首创置业股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

（住所：北京市怀柔区青春路26号1幢6008室）

首次公开发行A股股票招股说明书

（申报稿）

联席保荐机构（联席主承销商）

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（北京市朝阳区安立路66号4号楼）

J.P.Morgan
一创摩根

（北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层）

联席主承销商

CICC
中金公司

（北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层）

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	不超过 37,000 万股 A 股，最终发行数量将由董事会按照公司临时股东大会和类别股东大会的授权，根据市场情况及与监管机构的沟通情况和保荐机构、主承销商协商确定。若公司在本次发行前发生送股、资本公积金转增股本等除权事项，则发行数量将做相应调整
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	上海证券交易所
发行后总股本	不超过 339,796.00 万股，其中 A 股不超过 237,720.40 万股，H 股 102,075.60 万股
本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺	鉴于首创置业拟申请首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市（“本次发行 A 股”），本公司控股股东首创集团承诺：“1、自首创置业本次发行 A 股之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司持有的首创置业 A 股股份，也不由首创置业回购本公司持有的该等股份。 2、首创置业本次发行 A 股后 6 个月内如首创置业 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价格均低于发行价，或者本次发行 A 股后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）A 股收盘价格低于 A 股发行价，本公司持有首创置业 A 股股票的锁定期限延长 6 个月。 3、本公司若在满足上述锁定期后 24 个月内减持的，减持价格不低于首创置业本次发行 A 股的发行价。减持方式包括协议转让、大宗交易或二级市场等，并在减持 A 股股票前 3 个交易日通过首创置业予以公告。 4、若本公司未能履行上述公开承诺，本公司所持首创置业 A 股股份锁定期限自动延长 12 个月。 5、若本公司减持价格低于承诺价格的，自愿向首创置业以现金方式交付 A 股发行价与 A 股减持价格的差额乘以减持 A 股股数的金额。 6、若本公司未履行上述公开承诺，受到监管机构的立案调查或受相关处罚，将积极协助和配合监管机构的调查，或协助执行相关处罚。

	本承诺函对于 A 股股票价格的描述，若自首创置业本次发行 A 股后发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本承诺函所称价格作相应调整。” 本公司股东中国物产承诺：“1、自首创置业首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司持有的首创置业股份，也不由首创置业回购本公司持有的该等股份。2、在锁定期届满且不违背限制条件下，本公司根据法律法规的要求和自身财务规划的需要，进行合理减持。若本公司将所直接及/或间接持有首创置业公开发行股票前已发行的股份锁定期届满且不违背限制条件下进行减持的，本公司将于减持前 3 个交易日通过首创置业予以公告。3、如果本公司未履行上述承诺事项，将在首创置业股东大会及中国证监会指定信息披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向首创置业其他股东和社会公众投资者道歉，并承担相应的法律责任。4、自本公司持有首创置业的股份数量低于首创置业总股本的 5%时，可不再遵守前述第 2 项关于减持首创置业股份前 3 个交易日进行公告的承诺。” 本公司股东亿华国际承诺：“自首创置业股份有限公司首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本公司持有的首创置业股份有限公司的股份，也不由首创置业股份有限公司回购本公司持有的该等股份。”
联席保荐机构	中信建投证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司
联席主承销商	中信建投证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司及中国国际金融股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

声 明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股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。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者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《证券法》的规定，股票依法发行后，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。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本重大事项提示仅对需要特别关注的风险因素和其他重要事项作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招股说明书全文。

一、股份限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及相关股东持股及减持意向等承诺

（一）控股股东首创集团承诺

本公司控股股东首创集团承诺：

“1、自首创置业本次发行 A 股之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司持有的首创置业 A 股股份，也不由首创置业回购本公司持有的该等股份。

2、首创置业本次发行 A 股后 6 个月内如首创置业 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价格均低于发行价，或者本次发行 A 股后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）A 股收盘价格低于 A 股发行价，本公司持有首创置业 A 股股票的锁定期限延长 6 个月。

3、本公司若在满足上述锁定期后 24 个月内减持的，减持价格不低于首创置业本次发行 A 股的发行价。减持方式包括协议转让、大宗交易或二级市场等，并在减持 A 股股票前 3 个交易日通过首创置业予以公告。

4、若本公司未能履行上述公开承诺，本公司所持首创置业 A 股股份锁定期限自动延长 12 个月。

5、若本公司减持价格低于承诺价格的，自愿向首创置业以现金方式交付 A 股发行价与 A 股减持价格的差额乘以减持 A 股股数的金额。

6、若本公司未履行上述公开承诺，受到监管机构的立案调查或受相关处罚，将积极协助和配合监管机构的调查，或协助执行相关处罚。

本承诺函对于 A 股股票价格的描述，若自首创置业本次发行 A 股后发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本承诺函所称价格作相应调整。”

（二）其他股东承诺

本公司股东中国物产承诺：

“1、自首创置业首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司持有的首创置业股份，也不由首创置业回购本公司持有的该等股份。

2、在锁定期届满且不违背限制条件下，本公司根据法律法规的要求和自身财务规划的需要，进行合理减持。若本公司将所直接及/或间接持有首创置业公开发行股票前已发行的股份锁定期届满且不违背限制条件下进行减持的，本公司将于减持前 3 个交易日通过首创置业予以公告。

3、如果本公司未履行上述承诺事项，将在首创置业股东大会及中国证监会指定信息披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向首创置业其他股东和社会公众投资者道歉，并承担相应的法律责任。

4、自本公司持有首创置业的股份数量低于首创置业总股本的 5%时，可不再遵守前述第 2 项关于减持首创置业股份前 3 个交易日进行公告的承诺。”

本公司股东亿华国际承诺：“自首创置业股份有限公司首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本公司持有的首创置业股份有限公司的股份，也不由首创置业股份有限公司回购本公司持有的该等股份。”

二、A 股上市后稳定股价的预案

公司拟首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市，为稳定公司股价，保护中小股东和投资者利益，根据《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》（证监会公告[2013]42 号），并与控股股东沟通，公司特制定以下股价稳定预案：

（一）启动股价稳定措施的条件

自公司 A 股股票正式挂牌上市之日起三年内，若公司 A 股股票连续 20 个交易日（公司 A 股股票全天停牌的交易日除外，下同）的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转

增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整），且公司情况同时满足中国证券监管机构关于回购、增持等股份变动行为的规定，为维护广大股东利益，增强投资者信心，维护公司股价稳定，公司将启动股价稳定措施。

（二）股价稳定的具体措施及实施程序

当公司需要采取股价稳定措施时，可以视公司实际情况、股票市场情况，按以下顺序实施股价稳定措施。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

1、公司拟采取的措施

达到启动股价稳定措施的时点起，公司应在 5 个交易日内召开董事会，讨论公司向社会公众股东回购公司 A 股股份的方案，提交股东大会审议，且控股股东承诺在审议回购 A 股股份方案时投赞成票。公司依法公告具体回购 A 股股份计划。

公司回购 A 股股份的资金为自有资金，回购 A 股股份的价格不高于最近一期经审计的每股净资产，回购股份的方式为以集中竞价交易方式向社会公众股东回购 A 股股份。公司每年度用于回购股份的资金不超过回购股份事项发生时上年度经审计的归属于母公司股东净利润的 30%。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，公司可不再实施向社会公众股东回购 A 股股份。回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。

公司回购股份应符合《公司法》、《证券法》、《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》、《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》及《香港联合交易所上市规则》等法律、法规、规范性文件的规定。

2、控股股东拟采取的措施

公司启动股价稳定措施后，当公司根据股价稳定措施 1 完成公司回购 A 股股份后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，或无法实施股价稳定措施时，公司控股股东应在 5 个交易日内，提出增持公司 A 股股份的方案（包括拟增持公司股份的数量、价格区间、时间等），增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，且控股股东合计用于增持 A 股股票的金额当年累计不低于人民币 1,000 万元。如果公司股价已经不满足启动

稳定公司股价措施的条件的，控股股东可不再实施增持公司 A 股股份。公司控股股东增持公司股份应符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

3、全体董事、高级管理人员拟采取的措施

公司启动股价稳定措施后，当公司根据股价稳定措施 2 完成控股股东增持公司 A 股股份后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，或无法实施股价稳定措施 2 时，公司时任董事（不含独立董事，下同）、高级管理人员应在 30 个交易日内通过二级市场以竞价交易方式买入公司 A 股股票以稳定公司股价，增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，每年度用于增持 A 股股份的货币资金不低于董事、高级管理人员各自上年度税后薪酬总额的 5%。如果公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，董事、高级管理人员可不再买入公司股份。公司董事、高级管理人员买入公司股份应符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

4、增持或回购义务的解除及再次触发

在履行完毕前述增持或回购措施后的 120 个交易日内，控股股东、公司、董事及高级管理人员的增持或回购义务自动解除。从履行完毕前述增持措施后的第 121 个交易日开始，如果公司 A 股股票交易均价连续 20 个交易日仍低于最近一期经审计每股净资产，则控股股东、公司、董事及高级管理人员的增持或回购义务将按照前述顺序自动产生。

（三）应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的前提条件满足时，如公司、控股股东、董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，公司、控股股东、董事、高级管理人员应接受以下约束措施：

1、公司、控股股东、董事、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公告未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

2、如果公司未采取上述稳定股价具体措施的或已公告回购 A 股计划但未实际履行，则公司以其承诺的最大回购金额为限对股东承担赔偿责任。

3、如果控股股东未采取上述稳定股价具体措施的或已公告增持 A 股具体计划但未实际履行，则公司应将与控股股东履行其增持义务相等金额的应付控股股

东现金分红予以冻结，直至控股股东履行其增持义务。

4、公司董事、高级管理人员应主动履行其增持义务，如果董事、高级管理人员未采取上述稳定股价具体措施的，则公司应扣留与其履行增持义务相等金额的工资薪酬归公司所有。

5、上述承诺为公司、控股股东、董事、高级管理人员真实意思表示，相关责任主体自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺相关责任主体将依法承担相应责任。

在本机制有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本机制规定的董事、高级管理人员义务，并于就职前出具相应承诺。对于公司拟聘任的董事、高级管理人员，应在获得提名前书面同意履行前述义务。

三、关于本次 A 股发行相关申请文件的重要承诺

（一）发行人关于招股说明书等事宜的承诺

1、本公司的招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、若违反上述承诺，经中国证监会认定，影响对本公司上市条件判断的，本公司将依法回购本次发行并上市的全部 A 股。本公司将以要约等合法方式回购本次发行的全部 A 股，回购 A 股价格不低于 A 股发行价格加 A 股上市日至回购要约发出日期间的同期银行活期存款利息。

3、本公司的招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者能举证证实的因此而实际发生的直接损失为限，不包括间接损失。具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案或司法机关的有效裁决所认定的为准。

4、本公司若未履行前述公开承诺事项，应在未履行承诺的事实得到确认的 5 个交易日内公告相关情况，并由公司法定代表人在中国证监会指定报刊上公开说明并向投资者道歉。

（二）控股股东首创集团关于招股说明书等事宜的承诺

“1、首创置业的招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性、完整性，本公司承担个别和连带的法律责任。

2、违反上述承诺，经中国证监会认定，影响对首创置业上市条件判断的，本公司承担首创置业依法回购本次发行 A 股全部新股的连带责任，并且‘本公司’将按照届时股票二级市场价格回购已转让的原限售股份的义务。致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

3、除回购对象以外的投资者因交易首创置业股票而发生的损失及回购对象在回购价格以外的损失，本公司将按届时主管部门的相关规定或人民法院的判决处理损失赔偿事宜。

4、本公司违反前述承诺，拒不履行回购义务及赔偿义务的，除依法承担责任外，自未履行承诺的事实得到中国证监会、证券交易所等监管机构认定之日起，本公司授权各有权相关方包括但不限于监管部门、证券交易所、证券登记结算部门、首创置业、各相关方履行如下措施：

（1）公开道歉

在未履行承诺的事实得到确认的次一交易日本公司将通过首创置业公告相关情况，作出未履行承诺原因的解释并向投资者道歉。

（2）分红权

本公司未履行上述支付义务的，首创置业有权以本公司所持有或间接持有股份的分红折抵。

（3）延长锁定

在遵守原有的股份锁定承诺的前提下，将锁定期限延长至承诺得到完全履行时。

（4）权限受限

本公司所持有的全部有效表决权交由首创置业指定的独立董事代为全权自由行使至承诺得到完全履行时。”

（三）董事、监事及高级管理人员承诺

“1、公司为首次向社会公众发行 A 股股票并在证券交易所上市（以下简称

‘本次发行上市’）而编制的招股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。

2、若公司为本次发行上市而编制的招股说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

3、若违反前述承诺，本人将作出未履行承诺原因的解释并向投资者道歉，且自愿接受公司对本人采取的扣减绩效薪酬、降薪、停薪、停职、撤职等处罚措施。

4、上述承诺不会因为本人职务的变更或离职等原因而改变或无效。”

（四）证券服务机构承诺

1、联席保荐机构和联席主承销商承诺

中信建投证券股份有限公司承诺：“一、本公司承诺已按照《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等的规定，秉持独立、客观、公正的原则，诚实守信、勤勉尽责地对发行人进行了全面尽职调查，确认其符合首次公开发行 A 股股票并上市的法定条件。二、在本次发行上市过程中，本公司出具的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。三、若因本公司为首创置业股份有限公司首次公开发行 A 股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。”

第一创业摩根大通证券有限责任公司承诺：“因本保荐机构为发行人首次公开发行 A 股股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。”

中国国际金融股份有限公司承诺：“如因本公司自身过错原因使得本公司未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致本公司以联席主承销商名义为发行人首次公开发行并上市出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，本公司将按照有管辖权的人民法院依照法律程序做出的有效司法裁决，依法赔偿投资者损失。”

2、发行人律师承诺

北京市君泽君律师事务所承诺：“一、在本次发行并上市过程中，本所出具的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。

二、若因本所为发行人本次发行并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。”

3、会计师事务所承诺

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

“本所对首创置业股份有限公司(以下称‘首创置业’)2013 年度、2014 年度、2015 年度及截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表进行了审计，于 2016 年 10 月 25 日出具了普华永道中天审字(2016)第 10130 号审计报告。本所审核了首创置业于 2016 年 6 月 30 日与财务报表相关的内部控制，于 2016 年 10 月 25 日出具了普华永道中天特审字(2016)第 1765 号内部控制审核报告。本所对首创置业 2013 年度、2014 年度、2015 年度及截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间的非经常性损益明细表执行了鉴证业务，于 2016 年 10 月 25 日出具了普华永道中天特审字(2016)第 1768 号非经常性损益明细表专项报告。

本所确认，对本所出具的上述报告的真实性、准确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，包括如果本所出具的上述报告有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

4、评估机构承诺

北京中天华资产评估有限责任公司承诺：“一、在本次发行并上市过程中，本公司出具的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。二、若因本公司为发行人本次发行并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。”

四、公司董事、高级管理人员对公司本次首次公开发行被摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或投资者造成损失的，本人愿依法承担对公司或投资者的补偿责任。”

五、本次发行上市后的股利分配政策

本次发行后公司的股利分配政策如下：

（一）利润分配政策的基本原则

公司牢固树立回报股东的意识，实行持续、稳定的利润分配政策；公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

（二）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及其他合法的方式分配股利，且优先采取现金分红的利润分配形式，但利润分配不得超过累计可供分配利润的范围。在满足公司现金支出计划的前提下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

（三）现金分红的具体条件和比例

在同时满足以下条件时，公司应当实施现金分红：

1、公司在该年度实现的可供分配利润（即公司弥补亏损、提取盈余公积金后所余的税后利润）为正值、且现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、公司无重大投资计划；

4、公司现金分红不会违反法律、法规、规章、政府规范性文件、可适用的规则及公司或子公司受约束力的协议、文件。

董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化现金分红政策：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（四）发放股票股利的具体条件

公司主要的分红方式为现金分红；若公司营业收入增长快速，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配且公司具备股本扩张能力时，可以在实施上述现金股利分配的同时派发股票股利，派发股票股利分配预案经董事会审议通过后，应提交股东大会审议批准。

（五）利润分配政策的决策机制及程序

1、公司董事会应当根据公司不同的发展阶段、当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

2、公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

3、独立董事在召开利润分配的董事会前，应当就利润分配的提案提出明确意见，必要时，可提请召开股东大会。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

4、利润分配方案经上述程序通过的，由董事会提交股东大会审议。经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过方能实施该利润

分配方案，但股票股利须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

（六）利润分配政策的变更

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的合理回报。因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，公司可对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司利润分配政策的变更由董事会拟定并经 1/2 以上独立董事同意后提请股东大会审议批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配政策进行审核并出具书面意见。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，公司应广泛征求独立董事、监事、公众投资者的意见。董事会在修改利润分配政策时应以保护股东利益为出发点，并在向股东大会提交的相关议案中详细论证和说明修改原因。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的同意并经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会提供便利。

（七）未来股东分红回报规划的制定安排

公司以三年为周期制定股东分红回报规划，根据《公司章程（草案）》规定的利润分配政策，并由公司董事会结合公司的具体经营情况，充分考虑公司的盈利规模、现金流状况、发展所处阶段及当期资金需求，确定该时段的利润分配规划。

六、公司 A 股上市后连续三年（含当年）分红回报规划

为了进一步细化《首创置业股份有限公司章程》的股利分配条款，增加股利分配决策透明度和可操作性，明确本次 A 股发行上市后对新老股东的回报，便于股东对公司经营和股利分配进行监督，公司董事会在综合分析了公司目前及未来盈利模式、现金流状况、发展所处阶段、项目投资资金等需求之后，根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律、法规、规范性文件和《首创置业股份有限公司章程（草案）》，制定了公司本次 A 股发行上市后连续三年（含当年）的分红回报规划，具体情况如下：

公司实施积极、持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展。

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合及其他合法的方式分配利润，利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。在符合现金分红的条件下，公司应当优先采取现金分红的方式进行利润分配。所有普通股股东享有平等分配股利的权利。

公司上市后连续三年（含当年），公司在足额预留法定公积金、任意公积金以后，如无重大投资计划等事项发生，在所有适用于公司的法律法规许可的前提下，每年向股东现金分红不低于当年实现的可供分配利润的 10%。公司连续三年现金分红累计不得少于上市后该三年（含当年）实现的年均可供分配利润的 30%。

在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利分配和资本公积金转增股本方案。

董事会负有提出现金分红提案的义务，对当年实现的可供分配利润中未分配部分，董事会应当说明使用计划安排或原则。董事会因公司重大投资计划或重大现金支出等事项未提出现金分红提案的，董事会应在利润分配预案中披露原因及留存资金的具体用途。公司因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应当按《公司章程》和《股东分红回报规划》的有关规定履行决策程序。公司接受独立董事、监事和中小股东对公司分红的建议和监督。

七、本次发行前滚存利润的分配安排和决策程序

经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过，在本次发行 A 股完成后，公

司全体股东将有权享有于本次发行 A 股完成前累计的未分配利润；A 股持有人将不享有本次发行 A 股完成前已经宣派的任何股息。

八、本公司特别提醒投资者注意：“风险因素”中的下列风险

（一）政策风险

房地产行业是我国国民经济发展的支柱产业，与国民经济的发展水平、居民收入的增长水平等因素息息相关，受宏观经济调控及产业政策的影响较大，长期以来受到政府及社会各界的关注。近年来，随着我国宏观经济形势的变化和房地产行业结构性的调整，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策，规范、引导和调控房地产市场保持持续、健康的发展。

2010 年以来，政府部门出台了一系列法律法规，以促进我国房地产行业的健康发展。2010 年 4 月 27 日，为了遏制房价过快上涨的势头，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，对各部门职责、房屋供给、保障性安居工程建设等方面提出具体要求。2011 年 1 月 26 日，为了加强市场调控，稳定市场预期，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行商品住房限购措施，继续严格实施差别化住房信贷政策。2014 年二季度以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购以提振当地房地产市场。房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月底，多部委发布政策，降低首套房屋的住房公积金贷款以及二套房首付比例，同时，二手房交易差额征收或免征营业税年限从五年缩短至两年。2015 年 8 月 27 日，住房和城乡建设部、财政部及中国人民银行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，提出自 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30％降低至 20％。2016 年 2 月 1 日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，要求在不实施“限购”措施的

城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。2016 年 9 月 30 日起，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施。在宏观政策的引导下，房地产行业自 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业自身存在周期性，未来的行业政策的走向仍具有较大不确定性。如果公司未来未能积极适应宏观调控政策的变化、不断提升自身的风险控制和经营管理水平，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

（二）市场风险

1、受国民经济发展周期影响风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在经济周期的上升阶段，房地产行业的市场需求将会不断提升，经营业绩的提高和财务状况的改善相对较易；反之，市场需求出现萎缩，经营风险增大，投资收益下降，房地产开发企业的业务开展比较困难，经营业绩的提高和财务状况的改善相对困难。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

2、市场竞争风险

由于房地产行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入我国房地产市场，单一公司能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。同时，购房者对房地产公司的产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌影响力的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。如果公司未能在竞争渐趋激烈的经营环境中进行有效竞争，继续保持丰富的土地资源储备、高效的运营管理水平及受到市场认可的产品设计开发能力，则公司的市场份额及业绩可能会受到不利影响。

（三）业务经营风险

1、房地产项目开发风险

房地产开发项目的开发周期长、涉及环节多、投资金额大，在开发过程中需要多个行业领域较多数量的单位共同合作，同时需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。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过程中外部环境发生变化或在任何一个开发环节中出现重大问题，如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、恶劣气候和自然灾害、工程施工纠纷、意外事故、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况，都将直接影响项目开发进度，从而影响项目开发周期和预期收益。如果公司未能有效规避房地产项目开发过程中的风险，公司业务、财务状况及经营业绩将会受到重大不利影响。

2、土地储备风险

开发建设用地是房地产行业的重要不可再生资源，其稀缺性十分明显，是房地产行业的发展基础。其中，核心城市的开发建设用地的稀缺性尤为明显。在我国开发建设用地实行“招、拍、挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争，而且，土地价格的波动会对房地产企业的开发成本产生直接的影响，能否及时获取项目开发所需的土地将决定公司是否能够顺利地经营与发展。如果公司不能及时获得项目开发所需的土地，未来的房地产开发项目将无法开展，从而会制约公司的发展，影响公司的收入及经营业绩的持续增长。

3、土地、建材及劳动力成本上升的风险

近年来，房地产开发过程中所需的土地、劳动力成本普遍上涨，建材价格有一定的波动，房地产项目的成本有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，来降低土地、建材及劳动力成本上升的影响，但由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地、建材及劳动力等价格的波动仍将导致项目开发成本变动，进而影响公司的盈利能力。

4、工程质量的风险

房地产项目涉及环节较多，开发程序复杂，影响房地产产品质量因素很多，

在勘探、规划、设计、施工和材料等各环节中均可能产生不同程度的工程质量问题，进而影响项目整体建设质量。存在质量问题的房地产项目不仅无法满足客户要求，同时会产生各种安全隐患，对公司的声誉及未来的经营造成严重影响。公司在建立了完善的质量管理体系，对开发过程中的各个环节进行严格把控。但若公司未能及时发现并处理开发过程中产生的工程质量问题，可能会对项目的销售及公司的利润造成负面影响。若发生重大工程质量相关事故，会对公司经营活动造成重大损害，使公司遭受严重经济损失甚至导致法律诉讼。

（四）财务风险

1、为客户提供按揭贷款担保的风险

本公司部分商品房销售采取“按揭”的方式，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，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后及办妥他项权利登记前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。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。

2、资金筹措风险

房地产行业是典型的资金密集型行业，行业参与者对资金一直存在较大需求，借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，并充分降低经营风险。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，或未能在交易所市场发行债券，将会影响公司的房地产项目开发计划，同时对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

3、经营性活动产生的现金流量为负的风险

由于房地产项目开发购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的房地产企业，经营性现金流量净额较易出现负值；特别是国家近年来出台新的土地政策，缩短了房地产开发企业的购地付款期限，使得房地产开发企业的资金周转速度放缓。公司在过去几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备和新项目开发，因此购置土地的支出逐年增加，给公司的经营活动现金流带来压力。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-44.58 亿元、-124.42 亿元、-90.03 亿元及-65.56 亿元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回款受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，可能会降低公司财务结构的稳健程度，提高外部债务融资的依赖性，甚至可能在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

4、流动性风险

房地产行业相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额为 1,098.55 亿元，流动资产总额为 877.03 亿元，存货资产总额为 615.80 亿元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 70.21%和 56.06%，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。如果存货中相关房地产项目的价格出现大幅下跌，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务状况和盈利能力产生不利影响。

5、资产负债率较高风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 79.09%，母公司资产负债率为 86.04%，扣除预收款项后合并资产负债率为 75.28%。随着业务的发展，为满足公司房地产开发项目的资金需求，未来公司的负债规模可能持续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的进一步提高可能影响公司的再融资能力，增加融资成本。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务的能力。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展至关重要，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对公司的稳健经营产生不利的影响。

6、房地产销售业务毛利率下降风险

报告期内，公司综合毛利率分别为 33.26%、29.84%、17.80%及 15.74%，受土地取得成本提高、行业竞争日益激烈以及公司房地产项目产品结构优化调整等因素的影响，整体呈下降趋势。公司为平滑房地产销售业务毛利率波动风险，近年来公司注重在核心城市开发地产项目，该等地产项目主要集中于一线城市核心

区域的高端住宅和写字楼，平均售价较高，毛利空间较大。但如果宏观经济环境发生不利于房产开发的变化、经济下行、土地成本持续提高，公司综合毛利率将面临持续下降的风险。

7、投资性房地产公允价值波动风险

报告期各期末，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 29.64 亿元、36.51 亿元、87.30 亿元及 112.21 亿元，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 4.31 亿元、3.52 亿元、15.05 亿元及 9.32 亿元。报告期内，公司投资性房地产账面价值逐年增加，主要是由于随着公司规模的不断扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，以及报告期内公司部分商业物业公允价值上升所致。由于房地产市场环境的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，可能对公司的财务状况和稳健经营产生不利影响。

8、未来资本性支出较大的风险

房地产行业资金需求量较大且建设周期长。为了增强在行业中的竞争优势，公司未来几年将保持较大的资本支出规模。虽然目前公司外部融资渠道畅通，与多家银行保持良好的合作关系，目前已取得的授信额度能够满足现阶段的融资需求，未来取得新增授信的确定性也较高。但是，如果未来宏观经济形势恶化，或者信贷政策收紧，可能使公司无法获得足够的资金继续进行项目建设，将会对公司的未来经营业绩产生负面影响，从而对公司的项目拓展和发展前景产生不利影响。

9、业绩下滑的风险

公司经营业绩与国家宏观经济环境、房地产行业政策、客户需求、行业竞争格局、上下游行业状况等外部因素及公司经营策略、项目开发、市场营销、运营能力等内部因素密切相关，如果上述一项或多项因素发生重大不利变化，公司将面临经营业绩下滑的风险。

（五）管理风险

1、跨行业经营风险

本公司的业务板块主要包括房地产开发与销售板块、投资性物业运营板块及土地一级开发板块。本公司自成立以来主营业务并未发生重大变化，且在今后的发展中将继续坚持住宅与商业地产共同开发的运营模式。由于房地产开发与销

售、投资性物业运营和土地一级开发存在一定差异，因此，未来公司在管理中可能面临一定的跨行业经营风险。

2、组织机构管理与控制风险

本公司的房地产开发模式主要为成立控股、合营或联营项目公司进行开发经营，这种组织机构模式会导致管理层次与流程的复杂化，致使本公司在业务、财务、人事方面的管理存在一定管理与控制风险。同时，管理的项目公司数量较多，将致使公司的经营管理工作更为繁重，对项目公司的管理存在信息反馈不及时、决策程序复杂使管理成本上升的风险。公司目前针对项目公司的管理已经建立了完善的沟通、监督与管理系统，但在实际执行过程中该系统若未能有效运作，或出现项目公司人为错误或舞弊的情况，将会导致项目公司管理失控的风险。

（六）本次募集资金投资项目风险

本次募集资金投资于本公司的房地产开发项目包括：北京海淀永丰产业基地 F1 项目、上海青浦盈浦街道 20-04 项目、上海杨浦平凉项目、天津北运河项目以及天津中山路项目。公司管理层已经对募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，但实际建设及建设完成后仍然面临包括宏观经济政策调整、信贷政策变化、原材料成本增加、房产价格下跌、销售与经营未达到预期等风险，若未来发生重大外部变化，公司部分募集资金投资项目收益率可能会受到一定影响。

（七）其他风险

1、每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次发行完成后，公司股本和净资产较发行前将有较大幅度的提高；同时，由于房地产项目的开发周期较长，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此，本次发行完成后的短时间内，公司将面临因股本和净资产增长较快而引发的每股收益和净资产收益率摊薄的风险。

2、公司同时受到中国大陆和香港相关法律法规约束的风险

公司本次发行的 A 股股票上市后，本公司股票将在香港联交所和上交所同时挂牌上市，公司同时受到内地和香港相关法律法规的约束。因此，公司在公司治理、信息披露、股息政策、并购、关联交易等方面可能会受到一定影响。本次发行的 A 股股票上市后，本公司 A 股投资者和 H 股投资者将分属不同的类别股

东，并根据有关规定对需履行类别股东分别表决程序的特定事项进行分类表决。H 股类别股东会议的召集、召开以及其表决结果，可能对 A 股股东产生一定的影响。

3、H 股股价波动可能会影响 A 股股价的风险

公司已经完成首次公开发行 H 股并在香港联交所挂牌上市，而本次 A 股发行完成后，亦将在上交所挂牌上市。由于 A 股投资者和 H 股投资者在估值方法、风险偏好、投资特点等方面存在一定的差异，公司 A 股和 H 股的交易价格未必一致，因此，可能面临 H 股股价波动影响 A 股股价的风险。

目 录

第一节 释义 29

第二节 概览 37

一、发行人概况 37
二、发行人控股股东、实际控制人情况 40
三、本次发行基本情况 40
四、本次发行募集资金使用情况 41

第三节 本次发行概况 42

一、本次发行基本情况 42
二、本次发行有关当事人 42
三、发行人与本次发行有关中介机构的关系 45
四、本次发行时间安排 45

第四节 风险因素 47

一、政策风险 47
二、市场风险 49
三、业务经营风险 50
四、财务风险 53
五、管理风险 56
六、本次募集资金投资项目风险 57
七、其他风险 57

第五节 发行人基本情况 59

一、发行人基本资料 59
二、本公司的发起设立 59
三、发行人设立以来的股本形成及重大资产重组情况 67
四、发行人历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性 73
五、发行人组织结构 75
六、发行人控股公司、参股公司情况 78

七、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况 111
八、发行人股本情况 120
九、发行人员工及社会保障情况 122
十、持有 5%以上股份的股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及履行情况 123

第六节 业务与技术 126

一、发行人的主营业务概述 126
二、发行人主营业务所属行业情况 128
三、发行人的行业地位和竞争优势 161
四、发行人的主营业务情况 168
五、发行人的土地储备及土地核查情况 180
六、发行人的主要房地产项目情况 186
七、发行人的主要固定资产和无形资产情况 229
八、境外经营情况 239
九、发行人的主要资质和技术 242
十、发行人获得的主要荣誉 249
十一、发行人的主要客户和供应商 250
十二、发行人的经营管理体制及内控制度 253

第七节 同业竞争和关联交易 260

一、公司独立运营情况 260
二、同业竞争 261
三、关联方及关联交易 273

第八节 董事、监事与高级管理人员 293

一、董事、监事与高级管理人员简介 293
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况 298
三、董事、监事与高级管理人员对外投资情况 299
四、董事、监事与高级管理人员领取薪酬情况 299
五、董事、监事与高级管理人员的兼职情况 300

六、董事、监事与高级管理人员之间的亲属关系.....303
七、董事、监事与高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺以及履行情况
.....303
八、董事、监事与高级管理人员的任职资格.....304
九、董事、监事与高级管理人员近三年变动情况.....304
第九节 公司治理 307
一、本公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....307
二、公司近三年内违法违规情况.....316
三、控股股东占用本公司资金及本公司为主要股东提供担保的情况.....316
四、内部控制制度的自我评估意见及注册会计师的审核意见.....316
第十节 财务会计信息 317
一、最近三年及一期经审计的财务会计报表.....317
二、报告期财务报表审计意见类型.....330
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....330
四、主要的会计政策和会计估计.....333
五、税项.....355
六、分部信息.....356
七、最近一年及一期的收购兼并情况.....364
八、非经常性损益.....364
九、最近一期末主要资产情况.....365
十、最近一期末主要负债情况.....370
十一、报告期内股东权益变动情况.....373
十二、报告期内现金流量情况.....373
十三、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项.....374
十四、报告期内主要财务指标.....376
十五、资产评估情况.....378
十六、历次验资情况.....381

第十一节 管理层讨论与分析 382

一、财务状况分析 382

二、盈利能力分析 422

三、现金流量分析 441

四、资本性支出承诺 445

五、其他事项说明 446

六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析 446

七、未来分红回报规划 448

八、本次融资募集资金到位完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势 448

第十二节 业务发展目标 456

一、实现本公司战略目标的举措 456

二、拟定业务发展计划所依据的基本假设 459

三、实施业务发展计划可能面临的困难 459

第十三节 募集资金运用 461

一、本次募集资金运用计划及概况 461

二、本次募集资金投资项目具体情况 464

三、本次募集资金运用对公司主要财务状况和经营成果的影响 472

第十四节 股利分配政策 473

一、公司最近三年的股利分配政策 473

二、报告期内本公司的利润分配情况 473

三、本次发行前滚存利润分配方案 473

四、发行后公司的股利分配政策 474

五、上市后三年股东分红回报规划 476

第十五节 其他重要事项 478

一、信息披露和投资者关系 478

二、重大合同 478

三、对外担保情况.....485
四、重大诉讼与仲裁.....485
五、其他事项.....485
第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....488
一、全体董事、监事、高级管理人员声明.....489
二、联席保荐机构（联席主承销商）声明.....492
三、发行人律师声明.....495
四、会计师事务所声明.....496
五、资产评估机构声明.....497
六、资产评估机构声明.....498
七、验资机构声明.....499
八、验资机构声明.....500
第十七节 备查文件.....501
一、本招股说明书的备查文件.....501
二、文件查阅时间、地点.....501

第一节 释义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

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、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
H 股	指	经中国证监会批准向境外投资者发行、经香港联交所批准上市、以人民币标明股票面值、以港币认购和进行交易的普通股
本次 A 股发行、本次发行	指	本公司本次公开发行不超过 3.7 亿股人民币普通股（A 股）
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元
外经贸部	指	中华人民共和国对外贸易经济合作部
北京市工商局	指	北京市工商行政管理局
北京市国土局	指	北京市国土资源局
北京市住建委	指	北京市住房和城乡建设委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
天津国土局武清分局	指	天津市国土资源与房屋管理局武清区国土资源分局
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
建设部	指	原中华人民共和国建设部
商务部	指	中华人民共和国商务部
全国社保基金	指	全国社会保障基金理事会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	2013 年 12 月 28 日最新修订并于 2014 年 3 月 1 日实施的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2014 年 8 月 31 日最新修订并于 2014 年 8 月 31 日实施的《中

		华人民共和国证券法》
《企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部 2014 年 7 月 23 日颁布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 76 号）和若干项具体准则（财政部财会[2006]3 号）
《公司章程》	指	首创置业股份有限公司章程
《公司章程（草案）》	指	2016 年第三次临时股东大会审议通过的首创置业股份有限公司章程草案
城市核心综合体	指	汇集购物中心、写字楼、公寓、住宅和公共空间等多种建筑功能、业态的大型综合性建筑群
按揭	指	个人购置商品房抵押贷款
房屋预售	指	房地产开发企业与购房者约定,由购房者交付定金或预付款,而在未来一定日期拥有现房的房产交易行为
建筑面积	指	建筑物各层水平平面面积的总和
期房、预售商品房	指	房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证为止的期间内所出售的商品房
容积率	指	建设用地内的总建筑面积为规划建设用地面积的倍数
现房	指	已经具有房屋权属证书的商品房
协议转让	指	国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为
招、拍、挂	指	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权
长期激励基金计划	指	经公司 2007 年 9 月 27 日股东大会通过及历次修订后现行有效的《首创置业股份有限公司长期激励基金计划》
Reco Pearl	指	Reco Pearl Private Limited
瑞景阳光	指	北京瑞景阳光物业管理有限公司
首创航宇、首创建设、首创投资	指	首创投资发展有限公司（原公司名称为：北京首创建设有限公司、北京首创航宇经济发展有限公司）
首创科技	指	北京首创科技投资有限公司
首创阳光	指	北京首创阳光房地产有限责任公司
阳光综合	指	北京阳光房地产综合开发公司
首创钜大	指	首创钜大有限公司（Beijing Capital Juda Limited）
中关村集成电路园	指	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司
达成光远	指	北京达成光远置业有限公司
金龙永辉	指	北京金龙永辉置业有限公司
创元投资中心	指	珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）
华谦公司	指	华谦有限公司
亿华国际	指	亿华国际企业有限公司（Yieldwell International Enterprise Limited）
中国物产	指	中国物产有限公司（China Resource Products Limited）
Central Plaza	指	中心大厦开发有限公司（Central Plaza Development Ltd.）

IFC	指	国际金融中心置业有限公司（International Financial Center Property Ltd.）
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
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
金融街酒店	指	北京金融街国际酒店有限公司
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
郎园置业	指	北京郎园置业有限公司
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
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
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
沈阳创盛	指	沈阳创盛投资管理有限公司
沈阳吉天	指	沈阳吉天置业有限公司
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
置业成都	指	首创置业成都有限公司
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
西安新开	指	西安首创新开置业有限公司
阳光城	指	北京阳光城房地产有限公司
浙江首信	指	浙江首信置业有限公司
浙江汇盛	指	浙江汇盛置业有限公司
首信创盛	指	南昌首信创盛置业有限公司
江西奥莱	指	江西首创奥特莱斯置业有限公司
金亿丰	指	北京金亿丰置业有限公司
北京旭嘉	指	北京旭嘉置业有限公司
天津宏泰伟业	指	天津宏泰伟业房地产开发有限公司
海南首创奥莱	指	海南首创奥莱置业有限公司
昆山新开	指	昆山市首创新开置业有限公司
上海首浦	指	上海首浦置业有限公司
上海首杨	指	上海首杨投资有限公司
上海首湖	指	上海首湖投资有限公司
兴泰吉盛	指	天津兴泰吉盛置业有限公司
杭州奥莱	指	杭州首创奥特莱斯置业有限公司
北京中瑞凯华	指	北京中瑞凯华投资管理有限公司
浙江华隆	指	浙江华隆置业有限公司
江阴敖悦	指	江阴敖悦置业有限公司
镇江先基	指	镇江先基置业有限公司
天朗科恩	指	天津天朗科恩房地产有限公司
天津伟清	指	天津伟清投资有限公司
天津永元	指	天津永元投资有限公司
天津益聚	指	天津益聚投资有限公司
浙江奥莱	指	浙江奥特莱斯置业有限公司
海南奥莱开发	指	海南奥特莱斯房地产开发有限公司
海南奥莱置业	指	海南奥特莱斯置业有限公司
海南奥莱旅业	指	海南奥特莱斯旅业开发有限公司
益凯优	指	北京益凯优置业有限公司
联创盛业	指	北京联创盛业房地产开发有限公司
贵佳茂	指	北京贵佳茂置业有限公司
沈阳新运	指	沈阳首创新运置业有限公司
青岛信立伟业	指	青岛信立伟业房地产开发有限公司

创瑞祥安	指	北京创瑞祥安置业有限公司
创瑞华安	指	北京创瑞华安置业有限公司
安顺园	指	北京安顺园房地产开发有限公司
昆山奥莱商业	指	首创奥特莱斯（昆山）商业开发有限公司
昆山东兴商业	指	首创东兴（昆山）商业开发有限公司
奥莱房山	指	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司
新博城	指	北京新博城房地产开发有限公司
天智盈	指	北京天智盈置业有限公司
北京恒盛华星	指	北京恒盛华星投资管理有限公司
京津同城	指	京津同城（天津）投资有限公司
上海松创	指	上海松创置业有限公司
昆山奥莱置业	指	首创奥莱（昆山）置业有限公司
昆山东兴地产	指	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司
湖州荣城	指	湖州首创荣城置业有限公司
兴泰吉成	指	北京兴泰吉成置业有限公司
阳光滨海	指	青岛阳光滨海置业有限公司
青岛千千树	指	青岛千千树置业有限公司
烟台阳光新业	指	烟台阳光新业房地产开发有限公司
烟台阳光骊臻	指	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司
烟台阳光骊都	指	烟台阳光骊都房地产开发有限公司
天城永元	指	北京天城永元置业有限公司
上海首青	指	上海首青置业有限公司
天津同城	指	天津同城置业有限公司
兴泰吉鑫	指	天津兴泰吉鑫置业有限公司
兴泰吉鸿	指	天津兴泰吉鸿置业有限公司
兴泰吉丰	指	天津兴泰吉丰置业有限公司
天津嘉铭	指	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司
首创天顺	指	首创天顺基础设施投资有限公司
上海正恒	指	上海首创正恒置业有限公司
首创嘉铭	指	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司
成都正华	指	成都首创正华置业有限公司
紫阳投资	指	紫阳投资有限公司（RecoZiyangPte Ltd.）
鎏金置业	指	北京鎏金置业有限责任公司
众置鼎福	指	北京众置鼎福房地产开发有限公司

首创金服	指	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司
首创股份	指	北京首创股份有限公司
海口首创	指	海口首创投资建设有限公司
绿基公司	指	北京绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司
经中实业	指	北京经中实业开发总公司
首创经中	指	首创经中（天津）投资有限公司
首创华业	指	北京首创华业房地产开发有限公司
四川首创	指	四川首创远大房地产开发有限公司
沈阳昊华	指	沈阳昊华置业有限公司
创智信融	指	北京创智信融投资中心（有限合伙）
重庆润智	指	重庆润智建设开发有限公司
首创资管	指	北京首创资产管理有限公司
S 前锋	指	成都前锋电子股份有限公司
重庆昊华	指	重庆昊华置业有限公司
江苏青石	指	江苏青石置业有限公司
兴安苑	指	北京兴安苑环境技术有限公司
四川首汇	指	四川首汇房地产开发有限公司
经发投	指	北京经济发展投资公司
包头原创香江	指	包头原创香江置业有限责任公司
锦绣花园	指	北京锦绣花园投资发展有限公司
景缘公司	指	西双版纳景缘投资开发有限公司
绍兴首创	指	浙江绍兴首创阳光置业有限公司
东环鑫融	指	北京东环鑫融投资管理有限公司
马鞍山首创	指	马鞍山首创水务有限责任公司
徐州首创	指	徐州首创水务有限责任公司
首创贸易	指	北京首都创业贸易有限公司
鑫利业达	指	北京鑫利业达投资咨询有限公司
信威投资	指	北京信威基础设施投资有限公司
水星环境	指	北京水星环境有限公司（原公司名称为：北京水星投资管理有限责任公司）
新城镇基金	指	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司
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

中环鑫融	指	北京中环鑫融酒店管理有限公司
法国大唐伟业	指	大唐伟业投资有限公司（Datang Weiye Holdings）
Reco Yanshan	指	Reco Yanshan Private Limited
创元汇	指	北京创元汇资本管理有限公司
上海钜溧	指	上海钜溧投资管理咨询有限公司
上海远袤	指	上海远袤投资管理咨询有限公司
首创朝阳投资	指	北京首创朝阳投资有限公司
国信易诚	指	青岛国信易诚投资有限公司
乐惠生活	指	乐惠生活（北京）科技服务有限公司
泰浩盛垣	指	北京泰浩盛垣置业有限公司
秦皇岛置业	指	秦皇岛奥特莱斯置业有限公司
首永置业	指	重庆首永置业有限公司
国际学校、武清国际学校	指	天津黑利伯瑞国际学校
上海首嘉	指	上海首嘉置业有限公司
同创金龙	指	北京同创金龙置业有限公司
天城永泰	指	北京天城永泰置业有限公司
首创青旅	指	首创青旅置业（昆山）有限公司
首创青旅文化	指	青旅首创文化旅游（昆山）有限公司
重庆首汇	指	重庆首汇置业有限公司
上海恒固	指	上海恒固房地产开发有限公司
上海松铭	指	上海松铭房地产开发有限公司
成都瑞华	指	成都首创瑞华置业有限公司
北京万筑	指	北京万筑房地产开发有限责任公司
通华强宇	指	天津通华强宇投资管理有限公司
首万誉业	指	首万誉业（上海）物业服务有限公司
天津联津	指	天津联津房地产开发有限公司
奥莱创新	指	北京奥莱创新商业管理有限公司
奥莱广东	指	奥特莱斯置业广东有限公司
保利建锦	指	上海保利建锦房地产开发有限公司
成都锦汇	指	成都首创锦汇置业有限公司
中国基建	指	中国基建集团有限公司
荣升达	指	浙江荣升达控股有限公司
世邦魏理仕	指	世邦魏理仕物业管理服务有限公司

保荐机构	指	中信建投证券股份有限公司及第一创业摩根大通证券有限责任公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司及中国国际金融股份有限公司
会计师、会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
戴德梁行	指	戴德梁行有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
报告期、最近三年及一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月
报告期各期末	指	2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末
SS	指	“State-own shareholder”的缩写，即国有股股东

本招股说明书中，任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采取四舍五入所致。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

公司中文名称	首创置业股份有限公司
公司英文名称	Beijing Capital Land Ltd.
H 股代码	2868.HK
H 股上市日期	2003 年 6 月 19 日
注册资本	302,796 万元
法定代表人	李松平
公司成立日期	2002 年 12 月 5 日
公司住所	北京市怀柔区青春路 26 号 1 幢 6008 室
办公地址	中国北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
公司住所邮政编码	100140
办公地址邮政编码	100033
电话号码	010-6652 3000
传真号码	010-6652 3171
公司网址	http://www.bjcapitalland.com.cn
电子信箱	ir@bjcapitalland.com.cn
营业范围	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）发行人简介

2002 年 12 月 5 日，首创置业股份有限公司由首创集团、阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产、亿华国际七名股东发起，经北京市人民政府、财政部、北京市人民政府经济体制改革办公室、外经贸部等批准，依法设立。

2003 年 6 月 19 日，公司在境外首次公开发行 H 股 51,330 万股，并在香港联交所挂牌上市。

2005 年 1 月，公司以每股 2.16 港元向 H 股股东发行 10,266 万股 H 股。

2006 年 10 月，公司以每股 2.80 港元向 H 股股东发行 31,200 万股 H 股。

2015 年 11 月，公司以每股 3.08 元人民币向首创集团定向增发 10 亿股内资股。

（三）发行人主营业务概况

本公司是全国领先的大型地产综合营运商，以中高端住宅专业开发、商业地产投资与运营等为核心业务。此外，本公司还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及土地一级开发（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。

本公司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，本公司以北京、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、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不断提升，经营业绩逐年稳步上升。

发行人自成立以来，主营业务未发生重大变化。

（四）发行人主要财务数据

1、发行人合并资产负债表主要数据

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	87,703,139	82,659,526	67,344,366	48,882,031
资产总额	109,855,221	101,801,398	78,679,556	56,190,688

流动负债	42,097,757	34,672,003	33,814,386	26,465,407
负债总额	86,888,473	78,164,826	57,266,030	39,962,204
股东权益总额	22,966,748	23,636,572	21,413,526	16,228,484
归属于母公司股东权益	13,006,821	13,324,832	9,120,132	8,707,740

2、发行人合并利润表主要数据

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	4,907,908	15,833,595	10,057,967	11,320,840
营业利润	1,300,249	3,608,592	2,875,276	2,426,553
利润总额	1,358,817	3,871,182	2,946,181	2,624,192
净利润	1,083,022	2,885,154	2,263,729	1,913,723
归属于母公司股东的净利润	519,616	1,977,736	1,689,741	1,522,006

3、发行人合并现金流量表主要数据

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,555,551	-9,002,921	-12,442,149	-4,457,920
投资活动产生的现金流量净额	-256,411	-3,169,540	1,085,500	372,269
筹资活动产生的现金流量净额	2,936,769	17,230,135	11,656,212	6,517,792
汇率变动对现金的影响额	16,895	32,294	-28,068	-20,755
现金及现金等价物净增加额	-3,858,298	5,089,968	271,495	2,411,386
期末现金及现金等价物余额	11,990,820	15,849,118	10,759,150	10,487,655

4、发行人主要财务指标

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	2.08	2.38	1.99	1.85
速动比率（倍）	0.62	0.71	0.55	0.73
资产负债率	79.09%	76.78%	72.78%	71.12%
项目	**2016 年 1-6 月**	**2015 年度**	**2014 年度**	**2013 年度**

总资产周转率	0.10	0.18	0.15	0.22
应收账款周转率	7.26	19.58	14.04	43.41
存货周转率	0.07	0.24	0.18	0.28
EBITDA（万元）	170,589	438,213	313,494	324,658
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	-2.17	-2.97	-6.14	-2.20
基本每股收益（元/股）	0.17	0.90	0.83	0.75

二、发行人控股股东、实际控制人情况

截止本招股说明书签署日，首创集团直接持有本公司 164,920.57 万股，股份性质为国家股，占公司总股本的 54.47%，为本公司控股股东。

北京市国资委持有本公司控股股东首创集团 100%的股份，为本公司的实际控制人。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

三、本次发行基本情况

1、发行股票类型：人民币普通股（A 股）。

2、拟上市地点：上海证券交易所。

3、股票面值：每股面值为人民币 1 元。

4、发行股数：不超过 37,000 万股 A 股，最终发行数量将由董事会按照公司临时股东大会及类别股东大会的授权，根据市场情况及与监管机构的沟通情况和保荐机构、主承销商协商确定。若公司在本次发行前发生送股、资本公积金转增股本等除权事项，则发行数量将做相应调整。

5、发行对象：符合中国证监会相关资格要求的询价对象以及在上海证券交易所或深圳证券交易所开设 A 股账户的自然人、法人及其他获中国证监会认可的机构投资者（中国法律及法规、及公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外）。

6、定价方式：发行价格将在遵守证监会[第 121 号]令《关于修改〈证券发行与承销管理办法〉的决定》的同时，根据 A 股发行时中国证券市场状况，通过向网下投资者询价的方式，或公司与主承销商自主协商直接定价等其他合法可行的方式（倘中国适用法律、法规、政策发生任何变化，则采用任何于其时由中

国证监会批准的其他方式）决定。

7、发行方式：本次发行 A 股将在遵守证监会[第 121 号]令《关于修改〈证券发行与承销管理办法〉的决定》的同时，通过网下向投资者询价配售与网上申购定价发行相结合的方式或中国证监会等监管机关认可的其他发行方式进行。

四、本次发行募集资金使用情况

经 2016 年 3 月 18 日召开的第五届董事会第六十三次会议和 2016 年 5 月 13 日召开的 2016 年第三次临时股东大会审议，本公司本次 A 股首次公开发行募集资金在扣除发行费用后将运用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目	项目立项总投资	募集资金拟投入额	募集资金占总投资额的比例
1	北京海淀永丰产业基地 F1 项目	67.33	6.00	8.91%
2	上海青浦盈浦街道 20-04 项目	14.05	3.00	21.35%
3	上海杨浦平凉项目	55.24	10.00	18.10%
4	天津北运河项目	43.19	10.00	23.15%
5	天津中山路项目	25.25	9.00	35.64%
合计		**205.06**	**38.00**	**18.53%**

在本次发行 A 股完成之前，公司可根据以上项目的实际情况及进度，以自有资金或银行借款为以上项目筹措资金，并于本次发行 A 股完成时以募集资金置换已由公司为发展以上项目已使用或运用的资金。若本次发行 A 股扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分以公司通过自有资金或银行贷款解决；任何募集资金之余款将作为公司一般运营资金及/或偿还公司之银行借款。

第三节 本次发行概况

一、本次发行基本情况

股票种类：	人民币普通股（A 股）
每股面值：	人民币 1.00 元
发行股数：	不超过 37,000 万股 A 股，最终发行数量将由董事会按照公司临时股东大会及类别股东大会的授权，根据市场情况及与监管机构的沟通情况和保荐机构、主承销商协商确定。若公司在本次发行前发生送股、资本公积金转增股本等除权事项，则发行数量将做相应调整
发行价格：	【】元（通过采用向网下投资者询价的方式或者公司与主承销商自主协商定价等其他合法方式确定）
发行后每股收益：	【】元/股（按照发行人 2016 年 1-6 月经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
市盈率：	【】（以发行价格除以发行后每股收益计算）
发行前每股净资产：	4.30 元/股（以发行人截至 2016 年 6 月 30 日经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产：	【】元/股（以发行人发行后的归属于母公司所有者权益除以发行后总股本计算；其中，发行后的归属于母公司所有者权益以发行人截至 2016 年 6 月 30 日经审计的归属于母公司所有者权益和本次发行募集资金净额之和计算）
市净率：	【】（以发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式：	本次发行 A 股将在遵守证监会[第 121 号]令《关于修改〈证券发行与承销管理办法〉的决定》的同时，通过网下向投资者询价配售与网上申购定价发行相结合的方式或中国证监会等监管机关认可的其他发行方式进行。
发行对象：	符合中国证监会相关资格要求的询价对象以及在上海证券交易所或深圳证券交易所开设 A 股账户的自然人、法人及其他获中国证监会认可的机构投资者（中国法律及法规、及公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外）。
承销方式：	余额包销
预计募集资金总额：	【】万元
预计募集资金净额：	【】万元
发行费用：	约【】万元；其中，承销及保荐费用【】万元、会计师费用【】万元、律师费用【】万元、评估费用【】万元，用于本次发行的信息披露费用【】万元、发行手续费用【】万元

二、本次发行有关当事人

（一）发行人：首创置业股份有限公司

法定代表人：李松平

住所：北京市怀柔区青春路 26 号 1 幢 6008 室

联系电话：010-6652 3000

传真：010-6652 3171

联系人：秦怡

（二）联席保荐机构（联席主承销商）

1、中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话：010-8513 0629

传真：010-6560 8451

保荐代表人：侯世飞、隋玉瑶

项目协办人：徐光辉

项目经办人：宋双喜、徐兴文、魏晓辉、刘曦、张梁、黄海森、虞蕾、孙贺

2、第一创业摩根大通证券有限责任公司

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系电话：010-6321 2001

传真：010-6603 0102

保荐代表人：戴菲、刘晓俊

项目协办人：王泽师

项目经办人：许可、房铭、杨端、苏煜

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：丁学东

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

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1156

项目经办人：任意、李耕、陈亚丽、童璇子、赵泽宇、陈嘉曦、王如果

（四）主承销商律师：上海市方达律师事务所

法定代表人：齐轩霆

住所：上海市南京西路 1266 号恒隆广场 1 期 32 楼

联系电话：021-2208 1166

传真：021-5298 5599

项目经办人：吴冬、刘璐

（五）发行人律师：北京市君泽君律师事务所

负责人：李云波

住所：北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

联系电话：010-6652 3388

传真：010-6652 3399

经办律师：王燕萍、赵磊

（六）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李丹

住所：上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

联系电话：021-2323 8888

传真：021-2323 8800

经办注册会计师：陈静、刘佳

（七）资产评估机构：

1、北京中天华资产评估有限责任公司

负责人：李晓红

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 单元 1303 室

联系电话：010-8839 5166

传真：010-8839 5661

经办注册资产评估师：华燕、刘丽婷

2、中华财务咨询有限公司

负责人：傅继军

住所：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 A 座 22 层

联系电话：010-6808 2189

传真：010-6808 1109

经办注册资产评估师：孙建民、杨立红

（八）交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

（九）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

住所：【】

联系电话：【】

传真：【】

（十）收款银行：北京市工行东城支行营业室

收款账号：0200080719027304381

三、发行人与本次发行有关中介机构的关系

截止本招股说明书签署日，第一创业证券股份有限公司持有一创摩根 66.70%的股权，为一创摩根的控股股东，首创集团持有第一创业证券股份有限公司 13.27%的股份，为第一创业证券股份有限公司的参股股东。首创集团持有首创置业 54.47%的股权，为首创置业的控股股东。因此，一创摩根控股股东之重要股东首创集团同时为发行人的控股股东。此外，截至 2016 年 10 月 25 日，一创摩根参股股东 J.P. Morgan Broking (Hong Kong) Limited 的关联方合计持有或登记在其名下的首创置业 H 股股票为 10,552,663 股，占发行人总股本比例为 0.35%。

除此之外，发行人与本次发行有关机构及其负责人、高级管理人员和经办人员不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行时间安排

询价推介时间：	【】年【】月【】日至【】年【】月【】日
定价公告刊登日期：	【】年【】月【】日
网下申购及缴款日期：	【】年【】月【】日
网上申购及缴款日期：	【】年【】月【】日
预计股票上市日期：	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价公司本次 A 股发行及做出投资决策前，除本招股说明书已披露的其他信息外，应慎重考虑下述各项风险因素。

一、政策风险

房地产行业是我国国民经济发展的支柱产业，与国民经济的发展水平、居民收入的增长水平等因素息息相关，受宏观经济调控及产业政策的影响较大，长期以来受到政府及社会各界的关注。近年来，随着我国宏观经济形势的变化和房地产行业结构性的调整，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策，规范、引导和调控房地产市场保持持续、健康的发展。

2010 年以来，政府部门出台了一系列法律法规，以促进我国房地产行业的健康发展。2010 年 4 月 27 日，为了遏制房价过快上涨的势头，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，对各部门职责、房屋供给、保障性安居工程建设等方面提出具体要求。2011 年 1 月 26 日，为了加强市场调控，稳定市场预期，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行商品住房限购措施，继续严格实施差别化住房信贷政策。2014 年二季度以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购以提振当地房地产市场。房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月底，多部委发布政策，降低首套房屋的住房公积金贷款以及二套房首付比例，同时，二手房交易差额征收或免征营业税年限从五年缩短至两年。2015 年 8 月 27 日，住房和城乡建设部、财政部及中国人民银行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，提出自 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30％降低至 20％。2016 年 2 月 1 日，中国人民银行、银监会发布

《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，要求在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。2016 年 9 月 30 日起，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施。

在宏观政策的引导下，房地产行业自 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业自身存在周期性，未来的行业政策的走向仍具有较大不确定性。如果公司未来未能积极适应宏观调控政策的变化、不断提升自身的风险控制和经营管理水平，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

（一）土地相关政策变化风险

土地储备是房地产经营的核心要素。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、收购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。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等属于土地出让管理政策的范畴。

如果土地储备管理政策、土地管理结构、土地出让管理政策等发生变化，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，将对房地产行业的开发成本、资金筹措带来一定的影响。尽管公司目前土地储备充足，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以在合适的价格下取得经营开发所需土地的风险，进而对公司房地产开发业务带来一定的风险。

（二）税收政策变化风险

房地产行业受税收政策的影响较大，增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税等税收政策发生变化，其变动情况将直接影响房地产行业的利润水平和资金周转，特别是增值税、土地增值税、企业所得税等相关的税收政策的变化

对房地产行业的调控作用最为显著。

近年来，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施。如果国家进一步在房产的持有环节进行征税，如全面开征房产税，将直接或间接影响潜在客户的购房意愿和能力，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，同时亦将对房地产市场和公司产品的销售带来负面影响。

（三）金融信贷政策变化风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业发展的关键，与金融信贷政策密切相关。房地产信贷包括面向开发商的房地产开发贷款和面向终端购房者的购房按揭贷款。开发贷款政策的变化会影响房地产公司的融资渠道和融资成本，购房按揭贷款政策的变化会对公司产品的销售产生影响。

银行贷款是房地产企业重要的资金来源，房地产开发贷款基准利率的变化将影响公司的融资成本。如果国家未来通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例，以及对金融机构的房地产信贷做出“窗口指导”等方式直接或间接地收紧房地产公司的融资渠道，可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

购房按揭贷款利率的变化会对购房成本产生影响，如首付款比例政策的变化将较大程度上影响购房者的购买意愿和能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品的销售带来不确定性。截至 2016 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的阶段性担保余额为 66.81 亿元。此外，房地产公司的产品销售受银行按揭贷款规模影响较大，如购房者不能从银行获得按揭贷款，将对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

二、市场风险

（一）受国民经济发展周期影响风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在经济周期的上升阶段，房地产行业的市场需求将会不断提升，经营业绩的提高和财务状况的改善相对较易；反之，市场需求出现萎缩，

经营风险增大，投资收益下降，房地产开发企业的业务开展比较困难，经营业绩的提高和财务状况的改善相对困难。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）市场竞争风险

由于房地产行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入我国房地产市场，单一公司能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。同时，购房者对房地产公司的产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌影响力的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。如果公司未能在竞争渐趋激烈的经营环境中进行有效竞争，继续保持丰富的土地资源储备、高效的运营管理水平及受到市场认可的产品设计开发能力，则公司的市场份额及业绩可能会受到不利影响。

