主要包括应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的长期借款和应交税费。截至 2008 年 12 月 31 日，公司的应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的长期借款和应交税费余额占流动负债合计的比重分别为 30.13%、27.08%、14.27%、10.16%和 8.78%。

公司的应付账款主要为应付工程设备款，在项目工程验收完成之前，该款项尚未进行最后清算。报告期内，随着公司业务规模的扩大及开工项目与施工面积的逐年增加，公司的应付账款也相应大幅增加，2006—2008 年，公司应付账款余额的复合增长率为 46.88%。2008 年末，公司的应付账款余额比 2007 年末增长 5.18%。2007 年末，公司的应付账款余额比 2006 年末增长 105.12%。

公司的预收款项主要为公司所开发项目的预售房款，在项目尚未交付使用之前，未结转收入。2008 年末，公司的预收款项余额比 2007 年末下降 52.50%，主要是因为北京 A-ZTown、缘溪堂、天津宝翠花都、无锡首创隼府、成都 A-ZTown、和平里 de 小镇等项目部分实现竣工入住，部分单元交付使用后，预收账款相应结转收入。2007 年末，公司的预收款项余额比 2006 年末增长 61.05%，主要是因为：公司所开发项目规模的扩大和签约销售面积的增加，使公司的预收款项也相应增加。

公司的其他应付款主要包括子公司少数股东贷款及利息、代收契税及维修基金、投标保证金以及应付合营公司、联营公司的往来款等。2008 年末，公司的其他应付款余额比 2007 年末增长 122.01%，主要是因为：（1）天津新创和江苏首创的股东贷款将于 2009 年到期，因此由长期应付款重新分类至其他应付款。（2）已销售项目的代收契税及维修基金增加。

2008 年末，公司的一年内到期的长期借款余额比 2007 年末下降 45.27%，主要是因为：部分先前转入的于 2008 年年内到期借款到期并偿付完毕。2007 年末，公司的一年内到期的长期借款余额大幅增加，主要是因为：13.19 亿元长期借款将于一年内到期而转入该科目。

公司的应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税和营业税。2008 年末，公司的应交税费余额比 2007 年末下降 19.49%，主要是因为：自 2008 年起，公司适用企业所得税率由 33%调整为 25%，应付所得税大幅减少。2007 年末，

公司的应交税费余额比 2006 年末增长 65.32%，主要是因为：公司的销售收入和营业利润随房地产开发产品销售价格的上涨而增加，使得公司的应交税金也随之增加。

## (2) 非流动负债

最近三年末，本公司的非流动负债结构如下表所示：

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额 (千元)	占比	金额 (千元)	占比	金额 (千元)	占比
长期借款	5,661,500	97.57%	3,550,000	85.99%	5,134,261	93.83%
长期应付款	-	-	309,415	7.49%	315,966	5.77%
递延所得税负债	140,754	2.43%	268,975	6.52%	21,493	0.39%
<b>合计</b>	<b>5,802,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,128,390</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,471,720</b>	<b>100.00%</b>

公司的非流动负债主要由长期借款构成。截至 2008 年 12 月 31 日，公司长期借款余额占非流动负债合计的比重为 97.57%。2008 年末，公司的非流动负债余额比 2007 年末增长 40.55%，主要是因为：公司长期借款余额有所增长。

2008 年末，公司的长期借款余额比 2007 年末增长 59.48%，主要是因为：公司向银行借入长期借款以满足运营与发展的资金需求。2007 年末，公司的长期借款余额比 2006 年末下降 30.86%，主要是因为：13.19 亿元长期借款将于一年内到期而转入流动负债。

## 3、偿债能力分析

最近三年，本公司的主要偿债能力指标如下表所示：

指标	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	2.36	1.73	2.48
速动比率	0.66	0.40	1.22
资产负债率	67.84%	70.94%	69.70%
利息保障倍数	2.96	3.79	1.79

### (1) 资产负债率分析

房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分

来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此房地产开发行业的资产负债率水平普遍较高。最近三年末，公司合并口径的资产负债率较为稳定，平均为 69.49%。2006—2008 年末，公司资产负债率平均为 69.49%，低于国内同行业可比上市公司的平均资产负债率 69.44%，说明公司的整体偿债能力较强。

国内同行业可比上市公司的资产负债率及与本公司的对比情况如下表所示：

公司名称	2006-2008 三年平均
保利地产	71.68%
万科股份	66.20%
北辰实业	55.99%
金地集团	66.87%
滨江集团	83.08%
首开股份	83.67%
京能置业	63.27%
北京城建	67.37%
可比公司平均	<b>69.77%</b>
首创置业	<b>69.49%</b>

数据来源：Wind 资讯

## (2) 流动比率与速动比率分析

2008 年末，公司的流动比率和速动比率分别为 2.36 和 0.66，比 2007 年末分别增长 36.42% 和 65.00%，主要是因为：公司短期借款规模下降和项目预售款项的减少导致流动负债余额比 2007 年末下降 28.21%。2007 年末，公司的流动比率和速动比率分别为 1.73 和 0.40，比 2006 年末分别下降 30.24% 和 67.21%，主要是因为：公司 2007 年长期借款中有 13.19 亿元转为一年内到期的长期借款，使得 2007 年末流动负债余额大幅上升。

2006—2008 年末，公司的流动比率和速动比率分别平均为 2.19 和 0.76，均优于国内同行业可比上市公司 1.80 和 0.57 的平均水平，说明公司具有较好的流

动性和较强的短期偿债能力。

国内同行业可比上市公司流动比率、速动比率及与本公司的对比情况如下表所示：

公司名称	2006-2008 三年平均流动比率	2006-2008 三年平均速动比率
保利地产	2.24	0.63
万科股份	1.97	0.55
北辰实业	2.11	0.72
金地集团	2.16	0.40
滨江集团	1.41	0.55
首开股份	1.30	0.40
京能置业	1.69	0.81
北京城建	1.55	0.46
可比公司平均	<b>1.80</b>	<b>0.57</b>
首创置业	<b>2.19</b>	<b>0.76</b>

