

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



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司2015年公司債券受托管理事務報告(2016年度)》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一七年六月二十六日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生（董事長），執行董事唐軍先生（總裁）；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。

股票简称:首创置业

股票代码: 2868.HK



首创置业股份有限公司 2015 年公司债券 受托管理事务报告 (2016年度)

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2017年6月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”、“发行人”或“公司”）对外公布的《首创置业股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中金公司对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况.....	14
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	15
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	16
第六章 受托管理人履行职责情况.....	17
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	19
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	20
第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况.....	21
第十章 其他事项.....	22

第一章 本期公司债券概要

一、核准文件和核准规模：本次债券发行经公司第四届董事会第五十三次会议于2013年9月30日审议通过，并经公司2013年第二次临时股东大会于2013年10月23日表决通过，发行人将向社会公开发行面值不超过30亿元的公司债券。

经中国证监会证监许可[2015]896号文核准，发行人获准在中国境内向社会公开发行面值不超过30亿元的公司债券。

二、债券名称：首创置业股份有限公司2015年公司债券（简称“本期债券”）。

三、债券简称及代码：15首置01，代码122376。

四、发行主体：首创置业股份有限公司。

五、发行规模：人民币30亿元。

六、债券期限：本期债券为5年期品种。

七、债券利率：本期债券票面利率为4.58%，在该品种债券存续期内固定不变。

八、债券票面金额：人民币100元。

九、发行价格：按票面金额平价发行。

十、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、质押等操作。

十一、起息日：本期债券的起息日为2015年5月27日，在本期债

券存续期限内每年的5月27日为该计息年度的起息日。

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

十三、兑付日：本期债券的兑付日为2020年5月27日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日)。

十四、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理。

十五、担保情况：无担保。

十六、信用等级：经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望稳定，本期债券信用等级为AA+。

根据中诚信2016年4月28日的本期债券跟踪评级报告，发行人的主体信用等级上调为AAA，评级展望稳定，本期债券信用等级上调为AAA。

十七、募集资金用途：扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司债务及补充营运资金，其中偿还银行贷款的金额为26.55亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

十八、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。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	首创置业股份有限公司
法定代表人	李松平
成立日期	2002年12月5日
注册资本	人民币302,796万元
实缴资本	人民币302,796万元
注册地址	北京市怀柔区青春路26号1幢6008室
邮政编码	100140
信息披露事务负责人	秦怡
联系电话	010-66523000
传真	010-66523171
统一社会信用代码	91110000744701379C
所属行业	房地产开发
经营范围	房地产开发；销售、出租自有商品房； 房地产信息咨询服务；物业管理；房地 产展览展示；酒店管理；旅游信息咨询。 (依法须经批准的项目,经相关部门批准 后依批准的内容开展经营活动)

二、发行人2016年度主营业务概况

发行人是全国领先的大型地产综合营运商，以中高端住宅专业开发、商业地产投资与运营等为核心业务。此外，发行人还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及土地一级开发（含棚户区改造）项目，为促进区域经济发展和民生改善做出贡献。

发行人作为国有控股的大型房地产开发企业，经过多年发展，“首创置业”品牌已获得了较高的市场知名度。2004年起，公司连续十一年被《经济观察报》评为“中国蓝筹地产企业”。2006年起，公司连续十年被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评为“中国房地产公司品牌价值TOP10(国有)”。

目前，发行人以北京、上海、天津、重庆和成都为战略核心城市，巩固京津地区大本营的同时，进一步开拓上海及海外市场；公司以住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）作为未来发展的核心业务线，发挥综合营运优势，创新业务发展模式，积累优质土地资源，持续完善产品标准化和战略集中采购平台建设，营运能力全面提升。依托于控股股东首创集团的长期支持、发行人管理团队的务实创新及全体员工的努力拼搏，经过多年积累，发行人房地产业务的规模不断提升，经营业绩逐年稳步上升。2016年度，发行人的签约销售金额为455.1亿元，签约销售面积为226.4万平方米。

截至2016年12月31日，发行人拥有的土地储备总建筑面积约1,112万平方米，其中权益面积820万平方米。土地储备总建筑面积中，约79%为销售物业，21%为投资性物业及其他。现有的土地储备可以