（三）房地产行业长期潜在需求下降风险

近年来，我国房地产行业高速发展，虽然北京、上海等一线城市的商品住宅仍然供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市房地产市场需求分化的趋势。从长期来看，由于住房自有率相对稳定、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降的风险。对公司而言，如果不能在这一背景下保持市场竞争力，实现差异化竞争，有效扩大市场份额，则可能对公司的业务和经营业绩产生不利的影响。

三、业务经营风险

（一）房地产项目开发风险

房地产开发项目的开发周期长、涉及环节多、投资金额大，在开发过程中需要多个行业领域较多数量的单位共同合作，同时需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。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过程中外部环境发生变化或在任何一个开发环节中出现重大问题，如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、恶劣气候和自然灾害、工程施工纠纷、意外事故、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况，都将直接影响项目开发进度，从而影响项目开发周期和预期收益。如果公司未能有效规避房地产项目开发过程中的风险，公司业务、财务状况及经营业绩将会受到重大不利影响。

（二）土地储备风险

开发建设用地是房地产行业的重要不可再生资源，其稀缺性十分明显，是房地产行业的发展基础。其中，核心城市的开发建设用地的稀缺性尤为明显。在我国开发建设用地实行“招、拍、挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争，而且，土地价格的波动会对房地产企业的开发成本产生直接的影响，能否及时获取项目开发所需的土地将决定公司是否能够顺利地经营与发展。如果公司不能及时获得项目开发所需的土地，未来的房地产开发项目将无法开展，从而制约公司的发展，影响公司的收入及经营业绩的持续增长。

（三）土地、建材及劳动力成本上升的风险

近年来，房地产开发过程中所需的土地、劳动力成本普遍上涨，建材价格有一定的波动，房地产项目的成本有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，来降低土地、建材及劳动力成本上升的影响，但由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地、建材及劳动力等价格的波动仍将导致项目开发成本变动，进而影响公司的盈利能力。

（四）施工安全的风险

房地产开发项目中存在多种涉及施工安全的风险，包括施工人员安全风险、设备财产损坏风险、环境污染风险等。重大安全事故的发生可能造成项目进度滞后、项目成本增加及项目公司声誉受损等不利影响。目前房地产业公司的大部分施工项目通常由建筑安装公司承担，该模式为房地产企业进行施工安全监管增加

了难度。公司已经建立了完备的安全生产监控管理体系，制定了较为严格的安全生产规范，强化了相关负责人的安全意识与产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范相关施工安全风险，可能会造成安全生产事故，从而对公司的市场声誉及项目收益造成不利影响，同时为公司带来处罚、赔偿等风险。

（五）工程质量的风险

房地产项目涉及环节较多，开发程序复杂，影响房地产产品质量因素很多，在勘探、规划、设计、施工和材料等各环节中均可能产生不同程度的工程质量问题，进而影响项目整体建设质量。存在质量问题的房地产项目不仅无法满足客户要求，同时会产生各种安全隐患，对公司的声誉及未来的经营造成严重影响。公司建立了完善的质量管理体系，对开发过程中的各个环节进行严格把控。但若公司未能及时发现并处理开发过程中产生的工程质量问题，可能会对项目的销售及公司的利润造成负面影响。若发生重大工程质量相关事故，会对公司经营活动造成重大损害，使公司遭受严重经济损失甚至导致法律诉讼。

（六）房地产项目销售的风险

近年来购房者对房地产产品及相关服务的需求日益多元化、个性化，对于产品及相关服务的要求不断提高，同时房地产市场上的产品也日趋多元化，市场竞争较为激烈。如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者需求的变化，从而推出满足消费者需求的房地产产品，则可能出现部分产品由于定位不明确或需求不足导致的滞销的情况，影响公司的经济利益。

（七）商业物业经营风险

商业物业的经营受经济形势的影响较为显著，经济形势将直接影响消费者的消费能力和需求，并间接影响潜在租户的租赁需求。若经济出现重大问题，租户将会放缓新开门店的速度甚至减少门店数量，进而直接影响商业物业出租收益，使公司经营业绩出现波动。同时，公司面临包括市场租金水平波动、招租竞争或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约等主要风险。因此，本公司能否根据市场状况不断改善租户结构、优化租赁面积配比，以保持较高的出租率并稳

步提升商业物业整体租金水平，将直接影响公司未来的经营业绩。

（八）合作和合资项目的控制风险

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，基于获取新的商业机会、项目资源的需要，房地产采取合作、合资开发经营逐渐成为行业内通常采用的经营模式，该模式有利于资金的筹集和降低企业的经营风险。目前公司在国内及海外的部分项目即采用合作或合资的经营模式，采用该模式时公司对项目的控制程度会受到一定的制约，在项目开发过程中可能出现对控制权和权益主张的矛盾纠纷，会引发法律纠纷、诉讼，影响项目开发、经营，甚至导致经济赔偿，还可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长，给公司经营带来不利影响。

四、财务风险

（一）为客户提供按揭贷款担保的风险

本公司部分商品房销售采取“按揭”的方式，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，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后及办妥他项权利登记前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2016 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的阶段性担保余额为 66.81 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。

（二）资金筹措风险

房地产行业是典型的资金密集型行业，行业参与者对资金一直存在较大需求，借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，并充分降低经营风险。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，或未能在交易所市场发行债券，将会影响公司的房地产项目开发计划，同时对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

（三）经营性活动产生的现金流量为负的风险

由于房地产项目开发购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的房地产企业，经营性现金流量净额较易出现负值；特别是国家近年来出台新的土地政策，缩短了房地产开发企业的购地付款期限，使得房地产开发企业的资金周转速度放缓。公司在过去几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备和新项目开发，因此购置土地的支出逐年增加，给公司的经营活动现金流带来压力。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-44.58 亿元、-124.42 亿元、-90.03 亿元及-65.56 亿元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回款受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，可能会降低公司财务结构的稳健程度，提高外部债务融资的依赖性，甚至可能在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

（四）流动性风险

房地产行业相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额为 1,098.55 亿元，流动资产总额为 877.03 亿元，存货资产总额为 615.80 亿元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 70.21%和 56.06%，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。如果存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务状况和盈利能力产生不利影响。

（五）资产负债率较高风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 79.09%，母公司资产负债率为 86.04%，扣除预收款项后合并资产负债率为 75.28%。随着业务的发展，为满足公司房地产开发项目的资金需求，未来公司的负债规模可能持续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的进一步提高可能影响公司的再融资能力，增加融资成本。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响

公司按期偿还相关债务的能力。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展至关重要，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对公司的稳健经营产生不利的影响。

（六）房地产销售业务毛利率下降风险

报告期内，公司综合毛利率分别为 33.26%、29.84%、17.80%及 15.74%，受土地取得成本提高、行业竞争日益激烈以及公司房地产项目产品结构优化调整等因素的影响，整体呈下降趋势。公司为平滑房地产销售业务毛利率波动风险，近年来公司注重在核心城市开发地产项目，该等地产项目主要集中于一线城市核心区域的高端住宅和写字楼，平均售价较高，毛利空间较大。但如果宏观经济环境发生不利于房产开发的变化、经济下行、土地成本持续提高，公司综合毛利率将面临持续下降的风险。

（七）投资性房地产公允价值波动风险

报告期各期末，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 29.64 亿元、36.51 亿元、87.30 亿元及 112.21 亿元。报告期内，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 4.31 亿元、3.52 亿元、15.05 亿元及 9.32 亿元。报告期内，公司投资性房地产账面价值逐年增加，主要是由于随着公司规模的不断扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，以及报告期内公司部分商业物业公允价值上升所致。由于房地产市场环境的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，可能对公司的财务状况和稳健经营产生不利影响。

（八）未来资本性支出较大的风险

房地产行业资金需求量较大且建设周期长。为了增强在行业中的竞争优势，公司未来几年将保持较大的资本支出规模。虽然目前公司外部融资渠道畅通，与多家银行保持良好的合作关系，目前已取得的授信额度能够满足现阶段的融资需求，未来取得新增授信的确定性也较高。但是，如果未来宏观经济形势恶化，或者信贷政策收紧，可能使公司无法获得足够的资金继续进行项目建设，将会对公司的未来经营业绩产生负面影响，从而对公司的项目拓展和发展前景产生不利影

响。

（九）业绩下滑的风险

公司经营业绩与国家宏观经济环境、房地产行业政策、客户需求、行业竞争格局、上下游行业状况等外部因素及公司经营策略、项目开发、市场营销、运营能力等内部因素密切相关，如果上述一项或多项因素发生重大不利变化，公司将面临经营业绩下滑的风险。

五、管理风险

（一）跨行业经营风险

本公司的业务板块主要包括房地产开发与销售板块、投资性物业运营板块和土地一级开发板块。本公司自成立以来主营业务并未发生重大变化，且在今后的发展中将继续坚持住宅与商业地产共同开发的运营模式。由于房地产开发与销售、投资性物业运营和土地一级开发存在一定差异，因此，未来公司在管理中可能面临一定的跨行业经营风险。

（二）组织机构管理与控制风险

本公司的房地产开发模式主要为成立控股、合营或联营项目公司进行开发经营，这种组织机构模式会导致管理层次与流程的复杂化，致使本公司在业务、财务、人事方面的管理存在一定管理与控制风险。同时，管理的项目公司数量较多，将致使公司的经营管理工作更为繁重，对项目公司的管理存在信息反馈不及时、决策程序复杂使管理成本上升的风险。公司目前针对项目公司的管理已经建立了完善的沟通、监督与管理系统，但在实际执行过程中该系统若未能有效运作，或出现项目公司人为错误或舞弊的情况，将会导致项目公司管理失控的风险。

（三）人力资源风险

在公司经营和发展历程中，经验丰富的管理人员和优秀敬业的专业人员为公司创造了巨大价值。在公司未来的经营活动中优质的人力资源将仍处于影响公司发展的重要地位，良好的人力资源配置将为公司的进一步发展奠定坚实的基础。目前房地产行业竞争日趋激烈，优秀的专业人才资源较为稀缺，能否吸引足够的

优秀人才、减少优秀专业人才的流失将对公司未来的经营产生较为重大的影响。本公司在职的高层管理人员均具有丰富国内房地产开发行业经验，如果未来不能吸引及留存足够的优秀管理人员及专业人员，将对公司经营产生不利影响。

（四）公共安全风险

作为本公司未来重点发展的商业项目形态，奥特莱斯综合体具有人流量大、人员密集等特点。为消费者提供消费与娱乐场所的同时也存在一定的发生公共安全事件的风险。本公司采取了多种安全防控措施，旨在避免公共安全事件的发生或减小其发生产生的危害，但是如果发生突发性公共安全事件仍将对公司的正常经营带来一定影响。

六、本次募集资金投资项目风险

本次募集资金投资于本公司的房地产开发项目包括：北京海淀永丰产业基地 F1 项目、上海青浦盈浦街道 20-04 项目、上海杨浦平凉项目、天津北运河项目以及天津中山路项目。公司管理层已经对募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，但实际建设及建设完成后仍然面临包括宏观经济政策调整、信贷政策变化、原材料成本增加、房产价格下跌、销售与经营未达到预期等风险，若未来发生重大外部变化，公司部分募集资金投资项目的收益率可能会受到一定影响。

七、其他风险

（一）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次发行完成后，公司股本和净资产较发行前将有较大幅度的提高；同时，由于房地产项目的开发周期较长，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此，本次发行完成后的短时间内，公司将面临因股本和净资产增长较快而引发的每股收益和净资产收益率摊薄的风险。

（二）公司同时受到中国大陆和香港相关法律法规约束的风险

公司本次发行的 A 股股票上市后，本公司股票将在香港联交所和上交所同时挂牌上市，公司同时受到内地和香港相关法律法规的约束。因此，公司在公司治理、信息披露、股息政策、并购、关联交易等方面可能会受到一定影响。本次

发行的 A 股股票上市后，本公司 A 股投资者和 H 股投资者将分属不同的类别股东，并根据有关规定对需履行类别股东分别表决程序的特定事项进行分类表决。H 股类别股东会议的召集、召开以及其表决结果，可能对 A 股股东产生一定的影响。

（三）H 股股价波动可能会影响 A 股股价的风险

公司已经完成首次公开发行 H 股并在香港联交所挂牌上市，而本次 A 股发行完成后，亦将在上交所挂牌上市。由于 A 股投资者和 H 股投资者在估值方法、风险偏好、投资特点等方面存在一定的差异，公司 A 股和 H 股的交易价格未必一致，因此，可能面临 H 股股价波动影响 A 股股价的风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本资料

公司中文名称	首创置业股份有限公司
公司英文名称	Beijing Capital Land Ltd.
H 股代码	2868.HK
H 股上市日期	2003 年 6 月 19 日
注册资本	302,796 万元
法定代表人	李松平
公司成立日期	2002 年 12 月 5 日
公司住所	北京市怀柔区青春路 26 号 1 幢 6008 室
办公地址	中国北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
公司住所邮政编码	100140
办公地址邮政编码	100033
电话号码	010-6652 3000
传真号码	010-6652 3171
公司网址	http://www.bjcapitalland.com.cn
电子信箱	ir@bjcapitalland.com.cn
营业范围	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、本公司的发起设立

（一）发起设立

2002 年 7 月 23 日，首创置业的发起人首创集团、阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产和亿华国际签署了《首创置业股份有限公司发起人协议书》及《公司章程》，共同发起设立首创置业。

2002 年 9 月 19 日，北京市财政局出具《关于北京首都创业集团有限公司等七家发起人拟发起设立首创置业股份有限公司并拟在香港 H 股上市资产评估项目予以核准的函》（京财企一[2002]1917 号）对具备证券业务资产评估资质的中华财务会计咨询有限公司出具的《资产评估报告书》（中华评报字[2002]第 057

号）予以核准。

2002 年 10 月 16 日，财政部出具《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》（财企[2002]第 419 号）批准首创置业国有股权管理方案。

2002 年 11 月 1 日，北京市人民政府经济体制改革办公室出具《关于同意设立首创置业股份有限公司的通知》（京政体改股函[2002]21 号）批准设立首创置业。

2002 年 11 月 28 日，外经贸部出具《关于设立首创置业股份有限公司的批复》（外经贸资一函[2002]第 1344 号）批准设立首创置业。

2002 年 11 月 29 日，外经贸部向首创置业颁发了《外商投资企业批准证书》（外经贸资审字[2002]第 0237 号）。

2002 年 12 月 5 日，公司取得了北京市工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号为：企股京总字第 017768 号）。

2003 年 1 月 20 日，普华永道出具了《验资报告》（普华永道验字[2003]第 12 号）。根据该验资报告，截至 2003 年 1 月 20 日，公司已收到全体发起人投入的资本共计人民币 135,569.36 万元，其中人民币 110,000.00 万元为实收资本，人民币 25,569.36 万元为资本公积。

2003 年 1 月 27 日，公司取得了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号为：企股京总字第 017768 号）。

首创置业设立时，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例	股份性质
1	首创集团	8,115.88	7.38%	国家股
2	阳光综合	8,386.29	7.62%	国有法人股
3	首创阳光	28,622.57	26.02%	国有法人股
4	首创科技	17,200.67	15.64%	国有法人股
5	首创航宇	11,874.76	10.80%	法人股
6	中国物产	27,523.62	25.02%	外资股
7	亿华国际	8,276.21	7.52%	外资股
合计		**110,000.00**	**100.00%**	

（二）发起人出资情况

根据设立时，普华永道出具的《验资报告》（普华永道验字[2003]第 12 号）本公司发起人首创集团、阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产和亿华国际认缴的出资已经全额缴足，具体出资情况如下：

首创集团将经评估的净资产总计人民币 100,024,100 元投入公司。净资产为长期投资人民币 100,024,100 元，按 1.23:1 的比例折成发起人股 81,158,800 股，占公司总股本的 7.38%；

阳光综合将经评估的净资产总计人民币 103,356,700 元投入公司。其中，其他流动资产人民币 607,729,600 元，长期投资人民币 326,222,100 元，负债总额为人民币 830,595,000 元，上述出资按 1.23:1 的比例折成发起人股 83,862,900 股，占公司总股本的 7.62%；

首创阳光将经评估的净资产总计人民币 352,758,500 元投入公司，其中：货币资金人民币 32,851,631 元，其他流动资产 782,986,569 元，长期投资人民币 500,312,700 元。负债总额为 963,392,400 元。上述出资按 1.23:1 的比例折成发起人股 286,225,700 股，占公司总股本的 26.02%；

首创科技将经评估的净资产总计人民币 184,643,200 元和现金人民币 27,346,200 元投入公司，经评估的净资产包括货币资金人民币 74,648,663 元，其他流动资产人民币 175,724,937 元，长期投资人民币 76,781,800 元，负债总额为人民币 142,512,200 元。上述出资按 1.23:1 的比例折成发起人股 172,006,700 元，占公司总股本的 15.64%；

首创航宇将经评估的净资产总计人民币 146,350,300 元投入公司。净资产为长期投资人民币 146,350,300 元，按 1.23:1 的比例折成发起人股 118,747,600 股，占公司总股本的 10.80%；

中国物产将经评估的净资产总计人民币 339,214,600 元投入公司。其中：其他流动资产人民币 224,804,600 元，长期投资人民币 114,410,000 元，上述出资按 1.23:1 的比例折成发起人股 275,236,200 股，占公司总股本的 25.02%；

亿华国际将经评估的净资产总计人民币 25,750,100 元和折合人民币 76,249,900 元的美元投入公司。经评估的净资产为长期人民币 25,750,100 元，上述出资按 1.23:1 的比例折成发起人股 82,762,100 股，占公司总股本的 7.52%。

（三）发起人基本情况

本公司发起人为首创集团、阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产和亿华国际。

1、北京首都创业集团有限公司

首创集团成立于 1994 年 10 月 26 日，成立时名称为北京首都创业集团。1995 年 12 月 8 日，根据北京市人民政府办公厅《关于重新组建北京首都创业集团的通知》（京政办函［1995］181 号），首创集团重新登记并办理授权经营管理国有资产手续，注册资金变更为 33 亿元。2000 年 12 月 15 日，根据北京市人民政府《关于同意北京首都创业集团建立现代企业制度的批复》（京政函［2000］183 号），首创集团改制为国有独资有限责任公司，同时更名为北京首都创业集团有限公司。

截止本招股说明书签署日，首创集团直接持有发行人 54.47%的股份，是发行人的控股股东。

公司名称	北京首都创业集团有限公司		
成立时间	1994 年 10 月 26 日		
注册资本	330,000 万元		
实收资本	330,000 万元		
法定代表人	李爱庆		
注册地址	北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店 15 层		
股东构成及持股比例	北京市国资委持股 100%		
经营范围	购销包装食品、医疗器材；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、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（不含九座以下乘用车）；零售粮食；房地产开发、商品房销售；物业管理；设备租赁；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；人才培训；有关旅游、企业管理、投资方面的咨询；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其他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。（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。）		
最近一年及一期主要财务数据（单位：亿元）			
审计情况：经瑞华会计师事务所审计			
日期	**总资产**	**净资产**	**净利润**

2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2,294.66	451.51	30.15
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	2,480.35	477.08	11.08

2、北京阳光房地产综合开发公司

阳光综合为发行人发起人之一，是于 1993 年 5 月 19 日成立的全民所有制企业。阳光综合最初隶属于北京市计划委员会，为专门从事康居房建设和解决政府机关住房的综合房地产开发公司。1995 年原隶属于北京市计委等经济实体划归首创集团管理，阳光综合即成为首创集团的全资子公司。发行人设立时，阳光综合持有发行人 8,386.29 万股股份，占发行人届时总股本的 7.62%。2003 年 1 月 2 日，财政部办公厅出具《关于首创置业股份有限公司国有股划拨有关问题的批复》（财办企[2003]1 号），同意阳光综合于发行人 H 股发行中将其所持有发行人的 2,617.83 万股国有法人股划拨给全国社保基金持有。2004 年 11 月 27 日，国务院国资委出具《关于首创置业股份有限公司国有股减持有关问题的批复》（国资产权[2004]1087 号），同意阳光综合在发行人 H 股增发中将其所持有发行人的 1,026.6 万股国有法人股划拨给全国社保基金持有。2014 年 1 月 21 日，国务院国资委出具《关于首创置业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2014]36 号），同意将阳光综合持有的发行人 4741.86 万股股份无偿划转给首创集团。截止本招股说明书签署日，阳光综合不再直接持有发行人股份。

公司名称	北京阳光房地产综合开发公司
成立时间	1993 年 5 月 19 日
注册资本	10,060.90 万元
实收资本	10,060.90 万元
法定代表人	张胜利
注册地址	北京市西城区南礼士路 36 号
股东构成及持股比例	首创集团持股 100%
经营范围	房地产开发，销售自行开发商品房，房地产信息咨询，物业管理；旅游信息咨询（中介除外）；承办展览展示。（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。）
最近一年及一期主要财务数据（单位：千元）	
审计情况：2015 年度经瑞华会计师事务所审计、2016 年半年度未经审计	

日期	总资产	净资产	净利润
2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2,232,801	1,117,401	81,033
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	2,351,053	1,171,993	54,593

3、北京首创阳光房地产有限责任公司

首创阳光为发行人发起人之一，成立于 2000 年 11 月 13 日。发行人设立时，首创阳光持有发行人 28,622.57 万股股份，占届时发行人总股本的 26.02%。2008 年 3 月 28 日，北京市国资委以《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京首都创业集团有限公司受让首创置业股份有限公司 14.11%股份的批复》（京国资[2008]77 号），批准首创集团以每股人民币 3.35 元的价格受让首创阳光所持发行人 28,622.57 万股股份。截止本招股说明书签署日，首创阳光不再直接持有发行人股份。

公司名称	北京首创阳光房地产有限责任公司
成立时间	2000 年 11 月 13 日
注册资本	10,000 万元
实收资本	10,000 万元
法定代表人	桂胜春
注册地址	北京市怀柔区迎宾中路 1 号
股东构成及持股比例	阳光综合持有 46.49%的股权；北京嘉铭盈科投资管理有限公司持有 42.92%的股权；北京青创投资管理有限责任公司持有 6.59%的股权；北京瑞博置业有限公司持有 4.00%的股权
经营范围	房地产开发、商品房销售；房地产信息咨询；购销金属材料、建筑材料、装饰材料、机械设备、电器设备、五金交电、木材。
最近一年及一期主要财务数据（单位：千元）（未经审计）	
审计情况：2015 年度经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2016 年半年度未经审计	

日期	总资产	净资产	净利润
2015 年 12 月 31 日/2015 年度	4,666,938	2,899,444	206,446
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	1,683,726	1,362,333	-7,879

4、北京首创科技投资有限公司

首创科技为本公司发起人之一，成立于 2000 年 11 月 8 日。发行人设立时，首创科技持有发行人 17,200.67 万股股份，占发行人届时总股本的 15.64%。2014

年 1 月 21 日，国务院国资委出具《关于首创置业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2014]36 号），同意将首创科技持有的发行人 17,200.67 万股股份无偿划转给首创集团。截止本招股说明书签署日，首创科技不再直接持有发行人的股份。

公司名称	北京首创科技投资有限公司		
成立时间	2000 年 11 月 8 日		
注册资本	51,000 万元		
实收资本	51,000 万元		
法定代表人	张淑惠		
注册地址	北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店 15 层		
股东构成及持股比例	北京经济发展投资公司持股 100%		
经营范围	高科技项目投资及投资管理；房地产开发，销售商品房；销售建筑材料、金属材料、橡胶制品、五金交电化工、汽车零配件、百货、家用电器；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（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。）		
最近一年及一期主要财务数据（单位：千元）			
审计情况：2015 年度经瑞华会计师事务所审计、2016 年半年度未经审计			
日期	**总资产**	**净资产**	**净利润**
2015 年 12 月 31 日/2015 年度	497,741	21,522	73,699
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	498,483	57,418	-84

5、首创投资发展有限公司

首创投资前身为发行人发起人之一北京首创航宇经济发展有限公司，成立于 1992 年 12 月 22 日。2007 年 4 月 28 日，北京首创航宇经济发展有限公司更名为“北京首创建设有限公司”。2013 年 12 月 4 日，经北京市工商局核准，北京首创建设有限公司更名为“首创投资发展有限公司”。发行人设立时，首创航宇（现首创投资发展有限公司）持有发行人 11,874.76 万股股份，占届时发行人总股本的 10.80%。2014 年 1 月 21 日，国务院国资委出具《关于首创置业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2014]36 号），同意将首创投资持有的发行人的 11,874.76 万股股份无偿划转给首创集团。截止本招股说明书签署日，首创投资不再直接持有发行人的股份。

公司名称	首创投资发展有限公司		
成立时间	1992 年 12 月 22 日		
注册资本	10,000 万元		
实收资本	10,000 万元		
法定代表人	刘永政		
注册地址	北京市海淀区知春路 51 号二层		
股东构成及持股比例	首创集团持股 100%		
经营范围	销售百货、五金交电、建筑材料、仪器仪表、汽车配件、机械设备、电器设备、钢材、木材、工艺美术品、电子计算机、日用杂品、文化体育用品、纺织品；房地产开发及商品房销售；经济信息及产业咨询服务（不含中介服务）；投资咨询；出租写字间；专业承包。（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。）		
最近一年及一期主要财务数据（单位：千元）			
审计情况：2015 年度经瑞华会计师事务所审计、2016 年半年度未经审计			
日期	**总资产**	**净资产**	**净利润**
2015 年 12 月 31 日/2015 年度	6,060,714	825,952	-101,952
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	6,609,753	801,816	-24,135

6、中国物产有限公司

中国物产为发行人发起人之一，是一家于 2000 年 2 月 11 日在英属维尔京群岛注册成立的有限公司。截止本招股说明书签署日，中国物产直接持有发行人 27,523.62 万股股份，占发行人股本总额的 9.09%，通过全资子公司亿华国际间接持有发行人 8,276.21 万股股份，占发行人股本总额的 2.73%。

公司名称	中国物产有限公司		
成立时间	2000 年 2 月 11 日		
出资额	100 美元		
注册地址	英属维尔京群岛		
股东构成及持股比例	阳光综合持有 31.53%股份，国达有限公司持有 40%股份，智冠有限公司持有 5.27%股份，兴展有限公司持有 3.2%股份，Marwicken Property Corp.持有 20%股份		
经营范围	境内外房地产开发、商品房销售、酒店物业投资等		
最近一年及一期主要财务数据（单位：千元）（未经审计）			
日期	**总资产**	**净资产**	**净利润**

2015 年 12 月 31 日/2015 年度	495,945	397,734	4,298
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	559,481	446,133	48,398

7、亿华国际企业有限公司

亿华国际为发行人发起人之一，是一家于 2002 年 1 月 11 日在英属维尔京群岛注册成立的有限公司。截止本招股说明书签署日，亿华国际持有发行人 8,276.21 万股股份，占发行人股本总额的 2.73%。

公司名称	亿华国际企业有限公司		
成立时间	2002 年 1 月 11 日		
出资额	204 美元		
注册地址	英属维尔京群岛		
股东构成及持股比例	中国物产持有 100%股份		
经营范围	购买、持有、租赁房屋；建筑、装饰、改造及其他相关房地产业务；持有、管理股票、债券；投资控股；期货；世界各地政府、国家、当局等的有价证券的经营；贵金属，艺术品的交易。		
最近一年及一期主要财务数据（单位：千元）（未经审计）			
日期	**总资产**	**净资产**	**净利润**
2015 年 12 月 31 日/2015 年度	82,768	6	-4
2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	82,765	3	-3

（四）发行人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系由首创集团、阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产和亿华国际等七家发起人于 2002 年 7 月共同发起设立的股份有限公司。根据 2003 年 1 月 20 日，普华永道出具了《验资报告》（普华永道验字[2003]第 12 号），截至 2003 年 1 月 20 日，公司已收到全体发起人投入的资本共计人民币 135,569.36 万元，其中人民币 110,000.00 万元为实收资本，人民币 25,569.36 万元为资本公积，全体发起人已按照规定缴足全部注册资本。

三、发行人设立以来的股本形成及重大资产重组情况

（一）本公司股本形成及变化

1、2002 年，公司设立

请参见本招股说明书“第五节　发行人基本情况”之“二、本公司的发起设立　（一）发起设立”。

2、2003 年 6 月，首次发行 H 股

2002 年 5 月 15 日，北京市人民政府以《北京市人民政府关于同意首创置业股份有限公司（筹）申请在香港上市的函》（京政函[2002]第 34 号）原则同意首创置业股份有限公司（筹）申请在香港上市并发行 H 股。

2002 年 12 月 9 日，公司召开 2002 年第一次临时股东大会，同意公司发行 H 股普通股并上市，发行完成后公司注册资本增至不少于人民币 161,330 万元；同意本次发行 H 股时，发起人股东首创集团与阳光综合按照本次发行新股数额的 10%进行国有股减持；并同意修改后的《公司章程》。

2003 年 1 月 2 日，财政部办公厅以《关于首创置业股份有限公司国有股划拨有关问题的批复》（财办企[2003]1 号），同意根据《国务院关于减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》的规定，由首创集团、阳光综合于此次 H 股发行中分别将其所持有首创置业的 2,515.17 万股国家股和 2,617.83 万股国有法人股划拨给全国社保基金持有，并由全国社保基金委托首创置业于此次 H 股发行中将前述划入股份一并出售。

2003 年 2 月 26 日，中国证监会以《关于同意首创置业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监国合字[2003]第 6 号），批准首创置业发行不超过 59,029.5 万股新股（境外上市外资股），发行完成后公司可在香港交易所主板上市。

2004 年 3 月 30 日，商务部以《商务部关于同意首创置业股份有限公司修改公司章程的批复》（商资一批[2004]425 号）同意首创置业发行 H 股 56,463 万股，公司股本总额增加为 161,330 万股，注册资本增加为 161,330 万元，并同意公司于 2002 年 12 月 9 日修订的《公司章程》。

2004 年 4 月 2 日，商务部向首创置业换发了《外商投资企业批准证书》（商外资审字[2002]第 0237 号）。

2004 年 4 月 6 日，首创置业向北京市工商局换领了《企业法人营业执照》

（注册号为：企股京总字第 017768 号）。

首创置业首次公开发行 H 股完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
1	首创集团	5,600.71	3.47%
2	阳光综合	5,768.46	3.58%
3	首创阳光	28,622.57	17.74%
4	首创科技	17,200.67	10.66%
5	首创航宇	11,874.76	7.36%
6	中国物产	27,523.62	17.06%
7	亿华国际	8,276.21	5.13%
8	H 股持有人	56,463.00	35.00%
合计		**161,330.00**	**100.00%**

3、2005 年 2 月，第一次增发 H 股

2004 年 5 月 13 日，公司召开 2003 年年度股东大会，审议通过了《关于股东大会授权董事会行使配发、发行有关股份事宜的议案》。

2004 年 11 月 27 日，国务院国资委以《关于首创置业股份有限公司国有股减持有关问题的批复》（国资产权[2004]1087 号），要求阳光综合于此次 H 股增发中将其所持有首创置业的 1,026.6 万股国有法人股划拨给全国社保基金持有，并由全国社保基金委托首创置业于此次 H 股发行中将前述划入股份一并出售。

2005 年 1 月 26 日，中国证监会以《关于同意首创置业股份有限公司增发境外上市外资股的批复》（证监国合字[2005]第 4 号），批准首创置业在境外增资发行不超过 11,292.6 万股 H 股。

2005 年 4 月 19 日，商务部以《商务部关于同意首创置业股份有限公司增资的批复》（商资批[2005]647 号）批准首创置业增发 10,266 万股 H 股；国有股减持 1,026.6 万股（由发起人股东阳光综合减持 1,026.6 万股）；同意首创置业股本总额增加为 171,596 万股，注册资本增加为 171,596 万元。

2005 年 5 月 12 日，商务部向首创置业换发了《外商投资企业批准证书》（商外资审字[2002]第 0237 号）。

2005 年 5 月 20 日，首创置业向北京市工商局换领了《企业法人营业执照》

（注册号为：企股京总字第 017768 号）。

首创置业第一次 H 股增发完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
1	首创集团	5,600.71	3.26%
2	阳光综合	4,741.86	2.76%
3	首创阳光	28,622.57	16.68%
4	首创科技	17,200.67	10.02%
5	首创航宇	11,874.76	6.92%
6	中国物产	27,523.62	16.04%
7	亿华国际	8,276.21	4.82%
8	H 股持有人	67,755.60	39.49%
合计		**171,596.00**	**100.00%**

4、2006 年 10 月，第二次增发 H 股

2006 年 5 月 9 日，公司召开 2006 年第一次临时股东大会、H 股类别股东大会及内资股类别股东大会，同意公司向社会公众增发不超过 31,200 万股 H 股。

2006 年 5 月 22 日，国务院国资委以《关于首创置业股份有限公司国有股划转有关问题的批复》（国资产权[2006]573 号），由首创集团于此次 H 股增发中将其所持有首创置业的 3,120 万股国家股划拨给全国社保基金持有。

2006 年 10 月 12 日，中国证监会以《关于同意首创置业股份有限公司增发境外上市外资股的批复》（证监国合字[2006]第 22 号），批准首创置业在境外增发不超过 34,320 万股 H 股，其中首创置业发行不超过 31,200 万股新股，国有股股东出售不超过 3,120 万股存量股份。

2007 年 4 月 13 日，商务部以《商务部关于同意首创置业股份有限公司增加注册资本的批复》（商资批[2007]677 号）批准首创置业增发新股 34,320 万股 H 股，国有股减持 3,120 万股；同意首创置业股本总额增加为 202,796 万股，注册资本增加为 202,796 万元；并同意首创置业修订《公司章程》。

2007 年 4 月 19 日，商务部向首创置业换发了《外商投资企业批准证书》（商外资审字[2002]第 0237 号）。

2007 年 5 月 23 日，首创置业向北京市工商局换领了《企业法人营业执照》（注册号为：110000410177682）。

首创置业第二次 H 股增发完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
1	首创集团	2,480.71	1.22%
2	阳光综合	4,741.86	2.34%
3	首创阳光	28,622.57	14.11%
4	首创科技	17,200.67	8.48%
5	首创建设	11,874.76	5.86%
6	中国物产	27,523.62	13.57%
7	亿华国际	8,276.21	4.08%
8	H 股持有人	102,075.60	50.33%
合计		**202,796.00**	**100.00%**

5、2008 年 12 月，首创阳光将所持公司股份转让予首创集团

2008 年 3 月 28 日，北京市国资委以《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京首都创业集团有限公司受让首创置业股份有限公司 14.11%股份的批复》（京国资[2008]77 号），批准首创集团受让首创阳光所持首创置业 14.11%股份，受让股份数为 28,622.57 万股，受让价格为每股人民币 3.35 元。

2008 年 3 月 28 日，首创阳光与首创集团签署《股份转让协议》，根据该协议，首创阳光将其所持有的首创置业的全部股份 28,622.57 万股转让予首创集团。

2008 年 12 月 30 日，商务部以《商务部关于同意首创置业股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2008]1524 号）批准首创集团受让首创阳光所持首创置业 14.11%股份；并同意首创置业修订《公司章程》。

2008 年 12 月 31 日，商务部向首创置业换发了《外商投资企业批准证书》（商外资审字[2002]第 0237 号）。

2008 年 12 月 31 日，首创置业向北京市工商局换领了《企业法人营业执照》（注册号为：110000410177682）。

首创置业本次股份转让完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
1	首创集团	31,103.28	15.34%
2	阳光综合	4,741.86	2.34%
3	首创科技	17,200.67	8.48%
4	首创建设	11,874.76	5.86%

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
5	中国物产	27,523.62	13.57%
6	亿华国际	8,276.21	4.08%
7	H 股持有人	102,075.60	50.33%
合计		**202,796.00**	**100.00%**

6、2014 年 5 月，首创科技、首创建设、阳光综合股份无偿划转至首创集团

2013 年 9 月，首创集团与首创科技、首创建设、阳光综合签署《首创置业股份有限公司国有股份无偿划转协议》，约定将首创科技、首创建设、阳光综合分别持有的首创置业 17,200.67 万股、11,874 万股、4,741.86 万股股份无偿划转给首创集团。

2014 年 1 月 21 日，国务院国资委以《关于首创置业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2014]36 号），同意将首创科技、首创建设、阳光综合分别持有的首创置业 17,200.67 万股、11,874 万股、4,741.86 万股股份无偿划转给首创集团。此次股份划转后，首创集团（SS）持有公司 64,920.57 万股股份，占公司总股本的 32.01%。

2014 年 5 月 8 日，上述股份划转在中国证券登记结算有限责任公司办理过户登记。

2015 年 1 月 4 日，北京市商务委员会以《北京市商务委员会关于首创置业股份有限公司股权变更等事项的批复》（京商务资字[2015]6 号）同意将首创科技、首创建设、阳光综合持有的首创置业全部股份无偿划转给首创集团。

2015 年 1 月 13 日，北京市人民政府向首创置业换发了《外商投资企业批准证书》（商外资京资字[2002]第 20167 号）。

首创置业本次股份无偿划转完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
1	首创集团	64,920.57	32.01%
2	中国物产	27,523.62	13.57%
3	亿华国际	8,276.21	4.08%
4	H 股持有人	102,075.60	50.33%
合计		**202,796.00**	**100.00%**

7、2015 年 11 月，增发内资股

2015 年 9 月 8 日，北京市国资委以《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于首创置业股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2015]152 号），同意首创置业非公开发行 10 亿股内资股，增发后公司总股本为 302,796 万股，首创集团（SS）持有公司 164,920.57 万股股份，占公司总股本的 54.47%。

2015 年 9 月 28 日，公司召开 2015 年第三次临时股东大会、H 股类别股东大会及内资股类别股东大会，同意首创集团认购公司增发的 10 亿股内资股。

2015 年 11 月 11 日，上述内资股增发在中国证券登记结算有限责任公司办理登记。

2016 年 4 月 13 日，北京市商务委员会出具了《北京市商务委员会关于首创置业股份有限公司增资等事项的批复》。

2016 年 4 月 14 日，北京市人民政府向首创置业换发了《外商投资企业批准证书》（商外资京资字[2002]第 20167 号）。

2016 年 5 月 6 日，发行人办理完成工商变更登记手续，取得了注册资本为人民币 302,796 万元的《营业执照》（统一社会信用代码 91110000744701379C）。

首创置业本次内资股增发完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例	股份性质
1	首创集团	164,920.57	54.47%	国家股
2	中国物产	27,523.62	9.09%	外资股
3	亿华国际	8,276.21	2.73%	外资股
4	H 股持有人	102,075.60	33.71%	境外上市外资股
合计		**302,796.00**	**100.00%**	

（二）重大资产重组情况

发行人自设立以来，不存在重大资产重组的情况。

四、发行人历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性

（一）历次验资情况

自发行人设立以来，共进行了 5 次验资。具体验资情况如下：

1、公司设立验资

2003 年 1 月 20 日，普华永道对各公司设立时发起人的出资进行了审验并出具了《验资报告》（普华永道验字[2003]第 12 号）。根据该验资报告，截至 2003 年 1 月 20 日，本公司收到全体发起人投入的资本共计人民币 135,569.36 万元，其中人民币 110,000.00 万元为实收资本，人民币 25,569.36 万元为资本公积。各发起人认缴的出资已经缴足。

2、2003 年首次发行 H 股验资

2003 年 12 月 30 日，普华永道对本公司 2003 年向境外投资者首次发行境外上市外资股（H 股）募集资金的增加资本实收情况进行了审验并出具《验资报告》（普华永道验字（2003）第 183 号）。截至 2003 年 12 月 30 日，本公司收到增加出资港币 77,828.22 万元，折合人民币 82,575.74 万元，其中增加股本人民币 51,330.00 万元，增加资本公积人民币 31,245.74 万元（已扣除承销费用、网上发行手续费以及上市发行费用，但未包括发行申购资金于冻结期间产生的利息收入）。所有募集资金均以港币现汇形式投入。

3、2005 年第一次 H 股增发验资

2005 年 5 月 19 日，北京中天华正会计师事务所有限公司对本公司 2005 年向境外投资者配售发行境外上市外资股（H 股）募集资金的增加资本实收情况进行了审验并出具《验资报告》（中天华正（京）验字（2005）第 002 号）。截至 2005 年 5 月 19 日，本公司向境外投资者增发 H 股，收到增加出资港币 21,505.74 万元，折合人民币 22,821.14 万元，其中增加股本人民币折合 10,266.00 万元，增加资本公积人民币折合 12,555.14 万元（已扣除承销费用、发行手续费以及上市发行费用）。

4、2006 年第二次 H 股增发验资

2007 年 3 月 28 日，北京立信会计师事务所有限公司对本公司 2006 年向境外投资者配售发行境外上市外资股（H 股）募集资金的新增注册资本和股本情况进行了审验并出具《验资报告》（京信验字（2007）第 001 号）。截至 2006 年 10 月 26 日，本公司向境外投资者增发 H 股，所筹股款合计为港币 96,096.00 万元，扣除承销费用、发行手续费以及上市发行费用后，共筹得股款为港币 94,644.95 元。上述资金在扣除境内发行费用 180.00 万元以及由于国有股减持需支付给全国社保基金人民币 8,614.34 万元后为人民币 86,143.74 万元，其中人民

币 31,200.00 万元为股本，人民币 54,943.74 万元为资本公积。

5、2015 年内资股增发验资

2015 年 10 月 23 日，北京华安德会计师事务所出具《验资报告》（HAD-CV15-1006），对发行人非公开发行普通股 10 亿股增加股本实收情况进行了审验确认。根据该《验资报告》，发行人已收到首创集团的新增出资额合计人民币 100,000 万元，全部以货币出资，发行人增资后注册资本为人民币 302,796 万元。

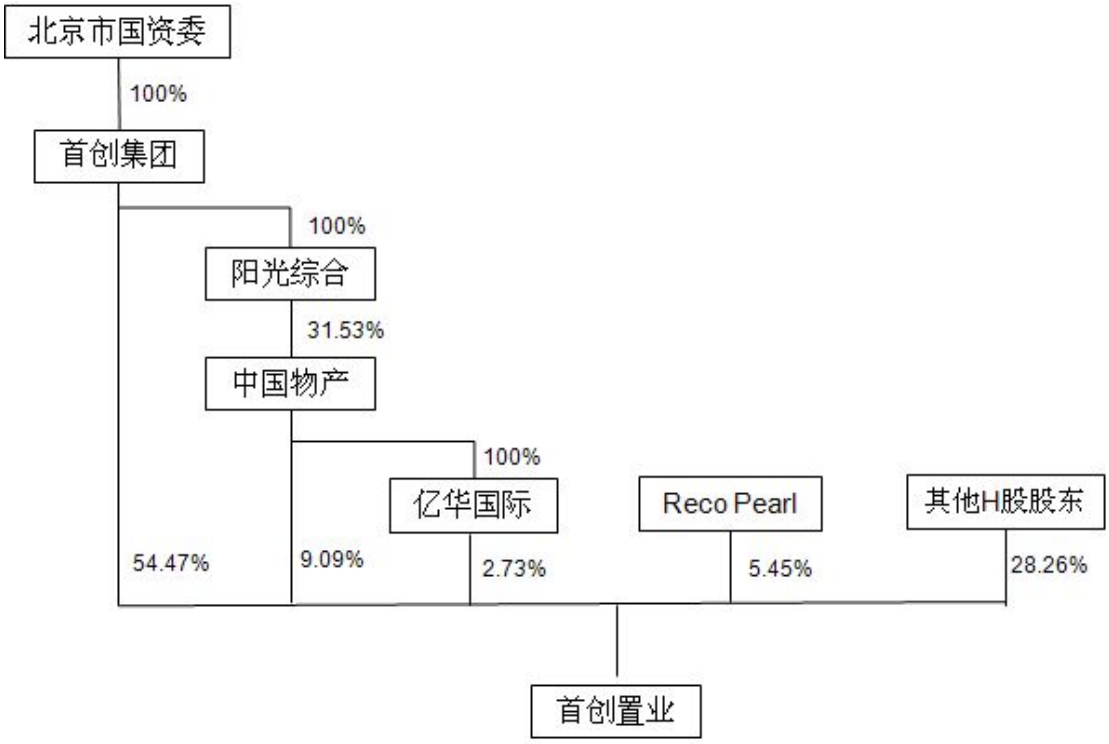
（二）发起人投入资产的计量属性

本公司系由首创集团、阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产和亿华国际等七家发起人于 2002 年 7 月，共同发起设立的股份有限公司。2002 年 8 月，根据公司发起人阳光综合的委托，中华财务会计咨询有限公司出具资产评估报告（中华评报字（2002）第 057 号）。2002 年 9 月，北京市财政局出具《关于北京首都创业集团有限公司等七家发起人拟发起设立首创置业股份有限公司并拟在香港 H 股上市资产评估项目予以核准的函》（京财企一[2002]1917 号）对中华财务会计咨询有限公司出具的《资产评估报告书》（中华评报字[2002]第 057 号）予以核准。2003 年 1 月，普华永道对首创置业注册资本的实收情况进行了审验，并出具了《验资报告》（普华永道验字[2003]第 12 号），确认截至 2003 年 1 月 20 日，公司已收到全体发起人投入的资本共计人民币 135,569.36 万元，其中人民币 110,000.00 万元为实收资本，人民币 25,569.36 万元为资本公积。

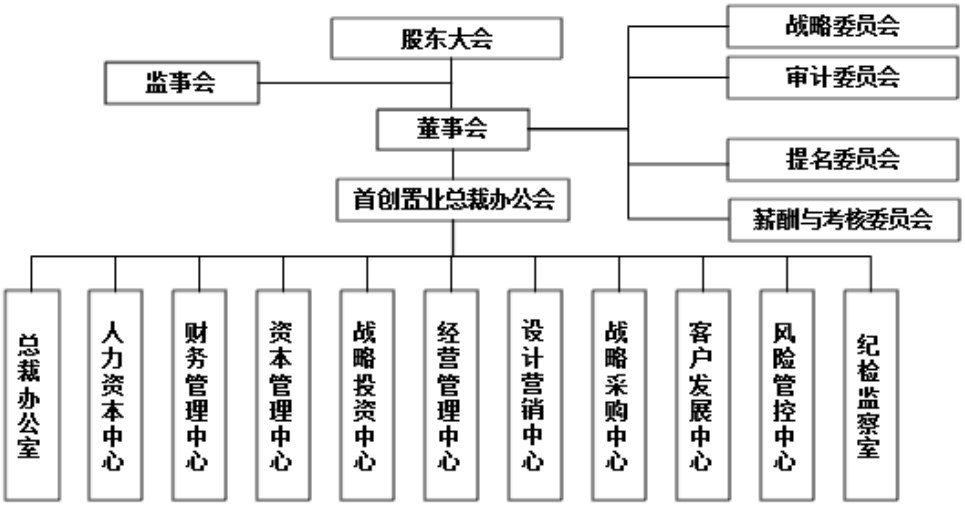
五、发行人组织结构

（一）发起人、控股股东、持有 5%以上的主要股东持股情况

截止本招股说明书签署日，持有公司 5%以上股份的主要股东、发起人持股情况如下：



（二）发行人主要部门设置及各部门职能介绍



截止本招股说明书签署日，公司各部门主要职能如下：

1、总裁办公室

总裁办公室主要负责公司非经营类计划管理、公共关系管理，并为公司信息化、行政后勤、党团工会提供综合管理，支持公司内部发展和高效运行，同时负责管理公司档案。

2、人力资本中心

建立公司人力资本开发管理平台，为公司战略发展提供人力资本支持，通过建立优秀的企业文化氛围和有效的激励机制，统一员工的价值观念和道德标准，培养员工专业能力，提高员工工作业绩，为优秀员工个人职业发展提供良好的空间。

3、财务管理中心

对公司业务经营状况进行财务反映;管理和监控公司财务风险,从预算管理、资金管理、财务报告与分析、间接融资、税务管理等方面为公司运营和决策提供财务支持，促进企业价值最大化。

4、资本管理中心

承担公司董事会办公室事务和投资者关系维护工作,持续完善上市公司治理结构和规范性管理；利用上市公司平台，整合国内外资源，通过资本运作和金融创新，实现股东利益最大化。

5、战略投资中心

组织制定公司战略规划和年度经营管理目标，统筹公司市场研究，组织实现投资区域布局及项目获取，推动战略和商业模式的实施落地，统筹公司项目投资管理，负责投资合作模式研究及投资战略合作管理。

6、经营管理中心

组织完善公司经营管理体系,规划并组织制订项目经营开发计划及年度开发策略，统筹计划管理、全成本管理、工程管理等多专业协同联动，优化公司业务流程，提高业务运营效率，促进公司经营目标的达成。

7、设计营销中心

组织提升公司产品力，统筹设计管理与营销管理专业协同，重点对高端项目系统化管理，产品线标准化建设以及产品研究创新。

8、战略采购中心

制订公司招标采购策略，健全完善公司招标采购管理规范，组织制订招标采购授权的分级管理办法，负责职权范围内的招标采购项目，管理和维护供应商体系。

9、客户发展中心

组织客户关系战略管理，提高客户服务品质，包括品牌建设、客户服务及物

业管理。

10、风险管控中心

健全公司风险管理体系及内部控制体系；开展以风险为导向的内部审计工作，保障公司稳健运行和实现发展战略；统筹管理公司法务工作；健全、优化公司流程，保障流程落地执行。

11、纪检监察室

负责纪检监察、思想政治等事务，围绕企业生产经营中心工作，通过深入开展纪检监察、思想政治等工作，发挥保驾护航作用，保障公司经营管理健康发展。

六、发行人控股公司、参股公司情况

（一）发行人子公司

1、基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人境内重要子公司基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
1.	北京融金房地产开发有限公司	1994/10/14	636 万美元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	10%	物业管理
					Central Plaza Development Ltd.	49.5%	
					China Golf Club Ltd.中国高尔夫俱乐部有限公司	40.5%	
2.	浙江华隆置业有限公司	2010/6/24	6,700 万美元	浙江省湖州市	Beijing Capital Land (Hong Kong) Limited 首创置业（香港）有限公司	100%	房地产开发及销售
3.	浙江首信置业有限公司	2010/6/3	2,450 万美元	浙江省湖州市	Flying Eagle Group Holdings Limited 飞鹏控股有限公司	100%	房地产开发及销售
4.	浙江汇盛置业有限公司	2010/3/10	2,000 万美元	浙江省湖州市	Renowed Brand Outlet Store Development Limited 奥特莱斯名牌折扣店发展有限公司	100%	房地产开发
5.	北京阳光城房地产有限公司	2002/7/1	2,000 万美元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	50%	房地产开发及销售
					Camellia Private Limited	50%	
6.	北京安华世纪房地产开发有限公司	2002/4/25	3,000 万美元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	55%	房地产开发及销售
					Rose Mallow Private Limited	45%	
7.	成都首创新资置业有限公司	2006/5/23	3,000 万美元	四川省成都市	Best Crystal Limited 保贤有限公司	100%	房地产开发及销售
8.	江阴敖悦置业有限公司	2011/9/9	4,900 万美元	江苏省江阴市	Bondway Holdings Limited	100%	房地产开发
9.	江苏首创置业有限公司	2006/3/30	1,250 万美元	江苏省无锡市	首创置业股份有限公司	60%	房地产开发及销售
					AG Wuxi Residential SRL	40%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
10.	镇江先基置业有限公司	2010/11/15	4,000 万美元	江苏省镇江市	Rich Spirit Limited 维彩有限公司	100%	房地产开发及销售
11.	重庆首创新石置业有限公司	2008/4/23	9,500 万美元	重庆市江北区	First Base Properties Limited 富才置业有限公司	100%	房地产开发及销售
12.	北京恒阳华隆房地产有限公司	2001/12/31	1,000 万美元	北京市怀柔区	First Way Limited 先基有限公司	100%	房地产开发及销售
13.	天津市新创置业有限公司	2015/11/29	2,500 万美元	天津市北辰区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发
					Crown Smart Limited 皇盈有限公司	45%	
14.	天津首创新园置业有限公司	2007/10/25	9,500 万美元	天津市津南区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	45%	
15.	天津首创新港置业有限公司	2007/10/25	9,500 万美元	天津市津南区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	45%	
16.	天津伴山人家置业有限公司	2007/1/18	7,400 万美元	天津市滨海新区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					Star Key Limited 成超有限公司	45%	
17.	浙江奥特莱斯置业有限公司	2010/5/7	4,000 万美元	浙江省湖州市	Renowed Brand Outlet Store Enterprise Limited 奥特莱斯名牌折扣店发展有限公司	100%	房地产开发及物业管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
18.	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	2011/3/11	1,400 万美元	海南省万宁市	Most Well Limited 大佳有限公司	100%	房地产开发及物业管理
19.	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	2011/3/10	900 万美元	海南省万宁市	Most Well Limited 大佳有限公司	100%	房地产开发及物业管理
20.	西安首创新开置业有限公司	2007/12/24	16,500 万美元	陕西省西安市	Far Reaching Company Limited 深广发展有限公司	100%	房地产开发及销售
21.	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	2015/12/18	20,800 万元	湖北省武汉市	上海钜碁投资管理有限公司	37%	商业管理及物业管理
					Capital Juda Outlets Development Limited 首创钜大奥莱发展有限公司	62%	
					武汉奥山商业管理有限公司	1%	
22.	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	2015/11/5	33,500 万元	浙江省杭州市	北京万安锦富投资管理有限公司	20%	房地产开发及物业管理
					Capital Juda Outlets Investment Limited 首创钜大奥莱投资有限公司	80%	
23.	江西首创奥特莱斯置业有限公司	2015/8/11	45,900 万元	江西省南昌市	北京锦富龙鼎投资管理有限公司	60%	房地产开发及物业管理
					Capital Juda Investments Limited 首创钜大投资有限公司	40%	
24.	北京阳光金都置业有限公司	2002/6/14	37,000 万元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
25.	北京瑞元丰祥置业有限公司	2009/6/24	1,000 万元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
26.	北京益凯优置业有限公司	2014/2/21	10,000 万元	北京市顺义区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发
27.	北京联创盛业房地产开发有限公司	2013/1/14	1,000 万元	北京市密云区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发
28.	北京贵佳茂置业有限公司	2014/5/9	5,000 万元	北京市顺义区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发
29.	沈阳首创新运置业有限公司	2013/1/31	2,000 万元	辽宁省沈阳市	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
30.	青岛信立伟业房地产开发有限公司	2011/2/24	9,000 万元	山东省青岛市	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
31.	北京创瑞祥安置业有限公司	2013/12/13	6,000 万元	北京市大兴区	中信信诚资产管理有限公司	50%	房地产开发及销售
					北京中瑞凯华投资管理有限公司	25%	
					北京瑞元丰祥置业有限公司	25%	
32.	北京创瑞华安置业有限公司	2014/7/25	3,000 万元	北京市房山区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	50%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰祥置业有限公司	50%	
33.	北京安顺园房地产开发有限公司	2001/10/17	5,000 万元	北京市房山区	北京瑞元丰祥置业有限公司	95%	房地产开发及销售
					北京东方亚联投资有限公司	5%	
34.	北京创新建业地产投资有限公司	2009/10/30	5,000 万元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
35.	上海松创置业有限公司	2013/12/20	5,000 万元	上海市松江区	北京新元华富投资管理有限公司	100%	房地产开发
36.	首创奥莱（昆山）置业有限	2013/2/26	30,000 万元	江苏省昆山市	昆山市首创奥特莱斯置业有限	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	公司				公司		
37.	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	2013/3/18	30,000 万元	江苏省昆山市	昆山市首创东兴置业有限公司	100%	房地产开发及销售
38.	湖州首创荣城置业有限公司	2012/2/21	6,000 万元	浙江省湖州市	北京新元华富投资管理有限公司	55%	房地产开发及销售
					浙江荣升达控股有限公司	45%	
39.	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	2010/5/21	12,700 万美元	北京市房山区	北京创新建业地产投资有限公司	99%	房地产开发及销售
					China Creative Properties Limited 中创置业有限公司	1%	
40.	北京尚博雅投资顾问有限公司	2005/7/14	3,000 万元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
41.	北京新博城房地产开发有限公司	2002/5/10	8,900 万元	北京市密云区	北京尚博雅投资顾问有限公司	92%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰吉置业有限公司	8%	
42.	北京天智盈置业有限公司	2015/3/6	5,000 万元	北京市顺义区	北京郎园置业有限公司	100%	房地产开发及销售
43.	北京金亿丰置业有限公司	2015/3/24	5,000 万元	北京市顺义区	北京郎园置业有限公司	100%	房地产开发及销售
44.	北京旭嘉置业有限公司	2015/5/12	5,000 万元	北京市海淀区	北京郎园置业有限公司	100%	房地产开发及销售
45.	北京瑞元丰吉置业有限公司	2009/6/24	1,000 万元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
46.	首创天顺基础设施投资有限公司	2011/6/21	10,000 万元	北京市顺义区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
47.	北京首创中北基础设施投资	2010/6/7	10,000 万元	北京市顺义区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	有限公司						
48.	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	2014/11/19	3,000 万元	天津市武清区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
49.	京津同城（天津）投资有限公司	2009/9/18	25,000 万元	天津市武清区	北京瑞元丰吉置业有限公司	90%	房地产开发
					北京嘉源宏业投资管理有限公司	10%	
50.	北京新元华富投资管理有限公司	2011/12/15	500 万元	北京市顺义区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
51.	北京宝驰通置业有限公司	2015/12/14	5,000 万元	北京市密云区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
52.	北京金瑞财富投资管理有限公司	2013/11/6	5,000 万元	北京市顺义区	北京新元华富投资管理有限公司	100%	投资管理
53.	海南首创奥莱置业有限公司	2013/9/12	2,000 万元	海南省万宁市	北京新元华富投资管理有限公司	100%	房地产开发及物业管理
54.	北京永元金泰投资管理有限公司	2011/12/15	500 万元	北京市顺义区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
55.	北京兴泰吉成置业有限公司	2012/2/29	4,500 万元	北京市房山区	北京永元金泰投资管理有限公司	100%	房地产开发
56.	北京恒元银星投资管理有限公司	2011/12/15	500 万元	北京市顺义区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
57.	首创朝阳房地产发展有限公司	2000/8/8	64,000 万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
58.	青岛阳光滨海置业有限公司	2007/10/23	5,000 万元	山东省青岛市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
59.	青岛千千树置业有限公司	2007/3/14	2,000 万元	山东省青岛市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发及销售
60.	烟台阳光新业房地产开发有限公司	2007/12/07	7,500 万元	山东省烟台市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
61.	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	2010/12/24	7,500 万元	山东省烟台市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
62.	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	2010/12/24	5,000 万元	山东省烟台市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
63.	北京天城永元置业有限公司	2013/6/28	199,710.9 万元	北京市丰台区	首创朝阳房地产发展有限公司	50%	房地产开发及销售
					Bantex Investments Limited	50%	
64.	北京首创新资置业有限公司	2004/10/15	49,659 万元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
65.	北京东启金照基础设施投资有限公司	2012/12/3	3,000 万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
66.	上海首创正恒置业有限公司	2014/6/6	1,000 万元	上海市闵行区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
67.	上海首青置业有限公司	2015/1/9	5,000 万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
68.	上海首浦置业有限公司	2015/1/9	5,000 万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
69.	上海首杨投资有限公司	2015/7/9	5,000 万元	上海市杨浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
70.	上海首湖投资有限公司	2015/11/19	5,000 万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
71.	首创（天津）置业管理有限公司	2008/2/20	500 万元	天津市北辰区	首创置业股份有限公司	100%	企业管理
72.	天津同城置业有限公司	2013/8/20	5,000 万元	天津市武清区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
73.	天津兴泰吉鑫置业有限公司	2013/11/22	5,000 万元	天津市津南区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
74.	天津兴泰吉鸿置业有限公司	2014/6/18	3,000 万元	天津市河北区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
75.	天津兴泰吉盛置业有限公司	2015/3/6	5,000 万元	天津市河北区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
76.	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	2009/6/12	6,000 万元	天津市滨海新区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
77.	海口首创新业投资有限公司	2010/2/4	1,000 万元	海南省海口市	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
78.	无锡首创新东置业有限公司	2008/2/27	10,000 万元	江苏省无锡市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
79.	乐惠生活（北京）科技服务有限公司	2014/8/25	500 万元	北京市顺义区	首创置业股份有限公司	100%	客户服务及物业管理
80.	首创国信资产管理有限公司	2012/5/8	10,000 万元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	100%	资产管理
81.	青岛国信易诚投资有限公司	2012/10/17	1,000 万元	山东省青岛市	国信易诚投资管理（北京）有限公司	100%	投资管理
82.	北京众置鼎福房地产开发有限公司	2013/11/21	10,000 万元	北京市石景山区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
83.	首创（成都）投资管理有限公司	2008/2/21	500 万元	四川省成都市	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
84.	成都首创正华置业有限公司	2014/7/9	3,000 万元	四川省成都市	首创（成都）投资管理有限公司	100%	房地产开发
85.	首创置业成都有限公司	2007/6/1	15,000 万元	四川省成都市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
86.	成都首创驿都置业有限公	2007/10/12	10,000 万美元	四川省成都市	首创置业成都有限公司	55%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	45%	
87.	深圳首创投资置业有限公司	2016/5/12	1,000 万元	广东省深圳市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
88.	郑州钜信奥莱实业有限公司	2016/5/4	20,000 万元	河南省郑州市	万御投资有限公司	49%	房地产开发及物业管理
					上海钜礨投资管理有限公司	51%	
89.	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	2016/3/24	50,000 万元	天津市自由贸易试验区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理及咨询
90.	聚源信诚（天津）商贸有限公司	2016/4/01	50,000 万元	天津市自由贸易试验区	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	批发和零售业
91.	北京永源兴置业有限公司	2016/5/20	3,000 万元	北京市大兴区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
92.	首创南京投资管理有限公司	2009/12/17	500 万元	江苏省南京市	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
93.	上海裕憬房地产开发有限公司	2015/12/21	200,000 万元	上海市松江区	上海保利建锦房地产有限公司	49%	房地产开发
					上海首创正恒置业有限公司	51%	
94.	上海暄熹房地产开发有限公司	2016/1/7	200,000 万元	上海市自贸区	上海裕憬房地产开发有限公司	100%	房地产开发
95.	西安首钜商业开发管理有限公司	2016/3/29	33,500 万元	陕西省西安市	首创钜大企业有限公司	80%	房地产开发及物业管理
					上海钜礨投资管理有限公司	20%	