数据来源：Wind 资讯

#### 4、现金流状况分析

最近三年，本公司的现金流情况如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	(817,710)	(1,312,318)	289,378
投资活动产生的现金流量净额	(807,474)	582,294	78,664
筹资活动产生的现金流量净额	1,167,504	(356,113)	1,480,373
汇率变动对现金的影响额	(9,561)	(6,313)	(5,866)
现金及现金等价物净增加/(减少)额	(467,241)	(1,092,450)	1,842,549

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8.18 亿元、-13.12 亿元和 2.89 亿元，其中，经营活动现金流入分别为 38.97 亿元、61.94 亿元和 41.73 亿元，经营活动现金流出分别为 47.14 亿元、75.07

亿元和 38.83 亿元。2008 年，公司经营活动现金流入和经营活动现金流出分别比 2007 年下降 37.09% 和 37.20%，主要是因为：2008 年公司销售回款减少，工程款等款项支付也相应减少。2007 年，公司经营活动现金流入和经营活动现金流出分别比 2006 年增长 48.44% 和 93.30%，主要是因为：公司业务迅速发展，销售商品、提供劳务收到的现金和购买商品、接受劳务支付的现金均相应大幅增加。

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -8.07 亿元、5.82 亿元和 0.79 亿元，其中，投资活动现金流入分别为 0.63 亿元、9.62 亿元和 1.96 亿元。2008 年，公司投资活动现金流入比 2007 年下降 93.41%，2007 年，公司投资活动现金流入比 2006 年增长 391.44%，主要是因为：公司于 2007 年无偿取得原合营公司阳光城的控制权，将其纳入合并报表范围，从而导致公司 2007 年取得子公司增加的现金净额大幅提高，而 2008 年并无此类现金流入。

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 11.68 亿元、-3.56 亿元和 14.80 亿元，其中，筹资活动现金流入分别为 42.91 亿元、20.68 亿元和 35.28 亿元。2008 年，公司筹资活动现金流入比 2007 年增长 107.52%，主要是因为：公司 2008 年增加了长期借款，使得取得借款收到的现金大幅增长。2007 年，公司筹资活动现金流入比 2006 年下降 41.39%，主要是因为：公司 2006 年增发 H 股募集资金 8.61 亿元，而 2007 年未进行股本融资，使得 2007 年吸收投资收到的现金比 2006 年大幅减少。

## 5、盈利能力分析

最近三年，本公司的经营业绩如下表所示：

项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额（千元）	同比增幅	金额（千元）	同比增幅	金额（千元）	同比增幅
营业收入	5,167,698	5.95%	4,877,639	135.17%	2,074,061	81.45%
营业成本	3,241,753	3.96%	3,118,226	96.71%	1,585,204	100.67%
期间费用 <sup>(注)</sup>	459,331	11.50%	411,955	57.62%	261,355	42.14%
营业利润	955,813	-16.12%	1,139,506	654.68%	150,991	-18.89%



项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额 (千元)	同比增幅	金额 (千元)	同比增幅	金额 (千元)	同比增幅
其中: 投资收益	22,960	-89.88%	226,825	48.25%	153,001	10.71%
利润总额	1,000,466	-11.40%	1,129,211	307.07%	277,401	48.56%
净利润	735,312	1.69%	723,092	183.69%	254,887	39.99%
其中: 归属于母公司股东的净利润	361,339	-30.67%	521,150	84.60%	282,318	40.99%

注: 期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用净额。

### (1) 经营成果分析

2006—2008 年, 公司营业收入和净利润的复合增长率分别为 57.85% 和 69.85%, 保持了增长的态势。2008 年, 公司营业收入和净利润比 2007 年分别增长 5.95% 和 1.69%, 增速有所放缓, 但基本保持稳定。2007 年, 公司对房地产市场的开拓、开发力度加大, 营业收入和净利润比 2006 年分别增长 135.17% 和 183.69%。

### (2) 营业收入和营业成本分析

最近三年, 本公司的营业收入构成如下表所示:

单位: 千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
开发项目销售收入	4,871,538	4,622,867	1,798,005
酒店业务收入	295,560	248,062	211,347
咨询收入	-	-	30,000
其他业务收入	600	6,710	34,709
合计	5,167,698	4,877,639	2,074,061

公司的营业收入主要包括开发项目销售收入和酒店业务收入。2008 年, 开发项目销售收入占营业收入的比重为 94.27%。开发项目销售收入主要包括房地产项目销售收入和土地转让收入; 酒店业务收入为公司持有的中环假日酒店和金融街洲际酒店的运营收入。最近三年, 公司营业收入持续增长, 其中绝大部分来源于房地产开发项目的销售收入。2008 年和 2007 年, 公司开发项目销售

收入比上年分别增长 5.38% 和 157.11%。

最近三年，本公司的营业成本构成如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
开发项目销售成本	2,972,843	2,847,098	1,305,450
酒店业务成本	267,919	269,949	258,144
其他业务成本	991	1,179	21,610
合计	<b>3,241,753</b>	<b>3,118,226</b>	<b>1,585,204</b>

公司的营业成本主要包括开发项目销售成本和酒店业务成本。2008 年，开发项目销售成本占营业成本的比重为 91.70%。最近三年，公司的营业成本持续增长，复合增长率为 43.00%，主要是因为：公司对房地产市场的开拓、开发力度不断加大，房地产开发项目销售收入快速增长，产品开发成本相应予以结转，从而导致开发项目销售成本不断增加。2008 年和 2007 年，公司营业成本比上年分别增长 3.96% 和 96.71%。

### （3）投资收益分析

公司的投资收益主要为按照权益法确认的对合营公司和联营公司的投资收益。2008 年，公司的投资收益比 2007 年减少 2.04 亿元，下降 89.88%，主要是因为：2007 年公司存在联营公司转让收益和出售可供出售金融资产收益，而 2008 年不存在上述收益。2007 年，公司的投资收益比 2006 年增加 0.74 亿元，增长 48.25%，主要是因为：2007 年公司子公司转让收益比 2006 年减少 0.70 亿元，但 2007 年联营公司转让收益和出售交易性金融资产收益合计 1.20 亿，且出售可供出售金融资产收益比 2006 年增加 0.34 亿元。