满足本公司未来三年发展需要，规模适中。

三、发行人2016年度财务情况

(一) 主要财务会计信息

2014-2016年度，发行人的主营业务收入分别为99.42亿元、158.27亿元和201.92亿元，年均复合增长率为42.51%。

近三年发行人各业务板块主营业务收入及占比情况

单位：千元

项目	2016 年度		2015 年度(经重述)		2014 年度(经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	19,598,659	97.06%	15,421,910	97.44%	9,132,544	91.86%
咨询收入	26,169	0.13%	25,904	0.16%	62,116	0.62%
一级土地开发	264,369	1.31%	52,634	0.33%	480,466	4.83%
投资物业租赁收入	302,377	1.50%	238,449	1.51%	176,747	1.78%
酒店经营	-	-	88,552	0.56%	89,660	0.90%
合计	20,191,574	100.00%	15,827,449	100.00%	9,941,533	100.00%

(二) 主要资产、负债变动情况

近两年发行人主要资产、负债变动情况

单位：千元

项目名称	2016 年末	2015 年末	变动比例	变动情况说明
主要资产				
货币资金	17,925,747	20,102,982	-10.83%	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	217,141	228,266	-4.87%	
应收账款	995,223	676,898	47.03%	由于房地产销售类客户应收账款

项目名称	2016 年末	2015 年末	变动比例	变动情况说明
				阶段性增加所致
预付款项	372,047	585,740	-36.48%	公司预付土地款结算减少
其他应收款	3,436,466	2,511,075	36.85%	新增应收土地保证金 6.58 亿元以及增加对合营公司往来款 4.95 亿元
存货	64,543,029	58,139,119	11.01%	
可供出售金融资产	2,390,462	86,444	2665.33%	报告期末，公司可供出售金融资产比 2015 年末增加 2,665.33%，主要是 2016 年公司与合作方达成协议，对天城永泰项目的合作方式及收益分配方式进行调整，不再参与项目经营决策，公司对天城永泰不构成共同控制或重大影响，因此公司将原持有长期股权投资终止确认，并将剩余对天城永泰项目 50% 的权益 23.20 亿元作为可供出售金融资产核算。
长期应收款	2,798,495	4,663,667	-39.99%	当期石景山区西黄村棚户区改造项目应收土地一级开发款增加 10.94 亿元；上述土地一级开发款 33.16 亿元及对澳大利亚各项目投资 6.42 亿元将于一年以内到期，故重分类至一年内到期的非流动资产
长期股权投资	3,078,429	4,820,853	-36.14%	当期公司对天城永泰项目的合作方式及收益分配方式进行调整，对天城永泰不再构成共同控制或重大影响，将剩余权益作为可供出售金融资产核算，减少长期股权投资 17.03 亿元等因素所致
投资性房地产	15,146,259	11,945,033	26.80%	公司增加部分项目成本合计 15.03 亿元，当期部分投资性房地产公允价值变动损益
固定资产	134,443	138,265	-2.76%	
商誉	172,137	172,137	-	
主要负债				
短期借款	1,909,327	3,005,029	-36.46%	本期内减少 13.70 亿元股权质押短期贷款
应付账款	7,145,120	6,197,961	15.28%	
预收款项	15,906,410	12,683,338	25.41%	部分项目签约销售增长明显，使

项目名称	2016 年末	2015 年末	变动比例	变动情况说明
				得公司预收房款相应增加
应交税费	2,231,937	2,253,347	-0.95%	
其他应付款	4,691,612	3,931,106	19.35%	
一年内到期的非流动负债	14,967,002	6,762,707	121.32%	<p>本公司以下中期票据、私募债券和长期借款将于未来一年内到期，因此在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债：</p> <p>1、2014 年 2 月 17 日，本公司之子公司 Central Plaza 成功提取期限为三年的中期票据人民币 2,000,000,000 元，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的金额为人民币 1,965,029,000 元。该中期票据采用单利计息，固定年利率为 5.75%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。该中期票据将于 2017 年 2 月 17 日到期偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。</p> <p>2、于 2014 年 4 月 4 日，本公司之子公司 Central Plaza 成功提取票面值为人民币 1,000,000,000 元的中期票据，该中期票据于 2017 年 2 月 17 日到期，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的金额为人民币 1,002,261,000 元。该中期票据采用单利计息，固定年利率为 5.75%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。该中期票据将于 2017 年 2 月 17 日到期偿还，故计入一年内到期的非流动负债。</p> <p>3、于 2015 年 10 月 26 日，本公司成功提取 3 年期私募债券人民币 2,500,000,000 元，将于 2017 年 10 月 26 日到期偿还，</p>