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人境外重要子公司基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定股本	已发行股本	注册地	股东名称及持股比例	主营业务
1.	Central Plaza Development Ltd.	2000/12/6	5 万美元	1 美元	英属维尔京群岛	首创置业股份有限公司 100%	投资管理
2.	International Financial Center Property Ltd.	2000/12/6	5 万美元	1 美元	英属维尔京群岛	首创置业股份有限公司 100%	投资管理

序号	公司名称	成立时间	法定股本	已发行股本	注册地	股东名称及持股比例	主营业务
3.	BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司	2010/7/26	990 万美元	990 万美元	中国香港	首创置业股份有限公司 100%	投资管理
4.	Beijing Capital Juda Limited 首创钜大有限公司	2010/8/9	20,000 万港币	200 万港币	英属开曼群岛	BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司 65.1%; 首创华星国际投资有限公司 9.9%; 其他股东	投资控股
5.	Datang Weiye Holdings	2013/2/7	2,350 万欧元	2,350 万欧元	法国	北京洲联伟业投资有限公司 100%	地产业务及其他

注：Datang Weiye Holdings 的公司形式是简式股份有限责任公司。

2、最近一年及一期的主要财务数据

发行人境内外重要子公司最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：千元

序号	企业名称	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度			2016 年 6 月 30 日 /2016 年 1-6 月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
1.	北京融金房地产开发有限公司	111,754	110,161	-43	111,754	110,161	0	未经审计
2.	浙江华隆置业有限公司	778,376	389,652	-4,177	841,670	387,113	-2,540	2015 年度经华安德会计师事务所审计，2016 年半年度未经审计
3.	浙江首信置业有限公司	163,833	151,556	-19	164,161	151,550	-6	2015 年度经华安德会计师事务所审计，2016 年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
4.	浙江汇盛置业有限公司	130,454	125,823	1,248	146,587	134,447	663	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
5.	北京阳光城房地产有限公司	1,897,374	875,245	63,186	1,876,963	879,736	4,491	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
6.	北京安华世纪房地产开发有限公司	965,118	378,863	-55,023	977,907	422,299	43,436	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
7.	成都首创新资置业有限公司	569,368	265,222	-1,831	569,282	265,146	-86	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
8.	江阴敔悦置业有限公司	715,833	246,564	-46,524	689,574	246,820	256	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
9.	江苏首创置业有限公司	235,443	154,806	-4,207	216,410	112,052	-1,155	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
10.	镇江先基置业有限公司	263,914	30,524	-147,983	217,205	30,562	38	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
11.	重庆首创新石置业有限公司	2,329,711	1,095,015	185,764	1,918,969	1,107,284	5,155	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
12.	北京恒阳华隆房地产有限公司	90,907	88,306	-5,398	91,023	88,418	112	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
13.	天津市新创置业有限公司	421,841	248,471	-2,794	417,651	247,463	-1,008	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
14.	天津首创新园置业有限公司	963,361	746,655	3,799	967,985	750,358	3,704	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
15.	天津首创新港置业有限公司	1,401,208	422,067	-40,813	1,109,026	431,593	9,526	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
16.	天津伴山人家置业有限公司	1,220,421	616,378	21,327	1,228,293	628,879	10,856	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
17.	浙江奥特莱斯置业有限公司	1,133,224	461,207	-59,060	1,010,098	437,283	-23,925	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
18.	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	371,653	154,771	15,680	244,990	156,289	1,517	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
19.	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	1,082,681	149,043	14,782	1,166,182	276,443	62,013	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
20.	西安首创新开置业有限公司	2,900,858	1,510,662	134,385	3,255,045	1,931,243	22,356	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
21.	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	169,713	0	0	279,890	148,085	49,924	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
22.	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	338,359	268,600	615	351,602	274,417	5,802	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
23.	江西首创奥特莱斯置业有限公司	423,740	314,310	757	583,613	454,706	-5,111	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
24.	北京阳光金都置业有限公司	533,152	424,643	-60	532,880	424,643	0	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
25.	北京瑞元丰祥置业有限公司	3,837,953	7,504	-129	3,270,182	7,532	29	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
26.	北京益凯优置业有限公司	1,120,213	97,830	-627	1,244,692	97,244	-585	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
27.	北京联创盛业房地产开发有限公司	4,351,740	7,225	-1,235	4,304,250	7,086	-139	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
28.	北京贵佳茂置业有限公司	2,668,640	38,044	-10,147	2,850,291	33,659	-4,385	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
29.	沈阳首创新运置业有限公司	1,821,980	6,426	-6,451	1,672,394	6,469	42	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
30.	青岛信立伟业房地产开发有限公司	1,516,254	114,548	-5,000	1,428,658	97,858	-16,690	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
31.	北京创瑞祥安置业有限公司	1,891,563	45,067	-8,364	860,142	62,790	17,722	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
32.	北京创瑞华安置业有限公司	2,991,237	27,208	-2,105	3,581,282	25,964	-1,244	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
33.	北京安顺园房地产开发有限公司	2,001,345	246,753	209,470	2,426,427	253,989	14	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
34.	北京创新建业地产投资有限公司	2,335,368	-129,452	806,594	1,937,128	-135,612	-6,033	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
35.	上海松创置业有限公司	2,525,513	48,596	754	2,329,710	43,246	-5,350	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
36.	首创奥莱（昆山）置业有限公司	1,634,478	331,349	136,742	1,698,846	296,996	-34,353	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
37.	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	1,836,125	329,063	31,210	2,318,139	325,386	-3,677	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
38.	湖州首创荣城置业有限公司	387,165	103,282	21,402	321,741	112,078	3,641	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
39.	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	3,071,767	1,578,981	193,882	3,124,284	1,700,448	121,467	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
40.	北京尚博雅投资顾问有限公司	1,314,169	45,001	33,361	1,426,901	5,736	3,265	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
41.	北京新博城房地产开发有限公司	2,815,095	44,067	-16,085	2,535,447	63,686	1,579	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
42.	北京天智盈置业有限公司	979,465	49,994	-6	950,489	49,990	-4	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
43.	北京金亿丰置业有限公司	270,697	49,997	-3	235,297	49,997	0	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
44.	北京旭嘉置业有限公司	5,975,986	48,981	-1,019	6,217,461	89,150	40,169	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
45.	北京瑞元丰吉置业有限公司	1,635,115	15,000	178,118	1,769,373	46,110	31,110	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
46.	首创天顺基础设施投资有限公司	5,923,126	97,643	-272	1,842,931	189,108	-5,828	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
47.	北京首创中北基础设施投资有限公司	99,935	99,935	-9	99,935	99,935	0	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
48.	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	133,653	29,993	-7	408,668	30,059	66	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
49.	京津同城（天津）投资有限公司	1,903,058	339,644	26,913	1,965,704	314,213	9,132	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
50.	北京新元华富投资管理有限公司	2,943,950	259,389	10	3,596,564	271,293	11,904	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
51.	北京宝驰通置业有限公司	310,162	0	0	905,484	49,984	-16	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
52.	北京金瑞财富投资管理有限公司	888,138	98,156	-8,447	887,770	105,294	7,137	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
53.	海南首创奥莱置业有限公司	191,639	19,634	-274	193,623	19,635	1	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
54.	北京永元金泰投资管理有限公司	339,274	7,500	286,782	339,274	7,500	0	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
55.	北京兴泰吉成置业有限公司	770,605	67,500	279,026	663,414	85,177	8,610	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
56.	北京恒元银星投资管理有限公司	7,638	5,146	-7	7,638	5,146	0	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
57.	首创朝阳房地产发展有限公司	6,870,224	922,191	-217,325	7,817,567	922,604	413	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
58.	青岛阳光滨海置业有限公司	570,250	-142,709	-60,358	361,209	-145,103	-2,393	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
59.	青岛千千树置业有限公司	225,200	48,862	32,513	191,738	43,828	-5,695	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
60.	烟台阳光新业房地产开发有限公司	394,746	61,307	-3,190	386,953	60,199	-1,824	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
61.	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	1,301,594	90,567	1,242	924,118	86,729	-4,932	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
62.	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	371,657	58,879	14,744	221,630	62,887	3,021	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
63.	北京天城永元置业有限公司	3,722,576	2,859,543	871,752	4,550,092	3,372,135	512,593	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
64.	北京首创新资置业有限公司	695,159	666,609	50,090	676,249	665,306	-1,292	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
65.	北京东启金照基础设施投资有限公司	29,901	29,900	2	29,907	29,907	7	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
66.	上海首创正恒置业有限公司	5,598,729	-3,199	-9,152	10,041,464	106	3,305	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
67.	上海首青置业有限公司	1,637,105	47,429	-2,571	1,933,321	44,532	-2,897	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
68.	上海首浦置业有限公司	611,793	49,663	-337	624,717	48,788	-875	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
69.	上海首杨投资有限公司	3,517,791	18,524	-1,476	3,711,325	18,139	-386	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
70.	上海首湖投资有限公司	1,098,576	-424	-424	1,098,507	49,507	-69	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
71.	首创（天津）置业管理有限公司	2,565,908	8,343	-69	2,565,064	8,315	-28	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
72.	天津同城置业有限公司	2,099,131	48,215	-1,753	2,797,705	45,295	-2,920	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
73.	天津兴泰吉鑫置业有限公司	2,010,995	61,115	13,423	3,036,116	81,548	20,433	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
74.	天津兴泰吉鸿置业有限公司	2,917,473	20,508	-7,050	3,801,729	19,181	-1,327	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
75.	天津兴泰吉盛置业有限公司	1,138,234	49,684	-316	1,367,525	48,358	-1,327	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
76.	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	902,058	79,190	21,573	743,147	95,870	11,442	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
77.	海口首创新业投资有限公司	47,924	18,995	-142	49,694	18,966	-65	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
78.	无锡首创新东置业有限公司	243,796	41,680	-8,826	258,915	31,519	-1,040	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
79.	乐惠生活（北京）科技服务有限公司	14,694	-10,443	-13,154	16,252	-14,293	-3,850	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
80.	首创国信资产管理	94,942	94,942	-3,712	94,948	94,948	6	2015年度经华安德会计师事务所

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
	有限公司							审计，2016年半年度未经审计
81.	青岛国信易诚投资有限公司	12,047	8,935	-4	12,047	8,935	0	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
82.	北京众置鼎福房地产开发有限公司	787,965	98,965	-1,711	787,720	98,720	-245	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
83.	首创（成都）投资管理有限公司	1,005,965	6,081	5	1,005,969	6,067	-14	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
84.	成都首创正华置业有限公司	2,855,250	20,021	-6,702	2,243,994	14,133	-5,888	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
85.	首创置业成都有限公司	850,511	466,481	-14,760	849,318	465,812	-669	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
86.	成都首创驿都置业有限公司	1,292,837	921,983	-43,698	1,181,893	904,068	-17,915	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
87.	深圳首创投资置业有限公司	-	-	-	100	0	0	2016年半年度未经审计
88.	郑州钜信奥莱实业有限公司	-	-	-	59,945	-425	-425	2016年半年度未经审计
89.	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	-	-	-	506,042	500,024	24	2016年半年度未经审计
90.	聚源信诚（天津）商贸有限公司	-	-	-	508,109	500,264	264	2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
91.	北京永源兴置业有限公司	-	-	-	3,340,000	0	0	2016年半年度未经审计
92.	首创南京投资管理有限公司	-	-	-	361,866	18,591	-43	2016年半年度未经审计
93.	上海裕憬房地产开发有限公司	-	-	-	2,000,003	1,999,999	-1	2016年半年度未经审计
94.	上海暄熹房地产开发有限公司	-	-	-	5,450,013	2,000,011	11	2016年半年度未经审计
95.	西安首钜商业开发管理有限公司	-	-	-	327,217	204,411	4,411	2016年半年度未经审计
96.	Central Plaza Development Ltd.	9,199,343	1,395	10,273	9,227,099	519,189	119,260	2015年度经普华永道中天会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
97.	International Financial Center Property Ltd.	87,308	86,668	131,025	72,775	72,135	-184	2015年度经普华永道中天会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
98.	BECL Investment Holding Limited首置投资控股有限公司	324,842	-917,756	-802,915	31	31	0	未经审计
99.	Beijing Capital Juda Limited 首创钜大有限公司	2,889,339	1,613,252	38,935	1,597,546	1,597,540	-15,712	2015年度经安永华明会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	企业名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
100.	Datang Weiye Holdings	466,706	176,847	7,625	474,344	179,713	-2,323	未经审计

（二）发行人参股公司

截至2016年6月30日，发行人主要参股公司的基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
1.	天津首创新明置业有限公司	2007/10/25	9,500万美元	天津市东丽区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	40%	房地产开发
					Reco Ziyang Pte Ltd.	60%	
2.	沈阳首创新资置业有限公司	2007/7/19	9,250万美元	沈阳市浑南新区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	30%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	70%	
3.	天津首创新青置业有限公司	2007/11/21	9,500万美元	天津市西青区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	40%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	60%	
4.	青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	2012/11/27	10,000万元	昆山市锦溪镇	青旅地产控股（北京）有限公司	51%	旅游项目开发投资
					首创南京投资管理有限公司	49%	
5.	首创青旅置业（昆山）有限	2012/5/22	30,000万元	昆山市锦溪镇	首创南京投资管理有限公司	51%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	公司				青旅地产控股（北京）有限公司	49%	
6.	珠海横琴首创置业自住房股权投资中心（有限合伙）	2014/3/17	81,000 万元	珠海市横琴新区	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	1.05%	投资管理
					北京天地方中资产管理有限公司	71.16%	
					中信信诚资产管理有限公司	16.74%	
					珠海横琴瑞元汇金股权投资企业（有限合伙）	10.00%	
					其他	1.05%	
7.	成都首创瑞华置业有限公司	2015/4/7	10,000 万元	成都市成华区	北京创元汇资本管理有限公司	0.01%	房地产开发经营
					珠海横琴瑞元天信股权投资中心（有限合伙）	99.99%	
8.	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金（有限合伙）	2013/7/1	85,000 万元	珠海市横琴新区	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	1.06%	投资管理
					中信信诚资产管理有限公司	68.25%	
					首创置业股份有限公司	28.24%	
					北京普丰优势投资管理有限公司	2.00%	
					其他	0.50%	
9.	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资	2014/9/17	220,000 万元	珠海市横琴新	珠海横琴首聚创信股权投资	1.00%	投资管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	中心（有限合伙）			区	基金管理有限公司		
					中信信诚资产管理有限公司	77.27%	
					珠海横琴瑞元汇金股权投资企业（有限合伙）	20.73%	
					其他	1.00%	
10.	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）	2014/12/24	120,000 万元	珠海市横琴镇	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	1.25%	投资管理
					民生证券股份有限公司	66.67%	
					中粮信托有限责任公司	8.33%	
					珠海横琴瑞元汇金股权投资企业（有限合伙）	22.50%	
					北京瑞元众合投资有限公司	1.17%	
					其他	0.08%	
11.	北京奥莱创新商业管理有限公司	2010/1/26	1,000 万元	北京市朝阳区	北京创新建业地产投资有限公司	38%	企业管理
					广东首信新农投资发展有限公司	57%	
					北京世纪英华商业管理有限公司	5%	
12.	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	2011/3/16	50,000 万元	北京市平谷区	北京尚博雅投资顾问有限公司	35%	房地产开发
					北京嘉铭房地产开发有限责	35%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
					任公司		
					北京市小城镇发展基金（有限合伙）	30%	
13.	北京同创金龙置业有限公司	2014/12/26	10,000 万元	北京市海淀区	北京金地兴业房地产有限公司	25%	房地产开发及销售
					北京永同昌房地产开发有限公司	25%	
					北京中金元泰销售有限公司	25%	
					北京龙湖中佰置业有限公司	25%	
14.	北京达成光远置业有限公司	2015/3/10	10,000 万元	北京市顺义区	北京旭辉兴盛置业有限公司	10.4%	房地产开发及销售
					北京龙湖中佰置业有限公司	20%	
					北京德俊置业有限公司	20%	
					北京郎园置业有限公司	12.5%	
					北京永同昌房地产开发有限公司	10.4%	
					北京石榴海房地产开发有限公司	14.2%	
					北京金地兴业房地产开发有限公司	12.5%	
15.	北京金龙永辉置业有限公司	2015/3/23	10,000 万元	北京市顺义区	北京韦尔东投资发展有限公司	15.8%	房地产开发及销售
					北京瑞达鑫远科技有限公司	14.55%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
					北京永同昌房地产开发有限公司	14.55%	
					北京龙湖中佰置业有限公司	26%	
					北京旭辉兴鹏置业有限公司	14.55%	
					北京郎园置业有限公司	14.55%	
16.	天津黑利伯瑞国际学校	2013/6/24	1,000 万元	天津市武清区	京津同城（天津）投资有限公司	50%	国际教育
					黑利伯瑞（天津）教育信息咨询有限公司	50%	
17.	上海松铭房地产开发有限公司	2015/4/10	24,000 万元	上海市松江区	上海首创正恒置业有限公司	28%	房地产开发经营
					上海市北祥腾投资有限公司	28%	
					上海祥禧投资管理有限公司	28%	
					江苏新城地产股份有限公司	16%	
18.	上海恒固房地产开发有限公司	2015/3/3	34,000 万元	上海市松江区	上海卓世投资管理有限公司	16%	房地产开发经营
					上海市北祥腾投资有限公司	28%	
					上海新城万嘉房地产有限公司	28%	
					上海首创正恒置业有限公司	28%	
19.	北京阳光苑商业投资有限公司	1998/11/24	7,219 万元	北京市大兴区	首创置业股份有限公司	35%	投资管理
					阳光新业地产股份有限公司	65%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
20.	北京金网络置业投资顾问有限公司	1997/7/30	500 万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	14%	投资咨询，房地产信息咨询
					中国信达资产管理股份有限公司	12%	
					中润经济发展有限责任公司	8%	
					张静颐	35%	
					杨强宏	24%	
					李鸿雁	7%	
21.	天津通华强宇投资管理有限公司	2011/12/27	1,000 万元	天津市自贸区（空港经济区）空港国际物流区	中铁信托有限责任公司	40%	投资管理
					北京佳宜居房地产经纪有限公司	20%	
					首创置业股份有限公司	40%	
22.	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	2013/4/3	1,000 万元	珠海市横琴新区	首创置业股份有限公司	40%	投资管理
					中信聚信（北京）资本管理有限公司	40%	
					中信信托有限责任公司	20%	
23.	北京万筑房地产开发有限责任公司	2011/11/8	8,500 万元	北京市房山区	北京万科企业有限公司	40%	房地产开发及销售
					北京住总房地产开发有限责任公司	30%	
					首创置业股份有限公司	30%	
24.	首万誉业（上海）物业服务	2015/8/18	500 万元	上海市长宁区	首创国信资产管理有限公司	51%	物业管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	有限公司				深圳市誉鹰物业服务有限公司	49%	
25.	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	2015/2/5	100,000 万元	北京市海淀区	中关村发展集团股份有限公司	40%	房地产开发及销售
					北京中关村软件园发展有限责任公司	10%	
					北京郎园置业有限公司	50%	
26.	上海首嘉置业有限公司	2014/10/11	10,000 万元	上海市嘉定工业区	旭辉集团股份有限公司	40%	房地产开发
					北京万安金瑞投资管理有限公司	29%	
					上海首创正恒置业有限公司	31%	
27.	北京天城永泰置业有限公司	2013/6/28	224,649 万元	北京市丰台区	首创朝阳房地产发展有限公司	50%	房地产开发及销售
					Fenson International Limited	50%	
28.	沈阳吉天置业有限公司	2006/2/22	4,000 万美元	沈阳市东陵区	康诚置业有限公司	50%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	50%	
29.	北京金融街国际酒店有限公司	2008/12/8	564 万美元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	10%	住宿、餐饮服务
					China Golf Club Ltd.中国高尔夫俱乐部有限公司	40.5%	
					Central Plaza Development Ltd.	49.5%	
30.	创元投资中心	2015/11/3	37,000 万元	北京市西城区	北京创元汇资本管理有限公	2.7%	投资管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
					司		
					北京瑞元众合投资有限公司	13.5%	
					天津通华强宇投资管理有限公司	83.8%	
31.	天津联津房地产开发有限公司	2015/10/21	12,500 万元	天津市红桥区	天津兴泰吉鑫置业有限公司	25%	房地产开发
					仁恒（深圳）投资实业有限公司	25%	
					天津市房地产发展（集团）股份有限公司	26%	
					深圳联新投资管理有限公司	24%	
32.	北京尚博地投资顾问有限公司	2005/07/15	3,000 万元	北京市朝阳区	北京汇天伟业投资管理有限公司	49%	投资咨询；出租商业用房
					首创置业股份有限公司	51%	
33.	北京鎏金置业有限责任公司[注]	2006/11/8	80,000 万元	北京市石景山区	首创投资发展有限公司	60%	土地开发
					北京众置鼎福房地产开发有限公司	40%	

注：2016 年 9 月，北京众置鼎福房地产开发有限公司受让首创投资发展有限公司持有的北京鎏金置业有限公司的 60%股权后，持有北京鎏金置业有限公司 100%股权。

2、最近一年及一期的主要财务数据

发行人主要参股公司主要财务数据如下：

单位：千元

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
1.	天津首创新明置业有限公司	769,615	657,725	-14,116	751,144	654,106	-3,619	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
2.	沈阳首创新资置业有限公司	1,358,184	887,683	10,357	1,332,012	897,259	9,576	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
3.	天津首创新青置业有限公司	673,054	664,426	1,415	672,979	664,352	-74	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
4.	青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	36,521	35,847	-1,320	36,282	35,573	-275	2015年度未经审计，2016年半年度未经审计
5.	首创青旅置业（昆山）有限公司	826,455	329,456	60,068	874,056	448,735	5,240	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
6.	珠海横琴首创置业自住房股权投资中心（有限合伙）	497,833	91,402	-6,440	1,781,435	90,782	20,636	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
7.	成都首创瑞华置业有限公司	2,529,424	13,080	-1,920	2,484,664	6,952	-6,128	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
8.	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金（有限合伙）	467,091	455,905	52,961	1,954,607	333,232	46,989	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
9.	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	1,710,388	1,710,388	4	3,762,925	1,731,819	-3,105	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
10.	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）	1,240,749	1,190,799	199	1,199,050	1,199,050	1	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
11.	北京奥莱创新商业管理有限公司	26	-513	-2,055	-	-	-	未经审计
12.	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	1,684,410	481,523	-2,487	1,745,209	480,380	-1,143	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
13.	北京同创金龙置业有限公司	689,114	95,010	-4,990	1,224,484	88,074	-6,936	未经审计
14.	北京达成光远置业有限公司	1,475,025	17,863	-2,137	2,272,662	89,056	-8,807	未经审计
15.	北京金龙永辉置业有限公司	818,927	13,729	-6,271	904,144	82,120	-11,610	未经审计
16.	天津黑伯利瑞国际学校	41,717	-16,584	-7,843	60,521	-16,293	291	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
17.	上海松铭房地产开发有限公司	756,706	226,093	-13,907	863,320	220,375	-5,718	未经审计
18.	上海恒固房地产开发有限公司	1,044,604	326,900	-13,100	967,025	313,927	-12,973	未经审计
19.	北京阳光苑商业投资有限公司	756,691	85,402	-11,677	686,378	65,781	-19,620	2015年度经北京中天华茂会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
20.	北京金网络置业投资顾问有限公司	17,850	17,340	3	17,700	17,199	-141	未经审计
21.	天津通华强宇投资管理有限公司	345,607	15,607	-7	532,043	-2,957	-17,680	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
22.	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	55,186	5,157	-4,672	61,371	11,393	25,378	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
23.	北京万筑房地产开发有限责任公司	900,640	551,817	374,655	827,778	568,178	16,361	未经审计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
24.	首万誉业（上海）物业服务有限公司	1,275	1,275	-	4,129	2,111	-389	未经审计
25.	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	2,113,413	19,559	-877	2,837,337	434,164	265,694	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
26.	上海首嘉置业有限公司	2,189,598	95,451	-5,802	3,171,311	92,506	-2,944	未经审计
27.	北京天城永泰置业有限公司	3,679,928	2,410,356	173,187	4,672,638	3,414,532	13,522	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
28.	沈阳吉天置业有限公司	1,638,273	255,941	-28,152	1,667,786	230,964	-1,294	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
29.	北京金融街国际酒店有限公司	666,445	-413,913	-41,573	891,381	-252,114	-17,608	2015年度经华安德会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
30.	创元投资中心	633,875	-370,000	-	627,586	359,629	-10,374	未经审计
31.	天津联津房地产开发有限公司	不适用	不适用	不适用	2,915,450	123,234	-1,765	未经审计
32.	北京尚博地投资顾问有限公	不适用	不适用	不适用	756,275	299,271	16,210	未经审计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
	司							
33.	北京鎏金置业有限责任公司	5,060,102	1,726,383	13,120	5,603,807	1,777,055	48,650	2015年度经普华永道中天会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

七、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况

（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东情况

截至 2016 年 6 月 30 日，首创集团、中国物产、Reco Pearl 持有发行人 5%以上的股份。

1、首创集团

首创集团基本情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“二、本公司的发起设立 （三）发起人基本情况”。

2、中国物产

中国物产基本情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“二、本公司的发起设立 （三）发起人基本情况”。

3、Reco Pearl

Reco Pearl 是新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）的附属公司，GIC RE 为新加坡政府投资有限公司（GIC）属下负责房地产投资的分支机构，GIC 成立于 1981 年，负责管理新加坡外汇储备。Reco Pearl 在 2003 年 6 月发行人首次发行 H 股时以市场公开发行价格认购发行人 15,810.20 万股 H 股股份。截至 2016 年 6 月 30 日，Reco Pearl 持有发行人 16,507 万股股份，占发行人总股本的 5.45%。

Reco Pearl 成立于 2001 年 5 月 9 日，注册资本 2 新加坡元，实收资本 2 新加坡元，注册地和主要生产经营地为新加坡，由 Recosia China Pte Ltd100%持股，主营业务为房地产投资业务，2015 年度财务数据（经普华永道审计）为总资产 68,738,820 美元，净资产 67,392,466 美元，净利润-33,248,566 美元。

（二）实际控制人情况

截止本招股说明书签署日，首创集团直接持有发行人 54.47%的股份，为公司控股股东。

北京市国资委代北京市人民政府对首创集团履行出资人职责，出资比例占首创集团实收资本的 100%，是本公司的实际控制人。

（三）控股股东直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截止本招股说明书签署日，首创集团直接及间接持有发行人的股份不存在质押或其他有争议的情况。

（四）控股股东控制的其他企业

1、基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，纳入首创集团的除首创置业外其他二级子企业 31 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	实收资本	注册地	主要生产经营地	首创集团持股比例	主营业务
1.	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	2012/10/12	3,000 万元	3,000 万元	北京市丰台区	北京市丰台区	80.00%	投资与资产管理
2.	北京阳光房地产综合开发公司	1993/05/19	10,061 万元	10,061 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	100.00%	房地产开发
3.	北京京放经济发展公司	1993/06/14	10,000 万元	10,000 万元	北京市丰台区	北京市丰台区	100.00%	投资与资产管理
4.	北京新大都实业总公司	1992/06/09	6,234 万元	6,234 万元	北京市西城区	北京市西城区	100.00%	投资与资产管理
5.	北京京港地铁有限公司	2006/01/16	638,000 万元	348,000 万元	北京市东城区	北京市东城区	49.00%	城市轨道交通
6.	北京市经中实业开发总公司	1993/05/19	8,372 万元	8,372 万元	北京市西城区	北京市西城区	100.00%	其他土木工程建筑
7.	北京经济发展投资公司	1993/06/26	10,000 万元	10,000 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	100.00%	投资与资产管理
8.	北京市基础设施投资开发公司	1993/09/24	7,200 万元	7,200 万元	北京市东城区	北京市东城区	100.00%	投资与资产管理
9.	首创投资发展有限公司	1992/12/22	10,000 万元	10,000 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	100.00%	房地产开发
10.	北京华宇物业发展公司	1992/12/18	1,000 万元	1,000 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	100.00%	投资与资产管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	实收资本	注册地	主要生产经营地	首创集团持股比例	主营业务
11.	首创经中（天津）投资有限公司	2012/07/05	26,666.67 万元	26,666.67 万元	天津市宁河县	天津市宁河县	100.00%	房地产开发
12.	北京创智信融投资中心（有限合伙）	2013/11/14	201,600 万元	201,600 万元	北京市延庆县	北京市延庆县	持股 15.57%（享有表决权 100%）	资产与投资管理
13.	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	2006/11/20	1,951.71 万元	1,951.71 万元	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	70.00%	环保设备
14.	北京翠宫饭店有限公司	1987/01/23	48,000 万元	48,000 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	100.00%	旅游饭店服务
15.	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	2014/12/26	16,000 万元	16,000 万元	北京市东城区	北京市东城区	90.00%	投资与资产管理
16.	北京首创资产管理有限公司	1998/02/20	55,000 万元	55,000 万元	北京市东城区	北京市东城区	100.00%	投资与资产管理
17.	北京首创融资担保有限公司	1997/12/05	100,231 万元	100,231 万元	北京市西城区	北京市西城区	71.74%	其他资本市场服务
18.	北京首创创业投资有限公司	1998/07/24	12,543 万元	12,543 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	71.09%	投资与资产管理
19.	北京市首创世联贸易有限责任公司	1997/02/12	5,000 万元	5,000 万元	北京市延庆县	北京市延庆县	98.00%	建材批发
20.	北京源利恒投资发展有限公司	2007/06/19	1,000 万元	1,000 万元	北京市东城区	北京市东城区	100.00%	投资与资产管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	实收资本	注册地	主要生产经营地	首创集团持股比例	主营业务
21.	北京市农业投资有限公司	2008/12/25	315,000 万元	315,000 万元	北京市东城区	北京市东城区	100.00%	投资与资产管理
22.	北京首创股份有限公司	1999/08/31	482,061.42 万元	482,061.42 万元	北京市海淀区	北京市海淀区	54.93%	投资与资产管理
23.	首创证券有限责任公司	2000/02/03	65,000 万元	65,000 万元	北京市西城区	北京市西城区	53.85%	证券服务
24.	北京首创基础设施投资有限责任公司	2000/07/12	10,000 万元	10,000 万元	北京市朝阳区	北京市朝阳区	100.00%	投资与资产管理
25.	北京东环鑫融投资管理有限公司	2004/03/08	1,000 万元	1,000 万元	北京市东城区	北京市东城区	100.00%	其他房地产
26.	北京首创恒融投资发展有限公司	2004/04/07	3,500 万元	3,500 万元	北京市平谷区	北京市平谷区	100.00%	投资与资产管理
27.	天津京津高速公路有限公司	2004/07/02	355,000 万元	355,000 万元	天津市武清开发区	天津市武清开发区	60.00%	公路管理与养护
28.	北京首都创业贸易有限公司	2001/11/28	33,750 万元	33,750 万元	北京市通州区	北京市通州区	100.00%	其他化工产品批发
29.	Bcg Chinastar International Investment Limitd（首创华星国际投资有限公司）	1993/07/08	56,637 万元	56,637 万元	香港	香港	100.00%	投资与资产管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	实收资本	注册地	主要生产经营地	首创集团持股比例	主营业务
30.	北京首创大都房地产开发有限公司	2015/06/16	1,000 万元	1,000 万元	北京市西城区	北京市西城区	100.00%	房地产开发
31.	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	2001/12/27	39,000 万元	39,000 万元	北京市朝阳区	北京市朝阳区	51.28%	绿化基础

2、最近一年及一期财务状况

首创集团除首创置业外其他二级子企业最近一年及一期财务状况如下：

单位：千元

序号	公司名称	2015 年 12 月 31 日/2015 年度			2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
1	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	728,152	724,408	17,544	748,642	741,534	17,126	2015 年度经瑞华会计师事务所审计，2016 年半年度未经审计
2	北京阳光房地产综合开发公司	2,232,801	1,117,401	81,033	2,351,053	1,171,993	54,593	2015 年度经瑞华会计师事务所审计，2016 年半年度未经审计
3	北京京放经济发展公司	11,398	-34,954	-4,072	10,217	-35,948	-994	2015 年度经瑞华会计师事务所审计，2016 年半年度未经审计
4	北京新大都实业总公司	12,832	870	114	12,396	1,253	383	2015 年度经瑞华会计师事务所审计，2016 年半年度未经审计
5	北京京港地铁有	6,186,208	3,080,618	412,291	19,712,504	5,286,871	206,253	2015 年度经经毕马威华振会计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
	限公司							师事务所审计，2016年半年度未经审计
6	北京市经中实业开发总公司	1,342,451	644,658	20,081	1,320,049	676,034	31,826	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
7	北京经济发展投资公司	2,395,726	476,110	77,038	2,410,619	482,720	6,782	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
8	北京市基础设施投资开发公司	1,245,985	996,737	-378	1,245,616	996,575	-162	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
9	首创投资发展有限公司	6,060,714	825,952	-101,952	6,609,753	801,816	-24,135	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
10	北京华宇物业发展公司	28,967	-54,940	-405	28,865	-55,148	-208	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
11	首创经中（天津）投资有限公司	584,185	249,462	-12,783	800,204	245,506	-3,956	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
12	北京创智信融投资中心（有限合伙）	3,876,669	1,399,130	-617,222	3,850,959	1,298,476	-100,655	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
13	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	273,374	121,938	18,366	266,739	121,401	-537	2015年度经秦皇岛正源会计师事务所有限责任公司审计，2016年半年度未经审计
14	北京首创金融资产交易信息服务	1,210,376	134,651	-25,349	2,191,761	130,235	-4,415	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
	股份有限公司							
15	北京首创资产管理有限公司	2,057,020	-93,459	-218,922	2,012,551	-74,298	19,161	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
16	北京首创融资担保有限公司	4,510,181	2,988,952	140,192	4,580,672	3,016,876	36,370	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
17	北京首创创业投资有限公司	270,063	245,458	167,158	258,675	239,903	4,131	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
18	北京市首创世联贸易有限责任公司	179,839	-240,660	-23,051	179,054	-241,050	-390	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
19	北京源利恒投资发展有限公司	10,532	8,625	-11	10,532	8,626	1	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
20	北京市农业投资有限公司	5,307,958	4,832,954	144,658	5,831,513	5,085,389	33,837	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
21	北京首创股份有限公司	36,122,032	11,797,142	698,219	38,278,951	11,899,833	286,541	2015年度经致同会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
22	首创证券有限责任公司	22,016,468	3,381,659	713,417	20,597,398	3,628,355	266,583	2015年经中审亚太会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
23	北京首创基础设施投资有限责任公司	142,084	99,236	44	142,054	99,213	-24	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

序号	公司名称	2015年12月31日/2015年度			2016年6月30日/2016年1-6月			审计情况
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
24	北京东环鑫融投资管理有限公司	430,037	57,694	20,450	448,084	75,531	17,838	2015年度未经审计，2016年半年度未经审计
25	北京首创恒融投资发展有限公司	97,305	34,568	112	97,303	34,573	4	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
26	天津京津高速公路有限公司	10,488,027	3,334,249	12,074	10,804,000	3,301,505	-32,744	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
27	北京首都创业贸易有限公司	1,219,930	-826,556	-228,641	1,156,198	-845,878	-19,322	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
28	Bcg Chinastar International Investment Limitd（首创华星国际投资有限公司）	4,956,529	376,641	124,789	5,205,919	511,616	164,708	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
29	北京首创大都房地产开发有限公司	10,094	10,084	84	9,989	9,989	-95	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
30	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	5,384,244	587,726	77,726	5,455,615	597,448	9,722	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计
31	北京翠宫饭店有限公司	312,600	85,140	-37,805	296,351	67,276	-17,865	2015年度经瑞华会计师事务所审计，2016年半年度未经审计

八、发行人股本情况

（一）发行人本次发行前后股本情况

截止本招股说明书签署日，公司的股东包括首创集团、中国物产、亿华国际和 H 股持有人。根据目前的整体上市安排，公司拟在境内证券市场向社会公开发行不超过 37,000 万股 A 股。根据财企［2009］94 号文的规定，首创集团拟将持有的公司首次公开发行股份数量的 10%，即不超过 3,700 万股划归全国社保基金会持有（该划转股份数按照首创置业本次拟向社会公众公开发行不超过 37,000 万股计算而得，最终划转股份数以实际发行股份数的 10%为准）。

按本次发行 37,000 万股 A 股测算，发行后总股本 339,796 万股，本次发行的股份占发行后总股本的比例约为 10.89%。本次发行前后公司的股本结构变化情况如下：

股东	股份性质	发行前		转持股份数（万股）	发行后	
		股份数（万股）	比例		股份数（万股）	比例
首创集团（SS）	国家股	164,920.57	54.47%	3,700.00	161,220.57	47.45%
中国物产	外资股	27,523.62	9.09%	-	27,523.62	8.10%
亿华国际	外资股	8,276.21	2.73%	-	8,276.21	2.44%
H 股持有人	境外上市外资股	102,075.60	33.71%	-	102,075.60	30.04%
全国社保基金	-	-	-	-	3,700.00	1.09%
A 股社会公众股	-	-	-	-	37,000.00	10.89%
合计		**302,796.00**	**100.00%**	**3,700.00**	**339,796.00**	**100.00%**

（二）发行人前十名股东情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人前 10 名股东持股数量、持股比例如下：

股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团	国家股	1,649,205,700	54.47
中国物产	外资股	275,236,200	9.09
亿华国际	外资股	82,762,100	2.73
Reco Pearl	H 股	165,070,000	5.45
Dimensional Fund Advisors	H 股	38,236,500	1.26

股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
HSBC Global Asset Mgt (Active)	H 股	35,446,000	1.17
Fidelity Mgt & Research	H 股	35,170,000	1.16
eQ Asset Mgt	H 股	33,500,000	1.11
Vanguard Group	H 股	28,235,034	0.93
CIM Investment Mgt	H 股	20,200,000	0.67

（三）发行人前十名自然人股东及其在发行人任职情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人前 10 名自然人股东均为 H 股流通股股东，均未在发行人任职，具体情况如下：

序号	自然人股东名称	持股数量（股）	股份性质	本次发行前持股比例	在本公司任职
1	Choi Chun Man Kelvin	8,446,000	H 股	0.28%	无
2	Xue Yanping	7,248,000	H 股	0.24%	无
3	Yan Xuelian	5,410,000	H 股	0.18%	无
4	Lau Kam Ying	5,000,000	H 股	0.17%	无
5	Lam Fai	4,900,000	H 股	0.16%	无
6	Chen Weixiong	4,580,000	H 股	0.15%	无
7	Wu Jianfei	3,000,000	H 股	0.10%	无
8	Ke Yue	2,920,000	H 股	0.10%	无
9	Lam Tak Ching	2,900,000	H 股	0.10%	无
10	Wang Tongjing	2,828,000	H 股	0.09%	无

（四）股东中的战略投资者持股及其简况

Reco Pearl 作为发行人的战略投资者，在 2003 年 6 月本公司首次发行 H 股时以市场公开发行价格认购发行人 15,810.20 万股 H 股股票，合计占发行人首次公开发行 H 股后总股本的 9.80%。

Reco Pearl 为新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）的附属公司，GIC RE 为新加坡政府投资有限公司（GIC）属下负责房地产投资的分支机构，GIC 成立于 1981 年，负责管理新加坡外汇储备。

截至 2016 年 6 月 30 日，Reco Pearl 持有发行人 16,507 万股股票，占总股本

的 5.45%。

（五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截止本招股说明书签署之日，本公司股东包括首创集团、中国物产、亿华国际和 Reco Pearl 等。公司控股股东首创集团通过其全资子公司阳光综合间接持有中国物产的 31.53%的股份，中国物产持有亿华国际 100%的股份。

除上述关联关系外，本公司股东首创集团、中国物产、亿华国际和 Reco Pearl 之间不存在其他关联关系，且本公司未知除 Reco Pearl 以外的其他 H 股流通股股东之间是否存在关联关系。

九、发行人员工及社会保障情况

（一）发行人员工情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司员工总数为 1,909 人，员工构成情况如下：

项目	类别	员工人数（人）	占总人数的比例
专业结构	工程类	318	16.66%
	设计	170	8.91%
	成本	174	9.11%
	经营开发	136	7.12%
	商业运营	320	16.76%
	财务	232	12.15%
	市场营销	169	8.85%
	人力行政	191	10.01%
	管理类	116	6.08%
	其他	83	4.35%
总人数		**1909**	**100.00%**
受教育程度	硕士及以上	214	11.21%
	大学本科	1113	58.30%
	本科以下	582	30.49%
总人数		**1909**	**100.00%**
年龄分布	30 岁以下	632	33.11%

	31 岁-40 岁	1082	56.68%
	41 岁-50 岁	159	8.33%
	51 岁-60 岁	36	1.89%
总人数		**1909**	**100.00%**

（二）发行人执行的社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革的情况

本公司按照国家和地方有关法律法规规定，为公司员工办理了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等社会保险；按照国家有关政策建立了住房公积金制度。

根据发行人及其主要子公司社会保险主管部门出具的《证明》，确认发行人及其主要子公司自 2013 年 1 月至 2016 年 6 月，依法足额缴纳各种社会保险，不存在因违反劳动及社保相关法律法规而受到行政处罚且情节严重的情况。

根据发行人及其主要子公司住房公积金主管部门出具的《证明》，确认发行人及其主要子公司自 2013 年 1 月至 2016 年 6 月，依法足额缴纳住房公积金，不存在因违反住房公积金相关法律法规而受到行政处罚且情节严重的情况。

十、持有 5%以上股份的股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及履行情况

（一）股份流通限制及自愿锁定的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“股份限售安排、自愿锁定、延长锁定期以及股东持股及减持意向等承诺”。

（二）关于公司上市后稳定股价的预案及承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“A 股上市后稳定股价的预案”。

（三）关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“关于本次 A 股发行相关申请文件的重要承诺”。

（四）关于避免同业竞争的承诺

请参见本招股说明书“第七节　同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”

的相关内容。

（五）关于规范关联交易的承诺

请参见本招股说明书“第七节　同业竞争与关联交易”之“三、关联方及关联交易”的相关内容。

（六）关于股票摊薄即期回报填补措施的承诺

请参见本招股说明书“重大事项提示”之“公司董事、高级管理人员对公司本次首次公开发行被摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

（七）关于发行人房地产业务合规经营的承诺

根据中国证监会之监管政策要求，发行人董事、监事、高级管理人员就报告期内发行人及合并报表范围内的子公司房地产开发业务合规性之事宜确认如下：

“《首创置业股份有限公司关于首次公开发行人民币普通股股票并上市之房地产业务专项自查报告》已真实、准确、完整地披露了首创置业在报告期内的房地产项目情况，就本人所知，报告期内，首创置业不存在国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。报告期内相应商品住房开发项目不存在‘捂盘惜售’、‘哄抬房价’等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如首创置业在自查范围内因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给首创置业和其投资者造成损失的，本人将依法向首创置业和投资者承担相应的赔偿责任。”

发行人控股股东就报告期内发行人及合并报表范围内的子公司房地产开发业务合规性事宜确认如下：

“《首创置业股份有限公司关于首次公开发行人民币普通股股票并上市之房地产业务专项自查报告》已真实、准确、完整地披露了首创置业在报告期内的房地产项目情况，就本公司所知，首创置业在自查范围内不存在国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为被国土资源部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况；报告期内相应商品住房开发项目不存在‘捂盘惜售’、‘哄抬房价’的违法违规情形，亦

不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如首创置业在自查范围内因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给首创置业和其投资者造成损失的，本公司将依法向首创置业和投资者承担相应的赔偿责任。”

第六节 业务与技术

一、发行人的主营业务概述

（一）发行人主营业务基本情况介绍

本公司的经营范围为：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）。

本公司是全国领先的大型地产综合营运商，以中高端住宅专业开发、商业地产投资与运营等为核心业务。此外，本公司还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及土地一级开发（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。2013 年至 2016 上半年，本公司累计竣工面积约 770 万平方米，积累了丰富的房地产开发经验。

本公司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，本公司以北京、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、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不断提升，经营业绩逐年稳步上升。2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，本公司的签约销售金额分别为 196.15 亿元、248.62 亿元、325.11 亿元和 162.86 亿元，签约销售面积分别为 192.29 万平方米、249.50 万平方米、278.74 万平方米和 90.82 万平方米。

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司拥有的土地储备总建筑面积约 1,159 万平方

米，其中权益面积 866 万平方米。土地储备总建筑面积中，约 83%为销售物业，17%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。

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，房地产市场进入分化转型的发展阶段。本公司将抓住行业未来发展契机，加快战略转型，并通过不断创新，持续提升公司的差异化竞争优势，真正实现有质量的增长，为社会、为客户、为股东、为员工、为合作伙伴持续创造价值，为成为中国最具价值的地产综合营运商而不懈努力。

（二）发行人的主要产品及发展演变

本公司致力于成为中国最具价值的地产综合营运商，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发核心业务线，通过综合营运及各业务线的相互协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争。报告期内，本公司的主要产品及业务线未发生重大变化。

本公司主要产品及业务线的概况如下：

1、住宅开发

本公司聚焦北京、上海、天津、重庆、成都五大核心城市，同时关注深圳及海外重点城市的市场机会，实现资源优势聚焦与区域重点开发；针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平以建立公司的品牌特色。

本公司住宅开发的代表产品线包括“天阅系列”、“禧瑞系列”、“A-Z Town 系列”、“首创国际城系列”及“首创城系列”等。

2、奥特莱斯综合体

本公司以首创钜大商业地产平台为依托，通过自建、并购和合作等多元化策略，轻重并举，快速布局国内战略目标城市，搭建国内最大奥特莱斯运营平台，建立规模竞争优势；为品牌商在国内布局奥特莱斯提供渠道，将消费者、品牌商进行连接，通过综合营运，实现多方共赢。

本公司奥特莱斯综合体的代表项目包括北京房山奥特莱斯项目、海南万宁奥特莱斯项目、江苏昆山奥特莱斯项目等。

3、城市核心综合体

本公司聚焦北京、上海等核心城市核心区域地铁上盖项目，产品定位城市高端商业综合体。项目通过引入顶级合作伙伴，整合土地、金融、品牌、营运等各项资源，打造核心地标，收获增值收益和证券化核心资产，推动核心综合体业务发展和资源扩张平台的建立。

本公司城市核心综合体的代表项目为北京国际中心项目和北京丽泽金融商务区项目等。

4、土地一级开发

本公司的土地一级开发业务一般于公司住宅开发的聚焦区域。通过土地一级开发业务，本公司能够分享区域土地增值收益，有利于以较低成本储备优质的土地资源。同时，公司借助区域成片开发探索产城融合发展模式，带动土地价值提升，打造差异化核心竞争力。

本公司土地一级开发的代表项目包括天津武清一级开发项目、北京顺义赵全营一级开发项目等。

二、发行人主营业务所属行业情况

（一）行业监管体系

1、中国房地产行业的管理体制

目前，我国对房地产行业尚未设置全国性统一的行业监管部门，从宏观管理角度上，国家在房地产行业管理方面涉及的职能部门主要包括住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委、商务部等部门，其中，住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准和行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责控制投资规模；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产行业协会承担。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

2、中国房地产行业的主要政策法规

（1）主要法律法规

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产行业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

（2）主要的行业政策

我国对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20 世纪 90 年代末，当房地产行业处于发展的培育期时，国家对房地产行业实施了扶持发展的产业政策；2003 年以来，国家在房地产行业出现结构性过热的时期实施结构性的宏观调控政策。

为规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。相关政策主要包括：《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，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》，中国银监会《关于商业银行房地产贷款风险管理指引》，中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，以及财

政部、国家税务总局联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》等。

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的外部经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了上年成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温。2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年，在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，从区域来看，房地产市场出现了“两极分化”现象，一、二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，但部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落。房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。2014 年是房地产行业由高速发展向平稳发展过渡的转折点，整体行业仍基本处于平稳态势，2014 年房地产行业的宏观调控方向发生变化，各地方限购、限贷松绑，行政手段逐步退出市场。2015 年以来，在楼市调控政策与货币政策持续宽松的情况下，我国房地产市场逐步回暖。但城市分化趋势仍在加剧，一线城市及部分大型二线城市销售明显改善，库存销售周期下降明显，销售带来的资金回笼改善开发商的财务压力；而在三四线城市，存量房的去库存压力仍然较大。

近年来，有关部门针对房地产行业发布的主要法规政策如下：

- 2002 年 5 月 9 日，国土资源部颁布了第 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，规定自 2002 年 7 月 1 日起，商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让，并详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。2007 年 9 月 28 日，国土资源部颁布了第 39 号令《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，对经营性用地的出让方式进行了进一步的规范调整。
- 2004 年 8 月 30 日，中国银监会公布了《商业银行房地产贷款风险管理

指引》，规定建筑施工企业不得用流动资金贷款为房地产开发项目垫资，开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的 35%，购房者的月供贷款不得超过收入的 50%。

- 2005 年 10 月 7 日，税务总局发布了《国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》（国税发[2005]156 号）提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题，明确对存量房交易环节所涉及的税收要实行“一窗式”征收。
- 2006 年 5 月，国务院常务会议提出了促进房地产业健康发展的六项措施(“国六条”)，建设部等九部委出台了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（“国十五条”），从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产行业实施结构性的宏观调控。
- 2006 年 7 月 6 日，建设部颁布了《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，明确了新建住房结构比例：自 2006 年 6 月 1 日起，各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到 70%以上。
- 2007 年 9 月 27 日，人民银行和中国银监会共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，进一步规范商业性房地产信贷管理。
- 2008 年 1 月 3 日，国务院颁布了《关于促进节约集约用地的通知》，该通知要求发挥市场配置土地资源的基础性作用，健全节约、集约用地的长效机制等多方面的土地管理政策。
- 2008 年 7 月 29 日，人民银行和中国银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格开展商业性房地产信贷管理和农村集体建设用地项目贷款管理，对节约集约用地项目优先予以金融支持，在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房、限价商品住房及建筑面积在 90 平方米以下的中小套型普通商品住房建设。
- 2008 年 12 月 13 日，住房和城乡建设部、监察部联合发布《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》，要求城乡规划主管部门在对建设项目实施规划管理中，必须严格遵守控制性详细规划确定的容积率指

标，严格容积率指标的调整程序。建设工程竣工时所建的建筑面积超过规划许可允许建设的建筑面积的，建设单位不得组织竣工验收。城乡规划主管部门要依法及时对违法建设进行处罚，拆除违法建设部分、没收违法收入，并对违法建设部分处以工程造价 10%罚款。

- 2009 年 5 月 25 日，国务院发布《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为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。
- 2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。如开发商拖欠价款，则不得参与新的土地出让交易活动。
- 2009 年 12 月 14 日，温家宝总理主持召开国务院常务会议，就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措（“国四条”）。
- 2010 年 1 月 7 日，国务院发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（“国十一条”），要求增加保障性住房和普通商品住房有效供给，要求金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
- 2010 年 3 月 8 日，国土资源部发布了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，通知规定：确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%；土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%等。
- 2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价

过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）（“新国十条”），要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管。新国十条特别强调，要严格限制各种名目的炒房和投机性购房，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。通知还要求加强对房地产开发企业购地和融资的监管。

- 2010 年 12 月 19 日，国土资源部发布了《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发[2010]204 号），要求各地国土资源主管部门迅速核查各地保障住房用地供应情况；建立房地产用地出让地价异常情况报备制度；对企业原因造成的房地产闲置用地处置情况向社会公告，严厉打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为。
- 2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（“国八条”），提出为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，必须进一步做好房地产市场调控工作。通知确定了八条政策措施，包括进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税；强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；严格住房用地供应管理，对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款；合理引导住房需求，各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家

庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。

- 2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。
- 2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行商品住房限购措施，继续严格实施差别化住房信贷政策，充分发挥税收政策的调节作用，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税应依法严格按转让所得的 20%计征；增加普通商品住房及用地供应，各地区有关部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道；加快保障性安居工程规划建设；2013 年起各地区要提高商品房预售门槛，加强房地产企业信用管理。
- 2013 年 7 月 1 日，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有扶有控”、“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。
- 2014 年 9 月 29 日，中国人民银行和中国银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申贷款购买首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；鼓励金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS、发行期限较长的专项金融债券等方式筹集资金，专门用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITs 试点。

- 2015 年 3 月 25 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发[2015]37 号），提出合理安排住房及其用地供应规模，科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。
- 2015 年 3 月 30 日，人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，提出对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
- 2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号），提出对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
- 2015 年 8 月 27 日，住房和城乡建设部、财政部及中国人民银行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，提出自 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30％降低至 20％。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
- 2015 年 9 月 15 日，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，该通知明确了住房

公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。

- 2015 年 9 月 24 日，中国人民银行和中国银监会发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
- 2015 年 9 月 28 日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。
- 2016 年 2 月 1 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
- 2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
- 2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务局及住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下

同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

- 2016 年 2 月 21 日，中共中央国务院发布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出要强化城市规划工作，提升城市建筑水平、推进节能城市建设、完善城市公共服务。并明确说明要大力推进棚改安居、优化街区路网结构，包括新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用等。
- 2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。
- 2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出应加大住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构、加快自住型商品住房用地供应、强化“控地价、限房价”的交易方式、进一步完善差别化住房信贷政策、加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等。同时明确指出购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%(自住型商品住房、两限房等政策性住房除外)。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非

普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

（二）行业市场概况

1、行业的性质和特点

按照证监会行业分类标准，本公司的主营业务为房地产开发及销售及投资物业租赁和物业管理，属于房地产行业。

房地产业在国民经济中起重要作用，是增强国民经济和改善人民生活的重要产业。房地产行业有周期性的特征，主要体现在房地产的开发与销售过程中。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程。在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段。前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。

同时，由于房地产业关联度高，带动力强，直接带动了建材、冶金、机械制造、金融等产业，并间接带动了装修、家电、金融保险、仪表等产业，已经成为国民经济的重要产业，是具有基础性和先导性的行业。通常而言，投资、消费、进出口三项是国民经济增长的发动机，而房地产业是构成投资、消费、进出口三大增长发动机的主要拉动力量之一。随着房地产业的发展和住房制度改革的深入，商品交换关系被极大地推动了，不论是商品流通量，还是货币流通量，都随着住房进入市场的程度和规模而发生了重大变化。这对国民经济的发展是有巨大推动作用。

此外，与传统住宅型房地产开发行业不同，商业性房地产集地产、商业和投资三重特征于一身，具有拉动投资、刺激需求的双重功力，是国民经济发展不可或缺的推动力。对于商业性地产，除了受到行业的周期性与结构性等共性问题的冲击外，还面临着移动互联网等新兴产业的挑战。而作为舶来的商业模式，奥特莱斯在中国的发展仍处于探索阶段，面临着本土化等问题，需要长期的探索与经营才能有效的融入市场。

2、房地产行业概况

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛

浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。

经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年我国房地产市场呈逐步回暖态势，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。由于供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三、四线城市的房价仍在持续下调。

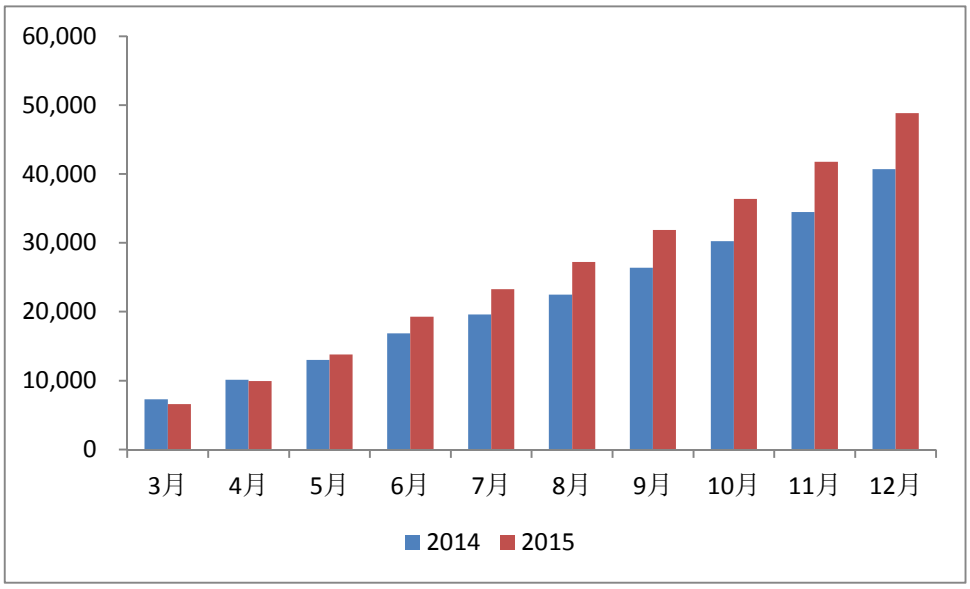
新常态下，中国经济发展将加速从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变，房地产与稳增长、调结构、转方式、惠民生、防风险都有关系，例如保障房问题涉及稳增长和惠民生；旅游地产、养老地产等新业态涉及调结构；房地产库存消化涉及防风险；通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及转方式。

（1）政策持续扶持，大中城市房地产行业热度延续

近些年，中国房地产市场以 2014 年放松房贷条件与鼓励银行增加信贷投放的政策为契机，依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展，实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情。分城市来看，虽然大中城市房价的基数较高，各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，但主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位，央行的宽松流动性政策也为行情的持续打下了坚实的基础。2015 年全年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 4.9 万亿元，同比增长 20.0%，全国商品房销售面积达 5.0 亿平方米，同比增长 9.1%，有望创下历史新高。2016 年 1-6 月，全国 40 大中城市商品房销售金额为 2.9 万亿元，同比增长 49.0%，全国 40 大中城市商品房

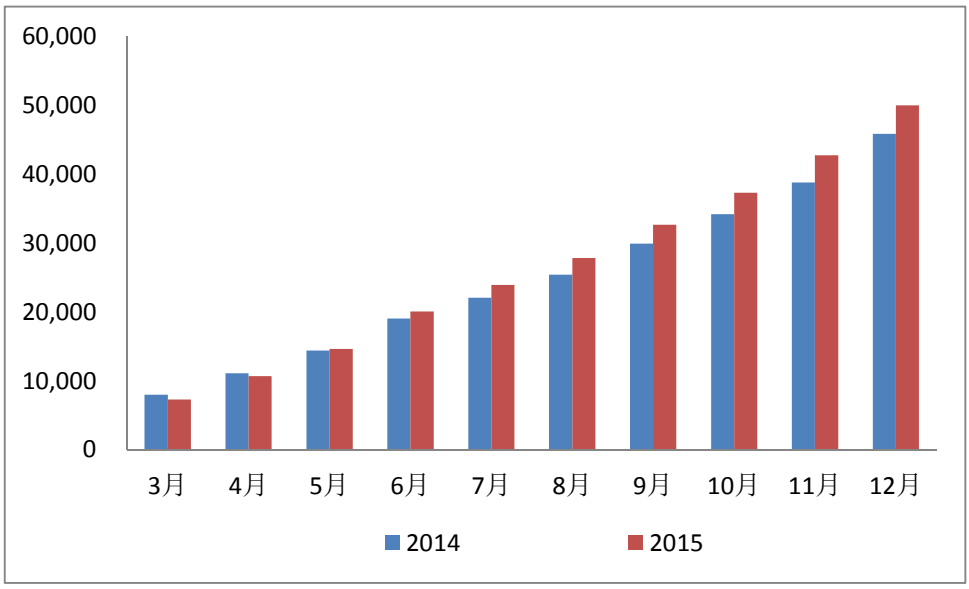
销售面积达 2.7 亿平方米，同比增长 32.1%。由于房地产行业具有较强的金融属性，此次行情的背后实质上反映的是流动性释放的结果，未来伴随着宏观政策和市场流动性的不确定性，房地产行业的持续增长也存在着一定的不可预见性。