### （4）期间费用分析

最近三年，本公司的期间费用构成如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
销售费用	151,060	146,320	55,124
管理费用	117,988	129,464	83,658
财务费用—净额	190,283	136,171	122,573
合计	<b>459,331</b>	<b>411,955</b>	<b>261,355</b>

2008 年，公司销售费用比 2007 年增长 3.24%，基本保持稳定。2007 年，公司销售费用比 2006 年增加 0.91 亿元，主要是因为：2007 年公司开发的大部分预售项目结转收入，支付的代理商销售佣金也相应结转销售费用，2007 年销售佣金比 2006 年增加 0.66 亿元。此外，由于对成都、天津、无锡等新进入市场进行品牌营销，公司广告宣传费用相应增加 0.20 亿元。

2008 年，公司管理费用比 2007 年减少 0.11 亿元，基本保持稳定。2007 年，公司管理费用比 2006 年增加 0.46 亿元，主要是因为：随着公司业务的发展，2007 年收入和利润比 2006 年大幅增加，工资福利费及管理人员的奖金、办公费用也相应上涨。同时，由于公司 2007 年新开发天津、沈阳、成都、无锡、西安等多个外地项目，新项目可研考察费、员工培训费、差旅费等相应增长。

2008 年，公司财务费用比 2007 年增加 0.54 亿元，增长 39.74%，主要是因为：公司 2008 年新增借款较多，利息支出也随之增加。2007 年，公司财务费用比 2006 年增加 0.14 亿元，主要是因为：公司 2007 年银行借款平均余额比 2006 年增加 3.51 亿元，使得银行借款利息支出比 2006 年增加 0.52 亿元。同时，由于公司 2007 年货币资金平均余额增加 4.16 亿元，使得银行存款利息收入比 2006 年增加 0.21 亿元。

#### （5）盈利前景预期

成长是中国房地产发展的主题。房地产市场在“价”和“量”方面的走势，在不同历史阶段会充满“变量”，但影响基本供求关系和资源配置方式的“定数”并没有发生变化。长期来看，房地产行业发展的根基并未动摇，如果宏观经济不发生大的逆转，那么财富增长、劳动人口比例较高所带来的经济效益和城市化进程等因素仍将支撑旺盛的房产刚性需求。而房地产市场的结构性调整，更有

利于稳定行业中长期的景气预期。然而，由于政府加大对土地供给的调控力度，土地审批日益严格，加之流动性过剩等因素的影响，未来土地成本可能居高不下，房地产行业的竞争将更加激烈；同时，利率、汇率及资本市场的变化，也将给公司盈利能力的提升带来新的考验。

基于上述判断，本公司致力成为“中国最具价值的地产综合营运商”，经过多年的积累和发展，形成了“土地+品牌”、“开发+持有”、“地产+金融”的核心经营模式。在对全国主要市场进行深度调研的基础上，本公司确立了“3（X+Y）”区域扩张战略，立足北京，聚焦环渤海、成渝特区、长三角三大战略区域，逐步形成以区域中心城市为发展重心，不断辐射区域内其他城市的全国布局。

本公司目前已经在上述区域内取得相对充足的土地储备，为未来的持续、稳定和健康发展奠定了坚实的基础。目前，公司已经拥有土地储备总未售楼面面积 712 万平方米，足以满足本公司未来几年的发展需要。本公司管理层认为，尽管短期内我国对内对外都面临复杂的经济环境，但房地产行业属于中国的支柱产业，加之中国经济仍然保持平稳增长，城市化步伐进一步加快，长远来说房地产行业发展空间仍然很大。

但从短期来看，行业仍将延续调整走势，目前，国家对房地产的政策目标已经清晰。一是建立住房保障体系；二是针对商品房市场，增强有效供给，合理引导消费需求，抑制投机需求。国家产业政策的调整，将会改变行业结构，市场格局将会产生分化，原有的供求态势将被打破，因此，在政策外力和市场调整的影响下，房地产开发企业洗牌的速度会进一步加快，只有具备品牌优势和成本控制能力的企业才能在变革中脱颖而出。面对正在调整中的市场形势，公司将紧密监控市场动态，针对不同市场、不同区域、不同项目的发展阶段及性质特点，灵活部署销售策略，全力提升销售业绩，加强成本监控及全程动态成本控制，稳定利润水平，积极拓宽融资渠道，进一步提升战略管理能力，从而更好地把握宏观经济及行业发展趋势，抓住当前调整中的发展机会。

2009 年，本公司将在各进驻城市新推楼盘面积约 64 万平方米。公司继“低密度人文社区”、“多元化复合社区”两大产品线在全国成功推广之后，2008 年下半年，在成都、沈阳相继推出“国际化高档社区”产品线—首创国际城，2009

年还将在天津、西安陆续推出该系列产品。本公司将建立完善的开发标准体系来严格要求每一座首创国际城的质量，并以推出“首创国际城”为契机，不断提升产品的性能价格配比，不断贴近客户需求，不断提高各产品品牌的影响力，以争取更大市场份额。

与此同时，本公司将继续开发经营投资物业作为住宅项目的辅助业务，不断增强两种业务的协同互动。投资物业使得公司物业组合更趋平衡，增加了收入来源，并带来可观而稳定的现金流。

凭借清晰的发展策略、广泛的市场经验、充足的土地储备以及不断提升的管理素质，公司有信心继续保持独有的竞争力，为股东带来丰硕的回报，继而成为中国最具价值的地产综合营运商。

#### 6、最近一年的承诺事项

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的对外承诺金额为 17.15 亿元，属于已签约而尚不必在财务报表上确认的支出承诺，主要为本公司各下属公司已经签约但由于尚未达到工程进度而没有付款或计入应付账款的施工总包款，以及尚未到付款期的土地使用权出让款。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司各下属公司的对外承诺金额明细如下表所示：

单位：千元

下属公司	金额
阳光金都	147,676
首创朝阳	320,736
北京新资	81,778
天津新创	112,432
成都新资	124,672
江苏新资	135,797
草堂置业	14,398
天津伴山	281,442
天津新港	28,864
天津新园	85,592