项目名称	2016 年末	2015 年末	变动比例	变动情况说明
				<p>故在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。</p> <p>4、于 2016 年 12 月 31 日，本公司债权投资计划借款为人民币 6,500,000,000 元。该款项由首创集团提供担保，利息每三个月支付一次，本金应于 2019 年 10 月前分期偿还。上述借款中，本金人民币 2,500,000,000 元应于 2017 年 12 月 31 日前偿还，故计入一年内到期的非流动负债。</p> <p>5、于 2015 年 1 月，北京天地方资产管理股份有限公司（以下简称“天地方中”）设立专项资管计划募集金额累计人民币 1,200,000,000 元。于 2016 年 7 月，本公司依据该资管计划《投资协议》发出《提前偿还通知书》，提出将于 2017 年偿还该专项资管计划的 50%，由于本集团对于该款项已附有不可避免的支付义务，其不再符合权益工具的定义，因此，该资管计划自通知书发出日后重分类至一年内到期的非流动负债核算。</p>
长期借款	20,520,263	26,504,682	-22.58%	公司扩大债券直接融资规模，并通过专项资管计划发行其他权益工具融资，通过借新还旧的方式优化债务成本
应付债券	16,985,512	12,481,249	36.09%	2016 年本公司非公开发行公司债券 100 亿元。于 2016 年末，本公司将预计一年以内到期的应付债券 55 亿元重分类至一年内到期的非流动负债核算。

（三）主要会计数据

单位：千元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日 (经重述)
总资产	119,210,734	107,471,949
归属于母公司股东的净资产	16,676,405	15,345,845
货币资金	17,925,747	20,102,982
	2016年度	2015年度
营业收入	20,349,404	15,994,770
归属于母公司股东的净利润	2,031,862	2,079,382
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	4,919,265	4,588,435
经营活动产生的现金流量净额	-967,803	-8,975,412
投资活动产生的现金流量净额	-1,631,315	-5,546,407
筹资活动产生的现金流量净额	900,505	21,037,412

注：息税折旧摊销前利润=税前利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+长期待摊费用+无形资产摊销。

(四) 主要财务指标

项目	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度	变动情况说明
流动比率	1.97	2.39	一年内到期的非流动负债余额增加
速动比率	0.62	0.76	公司业务扩大存货规模持续增长，一年内到期的非流动负债余额增加
资产负债率 (%)	76.88	76.13	负债随资产规模增长逐年增加
EBITDA全部债务比	9.04	9.40	负债总额逐年增加
利息保障倍数	1.38	1.26	随业务规模扩大公司息税前利润增加，利息支出基本持平
现金利息保障倍数	1.66	3.83	2016年度经营活动产生的现金流量净额同比减少89.22%；随着公司销售规模的扩大，2016年公司销售回款较2015

			年继续增长
EBITDA利息保障倍数	1.40	1.28	随业务规模扩大公司EBITDA增加，利息支出基本持平
贷款偿还率（%）	100%	100%	持平
利息偿付率（%）	100%	100%	持平

注：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA全部债务比=息税折旧摊销前利润（EBITDA）/总负债

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

EBITDA利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证监会证监许可[2015]896号文件批准核准，公开发行了30亿元的公司债券。

根据本期债券募集说明书的相关内容，扣除发行费用后，本期债券募集资金拟用于偿还公司债务及补充营运资金，其中偿还银行贷款的金额为26.55亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