全国 40 大中城市商品房销售金额（亿元）



资料来源：国家统计局

全国 40 大中城市商品房销售面积（万平方米）



资料来源：国家统计局

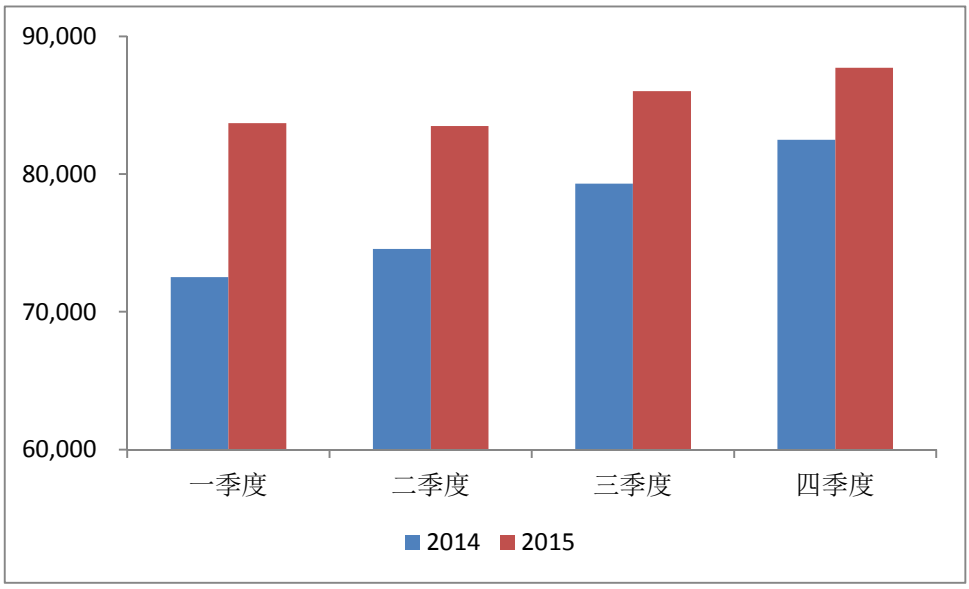
（2）产品细分程度逐渐增强，改善型房源成为热点

随着部分大中城市的限购解禁以及二套房贷的松动，改善性需求崛起，逐步取代了过去以刚需户型为主的商品房市场。同时，受到二胎政策落地的影响，对

于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流。中低端的刚需型住房受到一定的冲击。

另一方面，从全国来看，高端房地产产品成交依然低迷，占房屋总成交结构的比重持续下降。但在一些主流一线城市，高端产品的销售份额持续提升，根据国家统计局数据，2016 年 6 月份北京地区高档住宅季度成交均价达到 9.1 万元/平方米，同比增长 9.3%，创历史新高。这表明在整体经济下行压力较大和资产荒的大背景下，一线城市消费者对于高端改善的需求有所提高，体现了一线城市高档产品保值增值的特征。

北京高档住宅季度成交均价（人民币元/平方米）



资料来源：世邦魏理仕

同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

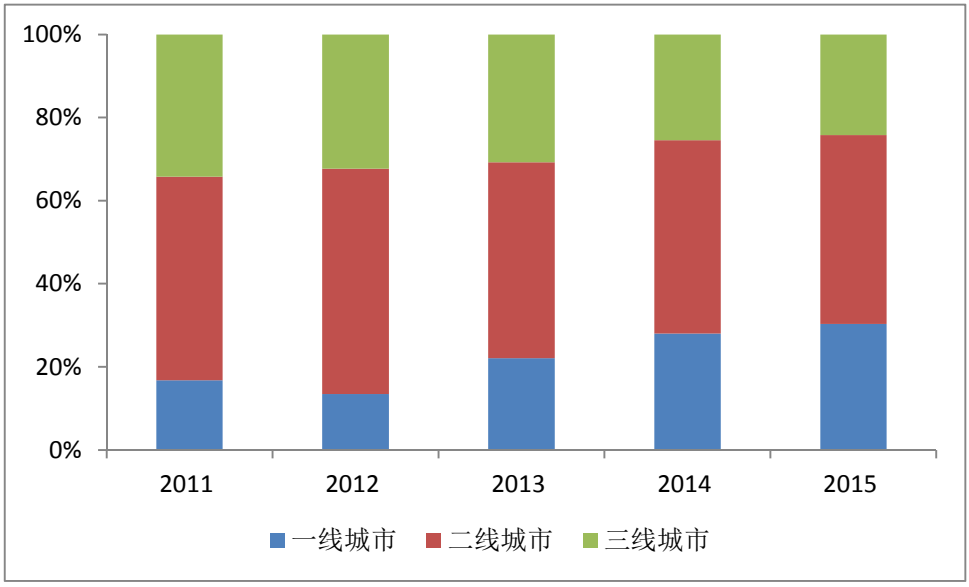
（3）区域分化明显，房地产投资向核心一二线城市集中

人们在追求更好的工作、更高的收入以及更好的生活过程中，会产生人口迁徙的聚集效应，直接导致了房地产市场结构的分化，使土地投资逐渐向东部的一二线城市聚集。随着城市化历程的不断深入，一二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一二线城市的

整体投资意愿不断增强。

虽然全国房地产的投资面积与金额未达到历史同期高点，但一二线城市的房地产投资趋势持续被强化，土地成交金额占比逐年扩大。这说明房地产开发商对于不同市场有着截然不同的偏好。随着房地产行业不断向一二线城市集中，这一趋势进一步强化了开发商对主流城市土地空前的追捧，而三四线城市则可能面临有价无市的局面。

全国 100 个大中城市土地成交金额比重



资料来源：国家统计局

（4）国内市场面临转型压力，房地产开发企业加速海外布局

自 2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供求矛盾得到一定的平衡，房地产开发投资增速开始出现放缓。近些年，伴随着国内房地产市场出现一定的分化，部分城市购房需求逐渐减少，一些有条件的房地产开发企业开始逐步转移到海外市场。

中国房地产开发企业积极进军海外房地产市场的原因主要有三方面：首先，海外一些房地产市场处于稳步复苏初期，某些特定市场投资回报率维持较高水平，加之海外融资成本相对较低以及人民币贬值预期增加，中国房地产开发企业对海外房地产市场的投资回报预期增加；其次，受人口红利走低和城镇化率提高以及宏观政策的影响，国内房地产难以维持以往的高增率和高回报率，有条件的房地产企业普遍看好海外市场；最后，政府积极鼓励有条件的企业“走出去”，

相关政策利好也助推了中国企业投资海外房地产市场。

未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加快海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，同时，通过收购海外成熟商业项目，或者与国际商业物业集团合作，迈出国际化的第一步，打响了国际知名度，进一步将海外市场打造为中国房地产企业的新的规模和利润的增长点。

（5）房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

近些年，面对日益复杂的市场环境，房地产企业融资模式的创新不再是锦上添花的模式，而是应对中国经济发展新常态下的必备要素之一。房地产开发企业身处资金密集型行业，开辟更多的低成本融资渠道，不断利用资本市场实现自身业务的发展。

目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。现阶段，以万科、万达为代表的房地产企业，通过“小股操盘”、合作开发等创新的业务模式，利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯的房地产开发商转变为综合社区服务提供商，为住户提供综合的社区服务，从而提高产品的附加值。伴随着政策的逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

未来，相较于传统大型地产企业，可快速增长的轻资产营运公司更被资本所看好。新型轻资产领域将成为资本追逐的热点，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公等，未来的 3 年-5 年将迎来快速发展的机遇期。

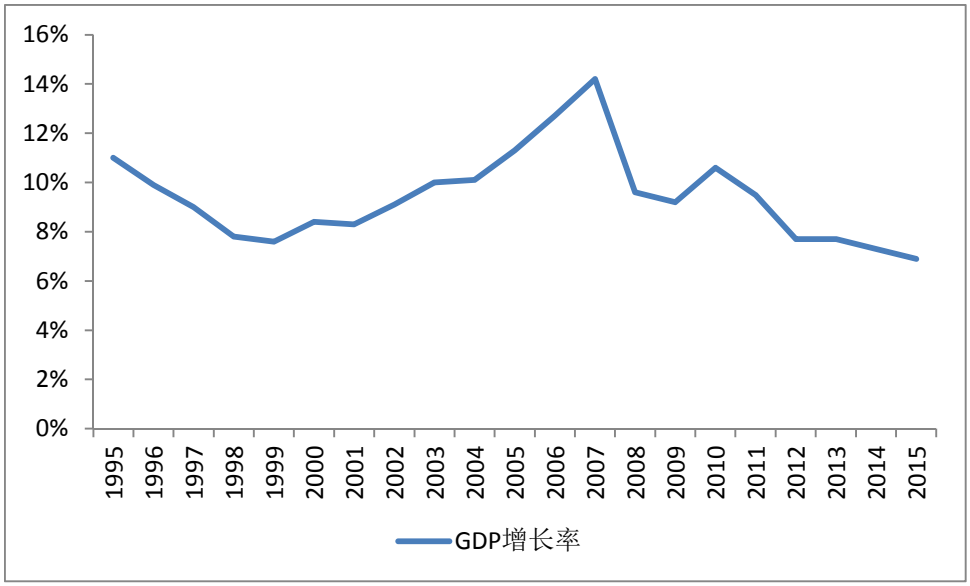
3、影响行业发展及利润的因素

（1）宏观经济因素

作为国民经济的支柱产业，房地产行业属于资金密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值年均复合增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率

有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

中国国内生产总值（GDP）增长率



资料来源：国家统计局、WIND

（2）房地产行业政策因素

近年来，中国政府针对国内房地产市场，尤其是住宅市场出台了一系列调控政策，投资、投机性购房得到有效抑制，房地产市场逐步平稳。伴随着房地产市场显露出下行趋势，政府的楼市调控政策也出现了新的变化。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初见成效。国家宏观调控将使房地产市场更加规范，运营更加平稳，有利于整个行业的长远发展。

（3）城镇化因素

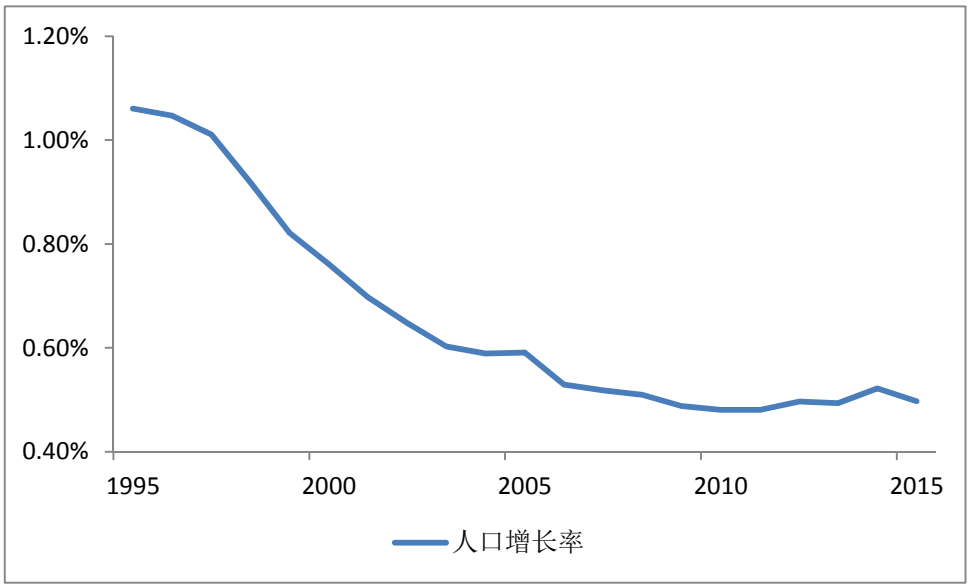
随着城市规模扩张、城市化进程加快、城市人口增加，新型城镇化的基础设施建设规模巨大，并要求城市功能向集约化发展。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，大量的农业人口和农业从业资金、土地面积将会转入城镇化通道。商品房与保障房是城镇居民安居的保障，也是推动城镇化进程的重要动力，房地产行业将迎来新的发展机遇与挑战。

（4）人口红利因素

回顾房地产快速发展的 30 年，人口红利的快速释放加速了城乡的聚集，也增加了城镇地区的人口密度，推动了城市群发展以及房地产行业的需求释放。近些年，受到计划生育政策的影响，人口增速逐年下滑，人口老龄化现象日益严重，

人口红利也呈现下降的趋势。未来，伴随着二胎政策的落地，人口红利下降的势头得到抑制，一二线城市将具备更强的人口吸引力、更多的高素质人口供给及较强的可持续发展能力，房地产需求也将得到进一步释放。

人口增长率



资料来源：国家统计局、WIND

（5）成本因素

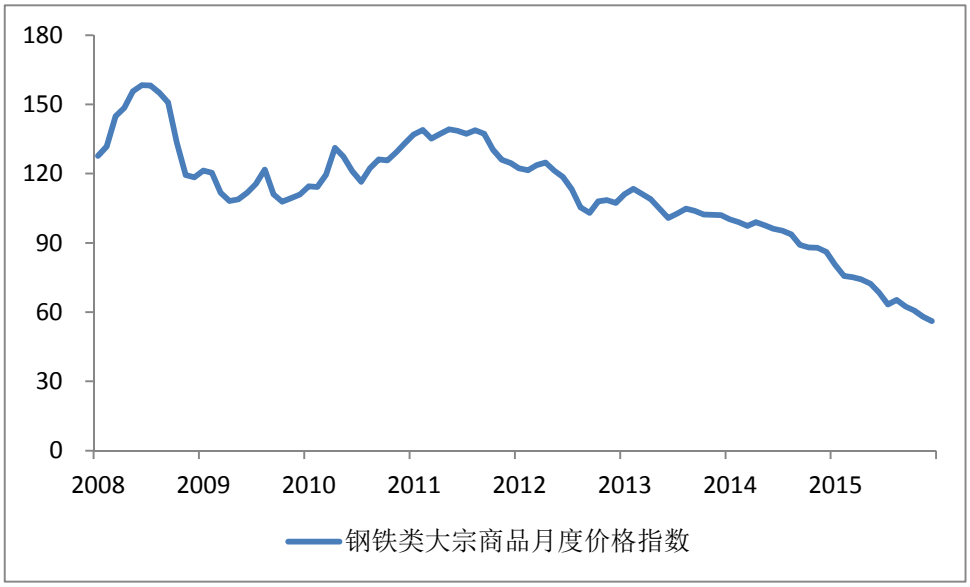
1）土地成本升高

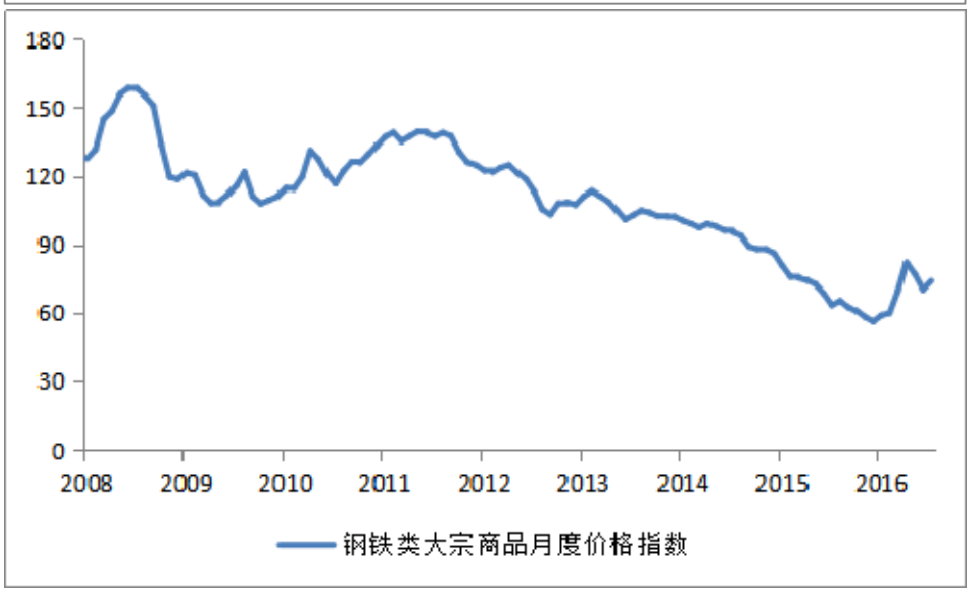
房地产行业属于资金密集型产业，土地成本在开发成本中占据较大的比重。土地成本的上升将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业的利润。据国家统计局统计，2008 年至 2015 年，房地产开发企业土地购置费用从 5,995.6 亿元上涨至 17,675.4 亿元，土地购置单价从 1,524 元/平方米上涨至 7,749 元/平方米，复合增长率分别为 16.7%和 26.2%。

2）原材料成本波动

房地产行业关联性较强，其成本易于受到钢材、水泥、玻璃等原材料价格的影响。近段时间，受到国内需求及国际大宗商品价格影响，钢材、水泥等价格出现明显波动。

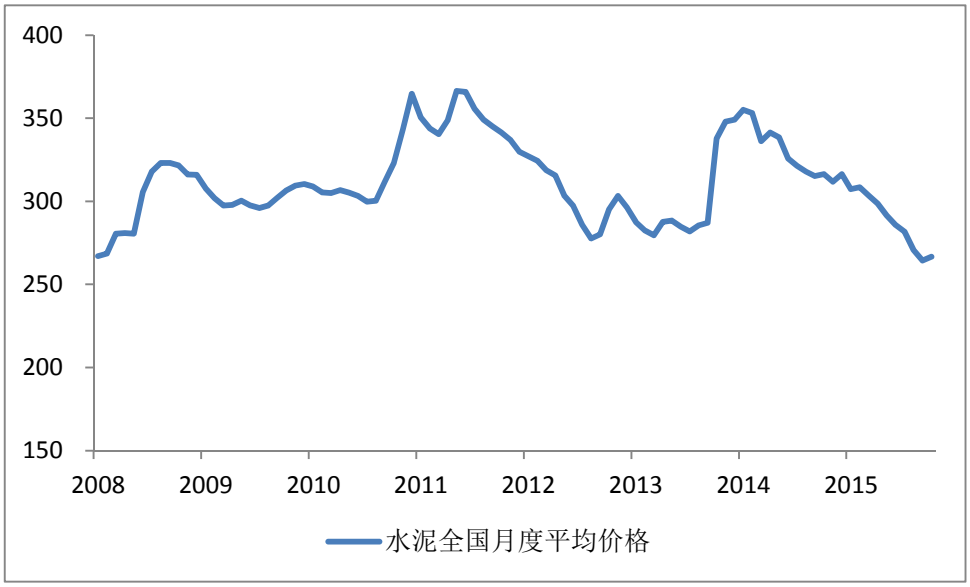
钢铁类大宗商品月度价格指数





资料来源：商务部、WIND

水泥全国月度平均价格（元/吨）

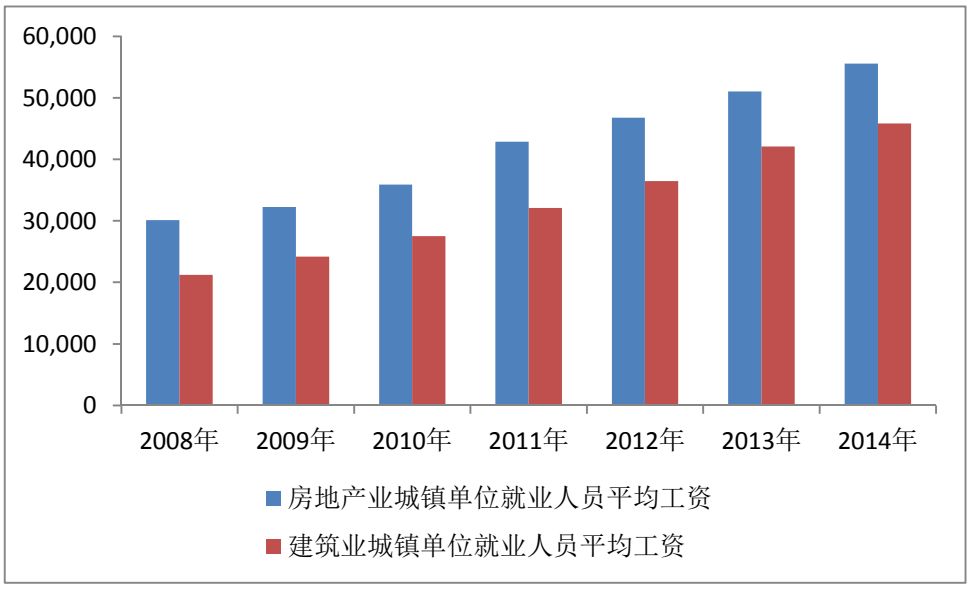


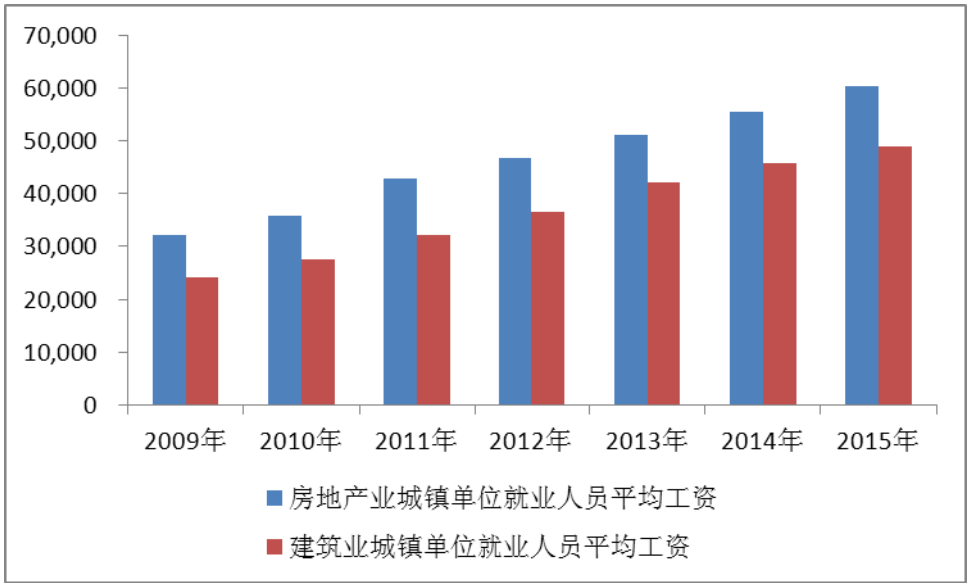
资料来源：商务部、WIND

3）人工成本提高

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产企业而言，劳动力成本的提升不仅仅会增加企业自身的相关成本，更会影响到处于房地产行业上下游行业的用工成本，进而直接或间接地影响房地产行业全产业链的利润空间。根据国家统计局公布的数据，2009 年至 2015 年，中国房地产业及建筑业城镇单位就业人员平均工资逐年上涨，增幅分别达到 86.9%和 102.3%。

中国房地产业及建筑业城镇单位就业人员年平均工资（人民币元）





资料来源：国家统计局

（三）我国房地产行业的竞争情况、进入壁垒及上下游关联性

1、我国房地产行业的竞争状况

根据国家统计局公布的数据，截至 2014 年，全国共有房地产开发企业 94,197 个，国有房地产开发企业 1,476 个。本公司是全国领先的大型地产综合营运商，主要与大型综合房地产开发企业形成竞争。

（1）国内主要大型综合房地产企业

万科地产：截至 2015 年底，万科进入中国大陆 66 个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。此外，万科自 2013 年起开始尝试海外投资，目前已经进入香港、新加坡、旧金山、纽约等海外城市。

恒大地产：创立于 1997 年，目前已在 4 个直辖市、19 个省（自治区）设立 24 家分公司（地区公司），布局中国 150 多个主要城市，覆盖了除台湾以外的国内全部省份。恒大地产大部分项目规模在 50—200 万平方米之间，产品定位于满足首次置业者和自住的普通老百姓的刚性需求。

保利地产：成立于 1992 年，是中国保利集团控股的大型国有房地产企业，也是中国保利集团房地产业务的主要运作平台。致力于打造具有独特气质的地标性建筑，已形成集商务办公、酒店、商品住宅、别墅、文化商业为一体的产品结构，项目遍布全国 57 个城市。住宅产品占比超过 80%，坚持中小户型普通产品

定位。

万达商业：万达商业是全球规模最大的不动产企业，也是大连万达集团旗下商业地产投资及运营的唯一业务平台，其主要产品为以“万达广场”命名的万达城市综合体。截至 2015 年 12 月 31 日，万达商业已在全国开业 133 座万达广场、84 家酒店，持有物业面积 2,632 万平方米，并拥有全国唯一的商业规划研究院、酒店设计研究院、全国性的商业地产建设和管理团队，形成商业地产的完整产业链和企业的核心竞争优势。

（2）地方国资旗下的地产平台

首开股份：首开股份是首开集团控股的大型房地产开发经营企业，具有国家一级房地产开发资质，在上海证券交易所挂牌上市，成功开发了回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城等规模超过百万平米的超大型居住社区以及大运村、奥运村、国家体育馆等一批国家重点项目。截至 2015 年底，首开股份拥有资产 1,405 亿元，全年实现营业收入 236 亿元。

北辰实业：成立于 1997 年，先后在香港联合交易所与上海证券交易所挂牌上市，其主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。项目主要以立足北京、拓展京外为方针，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。

滨江集团：成立于 1992 年，已成为集房地产开发销售、商业地产置业、酒店旅业三大产业板块的大型集团公司。2008 年以后，滨江集团产品标准化体系逐渐建立，涵盖“A+、A、B+、B、C”等五大产品类型，后又在实践中将标准化体系逐渐延伸到物业服务、小区配套和专业服务等多个领域。

2、行业壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有土地壁垒、资金壁垒和政策壁垒。

优质的土地资源是进入房地产行业的主要壁垒之一。土地资源作为房地产行业的核心生产要素，对于房地产企业的生存与发展起着至关重要的作用。城市优质土地资源具有稀缺性与不可再生性，伴随着房地产行业的快速发展，现有城市的优质土地资源已较为有限，且市场竞争激烈。因此，新进入的企业往往面临着土地资源稀缺与土地成本持续升高的压力，进入行业的门槛较高。

房地产开发行业具有资金密集性和投资周期长的特点，对资金投入的需求较

大，购置土地储备、项目开发也都需要房地产企业投入大量现金。2015 年，全国房地产开发企业土地购置平均单价已超过 7,000 元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发 10,000 平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本就超过 9,000 万元。这些对于新进入企业的资金实力提出了较高的要求。

政策壁垒是指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。而在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

3、上下游关联性

（1）上游产业

房地产开发与销售的上游行业涵盖：土地市场、为房地产行业提供材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等。关于房地产开发与销售的上游产业对该市场的影响情况，请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人主营业务所属行业情况 （二）行业市场概况 3、影响行业发展及利润的因素”。

（2）下游产业

房地产开发与销售的下游行业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。代理商与经销商主要以撮合客户交易二手房为主，其有效的活跃了二手房交易市场，提升了房屋的供给量与需求量，营造了良好的房地产市场氛围。物业管理是房地产综合开发的派生物。作为房地产市场的消费环节，物业管理实质上是房地产综合开发的延续和完善，是一种社会化和专业化的服务方式。物业管理对于房地产开发建设、销售、使用的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理能够为房地产企业加强品牌效应，提升房地产企业的销售量，增加产品的附加值。

近些年，物业管理作为房地产行业的重要增长点和提高居民生活品质的重要

载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，迎来新的一轮发展机遇。在这样的背景下，物业服务品牌企业紧抓“互联网+”发展机遇，积极运用新技术新工具创新服务模式，以客户为核心改造传统服务业务，并积极探索社区养老、房屋经纪、社区 O2O 等增值服务领域，不断满足业主多维度高品质服务需求，加速行业内整合，形成了各具特色的物业服务特色品牌，有效促进了房地产企业品牌价值的全面提升。

（四）主要开发项目所处地区的市场分析

作为全国领先的大型地产综合营运商，本公司房地产项目聚焦于五大核心城市及部分海外市场。根据现有物业组合占比排名情况，本公司选取了北京、上海、天津、重庆、成都、沈阳、西安、昆山等中国 8 个代表性城市和海外城市悉尼，对其经济概况及房地产市场进行分析。

1、北京

（1）城市概览

北京是中华人民共和国首都，是中国的政治中心、文化中心，经济、金融的决策和管理中心，是全国重要的交通枢纽，同时也是世界著名古都和现代化国际大都市。

（2）城市经济概览

2009 至 2015 年，北京市地区生产总值逐年上涨，复合年增长率达 11.6%。2015 年，北京实现地区生产总值 22,968.6 亿元，比上年增长 7.7%。2016 年上半年，北京实现地区生产总值 11,413.8 亿元。

北京主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	11,865.9	13,777.9	16,000.4	17,801.0	19,500.6	21,330.8	22,968.6	11.6%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	26,738.0	29,073.0	32,903.0	36,469.0	40,321.0	43,910.0	52,859.0	12.0%
地区年末常住人口（万人）	1,755.0	1,961.2	2,018.6	2,069.3	2,114.8	2,151.6	2,170.5	3.6%
地区城镇人口（万人）	1,491.8	1,685.9	1,740.7	1,783.7	1,825.1	1,859.0	1,877.7	3.9%

资料来源：《2009-2015 年北京市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

北京市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，房地产投资额由 2009 年的 2,337.7 亿元增至 2015 年的 4,177.1 亿元，复合年增长率达 10.2%。商品房的平均售价由 2009 年的 13,799.0 元/平方米增长至 2015 年的 22,632.1 元/平方米，复合年增长率为 8.6%。

北京房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	2,337.7	2,901.1	3,036.3	3,153.4	3,483.4	3,911.3	4,177.1	10.2%
商品房销售总面积（万平方米）	2,362.0	1,639.0	1,439.0	1,943.0	1,903.0	1,459.0	1,554.3	-6.7%
商品房销售额（人民币亿元）	3,259.7	2,915.4	2,425.3	3,308.6	3,530.8	2,738.7	3,517.7	1.3%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	13,799.0	17,782.0	16,851.0	17,021.0	18,552.0	18,773.1	22,632.1	8.6%

资料来源：国家统计局、WIND

2、上海

（1）城市概览

上海，位于中国大陆海岸线中部，长江三角洲东缘。上海是中国四个直辖市之一，中国国家中心城市。上海正致力于在 2020 年建设成为国际经济中心、国际金融中心、国际贸易中心和国际航运中心。

（2）城市经济概览

上海是中国经济最发达的城市之一。全市工业总产值约占全国十分之一。上海市经济形势保持良好运行，各项经济指标均逐年增长。下表为上海市主要经济和社会数据：

上海主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	15,046.5	17,166.0	19,196.0	20,181.7	21,602.1	23,560.9	24,965.0	8.8%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	28,838.0	31,838.0	36,230.0	40,188.0	43,851.0	47,710.0	52,962.0	10.7%

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区年末常住人口（万人）	2,210.3	2,302.7	2,347.5	2,380.4	2,415.2	2,425.7	-	1.9%*
地区城镇人口（万人）	1,958.3	2,056.3	2,096.3	2,125.7	2,164.0	2,190.4	-	2.3%*

注：*2009 年至 2014 年复合增长率

资料来源：《2009-2014 年上海市统计年鉴》、《2015 年上海市国民经济运行情况》、国家统计局

（3）城市房地产市场概览

2015 年初中央提出稳定住房消费，出台了一系列刺激楼市的政策，受此影响上海房地产市场呈现交易活跃、房价上涨的局面，但在宏观经济步入新常态的背景下，上海房地产开发投资增速出现回落。2015 年，上海房地产开发投资 3,468.9 亿元，比上年增长 8.2%，增幅较上年回落 5.5 个百分点。但 2015 年上海市商品房平均销售价格达 20,949.6 元/平方米，比上年增长 24.8%。

上海房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	1,464.2	1,980.7	2,170.3	2,381.4	2,819.6	3,206.5	3,468.9	15.5%
商品房销售总面积（万平方米）	3,372.5	2,055.5	1,771.3	1,898.5	2,382.2	2,084.7	2,431.4	-5.3%
商品房销售额（人民币亿元）	4,330.2	2,959.9	2,568.9	2,669.5	3,911.6	3,499.5	5,093.6	2.7%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	12,840.0	14,399.9	14,502.8	14,061.3	16,420.0	16,787.1	20,949.6	8.5%

资料来源：《2009-2015 上海市统计年鉴》、国家统计局

3、天津

（1）城市概览

天津是环渤海地区经济中心，也是首批沿海开放城市及改革开放先行区。2014 年 12 月 12 日，位于天津市滨海新区的中国（天津）自由贸易试验区正式获得国家批准设立。2015 年 4 月 21 日，中国（天津）自由贸易试验区正式挂牌。中国（天津）自由贸易试验区为中国北方唯一的自贸区。

（2）城市经济概览

天津是中国经济最发达的城市之一。近些年，天津市经济形势保持良好运行，各项经济指标均逐年增长。下表为天津市主要经济和社会数据：

天津主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	7,500.8	9,108.8	11,191.0	12,885.2	14,370.2	15,722.5	16,538.2	14.1%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	21,430.0	24,293.0	26,921.0	29,626.0	32,658.0	31,506.0	34,101.0	8.0%
地区年末总人口（万人）	1,228.0	1,299.0	1,355.0	1,413.2	1,472.2	1,516.8	1,547.0	3.9%
地区城镇人口（万人）	958.1	1,033.4	1,090.8	1,152.4	1,207.4	1,247.9	1,278.4	4.9%

资料来源：《2009-2015 年天津市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

近年来天津市房地产市场始终保持蓬勃发展的态势，房地产开发投资完成额保持稳步增长。2015 年，全市房地产开发投资完成额达到 1,871.6 亿元，同比增长达 10.1%；商品房销售额与商品房平均销售价格同比增长 20.4%和 9.6%。

天津房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	735.2	866.6	1,080.3	1,260.0	1,480.8	1,699.7	1,871.6	16.9%
商品房销售总面积（万平方米）	1,590.0	1,514.5	1,594.6	1,661.7	1,847.1	1,613.0	1,771.1	1.8%
商品房销售额（人民币亿元）	1,094.9	1,246.5	1,394.4	1,365.5	1,615.5	1,486.9	1,790.0	8.5%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	6,885.8	8,230.2	8,744.7	8,217.7	8,745.9	9,218.6	10,106.9	6.6%

资料来源：国家统计局

4、重庆

（1）城市概览

重庆作为直辖市之一，是长江上游地区经济中心、金融中心和创新中心，国务院定位的国际大都市，也是中西部地区水、陆、空型综合交通枢纽。

（2）城市经济概览

重庆是中国经济最具发展潜力的城市之一。近些年，重庆市经济形势保持良好运行，各项经济指标逐年增长。下表为重庆市主要经济和社会数据：

重庆主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值(人民币亿元)	6,528.7	7,894.2	10,011.1	11,459.0	12,656.7	14,265.4	15,719.7	15.8%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	15,749.0	18,991.0	21,794.3	22,968.0	25,216.0	25,147.0	27,239.0	9.6%
地区年末常住人口（万人）	2,859.0	2,889.0	2,919.0	2,945.0	2,970.0	2,991.4	3,016.6	0.9%
地区城镇人口（万人）	1,474.9	1,540.4	1,606.0	1,678.1	1,732.8	1,783.0	1,838.4	3.7%

资料来源：《2009-2015 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

近年来重庆市房地产市场始终保持蓬勃发展的态势，房地产开发投资总额保持快速增长，由 2009 年的 1,238.9 亿元激增至 2015 年的 3,751.3 亿元，年复合增长率达 20.3%；商品房销售额也保持着 13.5%的年复合增长率。

重庆房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	1,238.9	1,620.3	2,015.1	2,508.4	3,012.8	3,630.2	3,751.3	20.3%
商品房销售总面积（万平方米）	4,002.9	4,314.4	4,533.5	4,522.4	4,817.6	5,100.4	5,381.4	5.1%
商品房销售额（人民币亿元）	1,377.8	1,846.9	2,146.1	2,297.3	2,682.8	2,815.0	2,952.2	13.5%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,441.9	4,280.9	4,733.8	5,079.9	5,568.7	5,519.2	5,486.0	8.1%

资料来源：《2009-2015 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》、国家统计局

5、成都

（1）城市概览

成都市位于中国西南川西平原腹地，是四川省省会，西南科教、商贸、金融

中心，是一座具有两千三百多年历史的文化名城。

（2）城市经济概览

2009 至 2015 年，成都市的地区生产总值从 4,502.6 亿元上涨到 10,801.2 元，年均复合增长率达 15.7%。2015 年在全国经济增长放缓的大环境下，成都市地区生产总值增长率虽降至 7.4%，但仍高于全国平均水平 0.5 个百分点。2016 年上半年成都市的地区生产总值完成 5,590.2 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.5%。

成都主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	4,502.6	5,551.3	6,950.6	8,138.9	9,108.9	10,056.6	10,801.2	15.7%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	18,659.0	20,835.0	23,932.0	27,194.0	29,968.0	32,665.0	33,476.0	10.2%
地区年末常住人口（万人）	1,286.6	1,404.8	1,407.1	1,417.8	1,429.8	1,442.8	1,465.8	2.2%
地区城镇人口（万人）	834.4	923.7	942.7	970.3	992.3	-	829.1	-0.1%

资料来源：成都市统计局

（3）城市房地产市场概览

总体来看，2009 年至 2015 年成都市房地产开发投资稳定增长。2009 年受“512 大地震”、“金融危机”的影响，投资额增长率骤减，但很快恢复。自 2011 年起，尽管房地产投资额仍维持上升趋势，但由于市场整体库存水平连年升高导致房地产投资开始放缓。

成都房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	945.1	1,278.3	1,585.3	1,890.0	2,110.3	2,220.8	2,442.0	17.1%
商品房销售总面积（万平方米）	2,708.8	2,559.3	2,704.4	2,845.2	2,948.0	2,950.2	3,019.4	1.8%
商品房销售额（人民币亿元）	1,334.0	1,519.3	1,805.7	2,069.9	2,121.6	2,072.1	2,066.2	7.6%
商品房平均销售价	4,935.0	5,937.0	6,675.0	7,275.0	7,197.0	7,024.0	6,843.1	5.6%

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
格（人民币元/平方米）								

资料来源：成都市统计局

6、沈阳

（1）城市概览

沈阳位于中国东北地区南部，地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，是长三角、珠三角、京津冀地区通往关东地区的综合枢纽城市。

（2）城市经济概览

2009 至 2015 年，沈阳市的地区生产总值从 4,359.2 亿元上涨到 7,280.5 亿元，年均复合增长率达 8.9%。2015 年在全国经济增长放缓的大环境下，沈阳市的地区生产总值实现了 2.6%的增长。

沈阳主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	4,359.2	5,017.0	5,914.9	6,606.8	7,158.6	7,098.7	7,280.5	8.9%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	18,560.0	20,541.0	23,326.0	26,431.0	29,074.0	31,720.0	36,643.0	12.0%
地区年末常住人口（万人）	781.0	810.6	814.3	822.8	825.7	828.7	829.1	1.0%
地区城镇人口（万人）	515.4	515.4	519.1	522.1	524.6	528.4	529.9	0.5%

资料来源：《2009-2015 年沈阳市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

总体来看，2009 年至 2013 年沈阳市房地产开发投资稳定增长。2014 年至 2015 年，受到全国经济基本面的影响，沈阳市房地产开发投资总额出现负增长。商品房销售面积与销售金额则出现较大幅度回落，显示出区域性经济不景气与房地产行业去库存的压力。

沈阳房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额	1,188.7	1,569.1	1,684.7	1,943.0	2,184.0	1,975.8	1,337.7	2.0%

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
（人民币亿元）								
商品房销售总面积（万平方米）	1,396.2	1,746.5	2,178.2	2,469.7	2,262.3	1,498.4	1,065.1	-4.4%
商品房销售额（人民币亿元）	584.7	945.0	1,281.9	1,318.6	1,436.1	931.6	730.7	3.8%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	4,188.2	5,410.8	5,885.1	5,339.1	6,348.0	6,217.3	6,918.9	8.7%

资料来源：《2009-2015 年沈阳市国民经济和社会发展统计公报》

7、西安

（1）城市概览

西安是陕西省省会，是陕西省的政治中心、文化中心、经济中心和科教中心，同时也是世界著名历史文化名城和中国最佳旅游目的地之一。随着西安建设丝绸之路经济带（新起点）战略规划的提出，西安作为西北地区的核心地位将进一步加强，综合辐射带动能力也将不断增强。

（2）城市经济概览

2009 至 2015 年，西安市的地区生产总值复合年增长率达 13.5%，经济增速处于稳定发展阶段。2015 年，西安实现地区生产总值 5,810.0 亿元，较上年增长 6.1%。

西安主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	2,724.1	3,241.7	3,862.6	4,366.1	4,884.1	5,474.8	5,810.0	13.5%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	18,963.0	22,244.0	25,981.0	29,982.0	33,100.0	36,100.0	33,188.0	9.8%
地区年末常住人口（万人）	843.5	847.4	851.3	855.3	858.8	862.8	870.6	0.5%
地区城镇人口（万人）	581.4	584.7	596.8	611.6	618.8	626.4	635.7	1.5%

资料来源：《2009-2015 年西安市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

西安市的良好经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来西安市房地产市场吸引了大量投资，西安房地产投资额由 2009 年的 696.3 亿元增至 2015 年的 1,831.7 亿元，复合年增长率达 17.5%。2015 年，商品房销售总面积 1,763.7 万平

方米，比上年增长 3.3%，其中，住宅销售面积 1,584.08 万平方米，增长 3.8%。

西安房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	696.3	842.3	996.8	1,281.9	1,595.6	1,761.9	1,831.7	17.5%
商品房销售总面积（万平方米）	1,256.0	1,587.8	1,778.0	1,538.9	1,662.8	1,707.7	1,763.7	5.8%
商品房销售额（人民币亿元）	488.6	707.0	1,091.3	1,017.7	1,112.9	1,216.6	-	16.4%*
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,889.6	4,452.7	6,137.8	6,613.4	6,693.0	7,124.0	-	10.6%*

注：* 2009-2014 年数据计算得出复合年增长率

资料来源：《2009-2015 年西安市国民经济和社会发展统计公报》

8、昆山

（1）城市概览

昆山位于江苏省东南部，总面积 927.68 平方公里，其中水域面积占 23.1%。昆山地处上海与苏州之间，是江苏省 3 个试点省直管县（市）之一，至今已有 2200 多年的历史。2016 年 1 月，昆山被住房和城乡建设部评为首批“国家生态园林城市”。

（2）城市经济概览

2009 至 2015 年，昆山市的地区生产总值复合年增长率达 9.9%，经济增速处于快速发展阶段。2015 年，昆山实现地区生产总值 3,080.0 亿元，城镇居民人均可支配收入达到 50,749.0 元。

昆山主要经济指标

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
地区生产总值（人民币亿元）	1,750.1	2,100.3	2,432.3	2,725.3	2,920.1	3,001.0	3,080.0	9.9%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	27,609.0	30,923.0	35,190.0	39,740.0	43,436.0	46,920.0	50,749.0	10.7%
地区户籍总人口（万	70.0	71.1	72.4	73.8	75.3	77.0	78.7	2.0%

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
人）								

资料来源：《2009-2015 年昆山市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

昆山市凭借着良好的自然环境吸引了众多房地产投资，推动了房地产市场的发展。昆山市年商品房销售额已由 2009 年的 359.0 亿元增加到 2015 年的 455.9 亿元，年复合增长率达 4.1%。商品房的平均销售价格由 2009 年 6,660.5 元/平方米增长至 2015 年 8,539.1 元/平方米，年复合增长率为 4.2%。

昆山房地产市场数据

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	复合年增长率（2009-2015）
商品房销售总面积（万平方米）	539.0	352.6	253.5	321.6	545.5	446.7	533.9	-0.2%
商品房销售额（人民币亿元）	359.0	266.4	218.5	253.9	459.3	367.3	455.9	4.1%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	6,660.5	7,555.5	8,619.5	7,896.1	8,420.4	8,222.9	8,539.1	4.2%

资料来源：《2009-2015 年昆山市国民经济和社会发展统计公报》

9、悉尼

（1）城市概览

悉尼（Sydney）是澳大利亚新南威尔士州的首府，同时也是澳大利亚的经济金融中心和旅游名城。悉尼位于澳洲的东南部，面积约为 12,200 平方公里，其良好的就业机会和优越的生活质量吸引了来自世界各地和国内其他城市的移民。悉尼已发展成澳洲最大的金融中心，也是亚太地区的重要金融中心。

（2）城市经济概览

悉尼地区生产总值总体呈上升趋势。受金融危机影响，2008 年至 2011 年悉尼地区生产总值增速有所下降，但随着全球及澳洲经济逐步回暖，2011 年后经济增速加快，2014 年地区生产总值达到约 16,350.7 亿元，同比增长 4.7%。

悉尼地区生产总值及人口数据

项目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
地区生产总值（人民币亿元）	13,645.5*	13,918.4*	14,196.8*	14,480.7*	14,770.3	15,623.9	16,350.7
地区年末常住人口（万人）	440	450	458	463	467	476	484

注：地区生产总值为折合值（汇率：1 澳元=4.63 元人民币）
*根据统计局提供的增长率得出的估算值
资料来源：澳大利亚统计局

（3）城市房地产市场

作为国际旅游胜地，悉尼不仅吸引国内外游客，也吸引了大量投资者、潜在置业者及移民者。澳洲政府的支持，经济的增长和旅游业及海外移民对房地产市场起到了较大的推动作用。随着中国逐步放宽对外投资限制，中国机构与个人投资者对澳大利亚房地产市场的投资规模将不断扩大。2015 年 6 月，中澳签署了自由贸易协定，为两国实现优势互补，开展密切的互利合作提供了更高的平台和更完善的制度保障，为中国房地产企业在澳大利亚投资提供更多的便利与更多的发展机遇。

近年来追随香港、新加坡及欧美大都市的房屋居住潮流，新型的现代式公寓建筑吸引了越来越多的澳大利亚人。除了澳元的贬值会吸引更多海外投资者，低利率及持续的人口增长也会继续推动悉尼高端住宅房地产市场的发展。

三、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

我国房地产行业参与者众多，其中既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也包括专注于某一地区的中小房地产企业。本公司是全国领先的大型地产综合营运商。为响应国家相关政策，本公司还积极参与保障性住房建设及土地一级开发（含棚户区改造）项目。2013 年-2016 年上半年，本公司累计竣工面积约 770 万平方米，积累了丰富的房地产开发经验。2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年上半年，本公司的签约销售金额分别为 196.15 亿元、248.62 亿元、325.11 亿元和 162.86 亿元，签约销售面积 192.29 万平方米、249.50 万平方米、278.74 万平方米和 90.82 万平方米。

根据克而瑞研究中心按照销售金额排名，2015 年本公司位列全国房地产开发企业 23 名，较 2012 年提升 13 名；按照销售面积排名，2015 年本公司位列全国房地产开发企业 27 名，较 2012 年提升 3 名。

2015 年中国房地产开发企业销售金额排名

排名	企业名称	销售金额*（亿元）
1	万科企业股份有限公司	2,627.0
2	恒大地产集团有限公司	2,050.4
3	绿地集团有限公司	2,015.1
4	大连万达集团有限公司	1,512.6
5	中海地产集团有限公司	1,492.3
6	保利房地产（集团）股份有限公司	1,471.1
7	碧桂园控股有限公司	1,401.8
…	……	…
22	泰禾集团有限公司	323.3
23	首创置业股份有限公司	323.3
24	保利置业集团有限公司	313.1

资料来源：克而瑞研究中心

*为克而瑞研究中心预估数据；数据截止至 2015 年 12 月 31 日

2015 年中国房地产开发企业销售面积排名

排名	企业名称	销售面积*（万平方米）
1	恒大地产集团有限公司	2,628.6
2	碧桂园控股有限公司	2,182.8
3	万科企业股份有限公司	2,094.9
4	绿地集团有限公司	1,820.0
5	大连万达集团有限公司	1,574.8
6	中海地产集团有限公司	1,285.9
7	保利房地产（集团）股份有限公司	1,160.5
…	……	…
26	龙光集团有限公司	271.6
27	首创置业股份有限公司	261.3
28	保利置业集团有限公司	260.2

资料来源：克而瑞研究中心

*为克而瑞研究中心预估数据；数据截止至 2015 年 12 月 31 日

（二）发行人的竞争优势

1、领先的市场化业务营运能力及管理效率

（1）落实战略举措，使公司营运效率得到极大提升

报告期内，本公司依据五年战略规划（2014 年至 2018 年），以“聚焦与创新”为主题，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发核心业务线，并聚焦北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，深耕核心城市业务，同时积极开拓海外市场。同时，报告期内公司经营开发提速，新获取项目周转速度可达行业领先水平；标准化平台与战略集中采购平台的建立，使得公司在降低业务成本的同时，提升业务运营效率。公司推行长期激励基金计划，有效激励董监事及高级管理人员，紧密结合其个人利益与公司股东利益，同时也积极推行项目跟投机制，紧密绑定项目操盘团队与股东利益，实现员工与公司的风险共担、收益共享。实施跟投激励的项目普遍缩短了开盘周期、节省了开发成本、提升了销售去化率，公司经营业绩和员工价值均有提升，成效显著。

（2）土地投资聚焦核心，销售业绩屡创新高

报告期内，本公司聚焦核心城市，发力土地投资，2015 年新增土地投资总建筑面积约 343 万平方米，新增土地总投资额约 224 亿元，同比增长 16%。2016 年上半年，公司新增投资 9 个项目，新增土地投资总建筑面积 121 万平方米，新增土地投资达到 133 亿元。公司持续深耕五大核心城市，聚焦快周转产品的同时，积极储备核心城市核心地段的稀缺性资源。2015 年与 2016 年上半年新投资项目基本位于五大核心城市，其中，京沪投资额占总投资额的比重约为 70%。

本公司持续以“实现有质量增长”为经营方针，专注刚需快周转项目，并积极发展核心区域改善型高端住宅项目，同时积极开拓海外市场；启动全民经纪人平台，携手电商平台展开互联网营销创新，构建多元复合营销渠道，从而有效实现销售增长。本公司 2015 年签约销售金额达到 325.11 亿元，同比增长 30.8%；2016 年上半年公司签约销售金额达到 162.86 亿元，同比增长 34.4%，位于行业前列。

（3）产品竞争力和品牌知名度不断提升，成本管控成效显著

本公司在北京市场深耕多年，在北京区域累计开发住宅、写字楼、商业、综合体等多个项目，拥有较高的市场知名度和美誉度。报告期内，本公司在自身业务各环节大力挖掘价值提升空间，提升产品和服务的附加值以及“首创”品牌的核心竞争力。公司主要在以下方面取得重要突破：大力推进核心业务线产品标准建设；搭建品质、周期、成本全方位标准应用平台；与万科物业“强强联合”提

升物业管理专业化水平等。

报告期内，本公司推进成本控制标准体系建设，优化可研规范、限额设计及数据披露等成本节点，同时搭建 CDP 战略集采平台，使得供应商管理与总包战略管理切实落地，成本管控效果显著。

（4）奥特莱斯业务快速拓展，奠定全国领先奥特莱斯营运商基础

报告期内，本公司进一步打造“首创奥特莱斯”品牌，加强了与海内外知名品牌商的合作。2015 年与 2016 年上半年，本公司旗下商业地产发展平台首创钜大通过公开市场、股权合作等多种方式，轻重并举，于南昌、杭州、武汉、长沙、西安、郑州、济南等地获取新的奥特莱斯项目，实现快速布局，行业影响力迅速提升。同时，2016 年上半年，本公司与首创钜大签订协议，拟将已开业的房山、湖州、昆山三家奥特莱斯注入首创钜大，继续致力于将首创钜大打造为“中国最大的奥特莱斯综合营运商”。成熟物业的注入，将大幅增强首创钜大的奥特莱斯业务规模和实力进而助力其核心资本的进一步突破。截至 2016 年 6 月末，本公司已布局 11 家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有 4 家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。同时，公司已组建了专业的奥特莱斯招商管理团队，采用多种方式优化奥特莱斯运营，与租户品牌形成良好协同，通过提升租户销售额方式最终确保本公司租金收入的提升。2015 年全年，本公司奥特莱斯共实现营业额超过 20 亿元，同比增长约 50%。2016 年上半年，本公司奥特莱斯营业额 12.5 亿元，同比增长约 20%。较普通的奥特莱斯营运商而言，本公司能够进行大规模的奥特莱斯投资，有助于迅速扩大运营规模，获取市场份额及影响力。

同时，本公司也在积极打造旅游奥特莱斯新亮点，北京房山奥特莱斯、海南万宁奥特莱斯和浙江湖州奥特莱斯均荣获国家 AAA 级旅游风景区称号，可实现旅游、休闲和购物的融合。

2、丰富且优质的土地储备资源

本公司聚焦五大核心城市的土地投资，通过多种方式增强土地资源获取能力，为公司的长期发展储备了丰富且优质的土地资源。

公司能充分利用国有企业的优势和与控股股东的协同效应，在核心区域获取优质项目。本公司在北京 CBD 等核心区域获取并开发过包括北京禧瑞都、北京国际中心、北京缘溪堂在内的多个项目，现有土地储备包括北京禧瑞都 5 号楼、

北京丽泽金融商务区、北京海淀永丰产业基地、上海杨浦平凉、天津中山路等核心区域项目，具备较强的稀缺性，充分体现公司资源竞争优势。

本公司于土地一级开发业务的优势也为获取优质的、政府支持的房地产开发项目提供了有力保障。公司获得一级土地开发项目后，能够对目标地块进行充分了解，使公司在早期阶段便会对未来房地产开发项目的定位、土地规划，乃至产品设计、市场分析等方面有着较深入的认识，进而增加本公司获得二级开发项目的机会。公司目前正积极推进的土地一级开发的项目包括北京石景山棚户区改造项目、北京大兴青云店土地一级开发项目、天津武清土地一级开发项目、北京呼家楼棚户区改造项目等。

本公司还通过逆周期获取土地，避免追涨，有效控制了投资风险；通过合作开发，有选择性的引入战略合作投资方及其多方面资源的同时，减轻公司土地投资资金压力。2015 年，公司土地投资 224 亿元，土地投资价格较土地出让底价平均溢价率 25%，其中 90%位于北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，合作开发项目投资占比 37%。2016 年上半年，公司土地投资 133 亿元，其中 88%位于北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，北京、上海、天津土地投资金额分别占比 25%、45%、18%，合作开发项目投资占比 67%。

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司拥有土地储备总建筑面积约 1,159 万平方米（权益总建筑面积 866 万平方米）。其中，北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市分别占比约 24%、6%、14%、9%和 8%。本公司现有土地储备规模适中，且核心城市资源充足，可以满足本公司未来三年的发展需要。

本公司报告期内开发的项目主要位于京津区域，并已形成该区域较强的竞争优势。京津冀地区为国家区域发展重心，国家的京津冀协同发展战略将着力打造现代化新型首都圈和具有较强竞争力的世界级城市群，使之成为我国经济发展新的支撑带。公司将继续利用此契机及首创集团的强大资源协同优势，深耕北京、天津等优势地区，充分受益于京津冀协同发展。与此同时，本公司还积极拓展海外版图，报告期内与澳大利亚本地开发商合作投资数个中高端住宅项目，成为公司业务重要的组成部分。

3、雄厚的国资背景及控股股东坚定支持为本公司长远发展奠定坚实基础

本公司的控股股东首创集团是直属北京市国资委的特大型国有集团公司、北

京市重点国企集团，目前直接持有首创置业股比达 54.47%，处于绝对控股地位。在北京市政府的支持下，首创集团拥有雄厚的资产基础以及多样的业务结构，为本公司的发展提供了坚实的后盾。集团目前拥有四大核心业务板块包括环境保护、基础设施、房地产和金融服务，四大产业相得益彰、协同发展，迎合城市化进程，为城市建设注入动力。

房地产业务作为首创集团旗下四大业务板块之一，未来也将继续作为其发展的核心业务板块。本公司为首创集团旗下经国资委认证的重要子企业之一及集团市场化房地产业务的唯一平台。2015 年，首创集团通过参与本公司的内资股增发强化了其控股地位，从而更好地支持本公司的长远健康发展。在本公司过往的发展壮大过程中，首创集团一直给予了大力支持，具体体现在以下几个方面：

（1）管理支持，即首创集团严格遵照上市规则，积极履行大股东的责任和义务，为公司发展提供良好支持。

（2）项目获取支持。首创集团重点于京津地区拥有城市整体基础设施及交通网络建设的多年经验，与政府展开密切合作，积累了良好信誉和丰富资源。京津地区也是本公司发展的核心区域，首创集团在该地区的优势可提升本公司获取交通网络周边项目和土地一级开发项目稀缺土地资源的机会。例如，公司已成功获取北京丽泽金融商务区项目及天津武清土地一级开发项目，体现了与首创集团的良好协同。

（3）业务协同支持，即首创集团利用其多块业务协同优势支持本公司房地产业务发展。首创集团旗下的基础设施建设、金融及环境保护板块为本公司房地产业务的发展提供协同优势，创造发展机遇，包括：

1）基础设施建设：首创集团能够充分发挥基建优势，率先进行地铁、公路、轻轨等项目建设，除协助本公司提升基建设施周边项目获取优势之外，也可优化本公司已有或潜在项目的基础设施环境和交通便利性，提升本公司产品对客户的吸引力。

2）金融：首创集团旗下金融子公司业务覆盖证券、担保及创新金融等多个产业，为本公司的房地产业务发展提供金融创新支持。

3）环境保护：首创集团为中国水务及固废环保业务领军企业，业务覆盖全国超过 50 个城市，同时也是北京市市容环境整治平台及北京市绿化隔离带的投

资和建设者。通过与首创集团环境保护业务的协同，可提升本公司获取优质土地资源的机会。

（4）融资支持，首创集团在债务融资方面给予本公司强有力的信用支持，为本公司境内外贷款、保险资金融资和债券融资等出具担保函、安慰函及流动性支持函。

4、拥有多元化的融资渠道

本公司凭借自身资本运作优势和国企信用背景，搭建起多元化融资平台，始终保持充足流动性和较低融资成本。

公司通过银行贷款、保险、债券等债务融资渠道，为业务发展提供长期限、低成本的资金支持。2013 年至今本公司于境内已成功发行多期境内公司债券，平均发行利率 4.32%，其中多次发行创下发行时同品种债券最低发行利率；本公司与中国人寿、中国人保、平安保险、泰康资产等合作设立债权投资计划，引入长期限的保险资金，实现融资约 77.2 亿元，平均期限 5 年。2016 年 4 月，本公司获得中诚信证券评估有限公司 AAA 评级，为进一步降低利率成本奠定重要基础。

公司积极推进股本融资，不断优化资本结构。2013 年，本公司收购香港上市公司钜大国际，后续完成资产注入及钜大国际新上市，2015 年将其更名为首创钜大，并将其打造成为综合商业地产发展平台，不断增强红筹上市平台的股权融资功能。2015 年，本公司向控股股东首创集团定向增发内资股 10 亿股，募集资金 30.8 亿元，国有控股地位和经营发展实力进一步增强。

公司还积极创新融资方式，进一步拓宽融资渠道，严控快速发展中的财务风险。报告期内，本公司积极引入战略合作伙伴共同投资，如丽泽金融商务区通过合作开发引入外部资金约 20 亿元。公司与金融机构亦积极探索房地产融资模式，如 2013-2015 年与中信信托、中铁信托合作地产股权投资基金，投资 5 个房地产项目，基金总规模约 60 亿元人民币。

5、优质的长期战略伙伴

本公司与策略性股东新加坡政府投资公司（GIC）、国家开发银行等多家机构及企业保持长期而稳定的战略合作关系，为公司发展提供了强大的资金资源、项目资源和营运资源，从而强化了公司的地产综合营运优势。本公司自 2003 年

开始与国家开发银行展开合作，维护了公司重要且稳定的融资渠道。国家开发银行与公司合作 10 余年以来，为本公司一、二级开发项目及并购项目提供贷款，并提供开发性综合授信，支持了公司的业务发展。

6、拥有经验丰富的管理团队及规范的公司治理结构

本公司核心高管在公司的平均工作时间超过 10 年，拥有丰富的行业经验和长远的战略眼光，为本公司发展作出多个关键战略决定，推进公司赴港上市，为公司开展全国性布局、资本国际化和业务发展方向奠定基础。管理团队深厚的行业知识及专业技能有助于本公司业务水平和规模的不断提升，促进业务持续健康发展。

自 2003 年赴港上市以来，本公司一直严格遵守香港联合交易所和香港证监会的要求；同时作为北京市国资委的重要子企业，本公司亦受北京国资委对国有企业的监管。本公司较早地建立了规范的公司治理结构，促进了公司的健康长远发展。且本公司于 2007 年开始实施长期激励基金计划，该计划能够有效激励核心管理团队，将员工个人利益与公司股东利益紧密结合，为公司发展创造又一动力。

四、发行人的主营业务情况

（一）发行人业务总体情况

作为领先的全国性综合房地产企业，本公司的业务板块主要包括房地产开发与销售板块、投资性物业运营板块及土地一级开发板块，其中房地产开发与销售包括住宅开发及商业物业的开发及销售，投资性物业运营主要包括奥特莱斯商业等运营。从业务线看，本公司聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发核心业务线。从区域分布看，本公司业务聚焦北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，在巩固京津地区大本营地位的同时也进一步开拓了上海及海外市场。