下属公司	金额
阳光城	57,637
成都驿都	1,568
无锡新东	256,545
成都首创	65,989
合计	1,715,126

## 7、非经常性损益分析

最近三年，本公司的非经常性损益明细如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
处置非流动资产收益（减：损失）	1,426	98,359	69,657
项目补偿金	50,303	-	-
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	129,126
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,491	33,042	37,537
处置交易性金融资产和可供出售金融资产取得的投资收益	552	69,137	13,482
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	10,979	10,600
其他营业外收支净额	(6,060)	(10,256)	(2,697)
<b>小计</b>	<b>73,712</b>	<b>201,261</b>	<b>257,705</b>
减：所得税影响数	(19,160)	(66,416)	(42,431)
加：归属于少数股东的非经常性损失	583	2,131	2
<b>归属于母公司股东的非经常性损益</b>	<b>55,135</b>	<b>136,976</b>	<b>215,276</b>

2008 年，本公司的项目补偿金发生额为 5,030 万元，系为本公司太原长风项目因政府调整规划，公司退出该项目所获得的相应补偿款。

本公司处置可供出售金融资产收益主要是本公司通过二级市场出售阳光股份股权的收益及本公司缘溪堂项目获得的物业分配权收益（本公司独自享有该项目部分物业相关权益）。

本公司转让下属公司权益所获得的收益主要是本公司转让金亚光股权的收益。

## （二）公司最近一期合并财务报表分析

2009年上半年，公司资产规模实现增长，截至2009年6月30日，公司资产总计达到202.84亿元，较2008年末增长6.61%。截至2009年6月30日，公司的资产负债率为67.23%，资产负债结构保持稳健；流动比率和速动比率分别为2.11和0.68，短期偿债能力保持稳定。2009年上半年，公司实现营业收入24.54亿元，归属于母公司股东的净利润2.46亿元，盈利情况良好。同期，受益于项目销售业绩的提高，公司现金流充裕。

### 1、资产分析

截至2009年6月30日，公司资产总计202.84亿元，比2008年末增加12.58亿元，增长6.61%。

流动资产比2008年末增加6.94亿元，增长4.14%，其中：货币资金增加5.62亿元，增长25.72%，主要由于：公司本期各项目销售及回款情况良好，货币资金充裕；预付款项增加0.88亿元，增长43.07%，主要由于：公司本期预收款增加，相应的预缴税金增加；应收股利增加1.95亿元，主要为尚未收到的星泰公司及首创风度已宣告的股利；存货减少2.34亿元，下降1.94%，主要由于：公司本期部分项目已完工并结转收入。

非流动资产比2008年末增加5.63亿元，增长24.95%，其中：可供出售金融资产增加0.75亿元，增长65.04%，主要由于：公司本期末可供出售金融资产公允价值增加；长期股权投资增加5.28亿元，增长37.57%，主要由于：公司本期对部分合营公司、联营公司增资或注册资本出资到位。

### 2、负债分析

截至2009年6月30日，公司负债总计136.37亿元，比2008年末增加7.30亿元，增长5.66%。

流动负债比2008年末增加11.68亿元，增长16.44%，其中：应付账款减少1.63亿元，下降7.62%，主要由于：公司本期增加了对工程款的支付；预收款项增加7.56亿元，增长39.27%，主要由于公司本期推出的楼盘销售签约情况良好；应交税费增加1.68亿元，增长26.86%，主要由于：公司本期确认的

应交土地增值税增加 1.35 亿元；其他应付款增加 5.69 亿元，增长 56.15%，主要由于：公司本期新增合营公司、联营公司往来款 3.51 亿元及收到购房订金 1.82 亿元。

非流动负债比 2008 年末减少 4.38 亿元，下降 7.54%，其中：长期借款减少 3.87 亿元，下降 6.83%，主要由于公司归还了部分银行借款。

### 3、偿债能力分析

截至 2009 年 6 月 30 日，公司的资产负债率为 67.23%，资产负债结构保持稳健。流动比率和速动比率分别为 2.11 和 0.68，短期偿债能力保持稳定。

### 4、现金流状况分析

2009 年度 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 18.58 亿元，其中，经营活动现金流入为 37.78 亿元，经营活动现金流出为 19.20 亿元。公司 2009 年度 1-6 月的经营活动现金流情况较 2008 年同期经营活动产生的现金流量净额为负的情况出现大幅改善，主要由于：公司本期项目销售及回款情况较好，带来了较多的经营活动现金流入。

### 5、盈利能力分析

2009 年度 1-6 月，公司实现营业收入 24.54 亿元，与 2008 年同期基本持平，主要来自和平里 de 小镇、北京 A-Z Town、成都 A-Z Town、天津宝翠花都及缘溪堂等项目的销售。2009 年度 1-6 月，公司实现利润总额 6.80 亿元，净利润 5.05 亿元，其中，归属于母公司股东的净利润 2.46 亿元，较 2008 年同期略有增长。

## （三）公司最近三年母公司财务报表分析

### 1、资产结构分析

最近三年末，公司的资产结构如下表所示：



项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
流动资产合计	3,753,705	41.48%	5,302,835	53.63%	6,487,353	62.28%
非流动资产合计	5,295,304	58.52%	4,585,597	46.37%	3,928,721	37.72%
<b>资产总计</b>	<b>9,049,009</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,888,432</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,416,074</b>	<b>100.00%</b>

2008年末,公司资产总计比2007年末下降8.49%,主要是因为:公司2008年偿还了11.5亿元短期借款及于2008年到期的7亿元长期借款,货币资金大幅减少,加之公司回收了部分子公司的往来款,其他应收款余额大幅下降,尽管长期股权投资余额比2007年末增长63.79%,仍未能抵销流动资产的下降,公司资产总计比2007年末减少8.39亿元。报告期内,公司不断加大对下属子公司的投资,使得非流动资产合计占资产总计的比重呈上升趋势。截至2008年12月31日,公司的非流动资产合计占资产总计的比重为58.52%。