中金公司调阅了募集资金使用的银行流水，调取了公司内部划款单、记账凭证等资料，核查了募集资金使用情况，并与本期债券募集说明书约定的募集资金用途进行了核对。截至2016年12月31日，公司按照募集说明书的规定，偿还银行贷款26.55亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。募集资金全部使用完毕。

三、募集资金专项账户运作情况

15首置01未签署《三方资金监管协议》，未设立专项账户。截至2016年12月31日，本期债券不涉及专项账户的管理以及余额管理的事项。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

本期债券无担保。

报告期内，公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更且均得到有效执行。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2016年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司本期债券的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在公司债券存续期内，受托管理人持续关注了对债券持有人权益有重大影响的或影响发行人资信的状况，按照规定和约定勤勉履行了受托管理职责，持续督促发行人履行信息披露义务。中金公司具体履行受托管理职责如下：

1、2016年8月，发行人累计新增借款金额已超过上一年末经审计净资产的20%，已在上海证券交易所网站发布了《首创置业股份有限公司关于2016年累计新增借款情况的公告》，公告链接

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2677065949037570.pdf>

2、2016年8月，发行人董事变动已超过三分之一以上，已在上海证券交易所网站发布了《首创置业股份有限公司关于2016年董事变动的公告》，公告链接为

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2677064041057117.pdf>

3、2016年8月，发行人及“15首置01”债券信用评级变化，已在

上海证券交易所网站发布了《首创置业股份有限公司关于主体/“15首置01”债券信用评级变化的公告》，公告链接为

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2677059487195618.pdf>

4、2016年8月，发行人董事长变动，已在上海证券交易所网站发布了《首创置业股份有限公司关于公司董事长变动的公告》，公告链接为：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2690189432465530.pdf>

5、2016年9月，发行人董事变动已超过三分之一以上，已在上海证券交易所网站发布了《首创置业股份有限公司关于2016年董事变动的公告》，公告链接为：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2705907109464477.pdf>

公司2016年全年累计新增借款（含发行债券）超过2015年末净资产人民币256.58亿元的21.94%。2016年，公司及子公司通过银行贷款、发行债券等方式累计新增借款56.28亿元。

2016年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

本期债券于2015年5月27日正式起息。付息日为2016年至2020年每年的5月27日。

2017年5月31日（因遇5月27日为非交易日，故顺延至其后的第1个交易日），发行人向本期债券全体持有人支付了自2016年5月27日至2017年5月26日期间的利息。按照《首创置业股份有限公司2015年公司债券票面利率公告》，本期债券票面利率为4.58%，每手本期债券面值1000元派发利息为45.80元（含税）。本期债券未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

本期债券的信用评级机构为中诚信证券评估有限公司，中诚信证券评估有限公司于2015年4月1日完成了对本期债券的初次评级，自2015年4月1日起对本期债券进行跟踪评级。

根据中诚信证券评估有限公司2017年4月27日出具的本期债券的跟踪评级报告（信评委函字[2017]跟踪071号），维持公司主体信用等级AAA，评级展望为稳定；维持本期债券信用评级为AAA。

第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况

报告期内，发行人的信息披露负责人为秦怡，未发生变更。

第十章 其他事项

一、担保情况

截至本报告出具日，发行人为合营公司首创嘉铭新城镇投资发展有限公司长期借款提供6亿元的担保和为联营公司沈阳吉天置业有限公司长期借款提供1亿元的担保。除为合营公司首创嘉铭新城镇投资发展有限公司和联营公司沈阳吉天置业有限公司提供的担保及为子公司提供担保以外，发行人不存在其他重大对外担保。

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的的情况下，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2016年12月31日，公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为66.49亿元。一般情况下，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限至发行人为购房人办理完毕《房屋产权证》及房屋抵押登记，并发出房地产他项权证之日止。

二、重大诉讼及仲裁情况

1、报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

2、报告期内，发行人控股股东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、报告期内，发行人董事、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、其他重大事项

报告期内，发行人无其他重大事项。

(本页无正文,为首创置业股份有限公司2015年公司债券受托管理事务报告(2016年度)之盖章页)

债券受托管理人:中国国际金融股份有限公司

日期:2017年6月26日