报告期内本公司海外业务扩展迅速，公司与澳洲本地开发商合作开发 6 个住宅项目，累计总投资约 28.79 亿元。已开盘项目实现全面售罄，累计实现签约额约 103.50 亿元。海外业务提供了全新的发展机遇，也成为公司重要的业务组成部分。

从收入构成看，本公司主要的业务收入来源包括房地产开发与销售、土地一级开发和投资性物业运营等。房地产开发与销售占比最高，报告期内该业务收入占营业总收入的比重均超过 90%。

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：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	4,744,207	97.77%	15,421,910	98.34%	9,132,544	92.72%	10,552,190	95.18%
咨询收入	12,199	0.25%	25,904	0.17%	62,116	0.63%	51,379	0.46%
一级土地开发	-	-	-	-	472,644	4.80%	349,940	3.16%
投资物业租赁收入	96,178	1.98%	145,261	0.93%	92,417	0.94%	34,037	0.31%
酒店经营	-	-	88,552	0.56%	89,660	0.91%	98,618	0.89%
合计	**4,852,584**	**100.00%**	**15,681,627**	**100.00%**	**9,849,381**	**100.00%**	**11,086,164**	**100.00%**

（二）主要业务板块经营情况

1、房地产开发与销售板块

房地产开发与销售为本公司最主要的收入来源，本公司销售的物业主要为中高端商品住宅。2013 年度、2014 年度、2015 年度以及 2016 年上半年，本公司实现的房地产签约销售金额分别为196.15亿元、248.62亿元、325.11亿元及162.86亿元，于五大核心城市实现的签约销售额约占总签约销售额的 72.17%、67.45%、71.35%及 75.54%。本公司主要的房地产开发数据如下所示：

单位：万平方米

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
当期新开工面积	74	276	341	233
当期开复工面积	667	862	811	633
当期竣工面积	52	296	198	224

本公司按区域划分的房地产签约销售相关数据如下表所示：

单位：亿元、万平方米

地区	项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
北京	销售额	42.44	97.58	82.15	68.77
	销售面积	16.75	70.44	54.85	29.50

地区	项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
天津	销售额	45.31	70.22	58.86	42.01
	销售面积	29.44	78.11	64.21	41.79
上海	销售额	23.78	40.88	0.12	-
	销售面积	10.14	17.63	0.04	-
成渝地区	销售额	11.50	23.30	26.56	30.78
	销售面积	14.41	32.74	39.92	46.91
悉尼/布里斯班	销售额	29.73	50.99	22.78	-
	销售面积	7.83	17.69	4.99	-
其他地区	销售额	10.10	42.15	58.15	54.58
	销售面积	12.24	62.13	85.49	74.10
合计	**销售额**	**162.86**	**325.11**	**248.62**	**196.15**
	销售面积	**90.82**	**278.74**	**249.50**	**192.29**

2、投资性物业运营板块

本公司在业务发展过程中一直重视商业地产的投资持有与运营管理，通过经营管理投资性物业获得租赁及相关收入。公司主要的投资性物业包括奥特莱斯购物中心、写字楼及商业等。截至 2016 年 6 月末，本公司运营的投资性物业主要为奥特莱斯，已布局 11 家奥特莱斯，已开业 4 家奥特莱斯，奠定全国奥特莱斯营运商基础。公司已开业的北京房山、海南万宁与浙江湖州奥特莱斯相继成为国家级景区和区域旅游新热点。

报告期内，本公司加强与国内外品牌的合作，商业运营管理能力得到进一步提升。2015 年全年，本公司奥特莱斯共实现营业额超过 20 亿元，同比增长约 50%。2016 年上半年，本公司奥特莱斯共实现营业额 12.5 亿元，同比增长约 20%。

本公司合并报表范围内已开始运营的投资性物业情况如下表所示：

序号	项目名称	项目位置	物业类型	总建筑面积（万平方米）	首期开业时间（年）
1	北京房山奥特莱斯	北京市房山区	商业	19.68	2013
2	浙江湖州奥特莱斯	浙江省湖州市	商业	30.05	2013
3	海南万宁奥特莱斯	海南省万宁市	商业	10.32	2014
4	江苏昆山奥特莱斯	江苏省昆山市	商业	9.98	2015

3、土地一级开发板块

土地一级开发业务是报告期内公司重要的收入来源之一，2013 年度及 2014 年度分别为本公司贡献收入约 4.73 亿元和 3.50 亿元，占当年主营业务收入的 3.16%和 4.80%。土地一级开发业务为本公司带来收入的同时，亦使本公司充分分享区域土地增值收益。同时，该业务可协助公司对一级开发地块进行充分了解，使公司在早期阶段便会对未来房地产开发项目的定位、土地规划，乃至产品设计、市场分析等方面有着较深入的认识，在二级市场出让阶段抢占先机。报告期内，本公司合并报表范围内主要的土地一级开发项目情况如下：

序号	项目名称	项目位置	占地面积（万平方米）	项目情况简介
1	武清土地一级开发	天津市武清区	298.47	本公司于2009年10月获得该项目土地一级开发授权。武清区为京津冀一体化发展规划的重点发展地区。该项目所在地预期将发展为包括住宅区、教育区及工业区相结合的新市区，主要针对北京东部地区及中央商务区的客户。项目一期可供出让一级土地总面积约为 200 万平方米，其中约 130 万平方米已完成土地整理且已出让。剩余土地预期将于 2017 年完成公开市场出让。
2	赵全营土地一级开发	北京市顺义区	84.62	本公司于 2011 年 6 月获得该项目土地一级开发授权。该项目总用地面积为 84.62 万平方米，其中 A 地块总用地面积为 45.37 万平方米、B 地块总用地面积为 39.25 万平方米。 本项目于 2013 年 12 月完成土地分批上市。

（三）公司市场定位和主要客户群

本公司的业务板块主要包括房地产开发与销售板块、投资性物业运营板块和土地一级开发板块，其中房地产开发与销售板块包括住宅开发及商业物业的开发及销售，投资性物业运营板块包括对奥特莱斯及城市核心综合体中投资性物业的运营。公司主要经营区域为北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市及其周边经济发展状况较好的城市，其中北京为公司总部所在地和大本营。本公司充分发挥综合营运优势，开发及运营多种业态产品以满足消费者多样化需求，市场反馈良好，从而保证了公司销售业绩保持稳健增长。

1、房地产开发与销售板块

本公司的房地产开发主要为住宅项目，面向城市的中、高等收入群体，定位于首次置业及改善型消费者，产品类型涵盖刚需型与改善型等中高端住宅产品。近年来，本公司逐步扩大改善型产品的规模，进一步提升品牌形象。

同时，本公司开发的配套商业物业客户群为专业自用客户和中小型客户，该类产品也会面向选择投资持有达到资产增值目的的客户。

本公司独立商业销售主要位于核心城市核心区域，主要面向的客户群为自用型企业或机构投资者。

2、投资性物业运营板块

本公司以国内生产总值、居住人口、市场竞争水平和市场空间等为核心指标筛选投资性物业的目标城市。本公司投资性物业类型主要包括奥特莱斯、商业中心及写字楼等。

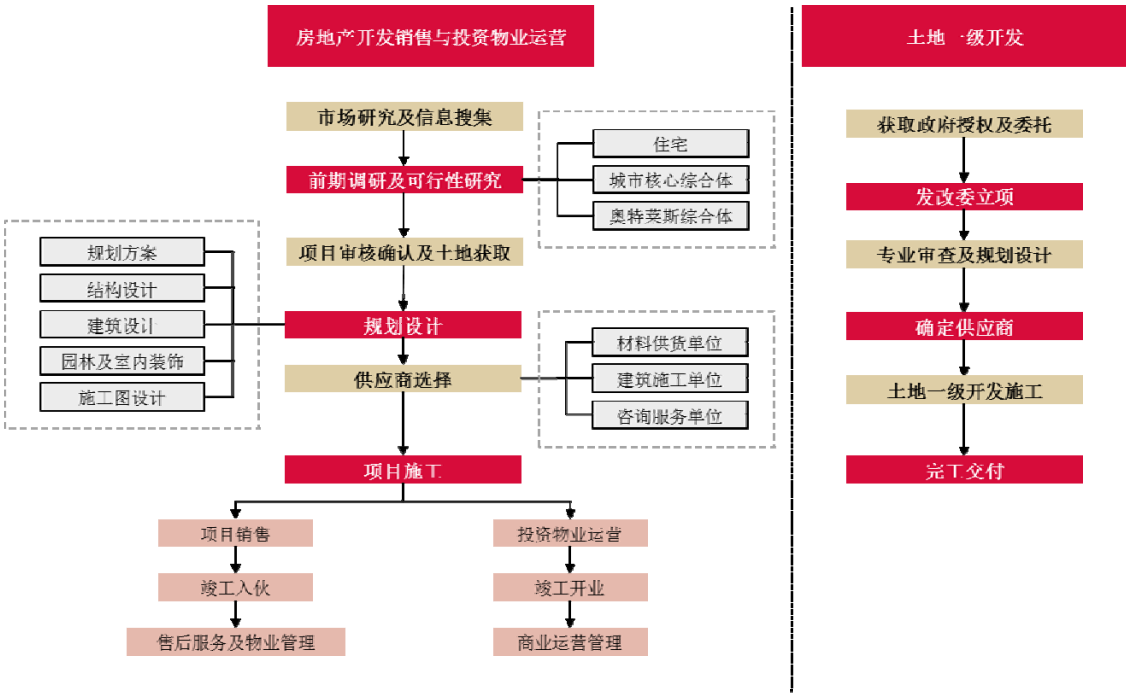
奥特莱斯综合体集零售、餐饮、休闲、娱乐、体验于一身，运营品牌定位于国际及国内知名品牌及高端奢侈品牌，主要针对大规模的市场客户和具有一定消费能力、追求商品性价比及消费体验的客户群体；商业中心一般位于商务区内，通常以主力店为主体并包含多处主题广场，主要定位于高端消费群体和商务人士；甲级写字楼以国内外大型企业为主要客户群体。

3、土地一级开发板块

本公司的土地一级开发业务为重要的业务板块之一，此类业务一般于公司住宅开发的聚焦区域开展。由于土地一级开发是对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设的过程，因此主要客户群体为有关政府部门或其授权机构。

（四）主要业务流程及业务模式

本公司制定了各项业务制度及关键流程权责手册，对各业务板块的关键节点进行把控。本公司主要业务流程图如下所示：



1、房地产开发的营运模式

房地产开发是本公司其他主要业务板块发展的基础，本公司的全品类住宅产品、奥特莱斯综合体和其他商业物业均由公司自主开发而成。房地产开发一般遵循以下流程和模式：

（1）信息获取

本公司通过多种渠道获得土地信息资源，包括政府公开信息、房地产中介机构、各类媒体渠道以及其他房地产公司的信息交流等。针对潜在的地块及开发项目，公司从当地的发展水平及经济状况、居民人均收入及购买力水平、城市基础设施的投资水平、热门商圈与交通便利性、竞争对手的进入情况及项目销售情况等方面进行宏观和市场方面的分析，并对当地的房地产相关政策进行研究，从而判断该地块或项目是否适合作为公司未来的土地储备，同时也为编制项目的可行性研究报告提供基础。

（2）项目可行性研究

经过初步筛选后，本公司即对潜在投资项目和地块进行可行性研讨。项目可行性研究是对前期项目初步预测的论证，为保障资金安全，增强土地投资阶段决策的科学性和严谨性，规定各地一线公司在投资新项目前必须向总部战略投资中心提交《项目可行性研究报告》。根据项目具体情况，研究报告主要包含宏观市场分析、市场定位、周边楼盘情况、项目初步规划以及销售和经营状况预测等方

面。总部战略投资中心会对《项目可行性研究报告》出具审查意见，并将最终审核意见反馈给一线公司。

（3）土地获取

本公司土地获取主要通过公开市场招标、拍卖、挂牌的方式获取土地。在目标项目用地挂牌公告发布后，一线公司相关业务部门会据此启动项目各项工作计划及准备工作。在项目可研审批后，一线公司即开展项目获取工作，总部战略投资中心提供必要支持。一线公司在成功竞买土地后签署、取得《土地成交确认书》等必要文件并向总部战略投资中心备案。同时，本公司也会积极关注通过收购拥有土地使用权公司的股权或与其合作的形式获得土地。

（4）主要供应商的确定及项目开发

作为房地产开发公司，本公司总部下设战略采购中心，主要负责工程建造类常规采购，战略采购体系建设、管理及实施，以及供应商体系的管理。同时，本公司总部的风险管控中心会就采购事项制定相应的管理制度，对采购流程进行监控管理。本公司按照内部采购流程的要求，采购按照金额大小确定审批权限，授权内由一线公司主导采购流程，总部战略采购中心进行定期专业评估检查，授权外采购需上报总部审批。战略采购工作由总部战略采购中心负责实施管理。本公司还建立了专门的战略采购网络平台，所有的工程建造类采购都在该平台上进行，极大的提升了采购效率，降低信息不对称和不必要的成本支出。

近年来，本公司通过战略谈判和战略采购建立了战略供应商名单，包括战略合作供应商（总包）和战略采购供应商。进入战略供应商名单的供应商为与本公司建立了长期合作关系的公司或机构，并且一般有着较好的业绩历史及行业排名，能够提供优质服务。本公司通常会与战略供应商签订 1-2 年的战略合作协议，并定期对名单进行更新和补充以及对签约供应商进行履约评价。

在供应商选择的流程方面，本公司主要通过招投标方式确定项目开发过程中的关键机构，并在此过程中严格遵守国家法律法规的规定及内部的招标政策。

1）设计单位选择及设计方案确定

本公司的产品设计一般由一线公司设计部门委托并管理第三方设计公司完成。选择第三方设计公司，通常是在总部和城市公司监管下，一线公司以招投标方式选定建筑设计单位或机构。

本公司在选择设计单位时要求目标单位必须满足与项目相符的设计资质要求，并具有丰富的同类项目业绩和成熟的设计团队。一般而言，公司会优先与战略供应商名单中的公司或机构进行合作。

为充分迎合消费者对于产品类型和设计的需求，本公司项目的市场定位与产品设计，通常由总部、城市公司和一线公司的设计部门、营销部门和专业策划单位，通过高度协同地紧密合作来完成，使得最终的设计方案在符合设计质量和进度的前提下，不仅能满足目标客户群体的要求，还能实现产品市场竞争力最大化。

2）建筑施工单位的选择及项目建设

本公司主要通过招投标方式选择建筑施工单位，主要考察施工单位的专业资质、行业声誉、业绩记录、资产规模、市场占有率、品牌形象、技术及建设能力等，并通常会优先考虑选择与公司合作次数较多的战略合作施工单位。本公司会在确认施工单位具有合格的业务资质以及符合公司项目开发基本要求后发出招标邀请，按照合规的市场化招投标程序确定项目施工单位。从以往项目建设的经验来看，战略合作施工单位提供服务的比例约占 70%，其余 30%的施工服务由其他单位提供。

本公司会依据项目规模的大小及性质决定建筑施工总包与分包的具体内容。通常而言，建筑施工的总承包商会负责项目主体的建设，并对电梯等部分建设工作进行分包，最终于规定时限内向本公司交付完工项目。本公司对分包商的资质有一定的要求，一般会将相关要求写进总包合同中，由总包商确定最终的分包机构。

在工程建设的管控上，总部经营管理中心依据内部的工程管理制度督导各一线公司按计划完成开发。针对单个开发项目，一线公司每年会编制工程线的重要节点，同时每月根据工程进度对重要节点计划进行调整。一线公司会通过例会制度、定期报告及考核制度进行工程进度的管理，并进行日常检查监督，以确保施工进度按计划进行。

（5）项目监理及质量监控

本公司按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等国家相关法律法规的规定以及公司内部的经营管理制度，在建筑施工合同中对施工安全及工程质量等方面做出具体约定。同时，一线公司会于开工前编制质量管理计

划，明确质量控制要点。在施工过程中，本公司总部经营管理中心会督促一线公司对各个质量控制节点进行监督、组织巡检以及定期进行建筑施工合同的履约评价。

本公司通过招标方式引入具备较强实力和监理资质的第三方监理公司对施工过程进行全程监控，从而有效保证项目的整体质量。本公司按照《建设工程监理范围和规模标准规定》、《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，对符合标准的监理服务，采取招标方式选择具有相关资质的监理公司。按照政府颁布的评标、定标程序及有关要求，选择监理单位，并根据招标文件的条款订立监理合同。

本公司根据《商品房销售管理办法》及《城市房地产开发经营管理条例》等规定就建筑结构的质量向客户提供保证，也根据已公布的国家标准就若干设备及固定装置（如适用）提供质量保证。关于本公司质量控制措施的详细内容，请参见本招股说明书“第六节　业务与技术”之“十二、发行人的经营管理体制及内控制度 （七）质量控制管理”。

2、房地产销售业务经营模式

（1）定价模式和销售理念

本公司房地产开发业项目主要参考市场供求关系，实行以成本为基础的市场定价方法。公司一般会对各项目所处区域经济水平、房地产市场情况及消费者的购买能力进行调研，也会对市场同类可售项目的价格及差异性进行比较，在一定的预计利润率基础上灵活确定销售价格。本公司会结合公司战略发展、经营要求与过去年度的销售业绩和速度制定单个项目及公司总体的销售额目标。

本公司坚持以客户为中心的经营理念，确保产品质量，营造良好的品牌形象。在销售过程中依据当地市场情况和房地产发展阶段灵活调节各产品销售的结构和比重。对于政策性保障住房严格遵守政府部门的相关要求，对于首次置业的刚需自住房，本公司会在考虑消费者的承受能力的基础上，从设计端对产品面积和功能进行把控，从而引导售价有所控制。对于改善型的高端物业，公司通过确保质量和舒适度、提升配套服务品质等手段塑造差异化的高端品牌形象，从而提升销售利润和市场影响力。

（2）销售模式

本公司建立了立体复合式的营销体系，采用自建营销团队与第三方代理联合销售相结合的模式；把握互联网发展浪潮，借助互联网销售渠道拉近与客户的距离，优化成本的同时贴近市场。一方面，本公司聘请专业营销人员加以培训，负责房产推广和销售工作，实现部分产品自主销售的目的；另一方面采用与专业的第三方代理公司联合销售，提升市场化竞争营销机制。此外，本公司在项目层面推出跟投机制，大幅提升项目操盘团队成员的积极性，有效推动签约销售的增长。

公司依托第三方销售代理和互联网渠道及电商平台，大幅提升了销售率及签约转化率。销售代理的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，充分掌握并利用这些优势能够充分协助公司完成既定的销售目标；在互联网浪潮的冲击下，全民经纪人概念渗透到地产领域，互联网及电商平台为客户创造了极大的便利，成为销售渠道的重要补充。目前，本公司场外销售渠道已扩展至逾 300 个。

本公司针对外部销售代理和团队还设立了竞争淘汰机制。截至 2015 年底，平均每个在售楼盘至少有 3 家场内代理、12 个场外渠道相互竞争，优胜劣汰。

3、投资性物业运营的业务模式

本公司的投资性物业目前主要为奥特莱斯综合体，公司主要通过控股的香港上市红筹平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营。

就奥特莱斯的选址及开发而言，首创钜大会独立对符合战略规划的潜在目标城市和区域进行市场调研，通过综合分析城市宏观经济、人口与规划、商业发展水平、市场环境、消费特点等方面，确认目标区域是否适合进入；结合可选地块的供地条件、取地成本等指标，预计整体销售额水平以及未来是否有发展空间等，完成项目经济测算，判断目标地块的商业可行性，并编制可研报告。目前本公司奥特莱斯综合体项目考虑的主要地区为一线城市以及经济发达区的省会级城市。获取项目后，首创钜大会独立进行奥特莱斯综合体的开发建设，其开发流程与模式在传统住宅开发模式的基础上，加入专业的商业管理团队根据项目商业定位与经营规划，对招商、营销及运营进行前置规划。

（1）定价模式和销售理念

本公司依靠首创钜大平台，主要通过向租户收取租金的方式获得收入与利

润，针对奥特莱斯中不同的商业业态采取不同的租金收取方式：

- 针对餐饮店租户及配套服务租户：主要采取固定租金方式；
- 针对服装、服饰等零售店租户：主要采取销售额提成方式收取租金，并酌情约定最低租金水平。首创钜大一般会在项目规划可研阶段就预测奥特莱斯整体的销售额水平，并会根据该销售额水平、结合市场情况确定各类型租户首个租约期的租金水平。并于续约时更新租金增长率及新租金水平。

首创钜大会在奥特莱斯运营过程中持续对租户的销售额及 EBITDA 进行监测：通过向所有奥特莱斯内的租户提供统一的 POS 机器，使得所有款项会通过该 POS 系统预付给本公司，而后由首创钜大定期与商户统一结算；同时，消费者支付的现金亦会先转存在本公司开立的专门银行账户中，再由运营团队每月与租户按照合同定期结算。以上两种方式可确保本公司能够精确掌握租户的销售额水平，以便适时调整提成比例和保底租金。

（2）招商及运营模式

本公司奥特莱斯综合体的运营活动包括首创钜大对租赁客户的招商管理及为提升销售额从而提高提成收益而开展的一系列营销活动。

就招商和运营而言，首创钜大一般会在整体建筑规划基本完成后，制定奥特莱斯内各商业业态的分布图，并根据项目可研报告中对销售额的预测，结合项目定位、市场环境等多种因素，确定品牌搭配以及目标租金水平。目前，首创钜大已经与众多国际国内知名品牌商建立了战略合作关系，并会在目标租金水平确定后与战略品牌商展开入驻谈判。公司一般要求奥特莱斯首期开业出租率不低于 65%-70%，开业后一年内达到 90%，两年后达到 95%。

在后期运营阶段，首创钜大会动态积极调整运营方式，并配合租户的营销手段提供营销支持，既能提升租户销售额及 EBITDA 水平，也可确保本公司的租金收缴率及奥特莱斯的核心竞争力。首创钜大通常采用的运营管理手段包括：

1）持续考核租户经营指标，动态调整租户组合

由于本公司奥特莱斯主要采取销售额按比例提成的方式收缴租金，因此本公司会通过首创钜大管理团队持续进行对租户的销售额及 EBITDA 等指标的考核，并依据考核结果定期调整奥特莱斯中各商业业态的比例和租户组合。

2）采用多种方式加强体验式消费

随着消费者需求的升级，营造体验式消费环境在首创钜大的奥特莱斯运营过程中起着越来越重要的作用。公司会依据主要消费者群体特点打造具有针对性的商场环境和店内设计，还会依据市场环境及消费者偏好适时推出一系列体验式消费活动。

3）充分利用新技术及互联网平台营销，逐步完善会员体系

本公司及首创钜大坚持利用新技术促进营销活动的进行。通过对场内进行无线网络全覆盖，各运营团队可监测奥特莱斯内客流水平；通过统一的 POS 机管理，本公司不仅能够掌握商户的销售额数据，更能分析出场内顾客的消费偏好，从而进行业态调整和有针对性的营销。目前，首创钜大已设置了线上会员平台和公众号系统，未来更将与其他电商平台进行战略合作。通过扩充会员体系和进行针对注册会员的定期推送，首创钜大能够协助租户提升客户粘性，进而提升奥特莱斯的市场占有率。

4、土地一级开发业务模式

本公司的土地一级开发项目主要位于京津地区。一般获得政府相关部门或机构授权和委托后，本公司会向发改委申请立项核准，并对所约定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行外部专业审查并出具规划意见，而后会在统一规划的基础上组织征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设。当该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件后，再对地块进行有偿出让或转让。

本公司作为北京市国资委下属重点企业首创集团的子公司和市场化房地产业务平台，在京津地区较其他房地产开发企业有更大机会获取优质的土地一级开发项目，同时依托土地一级开发的机会，在二级市场土地获取方面存在先发优势。

（五）融资模式

本公司主要的外部融资渠道包括股权与债权融资。其中债权融资包括银行贷款、保险及债券等多种渠道。未来公司将继续谋求多元化的融资来源，充分利用境内外两地资本运作平台适时进行股权融资，以支持业务规模的扩展和发展。

本公司近年来大力发展房地产金融业务，通过与金融机构合作设立股权投资基金的方式为部分开发项目募集社会资金，该模式已成为本公司融资渠道的重要

补充。本公司坚持匹配投资、融资节奏，控制融资成本，优化营运资金筹集方式，从而不断优化公司的资产负债结构。

（六）物业管理模式

报告期内，本公司通过第三方物业管理公司及与万科战略合作成立的首万誉业为开发项目提供物业管理服务。2015 年之前，本公司主要通过招投标方式聘请第三方公司管理物业，其提供的服务一般包括公共区域的清洁、保养及公共区域设备的维修、养护等。此外，针对已销售的住宅物业，根据国家有关规定，当小区居民入住达到一定比例并成立业主委员会后，业主委员会有权自行选择物业管理公司进行小区物业管理。本公司目前已与多家物业管理公司建立了战略合作关系。

2015 年 7 月，本公司与万科共同出资成立了首万誉业（上海）物业服务有限公司，目前已逐步开始为本公司的住宅及城市核心综合体等业态提供物业管理服务。本公司将依托万科物业多年的物业管理经验和优质的市场口碑，为业主提供更优质的管理服务并提升其满意度，从而进一步提升公司产品的附加值。

五、发行人的土地储备及土地核查情况

（一）发行人土地储备情况

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司拥有的土地储备情况如下：

单位：平方米

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
酒店物业					
中环假日酒店	北京市西城区	酒店	7,176.58	50,712.00	50,712.00
金融街洲际酒店	北京市西城区	酒店	10,658.04	58,161.00	58,161.00
投资物业					
北京房山奥特莱斯	北京市房山区	商业	90,765.58	196,837.40	196,834.40
万宁奥特莱斯	海南省万宁市礼纪镇	商业	199,807.00	103,200.00	103,200.00
湖州奥特莱斯	浙江省湖州市太湖旅游度假区	商业	302,693.00	300,496.00	300,496.00

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
昆山奥特莱斯	江苏省昆山市东部新城	商业	93,025.50	99,773.40	99,773.40
南昌奥特莱斯	江西省南昌市新建县	商业	86,986.80	158,080.00	158,080.00
杭州奥特莱斯	浙江省杭州市富阳区	商业	101,691.00	112,280.00	112,280.00
武汉奥特莱斯	湖北省武汉市技术开发区	商业	89,757.00	107,560.00	107,560.00
长沙奥特莱斯	湖南省长沙市大王山旅游渡假区	商业	71,850.00	112,070.00	112,070.00
西安奥特莱斯	陕西省西安市高新技术产业开发区	商业	81,301.40	122,970.00	122,970.00
郑州奥特莱斯	河南省郑州市	商业	62,621.61	85,000.00	85,000.00
济南奥特莱斯	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929.00	101,900.00	101,900.00
北京丽泽金融商务区项目	北京市丰台区	商业/写字楼	34,822.04	266,877.00	242,186.00
黑利伯瑞国际学校	天津市武清区	学校	46,407.79	44,656.93	44,656.93
北京阳光大厦	北京市西城区	商业/写字楼	8,839.79	52,094.84	52,094.84
开发物业					
北京呼家楼项目	北京市朝阳区	住宅/商业	34,163.00	167,759.00	64,313.50
北京玉渊潭项目	北京市海淀区	住宅	17,915.08	150,200.00	1,950.22
北京海淀永丰产业基地 F1 项目	北京市海淀区	住宅/公寓/商业/写字楼	65,219.27	292,942.00	243,933.06
北京海淀永丰产业基地 B2 项目	北京市海淀区	公寓/商业/写字楼	59,750.00	216,876.06	183,345.00
北京丽泽金融商务区项目	北京市丰台区	公寓/写字楼	26,352.44	244,183.00	167,592.75
北京海淀太平庄项目	北京市海淀区	住宅/公寓	5,378.60	26,496.00	13,764.00
北京赵全营 F1-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	27,121.10	54,205.27	18,407.72
北京赵全营 4 号地	北京市顺义区	住宅/公	104,344.60	221,466.31	143,482.09

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
项目		寓			
北京赵全营 2 号地项目	北京市顺义区	住宅/公寓/商业	114,153.50	232,277.30	141,026.00
北京顺义 17 街区项目	北京市顺义区	住宅/公寓	85,055.53	193,676.47	98,756.92
北京赵全营 F2-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	17,277.40	51,893.00	43,656.03
北京顺义仁和镇项目	北京市顺义区	住宅/商业	40,669.30	153,746.00	109,807.00
北京顺义新城 26 街区项目	北京市顺义区	住宅/商业	88,702.37	282,456.00	185,373.00
北京密云云凤山庄项目	北京市密云区	住宅	334,854.57	248,723.30	86,109.61
北京密云新城项目	北京市密云区	住宅/商业	56,254.27	183,210.00	153,065.00
北京长阳 4 号地项目	北京市房山区	住宅/商业	90,389.00	201,318.00	7,789.52
北京房山高教园项目	北京市房山区	住宅/公寓/商业	56,138.00	223,365.70	100,103.29
北京大兴孙村项目	北京市大兴区	住宅/公寓/商业	61,512.00	134,751.00	53,836.10
北京大兴黄村项目	北京市大兴区	公寓/商业	84,213.22	207,825.00	186,301.00
北京黄辛庄项目	北京市房山区	住宅	114,166.26	413,354.00	144,984.57
上海松江项目	上海市松江区	住宅/商业	65,239.40	155,710.45	42,496.40
上海青浦盈浦街道项目	上海市青浦区	住宅/商业	98,754.60	235,900.57	163,328.64
上海青浦徐泾项目	上海市青浦区	住宅	17,047.60	29,966.00	21,722.00
上海杨浦平凉项目	上海市杨浦区	住宅/商业/写字楼	32,359.60	133,272.00	104,828.78
上海周浦项目	上海市浦东新区	住宅	69,433.10	149,932.00	136,337.00
上海嘉定项目	上海市嘉定区	住宅/商业	123,090.00	346,954.84	163,935.19
上海松江永丰街道 30-02 项目	上海市松江区	住宅/商业	18,932.20	47,399.96	5,889.00
上海松江永丰街道 40-05 项目	上海市松江区	住宅/商业	26,983.20	34,388.18	5,950.10

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
天津双港 121 项目	天津市津南区	住宅/公寓/商业/写字楼	255,038.10	318,619.00	105,711.48
天津双港 122 项目	天津市津南区	住宅	183,510.80	265,772.00	10,018.34
天津华明项目	天津市东丽区	住宅/公寓/商业	271,829.60	305,131.00	70,800.00
天津西青项目	天津市西青区	住宅/写字楼	151,596.40	164,210.00	17,100.00
天津生态城项目	天津市滨海新区	住宅	137,252.40	185,804.37	379.00.
天津武清项目	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	860,357.49	1,091,264.06	227,258.74
天津洪泥河项目	天津市津南区	住宅/商业	257,092.80	536,901.48	210,286.85
天津梨双路项目	天津市津南区	住宅	108,344.30	243,260.98	99,979.91
天津北运河项目	天津市河北区	住宅/公寓/商业	62,817.20	349,350.00	235,771.60
天津中山路项目	天津市河北区	住宅/商业/写字楼	22,455.30	199,900.00	127,736.00
天津辛庄五号地项目	天津市津南区	住宅	82,163.70	186,920.71	123,037.58
天津红咸里项目	天津市红桥区	住宅/商业/写字楼	106,919.60	351,338.00	337,530.00
重庆鸿恩寺项目	重庆市江北区	住宅/商业	229,314.00	965,175.31	105,945.63
重庆西永项目	重庆市沙坪坝区	住宅/公寓/商业	146,394.00	498,211.16	175,238.00
重庆嘉陵厂项目	重庆市沙坪坝区	住宅/商业	218,303.00	853,272.00	731,416.85
成都建设路项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	68,270.20	372,987.24	2,203.00
成都胜利村项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	78,170.94	441,743.56	17,205.89
成都北泉路项目	四川省成都市龙泉驿区	住宅/商业	75,018.78	419,990.82	50,483.55
成都川师大项目	四川省成都市龙泉驿区	住宅/商业/写字楼	106,786.07	597,436.92	107,775.40

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
成都青龙场项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	87,311.96	377,311.04	251,463.33
成都华新村项目	四川省成都市锦江区	住宅/商业	95,662.95	285,412.97	241,537.76
成都 68 信箱项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	50,835.54	323,200.00	264,588.17
西安凤城路项目	陕西省西安市经济技术开发区	住宅/商业/写字楼	355,909.00	1,716,206.00	565,740.00
沈阳沈营路项目	辽宁省沈阳市浑南新区	住宅/公寓/商业	175,347.70	616,095.28	84,305.07
沈阳银河湾项目	辽宁省沈阳市棋盘山区	住宅/商业	420,316.83	488,818.35	358,602.96
沈阳沈中大街项目	辽宁省沈阳市浑南新区	住宅/商业	194,248.92	724,700.87	533,952.70
青岛城阳项目	山东省青岛市	商业/写字楼	92,455.00	217,470.38	93,984.39
青岛公园 1 号项目	山东省青岛市城阳区	住宅/公寓/商业	81,016.00	138,137.18	19,941.09
青岛杨埠寨项目	山东省青岛市城阳区	住宅/商业	38,805.40	77,343.85	691.52
青岛千千树项目	山东省青岛市李沧区	住宅/商业	113,974.40	138,367.76	126.47
烟台阳光首院项目	山东省烟台市福山区	住宅/商业	195,609.00	473,896.07	58,491.06
镇江国家大学科技园项目	江苏省镇江市技术开发区	住宅/商业	111,364.00	285,722.62	16,506.31
昆山锦溪项目	江苏省昆山市锦溪镇	住宅/商业	550,036.60	456,074.00	265,584.10
无锡东亭镇项目	江苏省无锡市锡山区	住宅/商业	162,911.00	340,060.21	22,988.86
无锡机场路项目	江苏省无锡市新区	住宅/商业	96,597.70	230,757.81	20,758.60
江阴敔悦项目	江苏省江阴市敔山湾	住宅/商业	78,258.00	207,082.49	144,017.63
湖州奥特莱斯综合体项目	浙江省湖州市太湖旅游度假区	住宅/商业	580,986.00	771,937.73	413,808.41
湖州仁皇山项目	浙江省湖州市仁皇山区	住宅/商业	53,865.00	149,724.44	17,499.11
万宁奥特莱斯综合	海南省万宁市	住宅/公	440,415.00	344,644.17	197,611.62

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
体项目	礼纪镇	寓/商业			
昆山奥特莱斯综合体项目	江苏省昆山市东部新城	住宅/公寓/商业	354,912.20	1,177,409.71	413,117.43
南昌奥特莱斯项目	江西省南昌市新建县	商业	30,153.33	32,560.00	32,560.00
济南奥特莱斯项目	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929.00	40,000.00	40,000.00
澳洲 Carlingford 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	23,482.00	43,132.00	9,490.00
澳洲 Mega 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	9,234.00	25,638.00	16,110.00
澳洲 Arden 项目	澳大利亚布里斯班市	住宅	16,409.00	50,944.00	12,878.00

（二）发行人土地核查情况

保荐机构和本公司律师根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发〔2010〕10 号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发〔2013〕17 号文”）、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的监管政策》等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，就本公司境内房地产开发业务执行上述规定的情况进行了专项核查。专项核查的范围涉及发行人及其报告期内纳入合并报表范围内实际从事房地产开发业务的控股子公司在报告期内开发的房地产项目。

保荐机构出具的核查意见如下：

报告期内，发行人及其合并报表范围内的项目公司开发的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；亦不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

发行人律师出具的核查意见如下：

报告期内，发行人及其合并报表范围内的项目公司开发的房地产项目不存在

被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；亦不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

六、发行人的主要房地产项目情况

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司已完工、在建及拟建主要房地产项目如下：

（一）主要已完工项目

1、北京玉渊潭项目

（1）项目概况

该项目位于北京市海淀区，占地面积 17,915.08 平方米，规划总建筑面积 150,200.00 平方米。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京安华世纪房地产开发有限公司全资拥有及开发，由中铁建设集团有限公司承包施工，由北京双圆工程咨询监理有限公司监理。承包方对市政工程、园林工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中铁建设集团有限公司注册资本 25 亿元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2009 年 2 月全部竣工。

该项目于 2005 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 99%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项

维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

2、北京房山长阳 4 号地项目

（1）项目概况

该项目位于北京市房山区，占地面积 90,389.00 平方米，规划总建筑面积 201,318.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京兴泰吉成置业有限公司全资拥有及开发，由中建二局第三建筑工程有限公司承包施工，由北京华城建设监理有限责任公司监理。承包方对外保温、劳务、防水等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中建二局第三建筑工程有限公司注册资本 30,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2016 年 4 月竣工。

该项目于 2012 年 12 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 96%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方

米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

3、北京大兴孙村项目

（1）项目概况

该项目位于北京市大兴区，占地面积 61,512.00 平方米，规划总建筑面积 134,751.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京创瑞祥安置业有限公司全资拥有及开发，由北京诚通新新建设有限公司承包施工，由建研凯勃建设工程咨询有限公司监理。承包方对外保温、劳务、防水等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京诚通新新建设有限公司注册资本 15,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2016 年 1 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 7 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 57%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

4、天津双港 122 项目

（1）项目概况

该项目位于天津市津南区，占地面积 183,510.80 平方米，规划总建筑面积 265,772.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅与商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案书、商品房预售许可证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司天津首创新港置业有限公司全资拥有及开发，一期、三期由北京城建六建设集团有限公司承包施工，二期、四期由中国建筑第六工程局有限公司承包施工；一至三期由北京五环建设监理公司监理，四期由北京五环国际工程管理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程、外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质；中国建筑第六工程局有限公司注册资本 257,794.64643 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2015 年 12 月全部竣工。

该项目于 2011 年 7 月开始预售。截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 96%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金现暂存于天津市维修资金专项账户中。

5、天津生态城项目

（1）项目概况

该项目位于天津市滨海新区，占地面积 137,252.40 平方米，规划总建筑面积 185,804.37 平方米。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案书、商品房预售许可证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司全资拥有及开发，由中建城市建设发展有限公司承包施工，由天津市联合工程建设监理有限公司一分公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中建城市建设发展有限公司注册资本 15,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2015 年 12 月全部竣工。

该项目住宅于 2013 年 9 月开始预售。截至 2016 年 6 月 30 日，该项目已基本销售完毕。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金现暂存于天津市维修资金专项账户中。

6、天津武清项目 08-02 地块

（1）项目概况

该项目位于天津市武清区，占地面积 171,418.20 平方米，规划总建筑面积

216,050.00 平方米。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司天津永元投资有限公司全资拥有及开发，由天津市武清区建筑工程总公司承包施工，由北京首建工程咨询监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

天津市武清区建筑工程总公司注册资本 5,180 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2016 年 6 月全部竣工。

该项目已于 2011 年 10 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 88%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金现暂存于天津市维修资金专项账户中。

7、天津武清项目黑利伯瑞国际学校

（1）项目概况

该项目位于天津市武清区，占地面积 46,407.79 平方米，规划总建筑面积 44,656.93 平方米。该项目为本公司自主开发的学校项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案书等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司京津同城（天津）投资有限公司全资拥有及开发，由保利建设集团有限公司承包施工，由北京首建工程咨询监理有限公司监理。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

保利建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2015 年 3 月全部竣工。

该项目由公司作为长期投资进行管理和经营，主要用于开办学校招生教学，规划招生人数 1,200 人，一期已于 2013 年正式开学运营，二期于 2015 年初投入使用。学校以提供高品质的西方教育为办学特色，为全日制国际寄宿学校，办学层次覆盖从小学到高中的全方位教育。

8、重庆鸿恩寺项目

（1）项目概况

该项目位于重庆市江北区，占地面积 229,314.00 平方米，规划总建筑面积 965,175.31 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅、商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司重庆首创新石置业有限公司全资拥有及开发，一至四期均由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，一期由重庆天骄监理有限公司监理，二至四期由重庆新鲁班监理有限公司监理。承包方对防水、涂料、防火门、保温等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资本 287,529 万元，具备房屋建筑工程总

承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2015 年 12 月全部竣工。

该项目于 2010 年 8 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 89%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据重庆市人民政府令第 224 号《重庆市物业专项维修资金管理办法》和重庆市江北区人民政府江北府办[2014]113 号《重庆市江北区物业专项维修资金管理实施细则》的相关规定，物业专项维修资金应当由业主交存。本市主城区范围内，首期物业专项维修资金的交存标准为：（一）有电梯的，按每平方米建筑面积 80 元交存；（二）无电梯的，按每平方米建筑面积 50 元交存。购房者于办理房屋产权证之前，项目公司已按上述规定相关要求代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于房管局账户中。

9、成都胜利村项目

（1）项目概况

该项目位于四川省成都市成华区，占地面积 78,170.94 平方米，规划总建筑面积 441,743.56 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅、商业等业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案表、商品房预售许可证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司首创置业成都有限公司全资拥有及开发，一期工程由北京住总集团有限责任公司承包施工，由四川康立项目管理有限责任公司监理。二期、三期、四期和六期工程由中建二局第二建筑工程有限公司承包施工，由成都海诚建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、内装工程、外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京住总集团有限责任公司注册资本 120,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

中建二局第二建筑工程有限公司注册资本 30,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2013 年 6 月全部竣工。

该项目于 2008 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 96%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据成都市人民政府令第 103 号《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》及其实施细则（成房发[2004]56）号的相关规定，办理商品房所有权初始登记前，房地产开发公司对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3%缴存；办理房屋所有权分户登记前，购房人对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2%缴存。项目公司负担基金现暂存于房管局账户中；购房者负担基金按照办理分户产权进度缴纳，并暂存于房管局账户中。

10、成都北泉路项目

（1）项目概况

该项目位于四川省成都市龙泉驿区，占地面积 75,018.78 平方米，规划总建筑面积 419,990.82 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案表、商品房预售许可证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司成都首创驿都置业有限公司全资拥有及开发，第一、二期由四川华西集团有限公司承包施工，由成都海诚建设监理有限公司监理。

第三、四期由中国华西企业股份有限公司承包施工，由成都海诚建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、内装工程、外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

四川华西集团有限公司注册资本 100,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

中国华西企业股份有限公司注册资本 36,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2013 年 11 月全部竣工。

该项目住宅于 2010 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 87%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据成都市人民政府令第 103 号《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》及其实施细则（成房发[2004]56）号的相关规定，办理商品房所有权初始登记前，房地产开发公司对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3%缴存；办理房屋所有权分户登记前，购房人对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2%缴存。项目公司负担基金现暂存于房管局账户中；购房者负担基金按照办理分户产权进度缴纳，并暂存于房管局账户中。

11、成都川师大项目

（1）项目概况

该项目位于四川省成都市龙泉驿区，占地面积 106,786.07 平方米，规划总建筑面积 597,436.92 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅、商业和写字楼等业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣

工备案表、商品房预售许可证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司成都首创驿都置业有限公司全资拥有及开发，一期 A 标段工程由河北建设集团有限公司承包施工，一期 B 标段工程由中建二局第二建筑工程有限公司承包施工，一期由四川红云建设项目管理咨询有限公司监理。二、三期总承包工程 B 标段由河北建设集团有限公司承包施工，由四川华凯工程项目管理有限公司监理。二、三期总承包工程 A 标段由中国华西企业股份有限公司承包施工，由四川华凯工程项目管理有限公司监理。总承包工程第四期由四川省轩辕建设事业有限责任公司承包施工，由四川华凯工程项目管理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、内装工程、外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

河北建设集团有限公司注册资本 120,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

中建二局第二建筑工程有限公司注册资本 30,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

中国华西企业股份有限公司注册资本 36,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

四川省轩辕建设实业有限责任公司注册资本 12,000 万元，具备房屋建筑工程总承包二级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2014 年 11 月全部竣工。

该项目于 2011 年 7 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 80%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据成都市人民政府令第 103 号《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》及其实施细则（成房发[2004]56）号的相关规定，办理商品房所有权初始登记前，房地产开发公司对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3%缴存；办理房屋所有

权分户登记前，购房人对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2%缴存。项目公司负担基金现暂存于房管局账户中；购房者负担基金按照办理分户产权进度缴纳，并暂存于房管局账户中。

12、青岛空港国际中心项目

（1）项目概况

该项目位于山东省青岛市，占地面积 92,455.00 平方米，规划总建筑面积 217,470.38 平方米。该项目为本公司自主开发的包括企业独栋、孵化器办公、商务酒店、企业展示中心、特色商品街等在内的多业态全新综合体商务项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案表、商品房预售许可证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司青岛信立伟业房地产开发有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由青岛市工程建设监理有限责任公司监理。承包方对电梯等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资本 287,529 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2015 年 9 月全部竣工。

该项目于 2012 年 7 月开始预售。截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 49%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据青岛市人民政府令第 215 号《青岛市房屋专项维修资金管理办法（试行）》的相关规定，购房者于预售合同网签之前，配备电梯的房屋按照建筑安装工程每平方米造价的 8%；未配备电梯的房屋以及配备电梯且未设地下车库的底层房屋按照建筑安装工程每平方米造价的 5%的标准交纳房屋专项维修资金，该

项目房屋专项维修资金存于青岛市住房维修资金管理中心账户中。

13、万宁奥特莱斯综合体 4 号地

（1）项目概况

该项目位于海南省万宁市礼纪镇，占地面积 199,807.00 平方米，规划总建筑面积 103,200.00 平方米。该项目为本公司自主开发的商业地产项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：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、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司海南奥特莱斯旅业开发有限公司全资拥有及开发，现代服务产业区商业一期由浙江博元建设股份有限公司承包施工，由海南中外建工程管理有限公司监理。承包方对涂料工程、栏杆工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

浙江博元建设股份有限公司注册资本 30,180 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2015 年 12 月全部竣工。

该项目由本公司作为长期投资进行管理和经营，一期于 2013 年 10 月开业运营，二期计划于 2016 年 10 月开业运营。

（二）主要在建项目

1、北京呼家楼项目

（1）项目概况

该项目位于北京市朝阳区，占地面积 34,163.00 平方米，规划总建筑面积 167,759.00 平方米。项目计划总投资 77.88 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 53.99 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅、商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过协议转让取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已于 2004 年 5 月 20 日与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证和部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司首创朝阳房地产发展有限公司全资拥有及开发，1-4 号楼公寓由中天建设集团有限公司承包施工，由北京建工京精大房工程建设监理公司监理。5 号楼公寓、商业、人防出口 F 及地下工程由北京城建六建设集团有限公司承包施工，由北京建工京精大房工程建设监理公司监理。承包方对市政工程、园林工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中天建设集团有限公司注册资本 10 亿元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 1 亿元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2008 年 3 月开工，所有工程预计于 2018 年 11 月全部竣工。

该项目于 2009 年 5 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 62%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

2、北京丽泽金融商务区项目 F03 地块

（1）项目概况

该项目位于北京市丰台区，占地面积 18,859.00 平方米，规划总建筑面积

221,102.00 平方米。项目计划总投资 36.63 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 23.82 亿元。该项目为本公司自主开发的商业地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与北京市国土资源局签订了土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司北京天城永元置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由中咨工程建设监理公司监理。承包方对钢结构等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资本 287,529 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2015 年 6 月开工，所有工程预计于 2017 年 12 月全部竣工。

该项目由本公司作为长期投资进行管理和经营，预计于 2018 年 6 月开业运营。

3、北京丽泽金融商务区项目 F05 地块

（1）项目概况

该项目位于北京市丰台区，占地面积 10,389.40 平方米，规划总建筑面积 93,873.00 平方米。项目计划总投资 22.04 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 12.30 亿元。该项目为本公司自主开发的包含公寓和写字楼业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与北京市国土资源局签订了土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司首创朝阳房地产发展有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由中咨工程建设监理公司监理。承包方对钢结构等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资本 287,529 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2015 年 12 月开工，所有工程预计于 2018 年 6 月全部竣工。

该项目于 2016 年 2 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 67%。

4、北京顺义赵全营 F1-01 项目

（1）项目概况

该项目位于北京市顺义区，占地面积 27,121.10 平方米，规划总建筑面积 54,205.27 平方米。项目计划总投资 11.72 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 10.38 亿元。该项目为本公司自主开发包含公寓和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，本公司取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京益凯优置业有限公司全资拥有及开发，由北京市顺义建筑工程公司承包施工，由北京宏远工程建设管理有限责任公司监理。承包方对高低压工程、热力工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京市顺义建筑工程公司注册资本 10,683.44 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 11 月开工，所有工程预计于 2017 年 5 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 12 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 66%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

5、北京顺义赵全营 4 号地项目

（1）项目概况

该项目位于北京市顺义区，占地面积 104,344.60 平方米，规划总建筑面积 221,466.31 平方米。项目计划总投资 32.76 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 22.82 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和公寓业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证以及部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京贵佳茂置业有限公司全资拥有及开发，一期叠拼及 C2#loft 工程由北京市顺义建筑工程公司承包施工，由北京宏远工程建设管理有限责任公司监理。C1-02、C1-03、C1-04 等地块、项目 1#、2#住宅楼等四项和二期叠拼工程由河北建设集团有限公司承包施工，由北京宏远工程建设管理有限责任公司监理。承包方对高低压工程、热力工程、电梯工程等做了进一步分

包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京市顺义建筑工程公司注册资本 10,683.44 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

河北建设集团有限公司注册资本 120,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 11 月开工，所有工程预计于 2018 年 10 月全部竣工。

该项目住宅和公寓部分已于 2014 年 11 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 33%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

6、北京顺义赵全营 2 号地项目

（1）项目概况

该项目位于北京市顺义区，占地面积 114,153.50 平方米，规划总建筑面积 232,277.30 平方米。项目计划总投资 43.02 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 33.60 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅、公寓和商业业态的房地产地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与北京市国土资源局签订了土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证，部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京联创盛业房地产开发有限公司全资拥有及开发，叠拼、联排、LOFT 项目工程由北京城建六建设集团有限公司承包施工，由北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司监理。E1-03、E3-03、E3-04 和 1#-4#住宅楼等八项工程由中国新兴建设开发总公司承包施工，由北京市顺金盛建设工程监理有限公司监理。承包方对高低压工程、热力工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

中国新兴建设开发总公司注册资本 100,588 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 11 月开工，所有工程预计于 2019 年 12 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 11 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 35%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

7、北京顺义 17 街区项目

（1）项目概况

该项目位于北京市顺义区，占地面积 85,055.53 平方米，规划总建筑面积 193,676.47 平方米。项目计划总投资 16.01 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 8.98 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和公寓业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，本公司已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京天智盈置业有限公司全资拥有及开发，由河北建设集团有限公司承包施工，其中保障房项目由北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司监理，商品房由北京明鉴同建工程管理有限公司监理。承包方对高低压工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

河北建设集团有限公司注册资本 120,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2015 年 11 月开工，所有工程预计于 2017 年 7 月全部竣工。

该项目于 2016 年 1 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 33%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

8、北京密云云凤山庄项目

（1）项目概况

该项目位于北京市密云区，占地面积 334,854.57 平方米，规划总建筑面积 248,723.30 平方米。项目计划总投资 35.87 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 32.33 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与北京市国土资源局签订了土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分竣工验收备案表以及部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京新博城房地产开发有限公司全资拥有及开发，一期别墅项目由北京华云建筑工程有限公司傲祺分公司承包施工，二期 PQR 区叠拼由河北建设集团天辰建筑工程有限公司承包施工，二期 A 区联排、4#配套公建及会所与三期由北京城建六建设集团有限公司承包施工，上述项目均由北京双圆工程咨询监理有限公司监理。承包方对高低压工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

河北建设集团天辰建筑工程有限公司注册资本 23,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2010 年 11 月开工，所有工程预计于 2017 年 9 月全部竣工。

该项目住宅部分已于 2011 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 65%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

9、北京房山奥特莱斯综合体项目

（1）项目概况

该项目位于北京市房山区，占地面积 181,824.66 平方米，规划总建筑面积

372,297.00 平方米。项目计划总投资 31.02 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 27.42 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅和商业综合地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与北京市国土资源局签订了土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分竣工验收备案表以及部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京首创奥特莱斯房山置业有限公司全资拥有及开发，住宅一期和商业一期由中建二局第三建筑工程有限公司承包施工，由北京华城建设监理有限责任公司监理。住宅二期由中天建设集团有限公司承包施工，由北京华城建设监理有限责任公司监理。20#及还建商业由保定建业集团有限公司承包施工，由北京华城建设监理有限责任公司监理。承包方对外保温、劳务等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中建二局第三建筑工程有限公司注册资本 30,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

中天建设集团有限公司注册资本 100,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

保定建业集团有限公司注册资本 15,118 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2010 年 11 月开工，所有工程预计于 2018 年 6 月全部竣工。

该项目住宅部分已于 2010 年 12 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目已销售完毕；商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，一期已于 2013 年 5 月开业运营。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关

规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

10、北京房山高教园项目

（1）项目概况

该项目位于北京市房山区，占地面积 56,138.00 平方米，规划总建筑面积 223,365.70 平方米。项目计划总投资 30.27 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 23.76 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业等业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与北京市国土资源局签订了土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司北京创瑞华安置业有限公司全资拥有及开发，由中建二局第三建筑工程有限公司承包施工，由北京铁城建设监理有限责任公司监理。承包方对外保温、劳务等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中建二局第三建筑工程有限公司注册资本 30,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2015 年 3 月开工，所有工程预计于 2017 年 7 月全部竣工。

该项目已于 2015 年 5 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 46%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关

规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

11、北京房山黄辛庄项目

（1）项目概况

该项目位于北京市房山区，占地面积 114,166.26 平方米，规划总建筑面积 413,354.00 平方米。项目计划总投资 36.46 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 23.12 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目一期土地使用权是通过协议出让取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对一期项目，本公司已于 2004 年 6 月 4 日与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证以及部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

该项目二期土地使用权是通过协议出让取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对二期项目，本公司已于 2004 年 8 月 28 日与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，本公司取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司北京安顺园房地产开发有限公司全资拥有及开发，由北京城建六建设集团有限公司承包施工，由北京五环国际工程管理有限公司监理。承包方对防水、外保温、劳务等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总

承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2013 年 11 月开工，所有工程预计于 2018 年 12 月全部竣工。

该项目住宅部分已于 2013 年 12 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 55%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据京建物（2009）第 836 号《北京市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为 50 元/平方米；多层住宅、非住宅为 100 元/平方米；高层住宅、非住宅为 200 元/平方米。由项目公司向购房者代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心中。

12、上海松江项目

（1）项目概况

该项目位于上海市松江区，占地面积 65,239.40 平方米，规划总建筑面积 155,710.45 平方米。项目计划总投资 28.33 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 27.03 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与上海市松江区规划和土地管理局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司上海松创置业有限公司全资拥有及开发，由中国华西企业股份有限公司承包施工，由上海金桥建设监理有限公司监理。承包方对幕墙、市政、雨污水、栏杆；弱电、专变等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国华西企业股份有限公司注册资本 36,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 9 月开工，所有工程预计于 2016 年 9 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 12 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 66%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据 2000 年 10 月 12 日上海市人民政府发布的《上海市商品住宅维修基金管理办法》（上海市人民政府令第 91 号发布）的规定，配备电梯的住宅房地产开发企业按照每平方米建筑面积成本价的 4%交纳首期维修基金；不配备电梯的住宅房地产开发企业按照每平方米建筑面积成本价的 3%交纳。项目公司已按照上述规定计提专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

13、上海青浦盈浦街道 14-04 项目

（1）项目概况

该项目位于上海市青浦区，占地面积 38,444.00 平方米，规划总建筑面积 77,890.77 平方米。项目计划总投资 14.47 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 12.06 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与上海市青浦区规划和土地管理局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司上海首青置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由上海海达工程建设咨询有限公司监理。承包方对桩基工程、外墙涂料工程、电梯设备供应及安装、外立面门窗工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资本 287,529 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2015 年 8 月开工，所有工程预计于 2017 年 9 月全部竣工。

该项目部分已于 2015 年 10 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 57%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据 2000 年 10 月 12 日上海市人民政府发布的《上海市商品住宅维修基金管理办法》（上海市人民政府令第 91 号发布）的规定，配备电梯的住宅房地产开发企业按照每平方米建筑面积成本价的 4%交纳首期维修基金；不配备电梯的住宅房地产开发企业按照每平方米建筑面积成本价的 3%交纳。项目公司已按照上述规定计提专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

14、天津双港 121 项目

（1）项目概况

该项目位于天津市津南区，占地面积 255,038.10 平方米，规划总建筑面积 318,619.00 平方米。项目计划总投资 26.58 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 22.79 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅、公寓、商业和写字楼等业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与天津市国土资源和房屋管理局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证以及部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司天津首创新园置业有限公司全资拥有及开发，三期工程由中国建筑第六工程局有限公司承包施工，由北京五环建设监理公司监理。四期工程由北京住总第二开发建设有限公司承包施工，五期工程由中冶天工

集团有限公司承包施工，四期、五期由北京五环国际工程管理有限公司监理。承包方对对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第六工程局有限公司注册资本 257,794.64643 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

北京住总第二开发建设有限公司注册资本,8,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

中冶天工集团有限公司注册资本 180,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2008 年 5 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目已于 2010 年 8 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 62%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各接 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金现暂存于天津市维修资金专项账户中。

15、天津洪泥河项目

（1）项目概况

该项目位于天津市津南区，占地面积 257,092.80 平方米，规划总建筑面积 536,901.48 平方米。项目计划总投资 39.33 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 29.71 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与天津市国土资源和房屋管理局津南区国土资源分局

签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证以及部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司天津兴泰吉丰置业有限公司全资拥有及开发，一期工程由天津市津南区北闸口建筑工程公司承包施工。二期工程一标段和四期工程由北京城建六建设集团有限公司承包施工。二期工程二标段和五期工程由中冶天工集团有限公司承包施工。二期高层样板间、三期工程和售楼处工程由北京市第五建筑工程集团有限公司承包施工。上述项目均由天津市联合工程建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

天津市津南区北闸口建筑工程公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

中冶天工集团有限公司注册资本 180,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

北京市第五建筑工程集团有限公司注册资本 20,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2013 年 9 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目住宅和公寓部分已于 2013 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 65%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金

现暂存于天津市维修资金专项账户中。

16、天津梨双路项目

（1）项目概况

该项目位于天津市津南区，占地面积 108,344.30 平方米，规划总建筑面积 243,260.98 平方米。项目计划总投资 21.98 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 17.56 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与天津市国土资源和房屋管理局津南区国土资源分局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司天津兴泰吉鑫置业有限公司全资拥有及开发，由中天建设集团有限公司承包施工，由天津市华泰建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中天建设集团有限公司注册资本 100,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 5 月开工，所有工程预计于 2017 年 6 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 5 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 59%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金

现暂存于天津市维修资金专项账户中。

17、天津武清项目 03-02 地块

（1）项目概况

该项目位于天津市武清区，占地面积 174,948.40 平方米，规划总建筑面积 219,049.37 平方米。项目计划总投资 12.44 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 9.44 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司天津天朗科恩房地产有限公司全资拥有及开发，一期工程、二期工程和三期工程由北京城建六建设集团有限公司承包施工，由北京首建工程咨询监理有限公司监理。样板楼建筑安装由天津小站建筑安装工程有限责任公司承包施工，由北京首建工程咨询监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

北京城建六建设集团有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

天津小站建筑安装工程有限责任公司注册资本 15,010 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2013 年 12 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目住宅部分已于 2014 年 3 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 89%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金现暂存于天津市维修资金专项账户中。

18、天津武清项目 04-02 地块

（1）项目概况

该项目位于天津市武清区，占地面积 187,396.10 平方米，规划总建筑面积 256,950.90 平方米。项目计划总投资 16.47 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 11.14 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与天津武清国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司天津同城置业有限公司全资拥有及开发，由天津小站建筑安装工程有限责任公司承包施工，由北京首建工程咨询监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程、外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

天津小站建筑安装工程有限责任公司注册资本 15,010 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 2 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目住宅部分已于 2014 年 7 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 83%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法的通知》的相关规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分对别按以下比例缴存（1）不配备电梯的商品住宅,开发建设单位和购房人各按 1%缴存维修基金；（2）配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1%缴存维修基金。该资金现暂存于天津市维修资金专项账户中。

19、成都青龙场项目

（1）项目概况

该项目位于四川省成都市成华区，占地面积 87,311.96 平方米，规划总建筑面积 377,311.04 平方米。项目计划总投资 27.98 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 21.18 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与成都市国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司成都首创正华置业有限公司全资拥有及开发，由中国华西企业股份有限公司承包施工，由四川华凯工程项目管理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、内装工程、外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国华西企业股份有限公司注册资本 36,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 11 月开工，所有工程预计于 2017 年 6 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 11 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 26%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据成都市人民政府令第 103 号《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》及其实施细则（成房发[2004]56）号的相关规定，办理商品房所有权初始登记前，房地产开发公司对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3%缴存；办理房屋所有权分户登记前，购房人对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2%缴存。项目公司负担基金现暂存于房管局账户中；购房者负担基金按照办理分户产权进度缴纳，并暂存于房管局账户中。