#### (1) 流动资产

最近三年末,公司的流动资产结构如下表所示:

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
货币资金	68,586	1.83%	630,802	11.90%	2,447,891	37.73%
应收账款	165	0.00%	165	0.00%	165	0.00%
预付款项	15,751	0.42%	23,928	0.45%	54,687	0.84%
其他应收款	3,616,860	96.35%	4,575,623	86.29%	3,910,576	60.28%
存货	52,343	1.39%	72,317	1.36%	74,034	1.15%
<b>合计</b>	<b>3,753,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,302,835</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,487,353</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动资产主要包括其他应收款和货币资金。截至2008年12月31日,公司的其他应收款和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为96.35%和1.83%。

公司的其他应收款主要为应收下属子公司的内部往来款。2008年末,公司的其他应收款余额比2007年末减少9.59亿元,主要是因为:公司对下属子公司的应收往来款减少了12.68亿元。2007年末,公司其他应收款余额比2006

年末增加 6.65 亿元，主要是因为：公司 2007 年在天津、成都等地取得项目，为项目公司支付土地成本提供资金 18.17 亿元。

2008 年末，公司的货币资金余额比 2007 年末减少 5.62 亿元，主要是因为：公司偿还了大量于 2008 年到期的长期和短期银行借款。2007 年末，公司的货币资金余额比 2006 年末减少 18.17 亿元，主要是因为：公司偿还了到期的银行借款并支付投资款。

## (2) 非流动资产

最近三年末，公司的非流动资产结构如下表所示：

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额 (千元)	占比	金额 (千元)	占比	金额 (千元)	占比
可供出售金融资产	114,757	2.17%	444,176	9.69%	249,883	6.36%
长期应收款	-	-	972,374	21.20%	982,068	25.00%
长期股权投资	5,062,235	95.60%	3,090,703	67.40%	2,623,868	66.79%
固定资产	78,870	1.49%	78,344	1.71%	72,902	1.86%
递延所得税资产	39,442	0.74%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>5,295,304</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,585,597</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,928,721</b>	<b>100.00%</b>

公司的非流动资产主要包括长期股权投资、长期应收款和可供出售金融资产。截至 2008 年 12 月 31 日，公司长期股权投资、长期应收款和可供出售金融资产的余额合计占非流动资产合计的比重为 97.77%。

2008 年末，公司的长期股权投资余额比 2007 年末增加 19.72 亿元，主要是因为公司 2008 年对首创朝阳、天津伴山、天津新园、天津新港、无锡新东等下属子公司合计增资 12.92 亿元，对沈阳新资、西安新开、天津新青及天津新明等联营公司合计增资 6.67 亿元。2007 年末，公司的长期股权投资余额比 2006 年末增加 4.67 亿元，主要是因为公司 2007 年对首创朝阳、天津伴山、成都驿都、天津新港、天津新明、阳光金都等下属子公司合计增资 8.72 亿元，对合营公司沈阳吉天增资 1.54 亿元，对联营公司沈阳新资增资 0.97 亿元，并收回对下属子公司首创辉煌的投资 6.30 亿元。

2008 年末，公司的长期应收款余额比 2007 年末减少 9.72 亿元，主要是因

为公司 2008 年收回对下属子公司中环公司和融金公司的股东贷款及应收股利。2007 年末，公司的长期应收款余额与 2006 年末相比基本保持稳定。

公司的可供出售金融资产主要为公司所持有的阳光股份的股权。2008 年末，公司的可供出售金融资产余额比 2007 年末减少 3.29 亿元，主要是因为：2008 年阳光股份的股价大幅下跌，导致公司按照公允价值计量的可供出售金融资产的账面价值出现较大降幅。2007 年末，公司的可供出售金融资产余额比 2006 年末增加 1.94 亿元，主要是因为公司按照 2007 年 12 月 31 日阳光股份的收盘价及公司所持股数确认公允价值 3.90 亿元，比 2006 年末账面价值增加 1.92 亿元。

## 2、负债结构分析

最近三年末，公司的负债结构如下表所示：

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额（千元）	占比	金额（千元）	占比	金额（千元）	占比
流动负债合计	902,625	17.55%	2,664,786	45.33%	2,514,301	35.74%
非流动负债合计	4,241,500	82.45%	3,214,353	54.67%	4,521,493	64.26%
<b>负债总计</b>	<b>5,144,125</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,879,139</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,035,794</b>	<b>100.00%</b>

由于房地产项目建设周期较长，公司的资金来源主要为长期借款，因此公司非流动负债合计在负债总计中所占比重较高。截至 2008 年 12 月 31 日，公司的非流动负债合计占负债总计的比重为 82.45%。

### (1) 流动负债

最近三年末，公司的流动负债结构如下表所示：

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额（千元）	占比	金额（千元）	占比	金额（千元）	占比
短期借款	-	-	1,150,000	43.16%	400,000	15.91%
应付账款	15,840	1.75%	43,002	1.61%	44,308	1.76%
预收款项	583	0.06%	1,427	0.05%	743	0.03%
应付职工薪酬	57,471	6.37%	72,782	2.73%	32,481	1.29%
应交税费	6,863	0.76%	43,635	1.64%	26,614	1.06%
应付利息	7,407	0.82%	9,408	0.35%	7,674	0.31%

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
应付股利	63,421	7.03%	28,605	1.07%	55,140	2.19%
其他应付款	751,040	83.21%	615,927	23.11%	1,947,341	77.45%
一年内到期的长期借款	-	-	700,000	26.28%	-	-
<b>合计</b>	<b>902,625</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,664,786</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,514,301</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动负债主要包括其他应付款、一年内到期的长期借款和短期借款。截至2008年12月31日，公司的其他应付款、一年内到期的长期借款和短期借款的余额合计占流动负债合计的比重为83.21%。

公司的其他应付款主要为公司应付下属子公司的内部往来款。2008年末，公司的其他应付款余额比2007年末增加1.35亿元，主要是因为：公司新增对子公司的其他应付款0.95亿元。2007年末，公司的其他应付款余额比2006年末减少13.31亿元，主要是因为公司2007年偿还应付首创辉煌的往来款6.30亿元，偿还应付首创朝阳等其他项目公司的往来款5.30亿元，偿还应付首创集团的股东贷款1.68亿元。

2008年末，公司一年内到期的长期借款余额为零，比2007年末减少了7亿元，主要是因为公司偿还了于2008年到期的长期借款，且无一年内到期的长期借款转入。2007年末，公司一年内到期的长期借款余额比2006年末增加7亿元，主要是因为公司将2008年8月到期的两年期广东发展银行贷款7亿元转入一年内到期的长期借款。

2008年末，公司的短期借款余额为零，比2007年末减少了11.5亿元，主要是因为公司2008年偿还了全部到期的短期借款，且无新增短期借款。2007年末，公司的短期借款余额比2006年末增加7.5亿元，主要是因为公司2007年取得国家开发银行短期贷款5亿元、上海浦东发展银行贷款1.5亿元及招商银行朝外支行贷款3亿元，并偿还招商银行贷款2亿元。

## (2) 非流动负债

最近三年末，公司的非流动负债结构如下表所示：

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比	金额(千元)	占比
长期借款	4,241,500	100.00%	3,150,000	98.00%	4,500,000	99.52%
递延所得税负债	-	-	64,353	2.00%	21,493	0.48%
<b>合计</b>	<b>4,241,500</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,214,353</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,521,493</b>	<b>100.00%</b>

公司的非流动负债主要由长期借款构成。截至2008年12月31日，公司的长期借款余额占非流动负债合计的比重为100.00%。

2008年末，公司的长期借款余额比2007年末增加10.92亿元，主要是因为公司2008年新增长期借款10.92亿元用于项目投资。2007年末，公司的长期借款余额比2006年末减少13.5亿元，主要是因为公司2007年偿还中国光大银行长期贷款5亿元，偿还国家开发银行长期贷款1.5亿元，并将2008年8月到期的两年期广东发展银行贷款7亿元转入一年内到期的长期借款。

### 3、偿债能力分析

最近三年末，公司的主要偿债能力指标如下表所示：

指标	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日	三年平均
流动比率	4.16	1.99	2.58	2.91
速动比率	4.10	1.96	2.55	2.87
资产负债率	56.85%	59.45%	67.55%	61.28%

最近三年末，公司的资产负债率基本保持稳定，平均为61.28%，资产负债结构比较稳健。

最近三年末，公司的平均流动比率和速动比率分别为2.91和2.87，短期偿债能力较好。2008年，公司的流动比率和速动比率均大幅提高，主要是因为公司偿还了到期的11.5亿元短期借款及7亿元长期借款，流动负债合计比2007年末下降66.13%。2007年，公司的流动比率和速动比率均呈下降趋势，主要是因为母公司对项目开发采用项目公司制，母公司本身并没有进行新项目的开发。随着公司的扩张，母公司通过向银行贷款或从已实现收入的下属公司取得往来款的方式取得资金用于对新项目的投资，投资方式为向新项目公司注资与提供流动资金相结合的方式。由于房地产公司资产周转速度较慢，而公司规模

扩张的速度较快，以投资项目收回的资金来偿还各项贷款的速度较慢，从而导致母公司的流动比率和速动比率有所下降。

此外，公司与银行等金融机构保持着良好的长期合作关系，截至 2009 年 6 月 30 日，公司有国家开发银行、中国建设银行、招商银行等提供的 52.50 亿元授信额度尚未使用。同时，作为 H 股上市公司，公司还可通过资本市场进行股本融资和债券融资，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。

#### 4、现金流状况分析

最近三年，公司的现金流情况如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	162,069	(440,549)	(181,369)
投资活动产生的现金流量净额	(530,132)	(866,754)	(4,115)
筹资活动产生的现金流量净额	(1,254,126)	(509,093)	1,461,284
汇率变动对现金的影响额	(291)	(693)	(3,362)
现金及现金等价物净增加/(减少)额	(562,216)	(1,817,089)	1,272,438

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1.62 亿元、-4.41 亿元和-1.81 亿元，其中，经营活动现金流入分别为 3.57 亿元、1.18 亿元和 1.70 亿元。2008 年，公司经营活动现金流入比 2007 年增加 2.39 亿元，主要是因为：公司从下属子公司以及联营公司收回的单位往来款项大幅增加；公司经营活动现金流出比 2007 年减少 3.64 亿元，主要是因为：公司支付的投标保证金减少。2007 年，公司经营活动现金流入比 2006 年减少 0.51 亿元，基本保持稳定；公司经营活动现金流出比 2006 年增加 2.08 亿元，主要是因为公司为投标外地项目支付的保证金增加。

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-5.30 亿元、-8.67 亿元和-0.04 亿元，其中，投资活动现金流入分别为 30.45 亿元、2.24 亿元和 2.09 亿元。2008 年，公司投资活动现金流出主要为公司 2008 年对下属子公司、合营公司和联营公司投资支付的现金 20.15 亿元。2007 年，公司投资活动现金流出比 2006 年增加 8.77 亿元，主要是因为公司 2007 年为投

资下属子公司、联营公司等支付的现金比 2006 年增加 8.21 亿元。

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-12.54 亿元、-5.09 亿元和 14.61 亿元，其中，筹资活动现金流入分别为 12.00 亿元、16.50 亿元和 24.61 亿元。2008 年，公司筹资活动现金流出主要为偿还银行贷款本金和利息支付的现金以及分配股利支付的现金。2007 年，公司筹资活动现金流入比 2006 年减少 8.11 亿元，主要是因为公司 2006 年增发 H 股募集资金 8.61 亿元；筹资活动现金流出比 2006 年增加 11.59 亿元，主要是因为公司 2007 年偿还银行贷款本金支付的现金比 2006 年增加 8.50 亿元，偿还其他发起人借款支付的现金比 2006 年增加 1.68 亿元。