20、西安凤城路项目

（1）项目概况

该项目位于陕西省西安市经济技术开发区，占地面积 355,909.00 平方米，规划总建筑面积 1,716,206.00 平方米。项目计划总投资 76.94 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 50.80 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅、商业和写字楼业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与西安市国土资源局经济技术开发区分局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证以及部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司西安首创新开置业有限公司全资拥有及开发，一期、二期、三期、四期工程由北京城建六建设工程有限公司承包施工，一期、二期由陕西工程监理有限责任公司监理，三期、四期由陕西华建工程监理有限责任公司监理。五期工程由陕西建工集团第一建筑工程有限公司承包施工，由陕西华建工程监理有限责任公司监理。六期工程由北京城建六建设工程有限公司承包施工，由陕西华营工程建设监理有限公司监理。七期工程由二十三冶建设集团有限

公司承包施工，由陕西华营工程建设监理有限公司监理。承包方对市政工程、热力工程、燃气工程、室外电力工程、有线电视工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

陕西建工集团第一建筑工程有限公司注册资本 36,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

北京城建六建设工程有限公司注册资本 10,000 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

五矿二十三冶建设集团有限公司注册资本 136,537.43 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2009 年 5 月开工，所有工程预计于 2018 年 12 月全部竣工。

该项目已于 2009 年 5 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 67%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据西安人民政府令第 85 号《西安市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，住宅的业主、非住宅的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，缴纳标准为：（一）多层住宅（7 层以下，不配备电梯的）60 元/平方米；（二）多层住宅（配备电梯的）90 元/平方米；（三）小高层、高层住宅（7 层以上，含 7 层）145 元/平方米。相关资金暂存于西安市房管局账户中。

21、沈阳沈中大街项目

（1）项目概况

该项目位于沈阳市浑南新城，占地面积 194,248.92 平方米，规划总建筑面积 724,700.87 平方米。项目计划总投资 34.20 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 18.78 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与沈阳市规划和国土资源局东陵分局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、

部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司沈阳首创新运置业有限公司全资拥有及开发，一期一标段由中天建设集团有限公司承包施工，一期二标和四期二标段由江苏鸿佳建设有限公司承包施工，四期一标段由沈阳华强建设集团有限公司承包施工，上述项目均由沈阳建设监理有限公司监理。承包方未进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中天建设集团有限公司注册资本 10 亿元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

江苏鸿佳建设有限公司注册资本 11,086 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

沈阳华强建设集团有限公司注册资本 8,964 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2013 年 9 月开工，所有工程预计于 2021 年 8 月全部竣工。

该项目已于 2013 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 19%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据沈阳市人民政府颁发的《沈阳市物业专项维修资金管理办法》（沈阳市政府令[2015]第 53 号）的相关规定，业主应当在办理房屋入住手续前将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。缴纳标准为：（一）配备电梯的物业，按照建筑面积每平方米 92 元交存；（二）未配备电梯的物业，按照建筑面积每平方米 63 元交存。任何单位或者个人不得代收物业专项维修资金。

22、烟台阳光首院项目 2 号地

（1）项目概况

该项目位于山东省烟台市福山区，占地面积 71,643.91 平方米，规划总建筑面积 230,897.30 平方米。项目计划总投资 11.11 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 8.54 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系转让取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与土地使用权转让方烟台阳光新业房地产开发有限公司签订土地使用权转让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证以及部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司烟台阳光骊臻房地产开发有限公司全资拥有及开发，一至四期均由河北建设集团有限公司承包施工，一期由山东众成建设项目管理有限公司监理，二至四期由山东万信项目管理有限公司监理。承包方对入户门等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

河北建设集团有限公司注册资本 120,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2010 年 12 月开工，所有工程预计于 2017 年 6 月全部竣工。

该项目已于 2011 年 5 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 78%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据烟台市人民政府办公室关于印发《烟台市住宅专项维修资金管理办法》的通知（烟政办发[2011]20 号）及关于印发《烟台市住宅专项维修资金管理实施细则》的通知，商品住宅、非住宅业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，烟台市将首期住宅专项维修资金交存标准核定为：（一）多层住宅（七层以下、不带电梯），按 58 元/平方米交存；（二）多层住宅（七层以下、带电梯）及小高层（十二层以下），按 66 元/平方米交存；（三）高层住宅（十二层以上），按 118 元/平方米交存。项目公司已于购房者办理房屋产权证之前按上述标准代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该维修基金暂存于房管局账户。

23、湖州奥特莱斯综合体 29 号地

（1）项目概况

该项目位于浙江省湖州市太湖旅游度假区，占地面积 300.496.00 平方米，规划总建筑面积 195,131.63 平方米。项目计划总投资 11.67 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 6.34 亿元。该项目为本公司自主开发的商业地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与湖州市国土资源局签订土地使用权出让合同，该项目公司已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分竣工验收备案表，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司浙江奥特莱斯置业有限公司全资拥有及开发，由中天建设集团有限公司承包施工，由浙江天成项目管理有限公司监理。承包方对机电、消防、弱电、幕墙等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中天建设集团有限公司注册资本 100,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2010 年 12 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目由本公司作为长期投资进行管理和经营，商业一期已于 2013 年 12 月开业运营。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据湖州市人民政府发布的《湖州市中心城市物业管理办法》（湖政发[2007]12 号）和湖州市人民政府办公室印发的《湖州市中心城市物业专项维修资金管理实施细则》的相关规定，维修基金的缴纳标准为：不带电梯的多层物业 50 元/平方米，带电梯的多层、小高层、地下室（半地下室）等物业 75 元/平方米，高层物业 100 元/平方米。项目公司已按照上述规定计提专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

24、湖州奥特莱斯综合体 32 号地

（1）项目概况

该项目位于浙江省湖州市太湖旅游度假区，占地面积 364,535.00 平方米，规划总建筑面积 468,044.73 平方米。项目计划总投资 14.07 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 7.69 亿元。该项目为本公司自主开发的住宅项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与湖州市国土资源局签订土地使用权出让合同，该项目公司已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证以及部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司浙江华隆置业有限公司全资拥有及开发，住宅一期工程由宜兴市建工建筑安装有限责任公司承包施工，由浙江建银项目管理咨询有限公司监理。住宅项目一期样板区及会所由中天建设集团有限公司承包施工，由浙江建银项目管理咨询有限公司监理。承包方对门窗、EPS 线条、屋面瓦等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

宜兴市建工建筑安装有限责任公司注册资本 11,800 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

中天建设集团有限公司注册资本 100,000 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2011 年 9 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目已于 2015 年 9 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 6%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据湖州市人民政府发布的《湖州市中心城市物业管理办法》（湖政发[2007]12 号）和湖州市人民政府办公室印发的《湖州市中心城市物业专项维修资

金管理实施细则》的相关规定，维修基金的缴纳标准为：不带电梯的多层物业 50 元/平方米，带电梯的多层、小高层、地下室（半地下室）等物业 75 元/平方米，高层物业 100 元/平方米。项目公司已按照上述规定计提专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

25、昆山奥特莱斯综合体南地块住宅项目

（1）项目概况

该项目位于江苏省昆山市东部新城，占地面积 137,752.70 平方米，规划总建筑面积 436,368.46 平方米。项目计划总投资 21.52 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 15.89 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅、公寓和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与昆明市国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证以及部分竣工验收备案意见书，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司首创奥莱（昆山）置业有限公司全资拥有及开发，招商中心、住宅一期和住宅二期工程由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由上海新光工程咨询有限公司监理。住宅 4A5A 期工程由通州建总集团有限公司承包施工，由上海新光工程咨询有限公司监理。承包方对幕墙、市政、雨污水、栏杆、弱电、专变等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资本 287,529 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

通州建总集团有限公司注册资本 41,431.90 万元，具备房屋建筑工程总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2013 年 5 月开工，所有工程预计于 2018 年 6 月全部竣工。

该项目已于 2013 年 5 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 75%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《关于明确昆山市商品房屋专项维修资金交存标准的通知》（昆政办抄[2015]92 号）的相关规定，商品房屋专项维修资金的交存数额，按照产权登记的建筑面积计算，具体标准为：不配备电梯的房屋按照 75 元/平方米（购房人）交存；配备电梯的房屋按照 125 元/平方米（购房人）交存；住宅小区内单一产权独立式房屋，无论是否配备电梯，均按 30 元/平方米（购房人）交存。相关基金现暂存于房管局账户中。

26、昆山奥特莱斯综合体中地块住宅项目

（1）项目概况

该项目位于江苏省昆山市东部新城，占地面积 109,731.80 平方米，规划总建筑面积 370,465.09 平方米。项目计划总投资 18.13 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已投资 10.04 亿元。该项目为本公司自主开发的包含住宅、公寓和商业等业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对该项目，本公司已与昆山市国土资源局签订土地使用权出让合同，取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资子公司首创东兴（昆山）房地产开发有限公司全资拥有及开发，中一期由中国华西企业股份有限公司承包施工，由昆山世泰建设工程咨询监理有限公司监理；中二期由红阳建工集团有限公司承包施工，由昆山世泰建设工程咨询监理有限公司监理；中三期由红阳建工集团有限公司承包施工，由苏州市科正工程管理咨询有限公司监理。承包方对幕墙、市政、雨污水、栏杆、弱电、专变等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国华西企业股份有限公司注册资本 36,000 万元，具备房屋建筑工程总承

包特级资质；

红阳建工集团有限公司注册资本 30,258 万元，具备房屋建筑工程总承包一级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目于 2014 年 5 月开工，所有工程预计于 2017 年 12 月全部竣工。

该项目已于 2014 年 8 月开始预售，截至 2016 年 6 月 30 日，该项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 75%。

（5）共用部位及公用设施设备维修基金执行情况

根据《关于明确昆山市商品房屋专项维修资金交存标准的通知》（昆政办抄[2015]92 号）的相关规定，商品房屋专项维修资金的交存数额，按照产权登记的建筑面积计算，具体标准为：不配备电梯的房屋按照 75 元/平方米（购房人）交存；配备电梯的房屋按照 125 元/平方米（购房人）交存；住宅小区内单一产权独立式房屋，无论是否配备电梯，均按 30 元/平方米（购房人）交存。相关基金现暂存于房管局账户中。

（三）主要拟建项目

1、上海青浦盈浦街道 53-04 项目

（1）项目概况

该项目位于上海市青浦区，占地面积 31,690.30 平方米，规划总建筑面积 89,405.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕。

针对该项目，本公司已与上海市青浦区规划和土地管理局签订土地使用权出让合同，目前正在办理国有土地使用权证书及其他项目建设文件。

（3）开发单位

该项目由本公司全资子公司上海首湖投资有限公司全资拥有及开发。

（4）工程进度和销售情况

该项目预计于 2017 年 3 月开工，所有工程预计于 2019 年 10 月全部竣工。

2、北京大兴黄村项目

（1）项目概况

该项目位于北京市大兴区，占地面积 33,619.79 平方米，规划总建筑面积 207,825.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含商业和公寓业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕。

针对该项目，本公司已与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，目前正在办理国有土地使用权证书及其他项目建设文件。

（3）开发单位

截至 2016 年 6 月 30 日，该项目由本公司全资子公司北京中瑞凯华投资管理有限公司全资拥有，本公司后续将确定具体开发主体。

（4）工程进度和销售情况

该项目预计于 2017 年 2 月开工，所有工程预计于 2018 年 7 月全部竣工。

3、上海青浦徐泾项目

（1）项目概况

该项目位于上海市青浦区，占地面积 17,047.60 平方米，规划总建筑面积 29,966.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕。

针对该项目，本公司已与上海市青浦区规划和土地管理局签订土地使用权出让合同，目前正在办理国有土地使用权证书及其他项目建设文件。

（3）开发单位

该项目由本公司全资子公司上海首泾投资有限公司全资拥有及开发。

（4）工程进度和销售情况

该项目预计于 2016 年 11 月开工，所有工程预计于 2019 年 1 月全部竣工。

4、上海周浦项目

（1）项目概况

该项目位于上海市浦东新区，占地面积 69,433.10 平方米，规划总建筑面积 149,932.00 平方米。该项目为本公司自主开发的包含住宅和商业业态的房地产项目。

（2）资格文件

该项目土地使用权系通过公开招、拍、挂取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕。

针对该项目，本公司已与上海市浦东新区规划和土地管理局签订土地使用权出让合同，目前正在办理国有土地使用权证书及其他项目建设文件。

（3）开发单位

该项目由本公司控股子公司上海暄熹房地产开发有限公司全资拥有及开发。

（4）工程进度和销售情况

该项目预计于 2016 年 11 月开工，所有工程预计于 2019 年 3 月全部竣工。

本公司在建及拟建的募投项目具体信息请参见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”。

七、发行人的主要固定资产和无形资产情况

（一）主要固定资产情况

公司主要固定资产包括：房屋及建筑物、运输设备以及办公设备等。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司固定资产原值为 24,551.3 万元，固定资产净值为 13,336.6 万元。具体情况如下表所示：

单位：千元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值	成新率
房屋及建筑物	124,086	20,139	103,947	83.77%
运输工具	59,458	45,833	13,625	22.92%
办公设备	61,969	46,175	15,794	25.49%
总计	245,513	112,147	133,366	54.32%

（二）主要无形资产情况

本公司的无形资产主要包括软件著作权、土地使用权、商标、互联网域名等。

1、软件

本公司拥有的软件著作权情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	登记日期	首次发表日期	权利范围
1.	乐惠生活（北京）科技服务有限公司	乐惠家社区服务平台 V1.0	2015SR006533	2015-1-13	2014-11-29	全部权利

2、土地使用权

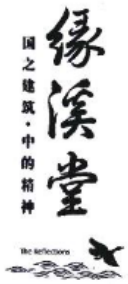
本公司将酒店业务对应的土地使用权计入无形资产，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司列入资产负债表内无形资产项下的土地使用权账面价值合计 3,956.1 万元，本公司已于 2015 年将酒店业务出售。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司不存在列入资产负债表内无形资产项下的土地使用权。

3、商标

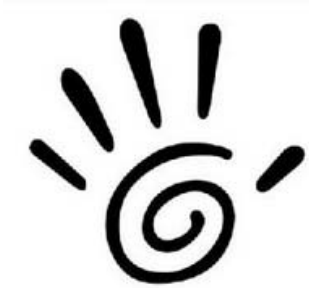
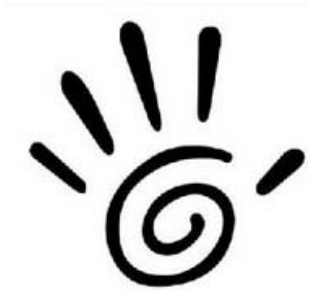
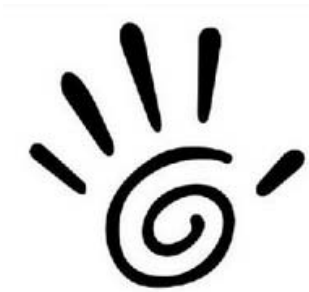
本公司及境内控股子公司拥有的境内注册商标如下：

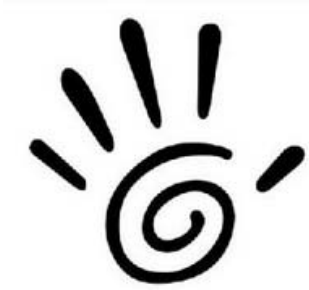
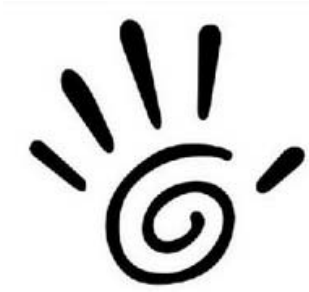
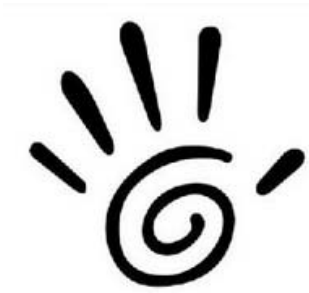
序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
1.		首创置业	3438335	2008-11-28 至 2018-11-27	36
2.		首创置业	16304367	2016-3-28 至 2026-3-27	36
3.	雪梨澳鄉	首创置业	4319700	2008-6-28 至 2018-6-27	36
4.	雪梨澳鄉	首创置业	4319701	2014-2-28 至 2024-2-27	19
5.	雪梨澳鄉	首创置业	4319716	2008-6-28 至 2018-6-27	37
6.	爱汶城	首创置业	5944310	2010-4-21 至 2020-4-20	42

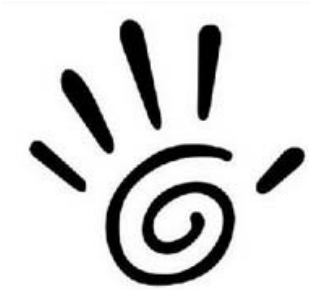
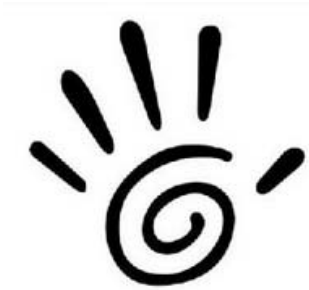
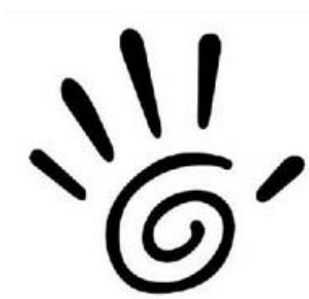
序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
7.		首创置业	4899016	2009-5-14 至 2019-5-13	43
8.		首创置业	4899018	2009-10-7 至 2019-10-6	37
9.		首创置业	4899017	2009-5-7 至 2019-5-6	42
10.		首创置业	4899020	2009-4-21 至 2019-4-20	19
11.		首创置业	4899019	2009-5-14 至 2019-5-13	36
12.		北京恒阳华隆	4206494	2008-3-28 至 2018-3-27	36
13.		北京恒阳华隆	4206490	2008-3-28 至 2018-3-27	42
14.		北京恒阳华隆	4206495	2008-1-7 至 2018-1-6	35
15.		北京恒阳华隆	4206529	2008-1-7 至 2018-1-6	43
16.		北京恒阳华隆	4206493	2008-1-7 至 2018-1-6	37
17.		北京恒阳华隆	4206492	2008-1-7 至 2018-1-6	39
18.		北京恒阳华隆	4206491	2008-1-7 至 2018-1-6	41
19.		北京阳光金都	4645917	2010-1-14 至 2020-1-13	43

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
20.		北京阳光金都	4645918	2010-1-14 至 2020-1-13	42
21.		北京阳光金都	4645919	2010-1-14 至 2020-1-13	37
22.		北京阳光金都	4645921	2008-9-21 至 2018-9-20	19
23.		安华世纪	4762366	2009-3-28 至 2019-3-27	36
24.	漫香郡	西安新开	10766782	2013-7-21 至 2023-7-20	35
25.	漫香郡	西安新开	10766904	2013-7-28 至 2023-7-27	37
26.	Capital Outlets	北京恒盛华星	11859210	2016-5-28 至 2026-5-27	35
27.	Capital Outlet	北京恒盛华星	11859209	2016-5-28 至 2026-5-27	35
28.	Capitol Outlets	北京恒盛华星	11859206	2014-7-14 至 2024-7-13	35
29.	Capital Outlets Square	北京恒盛华星	11859208	2015-8-14 至 2025-8-13	35
30.	CAPITAL OUTLETS	北京恒盛华星	12101122	2016-3-28 至 2026-3-27	35
31.	CAPITAL OUTLETS	北京恒盛华星	12101123	2016-3-28 至 2026-3-27	35

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
32.	CAPITAL OUTLETS	北京恒盛华星	12101124	2016-3-28 至 2026-3-27	35
33.	Capital Outlets Mall	北京恒盛华星	11859207	2016-5-28 至 2026-5-27	35
34.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859217	2014-5-21 至 2024-5-20	36
35.	CAPITAL OUTLETS	北京恒盛华星	12101171	2015-5-7 至 2025-5-6	36
36.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859216	2014-5-21 至 2024-5-20	37
37.	CAPITAL OUTLETS	北京恒盛华星	12101170	2015-5-7 至 2025-5-6	37
38.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859215	2014-5-21 至 2024-5-20	39
39.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859214	2014-5-21 至 2024-5-20	41
40.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859213	2014-5-21 至 2024-5-20	42
41.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859212	2014-5-21 至 2024-5-20	43
42.	锦澜汇	北京恒盛华星	11859211	2014-7-14 至 2024-7-13	44

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
43.		首创朝阳	4471765	2008-6-21 至 2018-6-20	19
44.		首创朝阳	4471767	2009-3-7 至 2019-3-6	37
45.		乐惠生活	15377705	2016-2-7 至 2026-2-6	35
46.		乐惠生活	15378340	2016-2-7 至 2026-2-6	35
47.		乐惠生活	15377764	2016-2-14 至 2026-2-13	36
48.		乐惠生活	15377833	2016-2-14 至 2026-2-13	37
49.		乐惠生活	15378432	2016-2-7 至 2026-2-6	37

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
50.		乐惠生活	15378470	2015-11-28 至 2025-11-27	38
51.		乐惠生活	15377946	2015-10-28 至 2025-10-27	39
52.		乐惠生活	15378550	2016-2-7 至 2026-2-6	39
53.		乐惠生活	15377987	2015-11-28 至 2025-11-27	40
54.		乐惠生活	15378591	2015-10-28 至 2025-10-27	40
55.		乐惠生活	15377995	2015-10-28 至 2025-10-27	41

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
56.		乐惠生活	15378019	2016-2-7 至 2026-2-6	42
57.		乐惠生活	15378767	2016-3-7 至 2026-3-6	42
58.		乐惠生活	15378091	2015-10-28 至 2025-10-27	43
59.		乐惠生活	15378148	2016-2-7 至 2026-2-6	44
60.		乐惠生活	15378846	2016-2-14 至 2026-2-13	44
61.		乐惠生活	15378191	2015-11-14 至 2025-11-13	45

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别
62.	乐惠家	乐惠生活	15378916	2015-11-7 至 2025-11-6	45
63.		乐惠生活	15377634	2016-2-7 至 2026-2-6	9
64.	乐惠家	乐惠生活	15378303	2016-2-7 至 2026-2-6	9

本公司及境外控股子公司拥有的境外注册商标如下：

序号	商标	权属人	注册号	使用权期限	核定类别	注册地
1		首创钜大	303361374	2015-4-1 至 2025-4-1	36	香港
2		首创钜大	303361374	2015-4-1 至 2025-4-1	36	香港
3	CAPITAL JUDA 首創鉅大	首创钜大	303361392	2015-4-1 至 2025-4-1	36	香港
4	CAPITAL JUDA 首創鉅大	首创钜大	303361392	2015-4-1 至 2025-4-1	36	香港

5		首创置业	200315889	2003-2-17 至 2020-2-17	36	香港
6		首创置业	2004B03570	2003-2-17 至 2020-2-17	36	香港
7		Sino-france Economic Cooperation Zones	012944906	-	-	欧盟
8		Sino-france Economic Cooperation Zones	012944617	-	-	欧盟
9		Sino-france Economic Cooperation Zones	144096235	-	-	法国
10		Sino-france Economic Cooperation Zones	144096229	-	-	法国

4、互联网络域名

本公司及境内外子公司拥有的互联网络域名如下：

序号	域名所有人	域名	注册日期	到期日期
1.	首创置业	bjcapitalland.com.cn	2012 年 7 月 11 日	2017 年 8 月 1 日
2.	首创置业	shouchuanghui.net	2013 年 5 月 29 日	2020 年 5 月 29 日
3.	首创置业	shouchuanghui.cn	2013 年 5 月 29 日	2020 年 5 月 29 日
4.	首创置业	shouchuanghui.com.cn	2013 年 5 月 29 日	2020 年 5 月 29 日
5.	北京恒盛华星	首创奥特莱斯.中国	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
6.	北京恒盛华星	首创奥特莱斯.公司	2014 年 8 月 20 日	2017 年 1 月 9 日
7.	北京恒盛华星	首创奥特莱斯.net	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
8.	北京恒盛华星	首创奥特莱斯.com	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
9.	北京恒盛华星	首创奥特莱斯.cn	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日

序号	域名所有人	域名	注册日期	到期日期
10.	北京恒盛华星	首创奥莱.中国	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
11.	北京恒盛华星	首创奥莱.公司	2014 年 8 月 20 日	2017 年 1 月 9 日
12.	北京恒盛华星	首创奥莱.net	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
13.	北京恒盛华星	首创奥莱.com	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
14.	北京恒盛华星	首创奥莱.cn	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
15.	北京恒盛华星	weixincapitaloutlet.cn	2015 年 3 月 19 日	2020 年 3 月 19 日
16.	北京恒盛华星	shouchuangjuda.com	2015 年 3 月 12 日	2018 年 3 月 12 日
17.	北京恒盛华星	shouchuangjuda.cn	2015 年 3 月 12 日	2018 年 3 月 12 日
18.	北京恒盛华星	capitaloutlets.net	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
19.	北京恒盛华星	capitaloutlets.com	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
20.	北京恒盛华星	capitaloutlets.com.cn	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
21.	北京恒盛华星	capitaloutlets.cn	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
22.	北京恒盛华星	capitaloutlets.net	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
23.	北京恒盛华星	capitaloutlet.com.cn	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
24.	北京恒盛华星	capitaloutlet.cn	2013 年 1 月 9 日	2017 年 1 月 9 日
25.	北京恒盛华星	capitaljuda.net	2015 年 3 月 12 日	2018 年 3 月 12 日
26.	北京恒盛华星	capitaljuda.com.cn	2015 年 3 月 12 日	2018 年 3 月 12 日
27.	北京恒盛华星	capitaljuda.cn	2015 年 3 月 12 日	2018 年 3 月 12 日
28.	首创朝阳	shouchuangzhongxin.com	2015 年 11 月 18 日	2016 年 11 月 18 日
29.	首创钜大	bcjuda.com	2015 年 2 月 26 日	2017 年 2 月 26 日

公司未来将根据业务经营和发展的需要，办理公司及境内外子公司拥有的互联网络域名延期事宜。

八、境外经营情况

公司通过境外直接或间接控制的子公司开展境外业务经营。在中国大陆以外的经营活动主要通过以下 5 家境外重要子公司及其下属公司进行。

（一）主要境外公司的基本情况

（1）首创钜大有限公司（Beijing Capital Juda Limited）

首创钜大有限公司于 2010 年 8 月 9 日在开曼群岛设立，法定股本为 200 亿股，已发行股本为 2 亿股，每股 0.01 港币，主要业务为投资控股。首创钜大于

2012 年 4 月于香港联合交易所主板上市，股票代码为 1329.HK。公司持有其 65.1%的普通股股权。首创钜大是公司商业地产发展平台。

（2）Central Plaza Development Ltd.

Central Plaza Development Ltd.于 2000 年 12 月 6 日在英属维尔京群岛设立，法定股本为 5 万美元，已发行股本为 1 美元，经营范围为投资管理。公司直接持有其 100%的股权。

（3）International Financial Center Property Ltd.

International Financial Center Property Ltd.于 2000 年 12 月 6 日在英属维尔京群岛设立，法定股本为 5 万美元，已发行股本为 1 美元，经营范围为投资管理。公司直接持有其 100%的股权。

（4）首置投资控股有限公司（BECL Investment Holding Limited）

首置投资控股有限公司于 2010 年 7 月 26 日在香港设立，法定股本和已发行股本为 9,900,000 美元，经营范围为投资管理。公司直接持有其 100%的股权。

（5）大唐伟业投资有限公司（Datang Weiye Holdings）

公司境内子公司北京洲联伟业投资有限公司于 2013 年 2 月 7 日在法国设立 Datang Weiye Holdings，法定股本和已发行股本为 23,500,000 欧元，经营范围为地产业务及其他。公司间接控制其 100%的股权。

（二）境外项目基本情况

公司的境外经营主要包括在法国和澳大利亚设立子公司并进行房地产开发建设。

1、法国项目

公司通过子公司北京洲联伟业投资有限公司在法国夏斗湖市设立全资子公司——大唐伟业投资有限公司负责法国项目的开发。

截至 2016 年 6 月末，公司在法国的开发项目为中法经济贸易合作区项目，项目位于法国中央大区安德尔省夏斗湖市。项目的开发主体为中法经济贸易合作区有限公司。项目包括四个子项目：（1）中法国际大学城项目。该项目土地面积为 24.6991 公顷，物业面积为 8,230 平方米（包括宿舍、教室及配套设施），该项目一期已于 2016 年 3 月 31 日完工交付。公司拥有该项目 100%产权；（2）

国际创新研发园项目。该项目物业面积为 4,470 平方米，已于 2015 年 11 月 30 日交付，目前自用部分已完成内装投入使用，其余部分仍处于内装阶段。公司拥有该项目 100%产权；（3）欧赞城堡项目。该项目土地面积为 1.8699 公顷，物业面积为 1,000 平方米，该项目目前尚未启动。公司拥有该项目 100%产权；（4）中欧商品博览园。该项目土地面积为 2.6438 公顷，该项目目前尚待取得施工许可。

2、澳大利亚项目

截至 2016 年 6 月末，公司与澳大利亚开发商 Fridcorp 集团、Dyldam 集团和 Arden 集团合作开发 6 个项目，总投资额折合人民币 28.79 亿元。

悉尼 Eve 项目，位于悉尼 Erskineville 区，距离悉尼市中心 5 公里，附近交通便利，地理位置优越，距离 Ersikineville 火车站仅 700 米，临近悉尼大学和新南威尔士大学。项目定位中高端公寓式住宅，产品以一居室和两居室为主，包含少数三居室。项目规划总建筑面积约 1.5 万平方米。

悉尼 Carlingford 项目，地理位置优越，临近 Carlingford 火车站，贯穿多条主要高速公路，行车 25 分钟即可到达悉尼 CBD。周边配套完善，聚集多所优质大学和中小学。项目定位中高端公寓式住宅，客户以白领中产阶级、海外留学生及投资者为主。一期已于 2014 年 12 月开始预售。项目规划总建筑面积约 12.8 万平方米。

悉尼 Merrylands 项目，位于悉尼市西部 Merrylands 区，毗邻悉尼第二大商务中心 Parramatta CBD，距悉尼 CBD 约 25 公里，临近 Merrylands 火车站，教育资源及生活配套完善。项目规划建筑面积约 10.6 万平方米。

悉尼 North Rocks 项目，位于悉尼市西部 North Rocks 地区，紧邻悉尼第二中央商务区 Paramatta CBD，靠近大型购物中心、火车站及多所高等学府，交通便利，配套设施完善。项目规划建筑面积约 4 万平方米。

悉尼 Mega 项目，位于悉尼市西部，包含多个子项目，均紧邻悉尼第二大商务中心 Parramatta CBD，定位中高端住宅产品，靠近多条交通主干道和大型购物中心、周边拥有多所优质学府，配套设施完善。项目规划建筑面积约 21.3 万平方米。

布里斯班 Arden 项目，位于澳洲第三大城市布里斯班，靠近 CBD 区域，周

围交通便利，教育资源丰富，社区配套设施齐全，项目包含 2 个子项目，总规划建筑面积 5.1 万平方米。

报告期内，澳洲新开发项目全面售罄，累计实现签约额折合人民币约 103.5 亿元，澳洲业务已成为公司业务的重要组成部分。

九、发行人的主要资质和技术

（一）发行人资质

本公司持有北京市住房和城乡建设委员会于 2016 年 10 月 20 日核发的《房地产开发企业资质证书》（编号 HR-B-4208），资质等级为二级，证书有效期至 2017 年 11 月 16 日。

发行人主要通过下属子公司开展业务。发行人实际开展业务的境内控股子公司已根据法律、法规及当地业务监管部门的要求取得或正在办理相关资质和许可。其中，有效期已届满的部分资质、许可，相关公司正在办理换证或延期手续，且该等换证或延期手续属于正常经营过程中的事宜，不存在无法办理的风险或障碍。

公司及其下属子公司的业务资质具体情况如下：

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效，是否正在办理续期或新证
1.	首创置业股份有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市住房和城乡建设委员会	2016年10月20日	2017年11月16日	
2.	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2016年8月8日	2019年8月21日	
3.	北京贵佳茂置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2016年6月2日	2017年6月18日	
4.	北京联创盛业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	密云区住房和城乡建设委员会	2016年5月10日	2017年4月28日	
5.	北京旭嘉置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2016年6月20日	2017年6月19日	
6.	北京金亿丰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2016年6月2日	2017年6月4日	
7.	首创天顺基础设施投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2015年9月22日	2018年9月22日	
8.	北京天智盈置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2016年6月2日	2017年6月25日	
9.	北京新博城房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	密云区住房和城乡建设委员会	2016年9月12日	2019年8月31日	
10.	北京首创新资置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	2016年3月22日	2019年3月23日	
11.	北京天城永元置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	2016年8月25日	2019年9月3日	
12.	北京宝驰通置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2016年1月19日	2017年1月18日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效，是否正在办理续期或新证
13.	北京益凯优置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2016年3月21日	2017年3月20日	
14.	北京安华世纪房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	2016年7月5日	2019年7月30日	
15.	北京兴泰吉成置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2015年3月2日	2018年3月1日	
16.	北京创瑞华安置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2016年7月27日	2017年8月12日	
17.	北京创瑞祥安置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2016年1月15日	2016年12月12日	
18.	北京安顺园房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2016年8月12日	2019年8月18日	
19.	北京首创中北基础设施投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2016年3月15日	2017年3月14日	
20.	首创朝阳房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市住房和城乡建设委员会	2014年8月1日	2017年6月29日	
21.	天津兴泰吉鸿置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
22.	天津首创新园置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
23.	天津伴山人家置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
24.	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2015年2月26日	2017年2月28日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效，是否正在办理续期或新证
25.	天津天朗科恩房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
26.	天津同城置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
27.	天津市新创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
28.	天津首创新港置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
29.	天津兴泰吉鑫置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
30.	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
31.	天津兴泰聚成置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
32.	天津兴泰吉丰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
33.	天津兴泰吉盛置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
34.	天津益聚投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
35.	天津永元投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	
36.	京津同城（天津）投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2016年2月26日	2017年2月28日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效，是否正在办理续期或新证
37.	上海首浦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房保障和房屋管理局	2015 年 1 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	
38.	上海松创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2014 年 4 月 23 日	2016 年 12 月 31 日	
39.	上海首青置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房保障和房屋管理局	2015 年 1 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	
40.	上海首杨投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2015 年 9 月 11 日	2017 年 12 月 31 日	
41.	重庆首创新石置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	重庆市城乡建设委员会	2014 年 7 月 30 日	2017 年 7 月 18 日	
42.	首创奥莱（昆山）置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 27 日	
43.	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016 年 5 月 11 日	2017 年 6 月 16 日	
44.	昆山市首创新开置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016 年 10 月 8 日	2017 年 11 月 11 日	
45.	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	海南省住房和城乡建设厅	2014 年 11 月 26 日	2017 年 11 月 25 日	
46.	海南奥特莱斯置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	万宁市住房保障与房产管理局	2016 年 5 月 18 日	2017 年 5 月 17 日	
47.	江阴敬悦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016 年 4 月 28 日	2017 年 4 月 27 日	
48.	镇江先基置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016 年 5 月 11 日	2017 年 5 月 10 日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效，是否正在办理续期或新证
49.	西安首创新开置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	陕西省住房和城乡建设厅	2015 年 10 月 23 日	2018 年 10 月 23 日	
50.	成都首创驿都置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2013 年 8 月 13 日	2016 年 8 月 13 日	已失效，正在办理新证
51.	成都首创正华置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2014 年 9 月 17 日	2017 年 9 月 17 日	
52.	浙江华隆置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湖州市住房和城乡建设局	2016 年 7 月 27 日	2019 年 7 月 26 日	
53.	浙江奥特莱斯置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湖州市住房和城乡建设局	2015 年 1 月 6 日	2018 年 1 月 6 日	
54.	江西首创奥特莱斯置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	南昌市住房保障和房产管理局	2016 年 10 月 17 日	2017 年 10 月 16 日	
55.	沈阳首创新运置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	沈阳市城乡建设委员会	2013 年 4 月 23 日	2017 年 4 月 21 日	
56.	烟台阳光新业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	烟台市住房和城乡建设局	2012 年 7 月 11 日	2017 年 3 月 30 日	
57.	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	烟台市住房和城乡建设局	2012 年 7 月 11 日	2017 年 3 月 30 日	
58.	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	烟台市住房和城乡建设局	2012 年 7 月 11 日	2017 年 3 月 30 日	
59.	海南首创奥莱置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	万宁市住房保障与房产管理局	2016 年 7 月 20 日	2017 年 7 月 19 日	
60.	上海首泾投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2016 年 7 月 8 日	2017 年 7 月 8 日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效，是否正在办理续期或新证
61.	南昌华创兴洪置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	南昌市新建区房地产管理局	2016年8月9日	2017年8月8日	
62.	北京优达置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2016年7月22日	2017年7月21日	

（二）研发成果及在研项目

2013-2016 年上半年，本公司主要的研发成果和在研项目情况如下：

序号	研发项目	目标和功能	进展情况
1.	智能家居项目	以住宅为平台，利用综合布线技术、网络通信技术、安全防范技术、自动控制技术、音视频技术将家居生活有关的设施集成，构建高效的住宅设施与家庭日常事务的管理系统，提升家居安全性、便利性、舒适性、艺术性，并实现环保节能的居住环境	正在研发
2.	机械停车楼设计建设	提供小区空间利用效率，方便小区业主存取车辆，减少占用土地资源	已研发完成并推广
3.	产品线与标准化应用平台	通过企业战略及核心价值梳理、客户敏感点与土地属性归纳，确立首创置业特色产品线；通过应用平台进行一线项目信息数据化、标准化文件平台化	已研发完成并推广
4.	示范区标准化研发	对示范区进行标准化，对功能、风格、细节等进行固化，使项目开盘节奏可控，成本节约的同时品质呈现	已研发完成并推广
5.	公寓产品标准化研发	通过对产品空间、尺度、功能等进行研发，实现公寓类产品的多样化功能延伸，打造新的客户生活方式	已研发完成并推广
6.	精装标准化研发	通过标准化节点与材料，快速复制标准化产品，有效控制精装修产品的质量与效果，节约材料提高效率，减少二次装修与材料浪费，推进公司全装修进程，实现节能减排	已研发完成并推广
7.	住宅智能化研发	利用综合布线技术、网络通信技术、安全防范技术、自动控制技术、音视频技术将家居生活有关的设施集成，构建高效的住宅设施与家庭日常事务的管理系统，提升家居安全性、便利性、舒适性、艺术性，并实现健康环保节能的居住环境	已研发完成并推广
8.	改善线产品标准化研发	针对市场与客户需求的变化，通过对改善类产品的建筑、景观、精装及功能配置等方面进行研发，打造改善线类产品线	已研发完成并推广

上述研发项目的研发费用均计入本公司管理费用。

十、发行人获得的主要荣誉

本公司凭借自身在房地产开发业务领域的行业影响和业务优势取得了多项荣誉。以下为最近三年本公司投资运营的项目所获得的主要奖项：

年份	奖项	颁奖机构
2015 年		

年份	奖项	颁奖机构
2015 年	“2014-2015[第十二届]中国地产年度风云榜”年度品牌企业大奖	中华全国工商业联合会房地产商会、安家杂志社
2015 年	“2014-2015[第十二届]中国地产年度风云榜”中国房地产最佳增长率企业	中华全国工商业联合会房地产商会、安家杂志社
2015 年	2014 中国房地产年度红榜-最善于自我突破的老牌国企	中国互联网新闻中心、地产中国网
2015 年	2015 年中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
2014 年		
2014 年	2014 年 3·15 创建诚信地产示范单位	中国消费者报社
2014 年	2014 年中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
2014 年	2014 年度创新发展大奖	21 世纪经济报道
2014 年	2014 年度网络评选最具品牌价值的房地产企业	千龙网、中国首都网
2014 年	中国蓝筹地产获奖企业	经济观察报
2014 年	最具影响力品牌	搜狐焦点
2014 年	2014 年中国房地产年度红榜最善于自我突破的老牌国企	中国互联网新闻中心、地产中国网
2013 年		
2013 年	中国房地产百强企业	中国房地产报社
2013 年	2013 年中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
2013 年	2013 年中国房地产百强企业、2013 中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）、2013 中国房地产上市公司 TOP10	中国房地产 TOP10 研究组
2013 年	2013 年度北京地区最具品牌价值企业大奖	新浪乐居、易居购房网
2013 年	中国蓝筹地产获奖企业	经济观察报
2013 年	最具影响力品牌	搜狐焦点
2013 年	第二届中国地产先锋榜 2013 年度最具影响力品牌、第二届中国地产先锋榜 2013 年度先锋城市营运商	北青集团整合营销中心
2013 年	第七届京华地产年度总评榜最具影响力地产品牌	京华时报
2013 年	中国责任地产 TOP50	中国建设报社
2013 年	2013 年度中国房地产推动力企业	搜房网

十一、发行人的主要客户和供应商

（一）主要客户

最近三年及一期，本公司前五大客户产生的收入占主营业务收入比例情况如下表所示：

单位：千元

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
2016 年 1-6 月	个人客户 A	63,354	1.29%
	个人客户 B	55,000	1.12%
	个人客户 C	46,869	0.95%
	个人客户 D	40,000	0.82%
	个人客户 E	35,457	0.72%
	合计	**240,680**	**4.90%**
2015 年	个人客户 F	43,081	0.27%
	个人客户 G	35,686	0.23%
	个人客户 H	23,335	0.15%
	青岛鲁诺金融电子技术有限公司	21,440	0.14%
	陕西维尔斯旅业有限公司	17,451	0.11%
	合计	**140,992**	**0.89%**
2014 年	天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	472,644	4.70%
	个人客户 I	76,809	0.76%
	个人客户 J	52,911	0.53%
	平顶山银行股份有限公司	46,774	0.47%
	北京冠捷基业投资管理有限公司	44,483	0.44%
	合计	**693,621**	**6.90%**
2013 年	江苏银行股份有限公司北京分行	407,318	3.60%
	天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	349,940	3.09%
	青岛航空股份有限公司	72,805	0.64%
	青岛北洋建筑设计有限公司	44,466	0.39%
	茌平信友企业管理有限公司	43,932	0.39%
	合计	**918,461**	**8.11%**

最近三年及一期，本公司不存在向单个客户的销售比例超过当年主营业务收

入总额 50%的情形。

（二）主要供应商

本公司从事房地产项目开发主要需要土地资源及建筑材料、设备等原材料。

土地资源：最近三年及一期，公司获取的土地资源主要通过政府招拍挂的方式获得。

原材料：公司从事房地产业务所需的主要原材料包括钢筋、混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；主要设备包括电梯、电气设备等。

最近三年及一期，本公司前五名供应商采购的情况如下：

单位：千元

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
2016 年 1-6 月	河北建设集团有限公司	387,285	10.53%
	中国建筑第二工程局有限公司	294,107	8.00%
	北京城建六建设集团有限公司	242,142	6.59%
	中国华西企业股份有限公司	161,470	4.39%
	天津小站建筑安装工程有限责任公司	105,317	2.86%
	合计	**1,190,322**	**32.38%**
2015 年	中国建筑第二工程局有限公司	883,697	8.69%
	中国华西企业股份有限公司	724,678	7.13%
	北京城建六建设集团有限公司	570,984	5.62%
	中冶天工集团有限公司	415,457	4.09%
	河北建设集团有限公司	334,872	3.29%
	合计	**2,929,689**	**28.82%**
2014 年	北京城建六建设集团有限公司	710,400	9.01%
	中国建筑第二工程局有限公司	675,149	8.56%
	天津小站建筑安装工程有限责任公司	409,681	5.19%
	河北建设集团有限公司	328,477	4.16%
	通州建总集团有限公司	268,996	3.41%
	合计	**2,392,703**	**30.34%**
2013 年	中国建筑第二工程局有限公司	729,075	7.55%
	河北建设集团有限公司	352,348	3.65%

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
	北京城建六建设集团有限公司	306,274	3.17%
	中国华西企业股份有限公司	251,771	2.61%
	通州建总集团有限公司	198,237	2.05%
	合计	**1,837,706**	**19.04%**

（三）与前五大客户、供应商的关联关系

本公司控股股东首创集团间接持有北京冠捷基业投资管理有限公司 39.41%的股权。除此之外，本公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有本公司 5%以上股份的股东在上述客户和供应商中均未占有权益。本公司与上述客户和供应商不存在关联关系。

十二、发行人的经营管理体制及内控制度

（一）战略和项目管理

本公司战略和项目拓展管理的实际执行主要由总部战略投资中心负责，本公司对战略管理和新项目拓展管理分别制定了相应的《战略管理制度》、《新项目拓展管理制度》等管理制度。

1、战略管理

本公司的战略管理流程情况如下：

（1）战略规划编制及审批，输出战略规划

① 总部战略投资中心根据本公司管理层决定组织战略规划编制，原则上五年编制（修订）一次。

② 战略规划需经本公司管理层及核心骨干集体讨论并决定，经本公司董事会审批后发布。

（2）战略规划分解，输出年度工作目标

原则上战略规划期内关键战略举措需落地到各业务单元内，由各业务单元完成既定目标事项。

（3）战略规划回顾，输出战略规划回顾报告

① 原则上由总部战略投资中心牵头，根据本公司管理层决议，在战略规划执行一个周期内进行战略回顾。

② 各业务中心、各一线公司配合，战略回顾报告由总部战略投资中心汇总分析后提交总裁办公会审议。

（4）战略规划调整

① 总部战略投资中心组织各总部中心及各一线公司收集战略规划调整基础信息，汇总分析后形成战略规划（调整版）初稿。

② 战略规划（调整版）经本公司董事会审批后发布。

2、项目拓展管理

本公司的项目拓展管理流程情况如下：

（1）年度投资任务下发

① 总部战略投资中心每年根据本公司战略规划向一线公司下发年度投资任务。

② 一线公司根据年度投资任务进行项目拓展。

（2）项目可研编制

① 一线公司项目拓展部或经营管理部组织编制《项目可行性研究报告》。

② 《项目可行性研究报告》经一线公司总经理审核后提交总部战略投资中心。

（3）项目可研评审

① 总部战略投资中心对《项目可行性研究报告》出具完整性和逻辑性审查意见，一线公司进行修订。

② 总部战略投资中心向总部各中心发送通过完整性和逻辑性审查的《项目可行性研究报告》。

③ 总部战略投资中心组织投资评审机构对《项目可行性研究报告》进行审核，汇总审核意见后回复一线公司。

（4）项目获取

① 凡拟获取项目，由总部战略投资中心提交本公司董事会审议。

② 项目可研审批后，一线公司开展项目获取工作，总部战略投资中心提供支持。

③ 凡涉及项目拓展的相关合同，包括但不限于《土地出让合同》、《开发补偿协议》、《股权转让合同》，需在签订后向总部战略投资中心备案。

（二）下属公司和参股合作项目管理

本公司的下属公司设立、变更、注销管理主要由总部战略投资中心负责。本公司参股合作项目投资及运营管理则主要由总部战略投资中心、总部财务管理中心和一线公司总经理负责。

本公司已就下属公司管理和参股合作项目管理制定了专门的管理流程，明确了相关责任主体及参与主体，并根据各流程各阶段的情况说明了可能存在的风险。

本公司的下属公司设立、变更、注销管理主要包括以下关键事项：（1）下属公司设立；（2）下属公司工商变更；（3）下属公司股权转让/收购；（4）下属公司注销。

本公司的参股合作项目投资及运营管理主要包括以下关键事项：（1）投资审批。主要由一线公司总经理负责；（2）项目运营管理。主要由一线公司总经理负责；（3）股权退出管理。主要由总部战略投资中心负责；（4）考核与投后评估。主要由总部财务管理中心负责。

（三）项目开发建设管理

本公司的项目开发建设业务包括一级项目开发建设和二级项目开发建设。因此，项目开发建设管理分为一级项目和二级项目进行分别管理。

本公司的一级项目和二级项目开发建设主要由一线公司负责，具体分管部门主要为一线公司前期管理部和项目部。同时，公司已制定一级项目报批报建管理流程和二级项目报批报建管理流程，对项目开发流程和主要负责部门、参与部门、审核部门进行明确和规定。

公司的一级项目报批报建关键流程事项包括：（1）立项核准：取得一级开发委托协议书后，一线公司前期管理部/项目部向发改委申请立项核准，到国土资源区分局办理用地预审手续；（2）专业审查：一线公司前期管理部/项目部组织完成交通评价、环境评价等外部专业审查和审批意见；（3）一级开发立项批复：一线公司前期管理部/项目部向市发改委固定资产投资处申请办理一级开发立项批复；（4）规划意见书：一线公司前期管理部/项目部到市规委申请办理规划意见书和钉桩测绘告知单，并委托测绘院完成钉桩、测绘工作；（5）建设用

地规划许可证：一线公司前期管理部/项目部到规划局办理《建设用地规划许可证》；（6）土地征用：一线公司前期管理部/项目部到国土局办理土地征用手续、取得征地结案表、国家建设用地批准书；（7）拆迁许可证：一线公司前期管理部/项目部到建委办理拆迁许可证，取得拆迁结案表；（8）市政基础设施方案：一线公司前期管理部/项目部到市规委申请办理市政基础设施实施方案；（9）拆迁、土地平整和市政规划：一线公司前期管理部/项目部负责编制拆迁、土地平整和市政规划施工方案，由一线公司总经理审批；（10）验收：一线公司前期管理部/项目部负责向国土局提出验收申请，组织验收工作；（11）成本核算：一线公司前期管理部/项目部组织收集开发成本审核资料，一线公司财务部进行项目决算，由一线公司总经理审批；土地验收后，一线公司项目部向市国土局提交成本审核资料。

公司的二级项目报批报建关键流程事项包括：（1）立项批复：取得土地出让合同后，一线公司前期管理部向发改委申请立项批复；（2）建设用地规划许可证：取得项目立项批复后，一线公司前期管理部向规委申领《建设用地规划许可证》；（3）修建性详细规划：一线公司前期管理部负责办理修建性详细规划、方案复函；（4）土地证：一线公司前期管理部到国土资源局办理《国有土地使用证》；（5）建设工程规划许可证：一线公司前期管理部到规委办理《建设工程规划许可证（副本）》；（6）开工计划：完成公司方案及初步报审、年度开工计划申请后，一线公司前期管理部向发改委和建委申报开工计划或年度计划调整；（7）建设工程施工许可证：一线公司前期管理部负责到建委办理《建设工程施工许可证》；（8）预售许可证：1）项目取得开工证后，一线公司前期管理部连同设计管理部提供的分摊原则说明及分层平面、剖面图，报房地局审批备案；2）一线公司前期管理部在获取开工证及项目主体开工达到预售条件后，向建委申办《预售许可证》；（9）大产权证：1）项目竣工验收阶段，一线公司前期管理部申报规划验收所需的材料，组织测绘部门进行实测；2）一线公司前期管理部负责到市房地局核准地价款，到建委办理取得《房屋产权证》。

对于项目建设中的规划设计阶段、施工准备、工程施工阶段及竣工结算阶段相关流程，本公司制定了更为详尽的管控要求并由总部和一线公司分别执行。

针对项目开发，本公司还会制定年度经营计划、项目经营开发计划，通过项

目经营管理工作例会制度跟进计划执行情况。项目完成后，进行项目后评估。

（四）项目供应商及其战略合作、招投标管控

本公司的项目供应商管理及招投标管控主要由总部战略采购中心负责，同时，总部战略采购中心指导和监督一线公司成本管理部负责一线公司的供应商和招投标管理。

本公司针对项目供应商及其合作采购事项制定了严格的管控制度，并从以下几个方面实施有效管理：（1）供应商管理；（2）采购计划；（3）总部战略采购/区域战略采购；（4）常规采购招标和议标。

1、供应商管理

本公司对供应商按照总部供方级别管理和区域/一线供方级别管理进行分别管理。具体管理措施上，本公司建立了履约过程评估、履约后评估、年度评估、质保评估、年度供方激励和举办年度供方大会的管理体系，以实现对供应商的系统管理。

2、采购计划

本公司每年 10 月由总部战略采购中心组织战略采购部品选用计划调研，编制新增战略采购产品清单，并新建战略采购适用性分析。同时，根据战略采购年度规划制定年度招标计划。

3、总部战略采购/区域战略采购

本公司的战略采购区分为材料设备类和工程服务类，并分别制定了规范和体系的流程管控措施保障战略采购制度的执行。其中，材料设备类战略采购包括单项战略采购策划、供应商调研等 17 项程序；而工程服务类采购包括单项战略采购策划、战略合作供方入围单位确定等 10 项程序。完善的流程安排有利于本公司战略采购的有序推进。

4、常规采购招标和议标

本公司制定了适用于自身情况的采购招标流程，具体程序上主要涵盖编制招标计划、供应商资格预审、发标、回标、开标、评标、商务谈判、定标等，严格规范执行评标及定标流程，确保评标结果的准确性。

在需要执行谈判性采购的项目中，本公司采取议标形式选择供应商。议标申请由一线公司总经理审批，并由一线公司成本管理部安排计划和具体实施。

（五）销售管理

本公司的销售管理主要由一线公司的营销策划部负责。

本公司的销售管理体系主要包括：

销售价格管理：一线公司营销策划部负责编制营销总案，对首次推出的项目制定开盘均价方案，开盘均价审批后，营销策划部编制《楼盘价格表》。同时，销售价格调整和折扣均由营销策划部制定方案，由一线公司总经理审批。

销售变更管理：针对换房、退房和客户姓名变更的情况，本公司分别制定了具体的管控要求。

销售面积补差：一线公司前期管理部组织测量机构进行竣工面积测量，一线公司项目部于交房前将《项目竣工查丈报告》抄送一线公司营销策划部。一线公司营销售策划部编制《面积补差办理方案》，并报一线公司总经理审批。同时，公司要求，已签约客户面积补差手续必须于客户办理房产证前完成。

销售回款管理：本公司明确了认购金、首付款、按揭办理的具体流程，并要求现场销售员与现场收款员每日对账一次。

大宗 IP 资产销售：预算内单个车位及底商按照预算执行销售；IP 类资产销售均需上报总部设计营销中心会审，主管副总裁审批。同时，本公司要求，一线公司不得为买受人按揭贷款提供连带保证担保责任。

项目营销及费用管理：本公司针对项目营销及其费用制定了明确的管理制度，包括项目营销报告、立体销售渠道、营销供方库及招投标管理、营销费用及其监控管理等。

（六）内部审计管理

为有效落实公司的内部审计工作，发挥内部审计的监督管理职能，本公司制定了《首创置业内部审计工作基本规定》。

《首创置业内部审计工作基本规定》规定总部风险管控中心是本公司内部审计工作的日常办事机构，负责内部审计工作，并接受董事会审核委员会的指导和监督。总部风险管控中心对董事会审核委员会负责并报告工作。同时，《首创置业内部审计工作基本规定》也明确了总部风险管控中心的具体工作职责、权限范围及其工作流程。

总部风险管控中心对审计事项开展内部审计时，在必要的情况下，可委托会计师事务所等社会中介机构力量进行有关内部审计工作。

此外，公司将经济责任审计分为离任经济责任审计和任中经济责任审计，而具体的责任类型分为直接责任、主管责任和领导责任，并根据不同的责任类型追究相关人员的经济责任。

（七）质量控制管理

本公司具有完整的质量管理体系。通过对供应商的管理和招投标制度的严格执行保障工程原材料的质量水平。在工程建设方面，对于规划设计、施工准备、施工阶段、竣工结算各个阶段均有明确的管理要求，以此确保工程的质量安全。

同时，本公司制定了完善的项目工程质量管理流程，一线公司项目部在项目开工前一个月需要编制项目质量管理计划。在施工前，一线公司项目部会与施工单位沟通质量管理计划内容，明确质量控制要点，并严格监督施工单位，以确保工程质量管理的有效执行，真正实现工程的施工质量保障。

另外，本公司通过招标方式引入具备较强实力和监理资质的第三方监理公司对施工过程进行全程监控，从而有效保证项目的整体质量。

第七节 同业竞争和关联交易

一、公司独立运营情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规及规章制度规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有完整的业务体系和面向市场独立自主经营的能力。

（一）资产完整

公司合法、独立的拥有生产经营相关的土地使用权、房屋建筑物、设备、资质、商标等主要资产的所有权或使用权。公司资产独立完整，产权明确，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产和资源的情况。

（二）人员独立

公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生，高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪。公司建立了完善的人力资源制度，人事管理与控股股东控制的其他企业完全分离，工资、福利与社保均保持独立核算。

（三）财务独立

公司设立独立的财务部门，配备合格的财务人员，建立完整、规范的财务会计核算体系和财务会计制度。公司独立开展经营业务，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并以法人身份独立编制会计报表。公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

（四）机构独立

公司依法建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会、管理层严格按照《公司章程》等规范运作，并履行各自职责。公司自主设立了符合自身生产经营需要的内部组织机构，各部门独立履行其职能，负责公司的各项生产经营活动。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同、合署办公的情形。

（五）业务独立

公司拥有独立的土地开发、销售、服务系统，业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，不存在依赖控股股东及其他关联方的情形。公司主营业务突出，拥有独立完整的经营管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力。

保荐机构认为，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立，具备独立经营的能力，上述发行人关于独立性的信息披露真实、准确、完整。

二、同业竞争

（一）关于同业竞争情况的说明

本公司的经营范围：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。（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。）

本公司是全国领先的大型地产综合营运商，以中高端住宅专业开发、商业地产投资与运营等为核心业务。此外，本公司还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及土地一级开发（含棚户区改造）项目。

本公司控股股东首创集团是北京市国资委下属的国有独资有限责任公司，主要负责对授权范围内的国有资产进行经营管理，环保产业、基础设施、房地产和金融服务是其四大核心主业。

根据首创置业目前的业务形态，其与首创集团及其控制的其他企业相同或相似的业务主要体现在土地一级开发、房地产二级开发以及自持经营性物业业务[1]。

注[1]：首创置业明确退出酒店经营业务，与控股股东首创集团及其控制的其他企业不构成同业竞争。

1、土地一级开发

目前首创集团及其控制的其他企业中与首创置业从事相同或类似业务的公司情况如下：

序号	二级子公司	项目公司	主要业务描述
1.	首创股份	海口首创投资建设有限公司	土地一级开发
2.	绿基公司	北京绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	土地一级开发
3.	经中实业	北京经中实业开发总公司	土地一级开发
4.	首创经中	首创经中（天津）投资有限公司	土地一级开发
5.	首创经中	北京首创华业房地产开发有限公司	土地一级开发、保障房建设

（1）海口首创投资建设有限公司

首创集团二级子公司首创股份控制的海口首创是主要从事海口市西海岸南片区一期土地一级开发的项目公司。首创置业尚未在海口市开展业务，且海口市不属于首创置业的战略发展区域，因此海口首创与首创置业不存在实质性同业竞争。

（2）北京绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司

首创集团二级子公司绿基公司主要从事政府委托性质基础设施建设的土地一级开发业务。根据北京市绿化隔离地区建设总指挥部、北京市规划委员会、北京市发展计划委员会和北京市国土资源和房屋管理局出具的《关于统一安排本市绿化隔离地区范围内剩余建设用地的通知》（京总指发[2002]11 号），北京市绿化隔离地区范围内剩余建设用地，由北京市政府委托绿基公司统一进行土地一级开发，所获利润用于绿化隔离地区范围内新村建设项目的大市政基础设施建设。

绿基公司进行土地一级开发的 18 号地块位于北京市丰台区卢沟桥乡大瓦窑村，计划 2017 年完工，该地块属于北京市绿化隔离地区内剩余建设用地。

绿基公司与丰台区花乡羊坊村村委会、北京亚雄房地产开发有限公司签署了《花乡羊坊项目土地一级开发合作投资协议》，部分地块为北京市绿化隔离地区内剩余用地，且由非关联方北京亚雄房地产开发有限公司作为项目建设主体，具体负责该项目的土地一级开发工作，绿基公司系在北京亚雄房地产开发有限公司的主导下承担该项目部分土地一级开发工作。

北京市丰台区张仪村位于北京市绿化隔离地区内，绿基公司完成张仪村 10 号剩余建设用地土地一级开发工作后，为进一步解决张仪村村民安置问题，政府部门同意从张仪村原产业用地中调整出两块共 8.71 公顷土地进行住宅开发建设（并配套 8 公顷规划绿地），绿基公司取得该地块的一级开发授权，目前该项目正在具体规划过程中。

绿基公司从事的上述相关业务与首创置业不存在实质性同业竞争。

（3）北京经中实业开发总公司

首创集团二级子公司经中实业是于 1993 年 5 月 19 日成立的全民所有制企业，根据京国资（2010）264 号文件划归首创集团管理，经营范围为销售建筑材料、金属材料、五金交电化工、百货、针纺织品、机械电器设备、农业生产资料（化肥、农药、农膜除外），粮油及副产品、土产品、汽车配件、劳保用品、文化办公用品、计算机及计算机配件、工艺美术品、塑料制品；技术开发、技术咨询、技术服务；房地产开发及商品房销售；自有房产的物业管理；工程承包。目前，经中实业在所持划拨土地范围内主要从事土地一级开发业务，与首创置业不存在实质性同业竞争。

（4）首创经中（天津）投资有限公司

首创集团二级子公司首创经中于 2012 年 7 月 5 日成立，经营范围为以自有资金对基础设施、城市建设、商业贸易、科技研发、公共服务、房地产进行投资与管理；项目投资咨询服务。根据天津滨海高新技术产业开发区管理委员会、首创集团及首创经中签署的《共建天津未来科技城京津合作示范区的合作协议》，首创经中是示范区的开发建设主体，负责示范区内的基础设施和公共服务配套设施建设。首创经中主要在规划范围内从事土地一级开发业务，与首创置业不存在实质性同业竞争。

（5）北京首创华业房地产开发有限公司

首创集团下属子公司首创华业于 2012 年 3 月 23 日成立，经营范围为房地产开发；销售商品房；投资管理；资产管理；物业管理；投资咨询。首创华业主要在所持划拨土地范围内从事土地一级开发业务，保障房建设，与首创置业不存在实质性同业竞争。

2、房地产二级开发

目前首创集团及其控制的其他企业中与首创置业从事相同或类似业务的公司情况如下：

序号	二级子公司	项目公司	主要业务描述
1.	首创股份	四川首创远大房地产开发有限公司	房地产二级开发
2.	首创股份	江苏青石置业有限公司	房地产二级开发
3.	首创投资	沈阳昊华置业有限公司	房地产二级开发
4.	首创资管	重庆昊华置业有限公司	房地产二级开发
5.	经发投	原创香江置业有限责任公司	房地产二级开发
6.	经发投	西双版纳协同都畅投资有限公司、景洪协同房地产开发有限责任公司、景洪恒同房地产开发有限责任公司	房地产二级开发
7.	创智信融	重庆润智建设开发有限公司	房地产二级开发
8.	创智信融	葫芦岛首创投资发展有限公司、葫芦岛首创实业发展有限公司、葫芦岛首创龙湾发展有限公司、葫芦岛创融投资有限公司	房地产二级开发
9.	阳光综合	西双版纳景缘投资开发有限公司	房地产二级开发
10.	阳光综合	浙江绍兴首创阳光置业有限公司	房地产二级开发

（1）四川首创远大房地产开发有限公司

首创集团二级子公司首创股份控制的四川首创主要从事房地产二级开发业务，正在开发位于四川省眉山市彭山县的首创·成南郡项目。四川省眉山市非首创置业的战略发展区域，因此四川首创与首创置业不存在实质性同业竞争。

2016 年 6 月，水星环境与首创置业签订《股权托管协议》，水星环境将所持四川首创 100%股权对应的股东权利（收益权、剩余财产分配请求权和处分权除外）委托由首创置业行使，包括但不限于出席股东会权、投票表决权、提名权、推荐权、监督权、提案权、质询查阅权等，由首创置业对四川首创的项目开发经营行为实施监督、提出建议，代表水星环境向四川首创派出人员担任公司董事、监事和高级管理人员。

（2）江苏青石置业有限公司

首创集团二级子公司首创股份控制的江苏青石主要从事房地产二级开发业务，正在建设位于南京市建邺区沙洲街道莲花路地铁汪家村以北（地铁二号线油坊桥站）的天迈广场项目。南京市非首创置业的战略发展区域，因此江苏青石与首创置业不存在实质性同业竞争。

目前，首创股份拟处置其持有的江苏青石100%股权已通过2016年第十一次领导班子会决议，正推进江苏青石的股权转让工作。

（3）沈阳昊华置业有限公司

首创集团二级子公司首创投资控制的沈阳昊华主要从事房地产二级开发业务，正在建设位于沈阳市棋盘山中央别墅区的首创·琥珀湾项目。

2016年6月和10月，首创投资与鑫利业达签订《股权转让协议》和《补充协议》，约定首创投资将其所持沈阳昊华100%股权转让给鑫利业达。该等股权转让完成后，首创置业将通过鑫利业达控制沈阳昊华100%股权，沈阳昊华与首创置业之间不存在同业竞争情形。

（4）重庆昊华置业有限公司

首创集团二级子公司首创资管通过S前锋控制的重庆昊华于2006年6月16日成立，经营范围为房地产综合开发、物业管理、房地产咨询服务、自有房屋租赁。目前重庆昊华主要开发重庆市九龙坡区的西彭项目。

由于重庆昊华的控股股东S前锋股权暨重大资产重组事项目前仍在中国证监会审核中，若通过股权或资产交易方式处置重庆昊华资产与业务的控制权将构成S前锋新的重大资产重组交易，将对S前锋目前在审事项造成不利影响。就此，首创集团承诺，在S前锋目前在审事项消除后，或者根据相关监管部门要求，依法行使股东权利（包括但不限于提案权、表决权等），促使下属公司配合首创置业开展尽职调查，并通过股权转让、资产转让或其他交易形式，使得首创置业取得重庆昊华资产与业务的控制权，具体交易形式、转让比例、交易进度等由首创置业依据相关法律、法规、其他规范性文件以及监管部门的要求确定，交易价格依据具备证券从业资格的评估机构的评估结果协商确定。若首创置业决定放弃取得重庆昊华的控制权，则首创集团将根据首创置业的要求，依法行使股东权利（包括但不限于提案权、表决权等），促使相关下属公司通过股权转让、资产转让或其他交易形式，向无关联第三方转让重庆昊华股权，或者依法采取其他方式，避免重庆昊华与首创置业未来产生同业竞争。

（5）包头原创香江置业有限责任公司

首创集团二级子公司经发投控制的包头原创香江于2007年12月29日成立，经营范围为房地产开发、经营；房屋及场地租赁。包头原创香江主要开发位于内

蒙古包头市的首创•加州郡府项目，该项目已完成竣工验收，目前仅剩尾盘在售。包头市非首创置业的战略发展区域，包头原创香江与首创置业不存在实质性同业竞争。

（6）西双版纳协同都畅投资有限公司、景洪协同房地产开发有限责任公司、景洪恒同房地产开发有限责任公司

首创集团二级子公司经发投控制的西双版纳协同都畅投资有限公司、景洪协同房地产开发有限责任公司、景洪恒同房地产开发有限责任公司（以下合称“西双版纳项目公司”）主要在云南省西双版纳州从事房地产二级开发业务。首创置业尚未在云南省西双版纳州开展业务，且云南省西双版纳州非首创置业的战略发展区域，因此西双版纳项目公司与首创置业不存在实质性同业竞争。

2016 年 6 月，经发投、西双版纳协同都畅投资有限责任公司与首创置业签订《股权托管协议》。根据该协议，经发投、西双版纳协同都畅投资有限责任公司作为委托方，将所持各西双版纳项目公司 100%股权对应的股东权利（收益权、剩余财产分配请求权和处分权除外）委托由首创置业行使，包括但不限于出席股东会权、投票表决权、提名权、推荐权、监督权、提案权、质询查阅权等，由首创置业对各西双版纳项目公司的项目开发经营行为实施监督，提出建议，代表委托方向各西双版纳项目公司派出人员担任公司董事、监事和高级管理人员。

（7）重庆润智建设开发有限公司

首创集团二级子公司创智信融控制的重庆润智于 1996 年 4 月 1 日成立，经营范围为房地产开发（叁级）、租赁、销售建筑施工机械、机械配件加工、批发零售建材、金属材料、汽车配件、五金、家用电器、化工原料、百货、燃具、冶金配件。目前重庆润智主要开发重庆市九龙坡区走马镇世外桃源项目。

2016 年 6 月和 10 月，创智信融、信威投资与鑫利业达签订《股权转让协议》和《补充协议》，约定创智信融、信威投资将其合计所持重庆润智 100%股权转让给鑫利业达。该等股权转让完成后，首创置业将通过鑫利业达控制重庆润智 100%股权，重庆润智与首创置业之间不存在同业竞争。

（8）葫芦岛首创投资发展有限公司、葫芦岛首创实业发展有限公司、葫芦岛首创龙湾发展有限公司、葫芦岛创融投资有限公司

首创集团二级子公司创智信融控制的葫芦岛首创投资发展有限公司、葫芦岛首创实业发展有限公司、葫芦岛首创龙湾发展有限公司、葫芦岛创融投资有限公司（以下合称“葫芦岛项目公司”）主要在辽宁省葫芦岛市从事房地产二级开发业务。首创置业尚未在辽宁省葫芦岛市开展业务，且辽宁省葫芦岛市非首创置业的战略发展区域，因此葫芦岛项目公司与首创置业不构成实质性同业竞争。

2016 年 6 月，葫芦岛首创投资发展有限公司、葫芦岛首创实业发展有限公司与首创置业签订《股权托管协议》，创智信融、北京京龙天诚房地产开发有限公司与首创置业签订两份《股权托管协议》。根据上述协议，葫芦岛首创投资发展有限公司、葫芦岛首创实业发展有限公司、创智信融、北京京龙天诚房地产开发有限公司作为委托方，将合计所持各葫芦岛项目公司 100%股权对应的股东权利（收益权、剩余财产分配请求权和处分权除外）委托由首创置业行使，包括但不限于出席股东会权、投票表决权、提名权、推荐权、监督权、提案权、质询查阅权等，由首创置业对各葫芦岛项目公司的项目开发经营行为实施监督，提出建议，代表委托方向各葫芦岛项目公司派出人员担任公司董事、监事和高级管理人员。

（9）西双版纳景缘投资开发有限公司

首创集团二级子公司阳光综合控制的景缘公司于 2013 年 9 月 9 日成立，经营范围为项目投资、房地产开发经营、物业管理、文化、旅游产业开发、旅游景区开发、房屋及场地出租、日用百货、工艺品批发销售。景缘公司主要在西双版纳州从事房地产二级开发业务，目前合法拥有首创国际健康城项目的开发建设权。首创置业尚未在云南省西双版纳州开展业务，且云南省西双版纳州非首创置业的战略发展区域，因此西双版纳项目公司与首创置业不存在实质性同业竞争。

2016 年 6 月，阳光综合与首创置业签订《股权托管协议》，阳光综合将所持景缘公司全部股权（股权比例为 51%）对应的股东权利（收益权、剩余财产分配请求权和处分权除外）委托由首创置业行使，包括但不限于出席股东会权、投票表决权、提名权、推荐权、监督权、提案权、质询查阅权等，由首创置业对景缘公司的项目开发经营行为实施监督，提出建议，代表阳光综合向景缘公司派出人员担任公司董事、监事和高级管理人员。

（10）浙江绍兴首创阳光置业有限公司

首创集团二级子公司阳光综合控制的绍兴首创于 2014 年 12 月 11 日成立，经营范围为房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询、房地产中介服务、文化旅游产业开发、房屋及场地出租。绍兴首创主要在浙江省绍兴市从事房地产二级开发业务。浙江省绍兴市非首创置业的战略发展区域，绍兴首创与首创置业不构成实质性同业竞争。

为进一步规范潜在同业竞争问题，2016 年 6 月，阳光综合与首创置业签订《股权托管协议》，阳光综合将所持绍兴首创全部股权（股权比例为 70%）对应的股东权利（收益权、剩余财产分配请求权和处分权除外）委托由首创置业行使，包括但不限于出席股东会权、投票表决权、提名权、推荐权、监督权、提案权、质询查阅权等，由首创置业对绍兴首创的项目开发经营行为实施监督，提出建议，代表阳光综合向绍兴首创派出人员担任公司董事、监事和高级管理人员。

3、自持经营性物业

目前首创集团及其控制的其他企业中与首创置业从事相同或类似业务的公司情况如下：

序号	业主/二级子公司	地区	主要物业	主要业务描述
1.	东环鑫融	北京市	首创大厦	写字楼出租
2.	首创集团	北京市	东城区东中街 18 号楼	住宅出租
3.	首创集团	北京市	静安中心三层及七层半层	持有自用
4.	经发投	宁波市	宁波中百大厦 5-16 层	商业物业出租
5.	经发投	北京市、深圳市	高登大厦第八层、深圳新闻大厦	商业物业出租
6.	首创股份	马鞍山市	马鞍山首创水务有限责任公司持有部分物业	物业出租
7.	首创股份	徐州市	供水科技培训中心物业	物业出租
8.	首创投资	北京市	慎昌大厦	写字楼出租
9.	首创贸易	北京市	泰利明苑	商业物业出租
10.	阳光综合	北京市	阳光北里 1#、6#楼	物业出租
11.	绿基公司	北京市	依陶阁小区部分住宅物业	住宅出租

（1）首创集团二级子公司东环鑫融持有位于北京市东城区朝阳门北大街 6 号的乙级写字楼首创大厦物业，面积为 4.84 万平方米，可对外出租。

2016 年 6 月和 10 月，首创集团与首创置业签订《股权转让协议》和《补充

协议》，约定首创集团将其合计所持东环鑫融 100%股权转让给首创置业。该等股权转让完成后，首创置业将直接持有东环鑫融 100%股权，东环鑫融与首创置业之间不存在同业竞争。

（2）首创集团持有位于北京市东城区东中街 18 号楼的住宅物业，面积为 0.26 万平方米，可对外出租。首创置业未开展住宅租赁业务，且首创集团持有北京市东城区东中街 18 号楼物业面积较小，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

（3）首创集团持有位于北京市朝阳区北三环东路 8 号的写字楼北京静安中心三层及七层半层写字楼物业，面积约为 0.55 万平方米，全部为首创集团控股子公司自用，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

（4）经发投持有位于浙江省宁波市中山东路的商业物业宁波中百大厦 5-16 层，面积为 2.73 万平方米，可对外出租。首创置业未在浙江省宁波市持有任何物业，宁波市不属于首创置业的战略发展区域，且首创置业目前并未持有经营非奥特莱斯的商业，因此经发投持有宁波中百大厦与首创置业不存在实质性同业竞争。

（5）经发投持有位于北京市西城区西单横二条 59 号的高登大厦第八层部分商业物业和位于深圳市福田区深南中路的新闻大厦部分商业物业，面积分别为 0.25 万平方米和 0.45 万平方米，可对外出租。经发投持有北京高登大厦、深圳新闻大厦物业面积较小，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

（6）首创股份控制的马鞍山首创持有位于安徽省马鞍山市的物业，面积 0.52 万平方米，可对外出租。首创置业未在安徽省马鞍山市持有任何物业，安徽省马鞍山市不属于首创置业的战略发展区域，且首创股份持有马鞍山市物业面积较小，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

（7）首创股份控制的徐州首创持有位于江苏省徐州市的供水科技培训中心物业，面积 1.40 万平方米，其中 1 万平米办公自用，可对外出租面积 0.4 万平米。首创置业未在江苏省徐州市持有任何物业，且江苏省徐州市不属于首创置业的战略发展区域，因此徐州首创与首创置业不存在实质性同业竞争。

（8）首创投资持有位于北京市海淀区知春路51号的写字楼慎昌大厦部分物业，面积0.23万平方米，可对外出租。首创投资持有慎昌大厦面积较小，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

（9）首创集团二级子公司首创贸易持有位于北京市东城区外馆斜街甲1号的泰利明苑部分商业物业，面积为0.37万平方米，可对外出租。首创贸易持有泰利明苑物业面积较小，与首创置业不存在实质性同业竞争。

（10）阳光综合持有位于北京市海淀区的住宅物业阳光北里小区1号和6号楼，面积约0.35万平方米，可对外出租。首创置业未开展住宅租赁业务，且阳光综合持有阳光北里物业面积较小，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

（11）绿基公司持有北京市东城区西革新里60号依陶阁小区部分住宅物业，面积0.20万平方米，可对外出租。首创置业未开展住宅租赁业务，且绿基公司持有依陶阁小区物业面积较小，因此与首创置业不存在实质性同业竞争。

综上所述，控股股东首创集团及其控制的其他企业与本公司之间不存在实质性同业竞争，并且通过《股权转让协议》、《股权托管协议》及《避免同业竞争承诺》等安排能够有效规范和避免未来产生同业竞争。

（二）避免同业竞争的承诺

为有效规范和避免与公司的业务未来产生任何实质性或潜在的同业竞争，公司控股股东首创集团出具了规范和避免同业竞争的承诺函，作出了以下承诺：

1、关于重庆昊华置业有限公司与首创置业股份有限公司的承诺函

“鉴于首创置业股份有限公司（‘首创置业’）拟申请首次向社会公众公开发行人民币普通股（A股）并上市，北京首都创业集团有限公司（‘本公司’）作为首创置业的控股股东，现就本公司控制的重庆昊华置业有限公司（‘重庆昊华’）承诺如下：

由于重庆昊华的控股股东成都前锋电子股份有限公司（‘S前锋’）股权暨重大资产重组事项目前仍在中国证监会审核中，若通过股权或资产交易方式处置重庆昊华资产与业务的控制权将构成S前锋新的重大资产重组交易，将对S前锋目前在审事项造成不利影响。就此，本公司承诺，在S前锋目前在审事项消除

后，或者根据相关监管部门要求，依法行使股东权利（包括但不限于提案权、表决权等），促使相关下属公司配合首创置业开展尽职调查，并通过股权转让、资产转让或其他交易形式，使得首创置业取得重庆昊华资产与业务的控制权，具体交易形式、转让比例、交易进度等由首创置业依据相关法律、法规、其他规范性文件以及监管部门的要求确定，交易价格依据具备证券从业资格的评估机构的评估结果协商确定。若首创置业决定放弃取得重庆昊华资产与业务的控制权，则本公司将根据首创置业的要求，依法行使股东权利（包括但不限于提案权、表决权等），促使相关下属公司通过股权转让、资产转让或其他交易形式，向无关联第三方转让重庆昊华股权，或者依法采取其他方式，避免重庆昊华与首创置业未来产生同业竞争。

本承诺在首创置业合法有效存续且本公司作为首创置业的控股股东期间持续有效。

如果本公司违反本承诺而导致首创置业产生任何成本、承担任何责任或者遭受任何损失，本公司同意就首创置业发生的任何成本、责任或者损失进行赔偿。

本承诺受中国法律管辖，并依照中国法律进行解释和执行。”

2、关于避免未来同业竞争的承诺函

“鉴于首创置业股份有限公司（以下简称‘首创置业’）拟申请首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市，北京首都创业集团有限公司（以下简称‘本公司’）作为首创置业的控股股东，为长期有效避免本公司及本公司控制的其他企业与首创置业之间未来产生同业竞争情形，更好维护首创置业全体投资者利益，促进首创置业的健康稳定发展，本公司现出具本承诺函，作出以下承诺：

（1）本公司将采取合法、及时、有效的措施，促使本公司及本公司控制的其他企业不新增从事任何与首创置业相同或类似并存在竞争的业务，以避免与首创置业的业务经营构成直接或间接的同业竞争，包括但不限于任何土地一级开发、房地产二级开发及/或持有任何经营性物业等；

（2）在遵守上述承诺的前提下，本公司及本公司控制的其他企业未来面临或取得任何与首创置业业务构成或可能构成直接或间接竞争的商业机会时，将立即将该等商业机会通知首创置业；若在通知中所指定的合理期间内，首创置业作

出愿意利用该等商业机会的肯定答复，则尽力将该等商业机会给予首创置业。

上述承诺的例外情形如下：

（1）本公司及本公司控制的其他企业在其目前所持划拨土地使用权对应的土地范围内开展土地一级开发业务，在该等划拨用地上进行保障房、定向安置房等政府配套住宅项目及其附属设施的开发建设；

（2）本公司控制的北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司及其控制的企业（以下合称‘绿基公司’）未来有任何商业机会从事新增的政府委托性质配套基础设施建设项目的土地一级开发业务时，应给予首创置业优先选择权（相关政府部门明确要求只能由绿基公司单独或控制开发的项目除外），由首创置业决定是否从事该项目。如首创置业选择不从事该项目，则绿基公司可以继续从事；如首创置业选择从事该项目，则本公司将促使绿基公司根据首创置业书面回复协助首创置业取得该项目的控制权；

（3）本公司控制的北京首创新城镇建设投资基金及其控制的其他企业（以下合称‘新城镇基金’）未来有任何商业机会从事新增的基础设施和公共服务设施建设、特色产业培育和产业结构调整、旧镇改造和新镇建设等业务涉及的土地一级开发业务，且该等土地一级开发业务须由新城镇基金持有一定比例的股权才能享有政策性支持的，应给予首创置业优先选择权（相关政府部门明确要求只能由新城镇基金单独或控制开发的项目除外），由首创置业决定是否从事该项目。如首创置业选择不从事该项目，则新城镇基金可以继续从事；如首创置业选择从事该项目，本公司将促使新城镇基金在满足持股比例要求以享受政策性支持的情况下，根据首创置业书面回复协助首创置业取得该项目的控制权；

（4）本公司及本公司控制的其他企业从事基于国家或地方政策要求必须由国有全资公司/企业开展的土地一级开发及/或房地产二级开发业务；

（5）本公司及/或本公司控制的其他企业参与或承接河道治理（包括黑臭水体治理）、海绵城市治理项目时，由相关政府部门授权或委托开展的作为该等项目一部分工程的土地一级开发业务；

（6）本公司及/或本公司控制的其他企业持有以本公司集团内部（指本公司及本公司控制的其他企业）自用为主的单体建筑，且该建筑内用于向本公司集团内部之外的其他第三方出租的经营性物业建筑面积小于 0.5 万平方米。

本承诺在首创置业合法有效存续且本公司作为首创置业的控股股东期间持续有效。

如果本公司违反本承诺而导致首创置业产生任何成本、承担任何责任或者遭受任何损失，本公司同意就首创置业发生的任何成本、责任或者损失进行赔偿。

本承诺受中国法律管辖，并依照中国法律进行解释和执行。”

三、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等有关规定，本公司的主要关联方及关联关系情况如下：

1、公司的控股股东、实际控制人及持股 5%以上的股东

公司的控股股东首创集团，直接持有本公司发行前 54.47%的股份，股份性质为国家股。北京市国资委持有首创集团 100%股权，为本公司的实际控制人。

公司控股股东首创集团通过其全资子公司阳光综合间接持有中国物产的 31.53%的股份。中国物产直接持有本公司 9.09%的股份，通过 100%持股的亿华国际间接持有公司 2.73%的股份，股份性质为外资股；Reco Pearl 持有本公司 5.45%的股份，股份性质为 H 股。

除上述情形外，本公司不存在其他持有 5%以上股份的股东。

2、首创集团控制的其他企业

控股股东首创集团控制的其他企业情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况”之“（四）控股股东控制的其他企业”。

3、本公司的子公司

本公司的子公司情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股公司、参股公司情况”。

4、本公司的合营及联营企业

本公司的合营及联营企业情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股公司、参股公司情况”。

5、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

本公司董事、监事、高级管理人员为公司的关联自然人，具体情况参见本招股说明书“第八节　董事、监事、高级管理人员”的相关内容。

上述人员关系密切的家庭成员亦是公司的关联自然人。

6、本公司控股股东的董事、监事及高级管理人员

本公司控股股东的董事、监事及高级管理人员为公司的关联自然人。

7、其他关联方

截止本招股说明书签署日，与本公司在报告期内存在关联交易的其他关联方情况如下所示：

关联方名称	与本公司的关系
紫阳投资	本公司之子公司的重要少数股东
Reco Yanshan	本公司之子公司的重要少数股东
保利建锦	本公司之子公司的重要少数股东
荣升达	本公司之子公司的重要少数股东
重庆首汇	本公司之合营公司的重要子公司
泰浩盛垣	本公司之合营公司的重要子公司
首永置业	本公司之合营公司的重要子公司
创元汇	本公司之合营公司的重要子公司
成都锦汇	本公司之合营公司的重要子公司
北京首创新城镇建设投资基金（有限合伙）	控股股东控制的其他企业
首创证券有限责任公司	控股股东控制的其他企业
赵桂英	控股股东董事之亲属
兴泰吉丰	本公司之原合营企业的重要子公司（注）
兴泰吉成	本公司之原合营企业的重要子公司（注）

注：公司原持有永元金泰及其子公司兴泰吉丰和兴泰吉成 100%股权，2013 年 2 月，公司将持有的永元金泰的 100%股权转让予本公司之合营公司昆山创博基金。于 2014 年 3 月，公司与永元金泰签订股权转让协议，购买取得兴泰吉丰之 100%股权，兴泰吉丰成为公司全资子公司。于 2014 年 11 月，公司与昆山创博基金签订股权转让协议，购买取得永元金泰 100%的股权，从而取得了永元金泰全资持有的兴泰吉成。

8、发行人关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的除上述关联法人之外的其他法人或组织

发行人关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的除上述关联法人之外的其他法人或组织亦是公司的关联方。

9、报告期内曾经存在关联关系且发生过交易的关联方

名称	与本公司的关系	处置日期
奥莱广东	本公司之原子公司	2013 年 4 月
中国基建	本公司之原子公司的重要少数股东	2013 年 4 月
秦皇岛置业	本公司之原联营企业的重要子公司	2014 年 4 月
汇天伟业	本公司之原子公司的重要少数股东	2016 年 3 月

（二）最近三年及一期的关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）采购商品、接受劳务

报告期内，公司与金网络关联交易情况如下：

单位：千元

关联方	关联交易内容	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
金网络	销售代理服务	30,315	84,066	126,001	116,258
合计		**30,315**	**84,066**	**126,001**	**116,258**
占营业总成本比例		**0.63%**	**0.55%**	**1.45%**	**1.21%**

本公司委托金网络为公司部分房地产项目的销售代理，按销售成交额的一定比例支付销售佣金。报告期内，本公司因委托金网络代销部分房地产项目产生的销售代理服务费分别为 11,626 万元、12,600 万元、8,407 万元和 3,032 万元，占营业总成本比例分别为 1.21%、1.45%、0.55%和 0.63%。

（2）销售商品、提供劳务

单位：千元

关联方	关联交易内容	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
天津新青	提供咨询服务	-	-	-	4,500
西安新开	提供咨询服务	不适用	不适用	19,000	22,000
天津新明	提供咨询服务	-	-	5,000	-
沈阳新资	提供咨询服务	-	-	-	30,000
兴泰吉成	提供咨询服务	不适用	不适用	2,655	2,655
重庆首汇	提供咨询服务	1,743	2,400	-	-
泰浩盛垣	提供咨询服务	47	9,549	-	不适用
首永置业	提供咨询服务	2,226	5,900	-	-

成都锦汇	提供咨询服务	1,629	-	-	-
合计		**5,645**	**17,849**	**26,655**	**59,155**
占营业收入比例		**0.12%**	**0.11%**	**0.27%**	**0.52%**

（3）关键管理人员薪酬

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
关键管理人员薪酬	9,686	39,186	32,341	30,152
其他	269	464	506	496
合计	**9,955**	**39,650**	**32,847**	**30,648**

2、偶发性关联交易

（1）关联担保及提供维好协议

①首创集团提供的担保

报告期内，首创集团为首创置业及其子公司提供的担保及收取的担保服务费如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
首创集团为首创置业	6,500,000	7,500,000	5,000,000	4,000,000
首创集团为首创置业之子公司	1,970,000	1,980,000	2,000,000	800,000
项目	**2016 年 1-6 月**	**2015 年度**	**2014 年度**	**2013 年度**
首创集团担保服务费	8,750	14,167	-	-

2015 年度，首创集团为首创置业从泰康资产管理有限责任公司借入的人民币 250,000 万元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2022 年 8 月。

2014 年度，首创集团为首创置业向人保投资控股有限公司借入的 200,000 万元提供不可撤销连带责任保证担保，担保到期日为 2019 年 10 月；为本公司子公司首创朝阳从平安资产管理有限责任公司借入的人民币 122,000 万元长期借款

提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2022 年 8 月。

2013 年度，首创集团为首创置业向厦门国际信托有限公司借入的人民币 100,000 万元长期借款提供不可撤销连带责任保证担保，担保到期日为 2018 年 3 月，于 2016 年 3 月，首创置业已偿还该笔长期借款，担保责任随之解除；为首创置业从中国人寿资产管理有限公司借入的人民币 200,000 万元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2018 年 12 月；首创集团和首创置业于 2013 年为公司子公司从建信信托有限责任公司借入的长期借款人民币 80,000 万元提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2016 年 12 月。

②首创置业及其子公司间的担保

报告期内，首创置业及其子公司的担保如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
首创置业为其子公司	19,330,179	22,983,072	18,100,600	9,978,763
首创置业所属子公司之间	860,000	10,144,700	10,753,115	5,190,512
首创置业子公司为其母公司	10,209,385	910,000	-	-

上述担保主要是首创置业或其子公司为首创置业或子公司的短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款及权益工具提供的担保。

③其他担保

截至 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日，本公司之合联营公司取得长期借款人民币 120,000 万元，其中人民币 60,000 万元由本公司提供担保借入，担保期限自 2015 年 12 月 22 日至 2018 年 12 月 22 日；截至 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在对合联营公司借款的担保。

④首创集团提供的维好协议

截至 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日，首创钜大之全资子公司向专业及机构投资者发行票据人民币 130,000 万元，该票据由首创集团提供维好协议。

报告期内上述维好协议服务费如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
首创集团维好协议服务费	1,950	1,625	-	-

（2）资金占用收入/（费用）

报告期内，本公司与关联方发生的资金占用收入或费用如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
北京万筑	-	-	-	1,682
金融街酒店	3,891	14,848	15,847	21,045
首创嘉铭	-	-	-	1,055
秦皇岛置业	-	-	13,803	12,255
兴泰吉丰	不适用	不适用	不适用	15,588
通华强宇	-	-	408	-
首创青旅	5,577	18,347	不适用	不适用
上海首嘉	-	31,379	不适用	不适用
成都瑞华	-	18,443	-	-
中关村集成电路园	37,518	41,302	-	-
重庆首汇	-	(26,355)	-	-
泰浩盛垣	-	(14,778)	-	不适用
天津联津	11,481	-	-	-
汇天伟业	-	-	-	(4,993)
荣升达	1,058	2,463	-	-
奥莱广东	不适用	不适用	7,048	21,143
新城镇基金	(23,034)	(9,803)	-	-
合计	**36,491**	**75,846**	**37,106**	**67,775**
占营业收入比例	**0.74%**	**0.48%**	**0.37%**	**0.60%**

（3）资金拆借

报告期内，本公司的资金拆借情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
关联方归还				
金融街酒店	260,493	-	-	261,800
天津新青	-	66,410	-	-
兴泰吉成	不适用	不适用	-	573,545
金网络	-	-	134	3,611
北京万筑	-	-	-	205,095
秦皇岛置业	-	-	154,009	-
首创青旅	20,000	48,000	不适用	不适用
上海恒固	-	95,200	-	-
上海松铭	-	67,200	-	-
鎏金置业	-	368,000	-	-
成都瑞华	-	608,000	-	-
中关村集成电路园	333,289	41,302	-	-
沈阳新资	18,000	-	-	-
上海首嘉	31,379	-	不适用	不适用
金龙永辉	47,480	-	-	-
达成光远	57,500	-	-	-
天津联津	361,481	-	-	-
天城永泰	2,652	-	不适用	不适用
合计	**1,132,274**	**1,294,112**	**154,143**	**1,044,051**
向关联方提供				
天津新青	-	-	66,410	-
沈阳新资	8,000	10,000	-	-
中关村集成电路园	-	1,029,366	-	-
首创青旅	172,941	-	不适用	不适用
兴泰吉丰	不适用	不适用	不适用	95,175
国际学校	-	-	5,000	-
首永置业	2,360	5,900	2,400	-
金网络	57	51	-	-
金融街酒店	-	377	-	-
首创嘉铭	10,000	-	8,164	-
泰浩盛垣	50	9,549	448	不适用

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
同创金龙	-	54,650	-	-
金龙永辉	-	116,820	-	-
达成光远	-	182,761	-	-
天城永泰	178	-	不适用	不适用
天津联津	621,500	-	-	-
成都锦汇	1,727	-	-	-
重庆首汇	4,248	-	-	-
成都瑞华	-	608,000	-	-
合计	**821,061**	**2,017,474**	**82,422**	**95,175**
关联方提供				
首创嘉铭	-	-	11,526	51,039
保利建锦	1,690,503	-	-	-
金网络	-	-	-	93
天津新明	-	-	30,240	264,250
天津新青	10,000	-	-	247,450
西安新开	不适用	不适用	-	550,650
沈阳新资	-	-	-	89,650
沈阳吉天	-	-	26,691	14,000
湖州荣城	不适用	不适用	-	47,433
国际学校	-	-	-	33
首创青旅文化	-	-	-	20,000
首永置业	-	-	-	120,473
泰浩盛垣	-	-	290,000	不适用
重庆首汇	-	-	540,092	-
上海首嘉	-	75,689	不适用	不适用
上海恒固	11,200	-	-	-
上海松铭	8,400	-	-	-
合计	**1,720,103**	**75,689**	**898,549**	**1,405,071**
归还关联方				
天津新青	-	-	493,450	-
天津新明	258,000	126,120	-	-
沈阳新资	-	13,000	199,250	-
沈阳吉天	-	40,691	-	-

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
湖州荣城	不适用	不适用	-	20,000
首创青旅文化	-	-	10,000	-
首永置业	-	-	120,473	-
首创嘉铭	-	62,565	-	-
泰浩盛垣	14,778	290,000	-	不适用
重庆首汇	38,047	528,400	-	-
金网络	6	-	-	-
天城永泰	644,999	-	不适用	不适用
汇天伟业	-	-	75,656	6,241
合计	**955,830**	**1,060,776**	**898,829**	**26,241**

（4）为解决同业竞争而进行的关联交易

报告期内，为解决和进一步规范潜在的同业竞争问题，本公司与相关方签署了一系列《股权转让协议》、《股权托管协议》等关联交易协议，详见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“二、同业竞争”。

（5）其他事项

①2013 年，珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人发起设立了珠海横琴光和城基金。珠海横琴光和城基金发行规模为人民币 85,000 万元。本公司持有珠海横琴光和城基金 28.24%的中间级份额，珠海横琴光和城基金作为本公司的合营企业核算。2013 年 7 月，本公司将持有的首永置业 100%股权转让予珠海横琴光和城基金。

②2014 年，珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人发起设立了珠海横琴自住房基金。本公司持有珠海横琴自住房基金 10%的中间级份额，并将其作为公司的合营企业核算。2014 年，本公司将持有的泰浩盛垣 100%股权转让予珠海横琴自住房基金。

③2013 年，通华强宇的全资子公司作为普通合伙人发起设立了昆山创博基金。昆山创博基金发行规模共计人民币 99,337 万元。本公司持有昆山创博基金 16.4%的次级优先级份额，昆山创博基金作为本公司的合营企业核算。2013 年 2 月，本公司将持有的永元金泰和兴泰吉成的 100%股权转让予昆山创博基金。于

2014 年 11 月，本公司与本公司之合营公司昆山创博基金签订股权转让协议，购买取得永元金泰 100%的股权，从而取得了永元金泰全资持有的兴泰吉成。

④2013 年，本公司之联营公司金融街酒店作为次级投资者购买了专项资管计划中的次级份额，共计人民币 25,000 万元。于 2015 年 12 月 16 日，该资管计划已清算。

⑤2014 年，本公司将其持有的子公司 Bantex Investments Limited100%股权和股东贷款转让给 Reco Yanshan，Bantex Investments Limited 持有的天城永元 50%的权益也相应转让给 Reco Yanshan。

⑥2014 年，本公司与紫阳投资签订协议，购买取得其持有的西安新开 60%股权。交易完成后，西安新开成为本公司的全资子公司。

⑦2014 年，本公司与紫阳投资分别签订股权转让协议，购买了其持有的重庆新石 50%股权及天津伴山 45%股权，交易完成后，重庆新石及天津伴山成为本公司的全资子公司。

⑧2015 年，本公司将其持有的中环鑫融 100%股权转让予创元投资中心和北京创元汇资本管理有限公司。

⑨2015 年，本公司与关联方共同对首创金服及鎏金置业进行了投资。

⑩2015 年，本公司从新城镇基金分别取得短期信用委托借款人民币 44,100 万元和 20,000 万元，年利率分别为 7.15%和 6.8%，分别于 2016 年 9 月 20 日和 2016 年 12 月 8 日到期。

2016 年 1-6 月，本公司从新城镇基金取得短期信用委托借款人民币 900 万元，年利率为 7.15%，将于 2017 年 3 月 1 日到期。

⑪首创证券为本公司提供债券发行服务，于 2015 年度收取服务费 573 万元，2016 年 1-6 月收取 584 万元。

⑫尚博地为本公司提供房屋租赁服务，于 2016 年 1-6 月收取租赁费 224 万元。

⑬本公司向赵桂英预售商品房，于 2015 年度收取预收商品房款 219 万元。

⑭本公司为金网络提供房屋租赁服务，于 2015 年度收取租赁费 83.77 万元，于 2016 年 1-6 月收取 41.88 万元。

3、关联方应收应付款项

（1）应收款项

报告期内，本公司应收关联方款项余额情况如下表：

单位：千元

科目名称	关联方名称	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	首创集团	2,917	-	11,667	-	14,433	-	-	-
预付款项	金网络	34,222	-	41,112	-	35,378	-	19,298	-
预付款项合计		**37,139**	**-**	**52,779**	**-**	**49,811**	**-**	**19,298**	**-**
长期应收款	金融街酒店（注 1）	66,706	-	323,075	-	308,227	-	292,380	-
长期应收款	中关村集成电路园（注 2）	733,500	-	913,500	-	-	-	-	-
长期应收款	天津联津（注 3）	271,500	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款合计		**1,071,706**	**-**	**1,236,575**	**-**	**308,227**	**-**	**292,380**	**-**
其他应收款	泰浩盛垣	10,047	-	9,997	-	448	-	不适用	不适用
其他应收款	Speed Plus Investments Limited	-	-	-	-	18,313	-	-	-
其他应收款	金网络	221	-	164	-	104	-	241	-
其他应收款	首创朝阳投资	-	-	-	-	8,020	-	8,020	-
其他应收款	秦皇岛置业	-	-	-	-	-	-	140,206	-
其他应收款	首永置业	10,660	-	8,300	-	2,400	-	-	-
其他应收款	首创嘉铭	18,164	-	8,164	-	8,164	-	-	-
其他应收款	天津新青	-	-	-	-	66,410	-	-	-
其他应收款	国际学校	4,967	-	4,967	-	4,967	-	-	-

科目名称	关联方名称	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	兴泰吉丰	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	95,175	-
其他应收款	沈阳新资	-	-	10,000	-	-	-	-	-
其他应收款	创元投资中心	-	-	546,229	-	-	-	-	-
其他应收款	中关村集成电路园	95	-	115,866	-	-	-	-	-
其他应收款	上海首嘉	-	-	31,379	-	不适用	不适用	不适用	不适用
其他应收款	同创金龙	54,650	-	54,650	-	-	-	-	-
其他应收款	天城永泰	178	-	2,652	-	不适用	不适用	不适用	不适用
其他应收款	金龙永辉	69,340	-	116,820	-	-	-	-	-
其他应收款	达成光远	125,261	-	182,761	-	-	-	-	-
其他应收款	奥莱广东（注 5）	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	235,090	-
其他应收款	尚博地	68,104	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
其他应收款	荣升达（注 6）	42,274	-	41,216	-	38,753	-	-	-
其他应收款	成都锦汇	1,727	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	重庆首汇	4,248	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	首创青旅（注 4）	158,854	-	-	-	不适用	不适用	不适用	不适用
其他应收款合计		**568,790**	**-**	**1,133,165**	**-**	**147,579**	**-**	**478,732**	**-**
应收股利	天津新明	21,825	-	21,825	-	9,825	-	9,825	-
应收股利	西安新开	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	87,422	-
应收股利	北京城建设计	4,705	-	-	-	-	-	-	-
应收股利合计		**26,530**	**-**	**21,825**	**-**	**9,825**	**-**	**97,247**	**-**

注：（1）2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收联营公司金融街酒店的本金及利息，相关往来款余额自 2013 年 1 月 1 日起按照银

行同期贷款利率计息，无固定还款期，本公司预计一年内无法收回该款项，因此在长期应收款核算。于 2016 年 6 月 30 日，该长期应收款本金已全部收回，余额为尚未收回的计提利息且预计一年内无法收回，因此仍在长期应收款核算。

（2）于 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收合营公司中关村集成电路园的本金，相关往来款余额自提款日起按照固定年利率 8.5%计息，将于 2018 年 2 月 9 日收回，因此在长期应收款核算。

（3）于 2016 年 6 月 30 日，该款项为本公司应收合营公司天津联津的委托贷款本金，相关款项按照固定年利率 9%计息，按季付息，将于 2018 年 3 月收回，因此在长期应收款核算。

（4）于 2016 年 6 月 30 日，该款项为本公司应收首创青旅的计息往来款本金及利息，款项按照年利率 4.75%计息，无固定还款期限。

（5）于 2013 年及 2014 年度，应收奥莱广东的款项按照固定年利率 10%计息，于 2013 年 4 月，本公司处置原子公司奥莱广东。

（6）于 2014 年 7 月，湖州荣城修改公司章程，从合营公司成为本公司子公司，应收其少数股东荣升达的款项按照银行同期贷款利率计息，无固定还款期限。

除上述款项外，其余应收关联方款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定还款期。

（2）应付款项

报告期内，本公司应付关联方款项余额情况如下表：

单位：千元

科目名称	关联方名称	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付账款	金网络	24,338	15,806	20,616	24,224
应付账款合计		**24,338**	**15,806**	**20,616**	**24,224**
预收款项	天城永泰	5,161	-	不适用	不适用
预收款项	赵桂英	659	659	-	-
预收款项合计		**5,820**	**659**	**-**	**-**
其他应付款	首创嘉铭	-	-	62,565	51,039
其他应付款	天津新明	2,370	260,370	386,490	356,250
其他应付款	西安新开	不适用	不适用	不适用-	1,003,150
其他应付款	沈阳新资	-	-	13,000	212,250
其他应付款	天津新青	10,000	-	-	493,450

科目名称	关联方名称	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款	沈阳吉天	-	-	40,691	14,000
其他应付款	首创青旅文化	-	-	10,000	20,000
其他应付款	金融街酒店	-	-	377	377
其他应付款	湖州荣城	不适用	不适用	不适用	47,433
其他应付款	国际学校	-	-	-	33
其他应付款	首永置业	-	-	-	120,473
其他应付款	金网络	93	99	90	93
其他应付款	泰浩盛垣（注 1）	-	14,778	290,000	不适用
其他应付款	重庆首汇（注 2）	-	38,047	540,092	-
其他应付款	保利建锦（注 3）	1,690,503	-	-	-
其他应付款	中国基建	41,987	41,467	38,550	38,410
其他应付款	汇天伟业（注 4）	-	-	-	75,656
其他应付款	天城永泰	75,558	720,557	不适用	不适用
其他应付款	上海首嘉	75,689	75,689	不适用	不适用
其他应付款	上海恒固	106,400	95,200	-	-
其他应付款	上海松铭	75,600	67,200	-	-
其他应付款	鎏金置业	368,000	368,000	-	-
其他应付款	紫阳投资	56,714	56,714	56,714	56,714
其他应付款合计		**2,502,914**	**1,738,121**	**1,438,569**	**2,489,328**
应付利息	紫阳投资	13,273	13,273	13,273	13,273
应付利息	新城镇基金	32,837	9,803	-	-
应付利息合计		**46,110**	**23,076**	**13,273**	**13,273**

注：（1）2014年12月31日，本公司取得泰浩盛垣提供的资金拆借款，本金人民币29,000万元，年利率12%，无固定还款期限，无担保质押。该笔款项已于2016年6月30日前偿还。

（2）2014年12月31日，本公司取得重庆首汇提供的资金拆借款，本金人民币52,600万元，年利率12%，无固定还款期限，无担保质押。该笔款项已于2016年6月30日前归还。

（3）于2016年6月30日，该款项为本公司子公司应付少数股东保利建锦的资金拆借款本金人民币169,050万元，按照中国人民银行同期贷款利率上浮10%计息，无固定还款期限，无担保质押。

（4）于2013年度，本公司子公司应付少数股东汇天伟业资金拆借款本金人民币7,566万元，款项按照中国银行公布的同期贷款利率上浮10%计息，无担保无抵押；于2014年，该款项已偿还。

除上述款项外，其余应付关联方款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定还款期。

（三）报告期内关联交易对本公司的影响

报告期内，本公司的关联交易包括采购商品、接受劳务、提供劳务、关联担保、关联方资金占用收入（费用）、资金拆借等事项，本公司与关联方进行的交易是因正常经营活动而产生的，本公司认为所有与关联方的交易均符合正常商业条款，关联交易定价是由本公司与关联方协商一致确定。上述关联交易事项均未对公司业绩及财务状况产生负面影响。

（四）公司相关制度对关联交易的决策权力和程序的规定

为维护全体股东的利益，2016年5月13日，公司2016年第三次临时股东大会通过了修订后的《公司章程（草案）》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》等规章制度，对关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容作出了相应规定，具体如下：

1、《首创置业股份有限公司章程（草案）》中关于规范关联交易的内容

（1）股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

（2）董事会对股东大会负责，行使下列职权：“（8）拟定公司重大收购、收购本公司股票的方案，在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售

资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。”

2、《首创置业股份有限公司董事会议事规则》中关于规范关联交易的内容：

（1）须经股东大会批准的职权：“4、审议公司与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易。若证券交易所关于股东大会审议关联交易的权限规定与前述规定不一致，则公司应以两者中较为严格的标准确定审议权限。”

（2）独立董事行使下述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意后，在董事会上具有以下特别职权：“（一）重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论，在其作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。”

（3）独立董事应当对公司以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：“（四）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额符合证券交易所规则和其他监管条例的有关规定的关联交易、借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款。”

（4）委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：“（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托。”

3、《首创置业股份有限公司关联交易管理办法》中关于规范关联交易的内容

（1）公司的关联交易应遵循以下基本原则：“（一）符合诚实信用的原则；（二）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应聘请专业评估师或独立财务顾问发表或提供咨询意见。”

（2）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

（3）公司股东大会就关联交易进行表决时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

（4）公司董事会审议关联交易事项时应遵循以下规定：“（一）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应经董事会审议批准；（二）公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应经董事会审议批准；（三）若证券交易所关于董事会批准关联交易的权限规定与前述规定不一致，则公司应以两者中较为严格的标准确定审批权限。”

（5）公司股东大会审议关联交易事项时应遵循以下规定：“（一）公司与关联人的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上，应首先经董事会审议通过后，再提交股东大会审议。若证券交易所关于股东大会批准关联交易的权限规定与前述规定不一致，则公司应以两者中较为严格的标准确定审批权限。（二）董事会应向股东大会充分说明关联交易事项的详情，包括：涉及金额、价格（或计价方法）、资产的账面值、对公司的影响、审批情况等。（三）公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，就上述关联交易事项对交易标的出具的审计或者评估报告。与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。（四）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后及时披露，并提交股东大会审议。公司为持股 5%以下的股东提供担保的，参照前款规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。（五）涉及关联交易的股东应当回避表决，其代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

（6）公司与关联人进行购买原材料、销售产品或商品、提供或接受劳务、委托或受托销售、在关联人的财务公司存贷款、与关联人共同投资等与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定进行披露并履行相应审议程序：“（一）对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的交易金额分别适用本办法规定的标准提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议；（二）已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在定期报告中按要求披露相关协议的实际履行情

况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额分别适用本办法规定的标准提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。（三）对于每年发生的数量较多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第（一）项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用本办法规定的标准提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以披露。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用本办法规定的标准重新提交董事会或者股东大会审议并披露。”

4、《首创置业股份有限公司独立董事工作细则》中关于规范关联交易的内容

（1）独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规、规范性文件赋予董事的职权外，还拥有以下特别职权：“（一）公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易，应由独立董事认可后，提交董事会讨论，独立董事在作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告。”

（2）独立董事应当就年度内公司重大关联交易、对外担保等重大事项发表独立意见。

（五）发行人最近三年及一期的关联交易的执行情况

报告期内，本公司以维护股东利益为原则，不断规范、减少关联交易。对于不可避免的关联交易，本公司严格履行现行有效的公司章程等制度规定的决策程序，并不断完善公司的法人治理结构。针对存在的关联交易情况，本公司制定了相应的回避制度、决策权限、决策程序等内容，切实履行了相关程序。

（六）独立董事对报告期内关联交易的确认意见

本公司的独立董事对其任期内的报告期内关联交易审议程序的合法性及交易价格的公允性发表了无保留的意见。

本公司的独立董事意见：

“1、公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月（简称“报告期”）关联交易涉及的交易价格充分参考市场价格制定，交易价格合理。交易条款符合一般商业条款，体现了公平、公正的市场化原则。

2、公司董事会在审议该项议案时，关联董事均已回避表决；报告期内关联交易的确认及表决程序合法、合规。

3、报告期内的关联交易不存在损害公司或股东利益的情况。”

（七）规范和减少关联交易的措施

1、公司按照《公司法》等法律法规，建立了规范健全的法人治理结构，严格执行《公司法》、《首创置业股份有限公司章程》、《首创置业股份有限公司董事会议事规则》及《首创置业股份有限公司关联交易管理办法》等关于关联交易的规定。

2、在实际工作中充分发挥独立董事的作用，确保关联交易价格的公允性和批准程序的合规性，最大程度的保护其他股东利益。

3、为规范及减少本公司与关联方之间的关联交易，公司控股股东首创集团出具了《北京首都创业集团有限公司关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺的具体内容如下：

“自本承诺函出具之日起，本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免与首创置业及其控制的企业发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均应按照公开、公平、公正及市场化的原则进行，并严格按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易双方章程及内部制度的规定履行交易审批程序及信息披露义务（如适用），确保交易公允及合法有效。

如因本公司或本公司控制的其他企业违反上述承诺，本公司将履行以下约束措施：

1、本公司对首创置业因此遭受的损失承担连带赔偿责任；

2、在未履行承诺的事实得到确认的次一交易日公告相关情况，本公司作出未履行承诺原因的解释并向投资者道歉；

3、首创置业召集董事会及/或股东大会，讨论解决关联交易的处理办法及对本公司的处理措施，本公司及本公司的关联方所持有的全部有效表决权全部回避

表决。

本承诺函在首创置业合法有效存续且本公司作为首创置业的控股股东期间持续有效。”

第八节 董事、监事与高级管理人员

一、董事、监事与高级管理人员简介

（一）董事

本公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长 1 名。公司董事由股东大会选举或更换，每届任期三年，任期届满可连选连任，但独立董事连任时间不得超过六年。

截止本招股说明书签署日，公司董事基本情况如下：

序号	姓名	现任职务	提名人	董事任期
1	李松平	董事长、非执行董事	首创集团	2016 年 2 月-2017 年 12 月
2	唐军	执行董事、总裁	首创集团	2014 年 12 月-2017 年 12 月
3	孙宝杰	非执行董事	首创集团	2016 年 5 月-2017 年 12 月
4	孙少林	非执行董事	首创集团	2016 年 9 月-2017 年 12 月
5	苏健	非执行董事	首创集团	2016 年 9 月-2017 年 12 月
6	杨维彬	非执行董事	首创集团	2016 年 9 月-2017 年 12 月
7	王洪	独立非执行董事	首创集团	2014 年 12 月-2017 年 12 月
8	李旺	独立非执行董事	首创集团	2014 年 12 月-2017 年 12 月
9	黄翼忠	独立非执行董事	首创集团	2016 年 4 月-2017 年 12 月

1、李松平先生，1962 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，长春理工大学管理学硕士，高级会计师。1984 年 8 月至 1995 年 3 月，任国营 761 厂财务处副处长、处长，1994 年担任副厂长。1995 年 3 月至 1996 年 4 月，任北京市人民政府电子工业办公室副主任。1996 年 4 月至 1997 年 7 月，任北京京芝电子信息产业有限责任公司董事、总会计师。1997 年 7 月至 2000 年 3 月，任北京电子信息产业（集团）有限责任公司董事、总会计师。2000 年 3 月至 2006 年 3 月，任北京电子控股有限责任公司董事、总会计师。2006 年 3 月起，历任首创集团副总经理、党组常委、党委副书记。2016 年 2 月至今，任本公司非执行董事。2016 年 8 月至今，任本公司董事长。现任首创集团总经理、董事，首创钜大有限公司非执行董事。

2、唐军先生，1959 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，合肥工业大学

建筑工程学士。1986 年 6 月至 1989 年 7 月，就职于北京市发展计划委员会。1989 年 7 月至 1995 年 10 月，就职于北京市综合投资公司。1995 年 10 月至 2004 年 5 月，任北京阳光房地产综合开发公司总经理。2002 年 12 月至今，任本公司执行董事兼总裁。现任本公司执行董事兼总裁，阳光新业地产股份有限公司董事长，华远地产股份有限公司董事，首创钜大有限公司执行董事兼董事会主席。

3、孙宝杰女士，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中央财政金融大学投资经济管理学学士、中国人民大学研究生、美国福坦莫大学工商管理硕士。1993 年 6 月至 2001 年 5 月，任北京阳光房地产综合开发有限公司职员、部门经理。2001 年 5 月至 2005 年 12 月，任北京安华世纪房地产开发有限公司总经理。2006 年 1 月至 2013 年 10 月，任本公司副总裁。2013 年 10 月至 2016 年 8 月，任首创投资发展有限公司总经理。2016 年 5 月至今，任本公司非执行董事。现任首创集团副总经理，首创经中（天津）投资有限公司、北京市经中实业开发总公司董事。

4、孙少林先生，1958 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，哈尔滨工业大学工学硕士，工程师。1982 年 1 月至 1985 年 9 月，任陕西师范大学电化教育系教师。1988 年 10 月至 1996 年 10 月，历任航空航天工业部政策法规司主任科员，航天工业总公司新闻办公室主任科员、副处长。1996 年 10 月至 2003 年 8 月，历任国务院特区办公室综合司副处长，国务院经济体制改革办公室特区司副处长、产业司处长。2003 年 8 月至 2004 年 11 月，任国家发展改革委员会体改司处长。2004 年 11 月起，历任首创集团战略规划部副总经理兼产业结构调整办公室副主任、战略规划部总经理、战略管理部总经理。2016 年 9 月至今，任本公司非执行董事。现任首创集团战略管理总监、战略管理部总经理。

5、苏健先生，1973 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，清华大学经济管理学院工商管理硕士，中级工程师。1995 年 7 月至 1999 年 3 月，任山东省济南市三联集团基建处技术负责人，1999 年 3 月至 2001 年 12 月，任山东省济南市三联商社股份有限公司基建项目负责人，2001 年 12 月至 2002 年 5 月，任山东省济南市三联城市建设有限责任公司地产项目工程经理。2004 年 5 月起，历任首创置业方舟房地产发展有限公司总经理助理，首创集团运营管理一部房地产高级经理、运营管理部副总经理、房地产部副总经理。2016 年 9 月至今，任本

公司非执行董事。现任首创集团房地产部总经理，北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司总经理。

6、杨维彬先生，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，华中理工大学经济学学士。1996 年 7 月至 1998 年 9 月，任华通物产技术发展公司财务部会计，1998 年 9 月至 1999 年 12 月，任联想电脑公司台式电脑事业部经营管理部经营分析师。2000 年 1 月起，历任首创集团下属北京京放投资管理顾问有限责任公司财务顾问部项目经理、高级经理、部门经理、总经理助理、副总经理、总经理；首创集团投资银行部总经理助理、资本运营部副总经理。2016 年 9 月至今，任本公司非执行董事。现任首创集团资本运营部总经理，成都前锋电子股份有限公司董事长，首创华星国际投资有限公司董事兼总经理。

7、王洪先生，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，清华大学建筑设计工学硕士、美国麻省理工学院房地产发展理学硕士，英国皇家特许测量师学会会士及杰出会员，美国城市土地学会会员，中国房地产估价师与经纪人学会专家组成员。1994 年至 1996 年，任新加坡国立大学讲师。1997 年至 2000 年，任宝隆洋行新加坡全球运营中心集团房地产经理。2000 年至 2015 年，任清华大学副教授。2009 年 12 月至 2011 年 6 月，任深圳大通实业股份有限公司独立非执行董事。2011 年 12 月至今，任本公司独立非执行董事。现任中华房地产高级研修学院创始联席院长、清华大学兼职教授。

8、李旺先生，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，日本京都产业大学法学博士，教授，博士生导师。1993 年 4 月至 1994 年 3 月，任日本京都大学法学院助教。1994 年 4 月至 1997 年 11 月，先后任日本阪本律师事务所、日本大江桥律师事务所及北京京融律师事务所律师。2000 年 10 月至 2015 年 10 月，任北京天驰洪范律师事务所律师。2014 年 12 月至今，任本公司独立非执行董事。现任清华大学法学院教授、博士生导师，北京法学会及中国国际法学会理事，中国农业银行股份有限公司外部监事，北京天驰君泰律师事务所律师。

9、黄翼忠先生，1967 年出生，中国香港籍，境外永久居留权，澳大利亚墨尔本大学经济学学士，香港注册会计师、澳大利亚注册会计师。1992 年 1 月至 1996 年 1 月，任普华永道会计师事务所副审计经理、审计经理。1996 年 1 月至 1998 年 6 月，任安永会计师事务所高级经理。1998 年 7 月至 1999 年 12 月，任

Vantage & Associates 董事。2001 年 1 月至 2003 年 3 月，任德勤企业财务顾问有限公司董事。2003 年 2 月至 2010 年 6 月，任 Vantage Group 和 TMF Group 董事及高级顾问。2004 年 9 月至 2015 年 8 月任金源米业国际有限公司、2009 年 5 月至 2015 年 5 月任北京北辰实业股份有限公司、2005 年 8 月至 2015 年 7 月任通用钢铁控股有限公司、2007 年 12 月至 2014 年 12 月任西部证券股份有限公司、2011 年 3 月至 2015 年 12 月任中生北控生物科技股份有限公司之独立非执行董事。2016 年 4 月至今，任本公司独立非执行董事。现任圆美光电有限公司、中怡国际集团有限公司、隆基泰和控股有限公司独立非执行董事，Vantage Capitals Ltd.董事。

（二）监事

本公司现任监事会由 3 名监事组成，其中包括 1 名职工代表，2 名股东推荐的监事。非职工代表监事由股东大会选举或更换，职工代表监事由公司职工民主选举产生或更换。

截止本招股说明书签署日，公司现任监事的基本情况如下：

序号	姓名	现任职务	提名人	任期
1	李章	监事会主席	首创集团	2016 年 9 月-2017 年 12 月
2	汤亚楠	监事	首创集团	2016 年 11 月-2017 年 12 月
3	蒋和斌	职工代表监事	职工代表大会	2014 年 11 月-2017 年 12 月

1、李章先生，1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，南开大学经济学硕士，高级经济师。1986 年 7 月至 1998 年 10 月历任国家审计署金融审计司科员、副主任科员、主任科员、副处长，1998 年 10 月至 1999 年 5 月，任中国信达信托投资公司稽核审计部副总经理，1999 年 5 月至 2002 年 6 月，任中国信达资产管理公司审计部高级经理。2002 年 6 月起，任首创集团审计法律部总经理。2016 年 9 月至今，任本公司监事会主席。现任首创集团职工监事、审计部总经理并兼任首创集团总审计师，成都前锋电子股份有限公司董事。

2、汤亚楠女士，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，香港浸会大学金融理学硕士，中级会计师。2003 年 8 月至 2006 年 2 月，任北京京都会计师事务所审计员。2006 年 2 月至 2010 年 4 月，任北京首创股份有限公司会计信息部会计主管。2010 年 4 月至 2013 年 5 月，任首创集团财务管理部会计。2016

年 11 月至今，任本公司监事。现任首创集团财务管理部总经理助理。

3、蒋和斌先生，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中国科学院管理科学与工程硕士。1993 年 7 月至 1999 年 8 月，任北京钢铁设计研究总院概预算工程师。1999 年 8 月至 2000 年 5 月，任中国节能投资公司计划咨询部高级主管。2000 年 5 月至 2002 年 12 月，任北京阳光房地产综合开发公司概预算工程师。2002 年 12 月至 2004 年 1 月，任首创置业运营管理部招标主管。2004 年 1 月至 2007 年 12 月，任北京安华世纪房地产开发有限公司合约预算部经理、总经理助理、副总经理。2007 年 12 月至 2014 年 7 月，历任首创置业成本管理中心资深专业经理、总经理、风险管控中心总经理。2011 年 12 月至今，任本公司职工代表监事，2014 年 7 月至今，任本公司战略采购中心总经理，2016 年 10 月至今，兼任本公司丽泽商务区公司总经理。

（三）高级管理人员

本公司现任高级管理人员由 5 名组成，其中包括 1 名总裁，3 名副总裁。

截止本招股说明书签署日，公司高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	现任职务	提名人	高管任期
1	唐军	执行董事、总裁	首创集团	2002 年 12 月起
2	张馥香	副总裁	总裁	2006 年 3 月起
3	胡卫民	副总裁	总裁	2008 年 12 月起
4	范书斌	副总裁、财务总监	总裁	2016 年 10 月起
5	秦怡	董事会秘书	董事长	2016 年 3 月起