## 5、盈利能力分析

### (1) 经营成果分析

最近三年，公司的经营业绩如下表所示：

项目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额 (千元)	同比 增幅	金额 (千元)	同比 增幅	金额 (千元)	同比 增幅
营业收入	110,573	161.27%	42,322	-74.69%	167,194	-37.29%
营业成本	12,547	252.94%	3,555	-97.52%	143,122	-17.55%
期间费用 <sup>(注)</sup>	183,303	9.38%	167,590	25.34%	133,703	11.07%
投资收益	462,730	-38.97%	758,263	308.75%	185,510	-22.69%
营业利润	357,907	-42.20%	619,249	827.60%	66,758	-63.56%
利润总额	355,637	-42.29%	616,262	872.02%	63,400	-65.43%
净利润	380,339	-36.73%	601,178	917.36%	59,092	-65.61%

注：期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用净额。

公司的收益主要来源于对下属子公司和联营公司的投资收益。

### (2) 营业收入和营业成本分析

最近三年，公司的营业收入构成如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
开发项目销售收入	38,461	2,136	137,194
咨询收入	72,112	40,186	30,000
合计	<b>110,573</b>	<b>42,322</b>	<b>167,194</b>

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司的营业收入分别为 11,057.3 万元、4,232.2 万元和 16,719.4 万元，主要为开发项目销售收入和咨询收入。其中，2008 年，公司开发项目销售收入为阳春光华项目结转的收入及雪梨澳乡 B 区结转的部分收入；2006 年，该收入主要为首创拓展大厦项目结转收入 11,264.0 万元。最近三年，公司的开发项目销售收入出现下降，主要是因为母公司对项目开发越来越多地采用项目公司制，母公司本身不再进行新项目的开发，因此母公司的开发项目销售收入呈现逐年下降的趋势。

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司的营业成本分别为 1,254.7 万元、355.5 万元和 14,312.2 万元，全部为房地产开发项目销售成本。最近三年，公司营业成本与开发项目销售收入的变化趋势基本相同，公司开发项目销售成本的下降，反映了母公司的定位和业务特点。

### （3）投资收益分析

2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司的投资收益分别为 4.63 亿元、7.58 亿元和 1.86 亿元，主要为下属子公司宣告发放的股利以及按照权益法确认的对联营公司的投资收益。由于公司的新项目开发集中在下属企业，子公司和联营公司在近年来快速发展，子公司发放的股利以及公司在联营公司中享有的权益不断增加，投资收益持续稳步增长，2006—2008 年的复合增长率为 57.94%。2008 年，公司的投资收益比 2007 年减少 2.96 亿元，主要是因为：按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利减少 0.98 亿元，且联营公司转让收益、出售可供出售金融资产收益和出售交易性金融资产收益均大幅减少，合计比 2007 年减少 1.67 亿元。2007 年，公司的投资收益比 2006 年增加 5.73 亿元，主要是因为下属子公司 2007 年宣告发放的股利比 2006 年增加 5.52 亿元。

### （4）期间费用分析



最近三年，公司的期间费用构成如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
销售费用	1,816	86	140
管理费用	69,861	96,869	54,885
财务费用—净额	111,626	70,635	78,678
<b>合计</b>	<b>183,303</b>	<b>167,590</b>	<b>133,703</b>

最近三年，随着公司业务的发展，期间费用总额持续增长，2006—2008 年的复合增长率为 17.09%。2008 年度、2007 年度和 2006 年度，公司的期间费用分别为 1.83 亿元、1.68 元和 1.34 亿元。2008 年，公司的期间费用比 2007 年增加 0.16 亿元，主要是因为：2008 年公司的借款余额增加，财务费用相应增加，但 2008 年公司管理费用有所节约，期间费用合计基本保持稳定。2007 年，公司的期间费用比 2006 年增加 0.34 亿元，主要是因为：2007 年公司的管理费用比 2006 年增加 0.42 亿元。

#### 6、最近一年的承诺事项

截至 2008 年 12 月 31 日，公司的对外承诺金额为 9.06 亿元，全部为首创置业母公司已签署合同承诺未来对下属公司投资而尚未履行相关手续的款项。截至 2008 年 12 月 31 日，公司承诺对下属公司的投资金额明细如下表所示：

单位：千元

下属公司	金额
成都驿都	187,952
重庆新石	274,644
天津新青	251,729
西安新开	191,426
<b>合计</b>	<b>905,751</b>

#### (四) 公司最近一期母公司财务报表分析

##### 1、资产分析

截至 2009 年 6 月 30 日，公司资产总计 99.03 亿元，比 2008 年末增加 8.54 亿元，增长 9.43%。

流动资产比 2008 年末减少 0.68 亿元，下降 1.80%，其中：货币资金增加 4.11 亿元，增长近 5 倍，主要由于：公司本期各项目销售及回款情况良好，货币资金充裕；应收股利增加 1.95 亿元，主要为尚未收到的星泰公司及首创风度已宣告的股利；其他应收款减少 6.70 亿元，下降 18.54%，主要由于：公司本期应收子公司往来款减少 10.81 亿元。

非流动资产比 2008 年末增加 9.21 亿元，增长 17.40%，其中：可供出售金融资产增加 0.75 亿元，增长 65.04%，主要由于：公司本期末可供出售金融资产公允价值增加；长期股权投资增加 8.69 亿元，增长 17.18%，主要由于：公司本期对部分子公司、合营公司、联营公司增资或注册资本出资到位。

## 2、负债分析

截至 2009 年 6 月 30 日，公司负债总计 60.86 亿元，比 2008 年末增加 9.42 亿元，增长 18.31%。

流动负债比 2008 年末增加 9.83 亿元，增长 108.95%，其中：其他应付款增加 9.79 亿元，增长 130.38%，主要由于：公司本期新增应付子公司的往来款金额较大。

非流动负债比 2008 年末减少 0.42 亿元，下降 0.98%，基本保持稳定。

## 3、偿债能力分析

截至 2009 年 6 月 30 日，公司的资产负债率为 61.46%，较 2006-2008 年三年的平均资产负债率略有提高，资产负债结构保持稳健。流动比率和速动比率分别为 1.95 和 1.93，较 2008 年有所下降，主要由于流动负债大幅增加，但公司短期偿债能力仍然良好。

## 4、现金流状况分析

2009 年度 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 0.19 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 7.33 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-3.41 亿

元，实现净现金流入 4.11 亿元。

## 5、盈利能力分析

2009 年度 1-6 月，公司实现营业收入 0.54 亿元，较 2008 年同期有所增长，主要来自向各子公司收取的咨询收入；实现净利润-0.16 亿元，主要由于：公司本期利息收入减少，使得财务费用净额较 2008 年同期有所增加，为 0.99 亿元。

## 五、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

### （一）基本假设

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2009 年 6 月 30 日（合并财务报表）；
- 2、假设本期债券总额 10 亿元计入 2009 年 6 月 30 日的合并资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，募集资金净额为 10 亿元；
- 4、本期债券募集资金拟用 2 亿元偿还银行贷款（1 年内到期的长期借款），调整债务结构；拟用剩余资金补充公司流动资金；
- 5、假设公司债券发行在 2009 年 6 月 30 日完成。

### （二）资产负债结构的变化

基于上述假设，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：千元

项目	2009 年 6 月 30 日	本期债券发行后 (模拟)
流动资产合计	17,462,496	18,262,496
非流动资产合计	2,821,463	2,821,463

项目	2009年6月30日	本期债券发行后 (模拟)
总资产合计	20,283,959	21,083,959
流动负债合计	8,272,229	8,072,229
非流动负债合计	5,364,675	6,364,675
总负债合计	13,636,904	14,436,904
所有者权益合计	6,647,055	6,647,055
流动比率	2.11	2.26
速动比率	0.68	0.80
资产负债率	67.23%	68.47%

## 第十节 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。

### 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。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、发行人的对外担保情况

#### （一）公司为控股子公司提供担保的情况

1、2009年6月19日，本公司与中国工商银行股份有限公司北京海淀支行签订《保证合同》（2009年海淀（保）字0006号），为控股子公司北京阳光金都置业有限公司与中国工商银行股份有限公司北京海淀支行签订的《中国工商银行房地产业借款合同》（2009年海淀字第0020号）提供连带责任保证担保。担保金额40,000万元，保证期间为自主合同项下的借款期限届满之次日起两年。

2、2008年12月27日，本公司与深圳发展银行股份有限公司北京中关村支行签订《保证担保合同》（深发京中保字第20090108001号），为控股子公司首创置业成都有限公司与深圳发展银行股份有限公司北京中关村支行签订的《借款合同》（深发京中贷字第20090108001号）提供连带责任保证担保。担保金额12,500万元，保证期间为从合同生效日起直至主合同项下授信期限内每次使用授信届满日后另加两年。

3、2008年12月5日，本公司与中国农业银行总行营业部签订了《保证合同》（合同编号：01901200800000053），为全资控股子公司北京中环鑫融酒店管理有限公司与中国农业银行总行营业部签订的《借款合同》（合同编号：01101200800000177）提供连带责任保证担保。担保金额为30,000万元，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起两年。

#### （二）公司为购房人提供担保的情况

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

截至 2009 年 6 月 30 日，公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 26.07 亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自购房人与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办理完毕所购住房的《房屋产权证》及房屋抵押登记，并将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

## 二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

1、截至本募集说明书签署日，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

2、截至本募集说明书签署日，本公司实际控制人首创集团不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

3、截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

## 三、发行人履行境内持续信息披露义务的方式

在本期债券的存续期内，发行人将按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《试点办法》及《上海证券交易所公司债券上市规则》等法律法规的要求，在本期债券存续期内严格履行境内持续信息披露义务，及时披露定期报告和临时报告，债券持有人可以通过发行人公司网站（<http://www.bjcapitalland.com.cn>）和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅相关信息。



同时，作为境外上市公司，发行人也将按照境外上市地的相关法律法规要求履行信息披露义务，债券持有人可以通过发行人公司网站（<http://www.bjcapitalland.com.cn>）和香港联合交易所网站（<http://www.hkex.com.hk>）查阅其他与本公司及本公司境外上市股票有关的信息。

## 第十二节 董事及有关中介机构声明

### 一、本公司董事、监事、高级管理人员声明

#### 1、发行人董事声明

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

全体董事签名：

 刘晓光	 唐军	 张巨兴	 曹桂杰	 冯春勤
 朱敏	 柯建民	 李兆杰	 吴育强	



2009年9月21日

## 2、发行人监事声明

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

全体监事签名：



王琪



俞昌建



魏建平




首创置业股份有限公司

2009年9月21日

### 3、发行人非董事高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签名：



张馥香



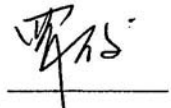
孙宝杰



吴怀量



胡卫民



罗俊




首创置业股份有限公司

2009年9月21日

## 二、保荐人（主承销商）声明

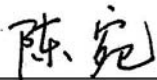
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或授权代表：

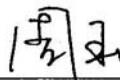


韩巍强

项目主办人：



陈宛



周玉



中国国际金融有限公司

2009年9月21日

### 三、发行人律师声明

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

律师事务所负责人:

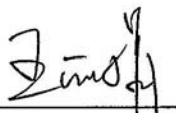


张绪生

签字律师:



张绪生



王丽娟



北京市锦天公诚律师事务所

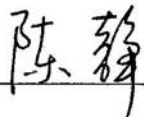
2009年9月21日

## 关于首创置业股份有限公司 募集说明书的会计师事务所声明

首创置业股份有限公司：


本所及签字注册会计师已阅读首创置业股份有限公司发行公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2006 年度、2007 年度、2008 年度及截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间的申报财务报表的内容与本所出具的审计报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师



陈静

签字注册会计师



王豆豆

会计师事务所负责人

  
杨志勤

杨志勤

普华永道中天会计师事务所有限公司

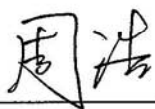


日

## 五、承担资信评级业务的机构声明

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

资信评级机构负责人：

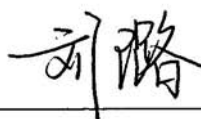


周浩

签字资信评级人员：



杨柳



刘璐





## 第十三节 备查文件

本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本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>

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。