1、唐军先生简历详见本招股说明书“第八节董事、监事与高级管理人员”之“一、董事、监事与高级管理人员简介”之“（一）董事”。

2、张馥香女士，1961 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中国人民大学经济学学士，高级会计师。1985 年 7 月至 1987 年 4 月，任中国人民大学财政系职员。1987 年 4 月至 1993 年 12 月，任北京服装学院管理工程系讲师、会计教研室副主任。1994 年 1 月至 1996 年 2 月，任北京房地产信托投资公司主管会计。1996 年 2 月至 1997 年 2 月，任香港伟易达股份公司会计师。1997 年 2 月至 1997 年 9 月，任北京房地产信托投资公司财务主管。1997 年 9 月至 1999 年 12 月，任国家开发银行中瑞会计基金总会计师。1999 年 12 月至 2002 年 12 月，任

北京阳光房地产综合开发公司财务总监。2003 年 1 月至 2007 年 2 月，任本公司财务总监。2006 年 3 月至今，任本公司副总裁。现任华远地产股份有限公司监事、阳光新业地产股份有限公司监事。

3、胡卫民先生，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，东北大学工学硕士，工程师。1988 年 7 月至 1993 年 8 月，任北京首钢总公司技术部技术主管。1993 年 9 月至 1995 年 7 月，任中国首钢国际贸易工程公司投资部项目经理。1995 年 8 月至 1999 年 8 月，任北京会计师事务所资产评估部项目经理。1999 年 9 月至 2002 年 12 月，任北京冠威投资管理顾问公司投资银行部部门经理。2003 年 1 月起，历任本公司业务拓展部总经理、助理总裁兼战略发展中心总经理、董事会秘书。2008 年 12 月至今，任本公司副总裁。

4、范书斌先生，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学工商管理硕士，高级会计师。1992 年 8 月至 1995 年 2 月，任中国有色金属实业技术开发公司会计主管。1995 年 3 月至 2002 年 4 月，任中国稀土开发公司财务处经理。2002 年 5 月至 2010 年 1 月，任北京首创股份有限公司财务管理部总经理。2010 年 3 月至 2016 年 10 月，历任首创集团计划财务部副总经理、首创集团财务部总经理。2011 年 12 月至 2016 年 10 月，任本公司监事。2016 年 10 月至今，任本公司副总裁、财务总监。

5、秦怡女士，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学经济学硕士。2000 年至 2001 年，任职于北京赛科药业股份有限公司财务部。2004 年 7 月起，历任本公司业务拓展部主管，战略发展中心高级经理，资本管理中心助理总经理、副总经理。2014 年 2 月至今，任本公司资本管理中心总经理，2016 年 3 月至今，任本公司董事会秘书。

二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的基本情况

截止本招股说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属不存在直接或间接持有发行人股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的质押或冻结情况

截止本招股说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属不存在直接或间接持有发行人股份的质押或冻结情况。

（三）董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的变动情况

截止本招股说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属不存在持有发行人股份的变动情况。

三、董事、监事与高级管理人员对外投资情况

姓名	职务	投资企业	所占比例
唐军	执行董事、总裁	珠海辰阳投资基金（普通合伙）	70%
杨维彬	非执行董事	上海怡泽投资管理顾问有限公司	90%
		南京瑞腾创业投资管理中心（有限合伙）	25%

截止本招股说明书签署日，上表所列董事、监事与高级管理人员的对外投资与本公司不存在利益冲突。本公司其他董事、监事与高级管理人员不存在对外投资情况。

四、董事、监事与高级管理人员领取薪酬情况

本公司为董事、监事与高级管理人员提供的薪酬形式包括工资、奖金、独立董事津贴等。2015 年度，公司现任董事、监事与高级管理人员领取薪酬情况如下：

姓名	职务	2015 年度从本公司及下属子公司领取薪酬（千元）	是否在实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬
李松平	董事长、非执行董事	-	是
唐军	执行董事、总裁	14,027	否
孙宝杰	非执行董事	-	是
孙少林	非执行董事	-	是
苏健	非执行董事	-	是
杨维彬	非执行董事	-	是

姓名	职务	2015 年度从本公司及下属子公司领取薪酬（千元）	是否在实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬
王洪	独立非执行董事	270	否
李旺	独立非执行董事	270	否
黄翼忠	独立非执行董事	-	否
李章	监事会主席	-	是
汤亚楠	监事	-	是
蒋和斌	职工代表监事	1,056	否
张馥香	副总裁	3,311	否
胡卫民	副总裁	5,978	否
范书斌	副总裁、财务总监	170	是
秦怡	董事会秘书	-	否

注：李松平先生 2016 年 2 月担任非执行董事，2016 年 8 月当选董事长；孙宝杰女士 2016 年 5 月担任非执行董事；孙少林先生、苏健先生、杨维彬先生 2016 年 9 月担任非执行董事；黄翼忠先生 2016 年 4 月担任独立非执行董事；李章先生 2016 年 9 月担任监事会主席；汤亚楠女士 2016 年 11 月担任监事；范书斌先生 2015 年度曾任公司监事和首创集团财务部总经理，故 2015 年度从公司领取薪酬 17 万元且从实际控制人首创集团领取薪酬，2016 年 10 月担任副总裁、财务总监，不在实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬；秦怡女士 2016 年 3 月担任董事会秘书。

五、董事、监事与高级管理人员的兼职情况

截止本招股说明书签署日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属子公司以外的企业主要兼职情况如下：

姓名	在本公司任职	兼职单位名称	兼职单位与公司的关联关系	兼职职务
李松平	董事长、非执行董事	首创集团	控股股东	党委副书记、董事、总经理
		北京首都创业贸易有限公司	控股股东控制的其他企业	董事长
		首创经中（天津）投资有限公司	控股股东控制的其他企业	董事长
		北京市经中实业开发总公司	控股股东控制的其他企业	董事长
		北京首创股份有限公司	控股股东控制的其他企业	董事
		中国招标投标协会	无	第二届常务理事
唐军	执行董事、总裁	阳光新业地产股份有限公司	公司执行董事、总裁担任董事长的企业	董事长

		华远地产股份有限公司	公司执行董事、总裁担任董事的企业	董事
孙宝杰	非执行董事	首创集团	控股股东	副总经理
		首创经中（天津）投资有限公司	控股股东控制的其他企业	董事
		北京市经中实业开发总公司	控股股东控制的其他企业	董事
孙少林	非执行董事	首创集团	控股股东	战略管理总监、战略管理部总经理
苏健	非执行董事	首创集团	控股股东	房地产部总经理
		北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	控股股东控股企业	董事、总经理
		首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司	控股股东参股企业	董事
		中国数字文化集团有限公司	控股股东参股企业	董事
		北京创智信融投资中心	控股股东控制的其他企业	出资人代表
		首创经中（天津）投资有限公司	控股股东控制的其他企业	董事
		北京市经中实业开发总公司	控股股东控制的其他企业	董事
		北京首创新城镇建设投资基金	控股股东控制的其他企业	执行事务合伙人代表
		北京信威基础设施投资有限公司	控股股东控制的其他企业	董事、总经理
杨维彬	非执行董事	首创集团	控股股东	资本运营部总经理
		首创华星国际投资有限公司	控股股东控制的其他企业	董事、总经理
		北京首创资产管理有限公司	控股股东控制的其他企业	董事
		秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	控股股东控制的其他企业	董事
		BCG NZ Investment Holding Limited	控股股东控制的其他企业	董事
		Beijjing Capital Group NZ Investment Holding Limited	控股股东控制的其他企业	董事
		S 前锋	控股股东控制的其他企业	董事长
		上海怡泽投资管理顾问有限	无	监事

		公司		
		北京首创资产管理有限公司	控股股东控制的其他企业	董事
王洪	独立非执行董事	中华房地产高级研修学院	无	创始联席院长
		清华大学	无	兼职教授
李旺	独立非执行董事	清华大学	无	教授及博士生导师
		北京天驰君泰律师事务所	无	律师
		中国农业银行	无	外部监事
黄翼忠	独立非执行董事	圆美光电有限公司	公司独立非执行董事担任独立非执行董事的公司	独立非执行董事
		中怡国际集团有限公司	公司独立非执行董事担任独立非执行董事的公司	独立非执行董事
		隆基泰和控股有限公司	公司独立非执行董事担任独立非执行董事的公司	独立非执行董事
		Vantage Capitals Ltd.	公司独立非执行董事担任董事的公司	董事
李章	监事会主席	首创集团	控股股东	总审计师、职工监事、审计部总经理
		北京市农业投资有限公司	控股股东控制的其他企业	监事
		天津京津高速公路有限公司	控股股东控制的其他企业	监事
		S 前锋	控股股东控制的其他企业	董事
		北京首都创业贸易有限公司	控股股东控制的其他企业	监事
		国信招标集团股份有限公司	控股股东参股公司	监事
		世联商业网络中心有限公司	控股股东参股公司	监事
		第一创业证券股份有限公司	控股股东参股公司	监事
汤亚楠	监事	首创集团	控股股东	财务部总经理助理
蒋和斌	职工代表监事	北京天城永泰置业有限公司	公司参股公司	总经理
张馥香	副总裁	阳光新业地产股份有限公司	公司执行董事、	监事

			总裁担任董事长的企业	
		华远地产股份有限公司	公司执行董事、总裁担任董事的企业	监事
		北京中环鑫融酒店管理有限公司	公司参股公司	董事
胡卫民	副总裁	沈阳吉天置业有限公司	公司参股公司	董事长
		首创青旅置业（昆山）有限公司	公司参股公司	董事长
		北京天城永泰置业有限公司	公司参股公司	董事长
		北京同创金龙置业有限公司	公司参股公司	董事长
		首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	公司参股公司	董事长
		上海首嘉置业有限公司	公司参股公司	董事长
		首万誉业（上海）物业服务有限公司	公司参股公司	董事长
		北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	公司参股公司	董事
		重庆首永置业有限公司	公司参股公司	董事
		重庆首汇置业有限公司	公司参股公司	董事
		青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	公司参股公司	董事
		北京万筑房地产开发有限责任公司	公司参股公司	董事
		成都首创锦汇置业有限公司	公司参股公司	董事
		成都首创瑞华置业有限公司	公司参股公司	董事
		沈阳首创新资置业有限公司	公司参股公司	监事
		北京中环鑫融酒店管理有限公司	公司参股公司	董事
		珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	公司参股公司	董事
秦怡	董事会秘书	天津首创新青置业有限公司	公司参股公司	董事长

六、董事、监事与高级管理人员之间的亲属关系

本公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

七、董事、监事与高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺以及履行情况

本公司董事、监事与高级管理人员均与本公司签订了聘请合同，所作承诺以

及履行情况参见本招股说明书“重大事项提示”所述。

除上述之外，本公司董事、监事与高级管理人员未与公司签订其他协议。

八、董事、监事与高级管理人员的任职资格

本公司董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》规定的任职资格和条件，并经由公司董事会、股东大会和职工代表大会依法定程序产生。

九、董事、监事与高级管理人员近三年变动情况

（一）董事变化情况

2013 年初，公司执行董事为刘晓光、唐军、张巨兴，非执行董事为张胜利、冯春勤、曹桂杰，独立非执行董事为李兆杰、吴育强、王洪。

2013 年 9 月，非执行董事冯春勤、曹桂杰辞任，由王灏、沈建平担任第四届董事会非执行董事。

2014 年 12 月，执行董事张巨兴辞任，独立非执行董事李兆杰辞任。

2014 年 12 月，经 2014 年第三次临时股东大会审议通过，选举刘晓光、唐军、张胜利为执行董事，选举王灏、沈建平、宋丰景为非执行董事，选举吴育强、王洪、李旺为独立非执行董事。

2015 年 8 月，公司召开第五届董事会第三十四次会议，同意刘晓光辞任第五届董事会董事长职务，在新任董事到任前，作为非执行董事继续履行董事职责，同时，审议通过选举王灏担任董事长的决议。

2016 年 2 月，非执行董事刘晓光辞任，公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过选举李松平为第五届董事会非执行董事的决议。

2016 年 4 月，独立非执行董事吴育强辞任，公司召开 2015 年度股东大会，审议通过选举黄翼忠为第五届董事会独立非执行董事的决议。

2016 年 5 月，执行董事张胜利辞任，公司召开 2016 年第四次临时股东大会，审议通过选举孙宝杰为第五届董事会非执行董事的决议。

2016 年 8 月，公司召开第五届董事会第八十三次会议，同意王灏辞任董事长职务，推选李松平为董事长。

2016 年 9 月，执行董事王灏、非执行董事宋丰景、沈建平辞任，公司召开

2016 年第七次临时股东大会，审议通过选举孙少林、苏健、杨维彬为非执行董事的决议。

（二）监事变化情况

报告期初 2013 年初，公司监事为刘永政、范书斌、蒋和斌。

2014 年 11 月，公司召开职工代表大会选举蒋和斌为职工代表监事。

2014 年 12 月，公司召开 2014 年第三次临时股东大会，审议通过选举刘永政、范书斌为监事的决议。

2016 年 9 月，刘永政辞任，公司召开 2016 年第七次临时股东大会，审议通过选举李章为监事的决议。同日，公司第五届监事会第六次会议选举李章为公司监事会主席。

2016 年 10 月，范书斌辞任。2016 年 11 月，公司召开 2016 年第八次临时股东大会，审议通过选举汤亚楠为监事的决议。

（三）高级管理人员变化情况

2013 年初，公司高级管理人员由总裁唐军，及副总裁张馥香、胡卫民、罗俊、孙宝杰、钟北辰组成。

2013 年 10 月，孙宝杰辞任副总裁职务。

2013 年 12 月，钟北辰辞任副总裁职务。

2014 年 6 月，聘任贺喜为公司副总裁。

2015 年 5 月，贺喜辞任副总裁职务。

2016 年 3 月，胡卫民辞任董事会秘书职务，聘任秦怡为公司董事会秘书。

2016 年 8 月，罗俊辞任副总裁、财务总监职务。

2016 年 10 月，聘任范书斌为公司副总裁、财务总监。

公司上述董事、监事、高级管理人员的变动主要是基于进一步完善公司法人治理结构进行的调整，以及因工作职位调整、个人原因而出现的相关变动。公司上述董事、监事、高级管理人员的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，未发生对公司的持续经营和本次发行上市构成不利影响的重大变动。

经核查，保荐机构认为，发行人报告期内董事、监事、高级管理人员的变化

均为正常的人事调整，且履行了相关的决策程序，未发生对公司的持续经营和本次发行上市构成不利影响的重大变动，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定。

第九节 公司治理

本公司依据相关法律、法规的要求，并结合业务经营具体情况，逐步建立、完善了由公司股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间的相互协调和制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。本公司根据《公司法》、《证券法》、《到境外上市公司章程必备条款》、《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等法律、法规、规范性文件，制定了《公司章程》，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《独立董事工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理办法》、《对外担保制度》等治理文件。此外，本公司还聘任了3名专业人士担任公司独立董事，参与公司的决策和监督，增强董事会决策的科学性、客观性，提高公司的治理水平。

一、本公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

公司的股东大会、董事会、监事会均能够按照相关法律、法规、规范性文件及《公司章程（草案）》的规定，规范有效地运作。

（一）公司股东大会的建立健全及运行情况

2004年3月22日，公司股东大会审议通过了《股东大会议事规则》。2016年5月13日，公司2016年第三次临时股东大会审议通过了修订的《股东大会议事规则》，对股东大会的召集、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了修订。股东大会的运行情况如下：

1、公司股东的权利和义务

股东按其所持有股份的种类和份额享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

根据《公司章程（草案）》，公司普通股股东享有下列权利：（1）依照其

所持有的股份份额领取股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的业务经营活动进行监督管理，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及《公司章程（草案）》的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）依照《公司章程（草案）》的规定获得有关信息，包括在缴付成本费用后得到《公司章程》；在缴付了合理费用后有权查阅和复印有关信息；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或《公司章程（草案）》所赋予的其他权利。

根据《公司章程（草案）》，公司普通股股东承担以下义务：（1）遵守法律、行政法规和《公司章程（草案）》；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；（5）法律、行政法规及《公司章程（草案）》规定应当承担的其他义务。

同时，《公司章程（草案）》明确，股东除了股份的认购人在认购时所同意的条件外，不承担其后追加任何股本的责任。

2、股东大会的职权

根据《公司章程（草案）》的规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（9）对公司发行债券作出决议；（10）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（11）修改《公司章程》；（12）审议批准《公司章程

（草案）》规定须由股东大会审议通过的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议单独或合计持有公司有表决权的股份 3%或以上的股东的提案；（17）法律、行政法规、部门规章或《公司章程（草案）》规定应当由股东大会作出决定的其他事项。

3、股东大会运行情况

公司根据《公司法》等法律法规及《公司章程（草案）》制定了《股东大会议事规则》，对公司股东大会的性质和职权、召开的条件、提案与通知、股东资格认定、股东大会的召开等作出了明确的规定。

股东大会机构和制度建立以来，股东勤勉尽职地履行权利和义务，股东大会严格依照有关法律法规和《公司章程（草案）》等规定规范运作，对公司董事、监事和独立董事的选举，公司重大关联交易，《公司章程（草案）》及三会议事规则等其他公司治理制度的订立和修改，首次公开发行股票的决策和募集资金投向等重大事宜作出了有效决议。股东大会机构和制度建立和执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

（二）公司董事会的建立健全及运行情况

2004 年 3 月 22 日，公司股东大会通过了《董事会议事规则》。2016 年 5 月 13 日，公司第三次临时股东大会审议通过了修订的《董事会议事规则》。《公司章程（草案）》和《董事会议事规则》对公司董事会的构成及董事会的议事规则进行了详细规定。

1、董事会的构成

董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，其中执行董事人数不超过董事会总人数的二分之一，负责处理公司指派的日常事务。其余为非执行董事，不处理日常事务。

2、董事会的职权

根据《公司章程（草案）》的规定，董事会对股东大会负责，并行使下列职权：（1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决

议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案（包括派发年终股息的方案）和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券或其他证券及上市的方案；（7）拟定公司合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）拟定公司重大收购、收购本公司股票的方案，在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书、证券事务代表，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制定公司的基本管理制度；（12）制订《公司章程》修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或者股东大会、《公司章程（草案）》授予的其他职权。

3、董事会运行情况

公司董事会一直根据《公司法》、《公司章程（草案）》等法律法规和规章制度进行规范运行，董事会严格按照《公司章程（草案）》的规定召开，董事会操作流程严格遵循公司《董事会议事规则》的相关规定。董事会的规范运行促使董事依照有关法律法规和《公司章程（草案）》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（三）董事会专门委员会

1、各专门委员会的构成

公司下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，协助董事会履行专门的决策和监控职能，并对董事会负责。各专门委员会的构成情况如下：

委员会	召集人	委员
战略委员会	李松平	李松平、唐军、王洪
审计委员会	黄翼忠	黄翼忠、王洪、李旺

委员会	召集人	委员
提名委员会	李松平	李松平、王洪、黄翼忠
薪酬与考核委员会	王洪	王洪、黄翼忠、孙少林

2、各专门委员会的职责

（1）战略委员会

战略决策委员会的主要职责包括：1）提出公司战略发展的构想，组织审查、检讨公司的战略发展方向，审议公司的战略规划，适时提出战略调整计划；2）审议公司的中长期发展战略和目标，监控战略的执行；3）对兼并、收购政策和转让公司及附属公司产权的方案、收购或兼并其他企业的方案提出咨询意见；4）董事会授权的其他事宜以及法律、法规、规范性文件及《公司章程（草案）》规定的其他职权。

（2）审计委员会

审计委员会的主要职责包括：1）受限于股东大会的批准或追认要求，主要负责就外部审计机构的委任、重新委任及罢免向董事会提供建议、批准外部审计机构的薪酬及聘用条款，及处理任何有关该审计机构辞职或辞退的问题；就上述事项向董事会提交有关建议，由董事会提请股东大会最终表决通过；2）按使用的标准检讨及监察外部审计机构的独立性、客观性及审计程序的效率，并于审计工作开始前，先与审计机构讨论审计性质、范畴及有关申报责任；3）就外部审计机构提供非审计服务制定政策，并予以执行（“外部审计机构”包括与负责审计的公司处于同一控制权、所有权或管理权之下的任何机构，或一个合理知悉所有有关资料的第三方，在合理情况下会断定该机构属于该负责审计的公司的本土或国际业务的一部分的任何机构）；并就任何须采取行动或改善的事项向董事会报告，并提出建议；4）在向董事会提交公司财务报表、季度报表（若拟刊发）、中期报告、年度报告及账目之前，与公司管理层及外部审计师会面并审阅、讨论该等报表及报告，以监察其完整性；审阅报表及报告所载有关财务申报的重大意见，尤其应集中审阅下列各方面：1、会计政策及实务的任何更改；2、涉及重要判断的地方；3、因审计而出现的重大调整；4、企业持续经营的假设及任何保留意见；5、是否遵守会计准则；及 6、是否遵守关于财务申报的证券交易所规则及其他有关申报财务的法律规定。就上述而言：（1）审计委员会成员应与董事

会及高级管理人员联络。在无其他董事会成员或管理层成员出席的情况下，审计委员会每年至少与外部审计师召开两次沟通会议，且其中一次的会议须讨论与审计费用有关的事宜、任何因审计工作产生的事宜以及审计师想提出的其他事项；及（2）委员会应检讨外部审计师给予管理层的审核情况说明函件、外部审计师就会计记录、财务账目或监控系统向管理层提出的任何重大疑问及管理层所作出的回应，并应适当考虑任何由公司会计及财务人员、审计师等提出的事项。5）监督公司的财务监控、内部审计、内部监控及风险管理制度及其实施；6）与管理层讨论风险管理及内部监控系统，确保管理层已履行职责建立有效的系统，包括公司在会计及财务汇报职能方面的资源、员工资历及经验是否足够，以及员工所接受的培训课程及有关预算是否充足；7）检讨公司设定的以下安排：公司员工可通过内部举报渠道暗中举报财务汇报、内部监控或其他方面可能发生的不正当行为。审计委员会应确保有适当程序，让公司对此等事宜作出公平独立的调查，并采取适当行动；8）主动或应董事会的委派，就有关风险管理及内部监控事宜的重要调查结果及管理层对调查结果的回应进行研究；9）确保内部和外部审计的工作得到协调；确保内部审计功能在公司内部有足够的资源运作，有适当的地位，并检讨及监察内部审计功能是否有效；10）检讨公司及其附属公司的财务及会计政策及实务；11）定期向董事会汇报审核委员会职责内的相关事宜，包括其决定及建议；12）考虑董事会规定的其他事项；13）协调管理层、风险管控中心及相关部门与外部审计机构的沟通；14）公司关联交易的控制、监督和管理；15）公司董事会授权的其他事宜以及法律、法规、规范性文件及《公司章程（草案）》规定的其他职权。审计委员会在指导和监督风险管控中心工作时，应当履行主要职责包括：1）指导风险管理中心的有效运作；2）审阅风险管控中心提交的工作计划和报告等，评估内部审计工作的结果，督促重大问题的整改；3）就内部审计工作进度、质量以及发现的重大问题的等向董事会报告；4）协调风险管控中心与会计师事务所、国家审计机构等外部审计单位之间的关系。

（3）提名委员会

提名委员会的主要职责包括：1）至少每年检讨董事会的架构、人数及组成（包括技能、知识、经验方面及成员多元化），并就任何为配合公司政策而拟对董事会作出的变动提出建议；2）研究董事、经理人员的选择标准和程序，并提

出建议；3）广泛搜寻合格的董事和经理人员候选人；并挑选提名有关人士出任董事或就此向董事会提供意见；4）对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议；5）评估独立董事的独立性；6）就董事委任或重新委任以及董事继任计划向董事会提出建议；7）董事会授权的其他事宜以及法律、法规、规范性文件及《公司章程（草案）》规定的其他职权。

（4）薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会的主要职责包括：1）就董事及高级管理人员的全体薪酬政策及架构，及就设立正规而具透明度的程序制订薪酬政策，向董事会提出建议；2）就个别执行董事及高级管理人员的薪酬待遇，包括非金钱利益、退休金权利及赔偿金额（包括丧失或终止职务或委任的赔偿），及就非执行董事的薪酬向董事会提出建议；3）考虑同类公司支付的薪酬，须付出的时间及职责以及集团内其他职位的雇用条件；4）因应董事会所订企业方针及目标而检讨管理层的薪酬；5）检讨向执行董事及高级管理人员就其丧失或终止职务或委任而须支付的赔偿，以确保该等赔偿与合约条款一致；若未能与合约条款一致，赔偿亦须公平合理，不致过多；6）检讨因董事行为失当而解雇或罢免有关董事所涉及的赔偿安排，以确保该等赔偿与合约条款一致；若未能与合约条款一致，赔偿亦须公平合理，不致过多；7）确保任何董事或其任何联系人不得参与厘定他自己的薪酬；8）研究董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；9）研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；10）审议公司工资总额调整计划、奖励制度、期股期权（或类似方式）计划和薪酬制度调整方案；11）董事会授权的其他事宜以及法律、法规、规范性文件及《公司章程（草案）》规定的其他职权。

3、各专门委员会运行情况

公司董事会下设专门委员会以来，各专门委员会恪尽职守，为公司的战略发展、投资计划、内部控制、绩效考核及激励等相关制度的建立、完善、执行和监督起到了关键作用。

（四）监事会的建立健全与运行情况

2004 年 3 月 22 日，公司股东大会审议通过了《监事会议事规则》。2016 年 5 月 13 日，公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了修订的《监事会议事

规则》。《公司章程（草案）》和《监事会议事规则》对公司监事和监事会的各方面情况做出了详细全面的规定。

1、监事会的构成

公司设监事会。监事会由不少于三人不多于五人组成，监事具体人数由股东大会通过，其中一人出任监事会主席。监事会主席的任免，应当经三分之二或以上监事会成员表决通过。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

2、监事会的职权

根据《公司章程（草案）》的规定，监事会向股东大会负责，监事会的主要职权如下：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司的财务；（3）对公司董事、总经理、副总经理和其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程（草案）》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当公司董事、总经理、副总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；（5）代表公司与董事、高级管理人员交涉，依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（6）核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；（7）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（8）向股东大会提出提案；（9）法律、行政法规、部门规章以及《公司章程（草案）》规定的其他职权。

3、监事会的运行情况

本公司建立了健全的监事会及监事会议事规则，公司监事会严格按照《公司章程（草案）》规定运行，保障了监事依照有关法律法规和《公司章程（草案）》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

（五）公司独立董事制度的建立与运行情况

1、独立董事制度的建立情况

为完善本公司董事会的结构，保护中小股东的利益，加强董事会的决策的科学性和客观性，本公司董事会成员中设有 3 名独立董事，独立董事占董事会成员的比例达到三分之一。本公司现任独立董事为王洪、李旺、黄翼忠。

2、独立董事工作制度安排

本公司根据《公司法》及《公司章程（草案）》的有关规定，并参照中国证监会颁布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》，以及《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等相关规定，制定了《独立董事工作细则》，对独立董事任职资格、任命程序、行为规范、年报工作规程、工作条件等作了详细的规定。独立董事负有诚信与勤勉义务，独立履行职责，维护公司整体利益。

3、独立董事发挥作用的情况

公司制定独立董事制度和聘任独立董事，进一步完善了本公司的法人治理结构，有利于保护本公司及本公司中小股东的利益、提高科学决策能力。独立董事发挥其在业务方面的专长，对公司的经营管理、战略发展、内部控制及本次募集资金投资项目等方面都提出了诸多意见与建议，对完善本公司治理结构和规范本公司运作发挥了积极作用。

（六）公司董事会秘书制度的建立与运行情况

根据《公司章程（草案）》，本公司设董事会秘书并制定了《董事会秘书工作细则》，对董事会秘书的任职资格、任免程序、职责权限、工作条件等进行了明确的规定。董事会秘书由董事会聘任，对董事会负责。董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

公司董事会秘书依照相关规定履行职责，确保了公司董事会会议和股东大会依法召开、依法行使职权，及时向公司董事、股东通报公司的有关信息，建立了与股东的良好关系，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发

挥了重要的作用。

二、公司近三年内违法违规情况

截止本招股说明书签署之日，本公司严格遵守国家的有关法律和法规，近三年未存在重大违法违规行为。

三、控股股东占用本公司资金及本公司为主要股东提供担保的情况

报告期内，不存在控股股东占用本公司资金的情况。

《公司章程（草案）》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其关联的企业提供违规担保的情况。

四、内部控制制度的自我评估意见及注册会计师的审核意见

（一）本公司对内部控制制度的评估意见

本公司对按照财政部、中国证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等要求以及其他相关内部控制的规定建立的内部控制制度进行了评估，出具了《首创置业股份有限公司于 2016 年 6 月 30 日与财务报表相关的内部控制有效性认定书》，本公司确认：“本公司于 2016 年 6 月 30 日在所有重大方面有效地保持了按照财政部颁布的《内部会计控制规范—基本规范（试行）》及具体规范标准与财务报表相关的内部控制”。

（二）会计师事务所对内部控制制度的审核意见

普华永道接受本公司委托为本公司出具了《内部控制审核报告》（普华永道中天特审字(2016)第 1765 号），会计师认为：“首创置业于 2016 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了按照财政部颁发的《内部会计控制规范－基本规范(试行)》及内部会计控制具体规范建立的与财务报表相关的有效的内部控制。”

第十节 财务会计信息

本节的财务会计数据及相关分析反映了公司报告期内经审计的财务状况、经营成果和现金流量情况。引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经普华永道审计的公司财务报告。投资者如详细了解报告期内的公司的财务状况、经营成果和现金流量，应当认真阅读本招股说明书备查文件“财务报告及审计报告”。

一、最近三年及一期经审计的财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、合并资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	13,156,251	17,747,986	13,897,026	11,339,807
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	202,637	228,266	162,863	43,728
应收票据	100	1,811	4,113	1,714
应收账款	680,560	671,044	946,333	486,714
预付款项	6,284,002	585,740	230,710	133,999
应收利息	22,828	19,980	3,564	3,893
应收股利	26,530	21,825	9,825	97,247
其他应收款	2,588,088	2,509,853	1,295,407	3,326,858
存货	61,580,118	58,089,148	48,768,112	29,646,484
一年内到期的非流动资产	521,664	593,030	-	768,512
划分为持有待售的资产	9,921	9,921	202,664	1,902,313
其他流动资产	2,630,440	2,180,922	1,823,749	1,130,762
流动资产合计	**87,703,139**	**82,659,526**	**67,344,366**	**48,882,031**
非流动资产				
可供出售金融资产	84,057	86,444	63,420	149,258
长期应收款	2,600,459	2,283,991	562,024	292,380
长期股权投资	5,860,826	5,515,566	2,451,235	2,283,797
投资性房地产	11,918,843	10,373,033	7,225,258	3,488,709

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
固定资产	133,366	136,727	439,465	503,635
无形资产	-	-	39,561	52,017
商誉	172,137	172,137	172,137	172,137
长期待摊费用	91,020	104,573	79,236	43,451
递延所得税资产	690,535	469,401	302,854	323,273
其他非流动资产	600,839	-	-	-
非流动资产合计	**22,152,082**	**19,141,872**	**11,335,190**	**7,308,657**
资产总计	**109,855,221**	**101,801,398**	**78,679,556**	**56,190,688**
流动负债				
短期借款	2,888,776	3,005,029	5,660,075	1,374,915
应付票据	86,085	39,476	43,845	35,734
应付账款	4,830,834	6,197,916	4,049,518	3,803,396
预收款项	16,962,276	12,678,775	11,619,971	7,001,853
应付职工薪酬	54,500	199,294	209,795	137,911
应交税费	1,699,899	2,234,615	2,482,591	2,519,036
应付利息	442,661	330,095	170,041	105,161
应付股利	495,822	197,803	1,055,671	288,527
其他应付款	3,769,149	3,032,293	2,554,107	3,583,466
一年内到期的非流动负债	10,867,755	6,756,707	5,919,603	6,737,436
划分为持有待售的负债	-	-	49,169	877,972
流动负债合计	**42,097,757**	**34,672,003**	**33,814,386**	**26,465,407**
非流动负债				
长期借款	21,254,462	24,106,490	17,731,362	10,739,313
应付债券	16,478,380	12,481,249	3,217,112	1,977,532
长期应付款	5,206,675	5,508,075	1,530,000	-
递延所得税负债	1,735,589	1,341,408	969,718	779,952
衍生金融负债	115,610	55,601	3,452	-
非流动负债合计	**44,790,716**	**43,492,823**	**23,451,644**	**13,496,797**
负债合计	**86,888,473**	**78,164,826**	**57,266,030**	**39,962,204**
股东权益				
股本	3,027,960	3,027,960	2,027,960	2,027,960
资本公积	2,297,681	2,483,656	706,109	832,450

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他综合收益	491,481	537,541	581,134	1,285,991
盈余公积	499,806	495,150	360,628	341,768
未分配利润	6,689,893	6,780,525	5,444,301	4,219,571
归属于母公司股东权益合计	**13,006,821**	**13,324,832**	**9,120,132**	**8,707,740**
少数股东权益	9,959,927	10,311,740	12,293,394	7,520,744
股东权益合计	**22,966,748**	**23,636,572**	**21,413,526**	**16,228,484**
负债及股东权益总计	**109,855,221**	**101,801,398**	**78,679,556**	**56,190,688**

2、合并利润表

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	**4,907,908**	**15,833,595**	**10,057,967**	**11,320,840**
减：营业成本	(4,135,444)	(13,015,814)	(7,056,525)	(7,555,512)
营业税金及附加	(384,092)	(1,108,258)	(645,409)	(1,069,222)
销售费用	(254,479)	(601,266)	(432,796)	(342,544)
管理费用	(183,802)	(474,421)	(385,908)	(347,545)
财务收入/(费用)–净额	150,274	39,594	133,337	(271,730)
资产减值损失	-	(130,091)	(323,293)	-
加：公允价值变动收益	891,400	1,552,619	286,143	489,752
投资收益	308,484	1,512,634	1,241,760	202,514
其中：对合营企业和联营企业的投资收益	218,976	188,246	369,592	99,153
营业利润	**1,300,249**	**3,608,592**	**2,875,276**	**2,426,553**
加：营业外收入	61,583	326,263	115,889	256,023
非流动资产处置利得	134	285	677	35
减：营业外支出	(3,015)	(63,673)	(44,984)	(58,384)
非流动资产处置损失	(35)	(113)	-	(5)
利润总额	**1,358,817**	**3,871,182**	**2,946,181**	**2,624,192**
减：所得税费用	(275,795)	(986,028)	(682,452)	(710,469)
净利润	**1,083,022**	**2,885,154**	**2,263,729**	**1,913,723**
归属于母公司股东的净利润	519,616	1,977,736	1,689,741	1,522,006
少数股东损益	563,406	907,418	573,988	391,717

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其他综合收益的税后净额	**(46,060)**	**(43,593)**	**(704,857)**	**(108,331)**
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	(46,060)	(43,593)	(704,857)	(108,331)
以后将重分类进损益的其他综合收益	(46,060)	(43,593)	(704,857)	(108,331)
可供出售金融资产公允价值变动	(1,790)	2,268	(37,711)	(9,993)
因存货转入投资性房地产公允价值增加	-	-	-	9,998
前期计入其他综合收益投资性房地产公允价值变动当期转出	(30,329)	-	(669,720)	(94,029)
外币财务报表折算差额	10,795	(18,247)	3,141	7,668
现金流量套期损益的有效部分	(24,736)	(27,614)	(567)	-
其他	-	-	-	(21,975)
综合收益总额	**1,036,962**	**2,841,561**	**1,558,872**	**1,805,392**
归属于母公司股东的综合收益总额	473,556	1,934,143	984,884	1,413,675
归属于少数股东的综合收益总额	563,406	907,418	573,988	391,717
每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)				
基本每股收益(人民币元)	0.17	0.90	0.83	0.75
稀释每股收益(人民币元)	0.17	0.90	0.83	0.75

3、合并现金流量表

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,877,222	16,811,077	11,883,624	11,035,257
收到其他与经营活动有关的现金	119,955	917,283	1,214,186	1,709,636
经营活动现金流入小计	**9,997,177**	**17,728,360**	**13,097,810**	**12,744,893**
购买商品、接受劳务支付的现金	(13,570,970)	(22,767,124)	(22,409,732)	(14,988,445)
支付给职工以及为职工支付的现金	(328,072)	(543,668)	(406,035)	(322,281)
支付的各项税费	(1,480,072)	(2,522,190)	(2,003,010)	(1,200,281)

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支付其他与经营活动有关的现金	(1,170,703)	(898,299)	(721,182)	(691,806)
经营活动现金流出小计	**(16,549,817)**	**(26,731,281)**	**(25,539,959)**	**(17,202,813)**
经营活动产生的现金流量净额	**(6,552,640)**	**(9,002,921)**	**(12,442,149)**	**(4,457,920)**
投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	81,000	-	198,526	48,163
取得投资收益所收到的现金	8,100	32,990	267,119	772
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,068	24,982	13,211	145,598
处置子公司收到的现金净额	723,112	771,017	328,891	914,889
处置联营公司收到的现金	-	-	20,000	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,279,188	1,838,295	3,248,555	1,152,052
投资活动现金流入小计	**2,092,468**	**2,667,284**	**4,076,302**	**2,261,474**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(705,920)	(962,691)	(748,818)	(546,662)
投资支付的现金	(55,800)	(865,367)	(1,005,253)	(429,520)
处置子公司减少的现金净额	(26,965)	(166,256)	-	(271,487)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	(905,512)	(277,271)
支付其他与投资活动有关的现金	(1,563,105)	(3,842,510)	(331,219)	(364,265)
投资活动现金流出小计	**(2,351,790)**	**(5,836,824)**	**(2,990,802)**	**(1,889,205)**
投资活动产生的现金流量净额	**(259,322)**	**(3,169,540)**	**1,085,500**	**372,269**
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	980,000	5,347,898	4,878,222	4,449,439
股东增资收到的现金	-	3,067,898	-	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金	(980,000)	-	-	2,000
子公司发行高级永续证券收到的现金	-	-	2,728,222	2,437,439
子公司吸收专项资管计划投资收到的现金	-	2,280,000	2,150,000	2,010,000
取得借款收到的现金	11,211,843	34,982,107	19,028,701	10,809,402
处置子公司少数股东权益收到的现金	-	-	1,049,087	892,717
收到其他与筹资活动有关的现金	1,720,103	6,683,764	1,530,000	-
筹资活动现金流入小计	**13,911,946**	**47,013,769**	**26,486,010**	**16,151,558**

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
偿还债务支付的现金	(7,079,300)	(19,089,975)	(11,132,722)	(7,439,140)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(2,188,647)	(5,441,221)	(2,885,824)	(2,033,359)
子公司偿还资管计划支付的现金	(650,000)	(3,510,000)	-	-
购买子公司少数股东股权支付的现金	-	-	(811,252)	(161,267)
支付其他与筹资活动有关的现金	(1,057,230)	(1,742,438)	-	-
筹资活动现金流出小计	**(10,975,177)**	**(29,783,634)**	**(14,829,798)**	**(9,633,766)**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,936,769**	**17,230,135**	**11,656,212**	**6,517,792**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**16,895**	**32,294**	**(28,068)**	**(20,755)**
现金及现金等价物增加金额	**(3,858,298)**	**5,089,968**	**271,495**	**2,411,386**
期初/年初现金及现金等价物余额	15,849,118	10,759,150	10,487,655	8,076,269
期末/年末现金及现金等价物余额	**11,990,820**	**15,849,118**	**10,759,150**	**10,487,655**

4、合并所有者权益变动表

单位：千元

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2013 年 1 月 1 日年初余额	**2,027,960**	**830,472**	**1,394,322**	**341,768**	**3,022,039**	**2,386,450**	**10,003,011**
2013 年度增减变动额	-	1,978	(108,331)	-	1,197,532	5,134,294	6,225,473
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,522,006	391,717	1,913,723
其他综合收益	-	-	(108,331)	-	-	-	(108,331)
综合收益总额合计	-	-	(108,331)	-	1,522,006	391,717	1,805,392
股东投入和减少资本							
股东投入资本	-	-	-	-	-	2,000	2,000
与少数股东交易	-	1,978	-	-	-	352,268	354,246
子公司发行高级永续证券	-	-	-	-	-	2,333,945	2,333,945
子公司发行专项资管计划吸收的投资	-	-	-	-	-	2,010,000	2,010,000
其他	-	-	-	-	-	73,132	73,132
利润分配							

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
对股东的分配	-	-	-	-	(324,474)	(28,768)	(353,242)
2013 年 12 月 31 日年末余额	**2,027,960**	**832,450**	**1,285,991**	**341,768**	**4,219,571**	**7,520,744**	**16,228,484**
2014 年 1 月 1 日年初余额	**2,027,960**	**832,450**	**1,285,991**	**341,768**	**4,219,571**	**7,520,744**	**16,228,484**
2014 年度增减变动额	-	(126,341)	(704,857)	18,860	1,224,730	4,772,650	5,185,042
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,689,741	573,988	2,263,729
其他综合收益	-	-	(704,857)	-	-	-	(704,857)
综合收益总额合计	-	-	(704,857)	-	1,689,741	573,988	1,558,872
股东投入和减少资本							
与少数股东交易	-	(126,341)	-	-	-	364,176	237,835
子公司发行高级永续证券	-	-	-	-	-	2,678,768	2,678,768
子公司发行资管计划吸收的投资	-	-	-	-	-	1,915,125	1,915,125
其他	-	-	-	-	-	30,266	30,266
利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	18,860	(18,860)	-	-
对股东的分配	-	-	-	-	(446,151)	(789,673)	(1,235,824)
2014 年 12 月 31 日年末余额	**2,027,960**	**706,109**	**581,134**	**360,628**	**5,444,301**	**12,293,394**	**21,413,526**
2015 年 1 月 1 日年初余额	**2,027,960**	**706,109**	**581,134**	**360,628**	**5,444,301**	**12,293,394**	**21,413,526**
2015 年度增减变动额	1,000,000	1,777,547	(43,593)	134,522	1,336,224	(1,981,654)	2,223,046
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,977,736	907,418	2,885,154
其他综合收益	-	-	(43,593)	-	-	-	(43,593)
综合收益总额合计	-	-	(43,593)	-	1,977,736	907,418	2,841,561
股东投入和减少资本							
股东投入资本	1,000,000	2,067,898	-	-	-	-	3,067,898
与少数股东交易	-	(290,351)	-	-	-	(4,374,585)	(4,664,936)
子公司发行资管计划吸收的投资	-	-	-	-	-	2,039,100	2,039,100

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	134,522	(134,522)	-	-
对股东的分配	-	-	-	-	(506,990)	(553,587)	(1,060,577)
2015 年 12 月 31 日年末余额	**3,027,960**	**2,483,656**	**537,541**	**495,150**	**6,780,525**	**10,311,740**	**23,636,572**
2016 年 1 月 1 日期初余额	**3,027,960**	**2,483,656**	**537,541**	**495,150**	**6,780,525**	**10,311,740**	**23,636,572**
2016 年 1-6 月增减变动额	-	(185,975)	(46,060)	4,656	(90,632)	(351,813)	(669,824)
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	519,616	563,406	1,083,022
其他综合收益	-	-	(46,060)	-	-	-	(46,060)
综合收益总额合计	-	-	(46,060)	-	519,616	563,406	1,036,962
股东投入和减少资本							
股东投入资本	-	-	-	-	-	980,000	980,000
与少数股东交易	-	(185,975)	-	-	-	(1,617,710)	(1,803,685)
利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	4,656	(4,656)	-	-
对股东的分配	-	-	-	-	(605,592)	(277,509)	(883,101)
2016 年 6 月 30 日期末余额	**3,027,960**	**2,297,681**	**491,481**	**499,806**	**6,689,893**	**9,959,927**	**22,966,748**

（二）母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	3,686,306	6,949,828	2,512,139	800,899
应收账款	160	160	160	160
预付款项	22,028	32,767	28,830	4,460
应收利息	22,808	18,443	-	-
应收股利	-	-	-	12,400

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款	46,164,863	36,815,628	24,894,317	15,157,523
存货	44,133	44,133	44,076	44,076
其他流动资产	1,560	2,449	-	-
流动资产合计	**49,941,858**	**43,863,408**	**27,479,522**	**16,019,518**
非流动资产				
可供出售金融资产	84,057	86,444	63,420	149,258
长期应收款	66,706	323,075	308,227	292,380
长期股权投资	4,036,036	3,471,750	3,876,495	3,754,967
投资性房地产	-	-	1,958	1,958
固定资产	55,381	56,706	59,951	64,285
递延所得税资产	316,955	158,304	42,755	42,844
非流动资产合计	**4,559,135**	**4,096,279**	**4,352,806**	**4,305,692**
资产总计	**54,500,993**	**47,959,687**	**31,832,328**	**20,325,210**
流动负债				
短期借款	1,870,000	1,111,000	600,000	-
应付账款	13,568	15,951	17,371	16,282
预收款项	60,807	60,807	807	807
应付职工薪酬	30,690	127,555	129,154	82,577
应交税费	2,393	2,156	2,010	50,638
应付利息	278,226	174,506	23,491	29,229
应付股利	329,841	-	-	-
其他应付款	17,541,580	17,485,747	20,432,695	10,925,860
一年内到期的非流动负债	760,000	1,810,000	-	997,755
流动负债合计	**20,887,105**	**20,787,722**	**21,205,528**	**12,103,148**
非流动负债				
长期借款	11,070,000	10,590,000	5,910,000	3,210,000
应付债券	14,936,704	7,956,770	-	-
非流动负债合计	**26,006,704**	**18,546,770**	**5,910,000**	**3,210,000**
负债合计	**46,893,809**	**39,334,492**	**27,115,528**	**15,313,148**
股东权益				
股本	3,027,960	3,027,960	2,027,960	2,027,960
资本公积	3,347,206	3,347,206	1,279,308	1,279,308

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他综合收益	6,297	8,087	5,819	43,530
盈余公积	499,806	495,150	360,628	341,768
未分配利润	725,915	1,746,792	1,043,085	1,319,496
股东权益合计	**7,607,184**	**8,625,195**	**4,716,800**	**5,012,062**
负债及股东权益总计	**54,500,993**	**47,959,687**	**31,832,328**	**20,325,210**

2、母公司利润表

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	**5,641**	**45,547**	**57,137**	**125,644**
营业成本	-	(1,958)	-	-
营业税金及附加	(4,394)	(11,931)	(11,263)	(16,718)
管理费用	(40,185)	(184,751)	(178,094)	(146,278)
财务费用–净额	(594,097)	(733,843)	(234,725)	(12,826)
投资收益	17,725	2,094,799	571,500	10,951
对合营企业和联营企业的投资收益/(亏损)	17,725	161,922	259,165	(9,091)
营业（亏损）/利润	**(615,310)**	**1,207,863**	**204,555**	**(39,227)**
营业外收入	118	21,251	170	-
非流动资产处置利得	-	-	-	-
营业外支出	(52)	(200)	(200)	(268)
非流动资产处置损失	-	-	-	-
（亏损）/利润总额	**(615,244)**	**1,228,914**	**204,525**	**(39,495)**
所得税费用	158,054	116,305	(15,925)	6,055
(亏损)/净利润	**(457,190)**	**1,345,219**	**188,600**	**(33,440)**
其他综合（亏损）/收益的税后净额	**(1,790)**	**2,268**	**(37,711)**	**(9,993)**
以后将重分类进损益的其他综合收益	(1,790)	2,268	(37,711)	(9,993)
可供出售金融资产公允价值变动	(1,790)	2,268	(37,711)	(9,993)
综合收益总额	**(458,980)**	**1,347,487**	**150,889**	**(43,433)**

3、母公司现金流量表

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,641	81,547	57,137	125,644
收到其他与经营活动有关的现金	1,711,753	4,801,280	4,087,852	4,701,287
经营活动现金流入小计	**1,717,394**	**4,882,827**	**4,144,989**	**4,826,931**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	(57)	(16,409)	-
支付给职工以及为职工支付的现金	(124,232)	(174,803)	(46,433)	(71,717)
支付的各项税费	(5,059)	(19,468)	(84,512)	(4,836)
支付其他与经营活动有关的现金	(11,578,867)	(16,979,488)	(3,983,837)	(3,606,331)
经营活动现金流出小计	**(11,708,158)**	**(17,173,816)**	**(4,131,191)**	**(3,682,884)**
经营活动产生的现金流量净额	**(9,990,764)**	**(12,290,989)**	**13,798**	**1,144,047**
投资活动产生的现金流量				
处置投资收到的现金	-	-	198,526	-
取得投资收益所收到的现金	-	26,140	291,100	772
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	24,000	104	-
处置子公司收到的现金净额	546,229	550,550	240,000	82,010
收到其他与投资活动有关的现金	483,615	885,933	194,587	906,503
投资活动现金流入小计	**1,029,844**	**1,486,623**	**924,317**	**989,285**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(40)	(128)	(1,216)	(1,140)
投资支付的现金	(500,000)	(20,000)	(231,530)	(539,520)
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	(180,000)
支付其他与投资活动有关的现金	(58,000)	(1,000,000)	(919,961)	-
投资活动现金流出小计	**(558,040)**	**(1,020,128)**	**(1,152,707)**	**(720,660)**
投资活动产生的现金流量净额	**471,804**	**466,495**	**(228,390)**	**268,625**
筹资活动产生的现金流量				

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
吸收投资收到的现金	-	3,067,898	-	-
股东增资收到的现金	-	3,067,898	-	-
取得借款收到的现金	8,702,110	17,766,600	3,790,000	3,210,000
处置子公司少数股东权益收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	470,092	-
筹资活动现金流入小计	**8,702,110**	**20,834,498**	**4,260,092**	**3,210,000**
偿还债务支付的现金	(1,540,000)	(3,312,600)	(1,490,000)	(3,527,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(868,603)	(1,302,173)	(839,855)	(691,765)
购买子公司少数股东股权支付的现金	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(34,480)	(456,000)	-	-
筹资活动现金流出小计	**(2,443,083)**	**(5,070,773)**	**(2,329,855)**	**(4,218,765)**
筹资活动产生的现金流量净额	**6,259,027**	**15,763,725**	**1,930,237**	**(1,008,765)**
汇率变动对现金的影响	**(3,589)**	**(1,542)**	**(4,405)**	**(3,759)**
现金及现金等价物净增加额	**(3,263,522)**	**3,937,689**	**1,711,240**	**400,148**
期初/年初现金及现金等价物余额	6,449,828	2,512,139	800,899	400,751
期末/年末现金及现金等价物余额	**3,186,306**	**6,449,828**	**2,512,139**	**800,899**

4、母公司所有者权益变动表

项目	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2013 年 1 月 1 日年初余额	**2,027,960**	**1,279,308**	**53,523**	**341,768**	**1,677,410**	**5,379,969**
2013 年度增减变动额	-	-	(9,993)	-	(357,914)	(367,907)
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	(33,440)	(33,440)
其他综合收益	-	-	(9,993)	-	-	(9,993)
综合收益总额合计	**-**	**-**	**(9,993)**	**-**	**(33,440)**	**(43,433)**
利润分配，其中：						

项目	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
对股东的分配	-	-	-	-	(324,474)	(324,474)
2013 年 12 月 31 日年末余额	**2,027,960**	**1,279,308**	**43,530**	**341,768**	**1,319,496**	**5,012,062**
2014 年 1 月 1 日年初余额	**2,027,960**	**1,279,308**	**43,530**	**341,768**	**1,319,496**	**5,012,062**
2014 年度增减变动额	-	-	(37,711)	18,860	(276,411)	(295,262)
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	188,600	188,600
其他综合收益	-	-	(37,711)	-	-	(37,711)
综合收益总额合计	**-**	**-**	**(37,711)**	**-**	**188,600**	**150,889**
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	18,860	(18,860)	-
对股东的分配	-	-	-	-	(446,151)	(446,151)
2014 年 12 月 31 日年末余额	**2,027,960**	**1,279,308**	**5,819**	**360,628**	**1,043,085**	**4,716,800**
2015 年 1 月 1 日年初余额	**2,027,960**	**1,279,308**	**5,819**	**360,628**	**1,043,085**	**4,716,800**
2015 年度增减变动额	1,000,000	2,067,898	2,268	134,522	703,707	3,908,395
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	1,345,219	1,345,219
其他综合收益	-	-	2,268	-	-	2,268
综合收益总额合计	**-**	**-**	**2,268**	**-**	**1,345,219**	**1,347,487**
股东投入和减少资本						
股东投入资本	1,000,000	2,067,898	-	-	-	3,067,898
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	134,522	(134,522)	-
对股东的分配	-	-	-	-	(506,990)	(506,990)
2015 年 12 月 31 日年末余额	**3,027,960**	**3,347,206**	**8,087**	**495,150**	**1,746,792**	**8,625,195**
2016 年 1 月 1 日期初余额	**3,027,960**	**3,347,206**	**8,087**	**495,150**	**1,746,792**	**8,625,195**
2016 年 1-6 月增减变动额	-	-	(1,790)	4,656	(1,020,877)	(1,018,011)
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	(457,190)	(457,190)
其他综合收益	-	-	(1,790)	-	-	(1,790)
综合收益总额合计	-	-	(1,790)	-	(457,190)	(458,980)
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-

项目	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
对股东的分配	-	-	-	-	(605,592)	(605,592)
其他	-	-	-	4,656	41,905	46,561
2016 年 6 月 30 日期末余额	**3,027,960**	**3,347,206**	**6,297**	**499,806**	**725,915**	**7,607,184**

二、报告期财务报表审计意见类型

普华永道依据中国注册会计师审计准则对首创置业 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日合并口径及母公司口径的资产负债表，2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度和 2013 年度合并口径及母公司口径的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，普华永道对上述报表出具了普华永道中天审字（2016）第 10130 号标准无保留意见的审计报告。

普华永道出具的审计意见为：“我们认为，上述贵公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首创置业 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量。”

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

公司财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则--基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》的披露规定编制。

公司财务报表以持续经营为基础编制。

（二）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本次申报期间为 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。

（三）合并财务报表的范围

截至 2016 年 6 月 30 日，纳入公司合并会计报表范围的重要子公司主要情况参见本招股说明书“第五节　发行人基本情况”之“六、发行人控股公司、参股公司情况”的相关内容。

（四）最近三年及一期合并财务报表范围的变化

1、2016 年 1-6 月合并财务报表范围的变化

（1）2016 年 1-6 月，公司新纳入合并报表的重要子公司有 7 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	西安首钜商业开发管理有限公司	新设
2	郑州钜信奥莱实业有限公司	新设
3	聚源信诚(天津)投资管理有限公司	新设
4	聚源信诚(天津)商贸有限公司	新设
5	北京永源兴置业有限公司	新设
6	上海裕憬房地产开发有限公司	股权收购
7	上海暄熹房地产开发有限公司	股权收购

（2）2016 年 1-6 月，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 2 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京尚博地投资顾问有限公司	修改公司章程
2	南昌首信创盛置业有限公司	注销

2、2015 年度合并财务报表范围的变化

（1）2015 年度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 11 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京旭嘉置业有限公司	新设
2	北京金亿丰置业有限公司	新设
3	上海首浦置业有限公司	新设
4	上海首青置业有限公司	新设
5	上海首湖投资有限公司	新设
6	北京天智盈置业有限公司	新设
7	江西首创奥特莱斯置业有限公司	新设

序号	子公司名称	备注/原因
8	天津兴泰吉盛置业有限公司	新设
9	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	新设
10	北京宝驰通置业有限公司	新设
11	南昌首信创盛置业有限公司	新设

（2）2015 年度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 6 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	世佳化工（厦门）有限公司	股权转让
2	上海首嘉置业有限公司	股权转让
3	首创青旅置业（昆山）有限公司	修改公司章程
4	北京天城永泰置业有限公司	股权转让
5	北京中环鑫融酒店管理有限公司	股权转让
6	北京中环广场置业有限公司	注销

3、2014 年度合并财务报表范围的变化

（1）2014 年度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 10 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	西安首创新开置业有限公司	股权收购
2	湖州首创荣城置业有限公司	修改公司章程
3	北京永元金泰投资管理有限公司	股权收购
4	北京兴泰吉成置业有限公司	股权收购
5	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	新设
6	成都首创正华置业有限公司	新设
7	天津兴泰吉鸿置业有限公司	新设
8	上海首创正恒置业有限公司	新设
9	北京贵佳茂置业有限公司	新设
10	北京益凯优置业有限公司	新设

（2）2014 年度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 3 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京利通商宜投资有限公司	股权转让
2	北京华垣盛兴置业有限公司	股权转让
3	北京泰浩盛垣置业有限公司	股权转让

4、2013 年度合并财务报表范围的变化

（1）2013 年度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 11 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	首创钜大有限公司	股权收购
2	上海松创置业有限公司	新设
3	北京创瑞祥安置业有限公司	新设
4	北京众置鼎福房地产开发有限公司	新设
5	天津同城置业有限公司	新设
6	海南首创奥莱置业有限公司	新设
7	北京天城永泰置业有限公司	新设
8	北京天城永元置业有限公司	新设
9	首创奥莱（昆山）置业有限公司	新设
10	沈阳首创新运置业有限公司	新设
11	天津鑫景投资有限公司	新设

（2）2013 年度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 8 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	奥特莱斯置业广东有限公司	股权转让
2	广东冠昇置业有限公司	股权转让
3	广东景盛置业有限公司	股权转让
4	广东荣信置业有限公司	股权转让
5	北京永元金泰投资管理有限公司	股权转让
6	北京兴泰吉成置业有限公司	股权转让
7	北京草堂置业有限公司	股权转让
8	重庆首永置业有限公司	股权转让

四、主要的会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度及 2013 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量

等有关信息。

（二）记账本位币

本公司及大部分子公司记账本位币为人民币。本公司之注册地在法国和澳洲之子公司的记账本位币为当地货币。

2013 年，首创钜大及本公司之部分中国内地以外子公司的记账本位币为港元，后因战略调整及经营环境变化的需要于 2014 年 12 月 31 日将其及子公司记账本位币从港币调整为人民币。

（三）企业合并

1、同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

2、非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。商誉为之前持有的被购买方股权的公允价值与购买日支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而

发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（四）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本公司所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本公司及其子公司为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本公司及其子公司的角度对该交易予以调整。

（五）现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

（六）外币折算

1、外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

2、外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（七）金融工具

1、金融资产

（1）金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。本公司的金融资产包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项和可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。包括应收账款与其他应收款等。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出

售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

（2）确认和计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。取得应收款项和可供出售金融资产时发生的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

（3）金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相

关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本公司以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

（4）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要为衍生金融负债及其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

衍生金融负债核算以现金流量套期工具计量的远期外汇合约，此外，其他远期外汇合约以公允价值计量且其变动计入当期损益。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用

实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下（含一年）或在一个正常营业周期内的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

4、金融资产和金融负债的相互抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但是，同时满足下列条件的，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（八）套期保值

本公司为规避外汇风险，指定远期外汇合约作为套期工具，使该套期工具的现金流量变动，预期抵消被套期项目全部或部分现金流量变动。本公司运用现金流量套期对此项套期保值交易进行会计处理。

当被套期项目的剩余期限超过 12 个月时，套期衍生工具的公允价值全部被分类为非流动资产或负债。

本公司于订立套期交易时以及后续各期持续记录其对于该等用于套期交易的衍生工具有效性的评估，以判断其是否高度有效地抵销被套期项目的现金流量变动（即该套期的实际抵消结果是否在 80%至 125%的范围内）。本公司采用比率分析方法来评估现金流量套期的后续有效性。

本公司将现金流量套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接计入其他综合收益，并单列项目反映。该有效套期部分的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

（1）套期工具自套期开始的累计利得或损失；

（2）被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分（即扣除直接确认为其他综合收益后的其他利得或损失），则计入当期损益。

在其他综合收益中记录的套期工具的利得或损失当被套期项目影响损益时转出并确认在损益表中。然而，当被套期的预期交易导致一项非金融资产的确认，之前在权益中记录的利得或损失从权益中转出，并计入该非金融资产初始确认的成本中。

当套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使时或套期不再满足套期会计方法的条件时，本公司不再使用套期会计。直至预期交易实际发生时，本公司才将在套期有效期间直接计入权益中的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。如果被套期项目预计不会发生，在套期有效期间直接计入权益中的套期工具利得或损失就会转出，计入当期损益。

（九）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：应收账款无单项金额不重大，其他应收款单项金额超过人民币 30,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按

信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

本公司无单项金额不重大，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（十）存货

1、分类

存货包括开发成本、开发产品、化工原材料、在产品及产成品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

2、存货的计价方法

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。本公司取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物的，相关的土地使用权计入所建造的房屋建筑物的成本。

公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

3、存货的可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

4、本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

5、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

（十一）长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本公司通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资

的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本公司及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十二）共同经营

共同经营，是指本公司与其他合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。在共同经营下，对于本公司与共同经营中利益份额相关资产及负债，应单独确认，或按其享有的份额确认；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入，或按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（十三）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产

有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

2、本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产或存货的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

对于在建投资性房地产（包括本公司首次取得的在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

对于以成本计量的在建投资性房地产，本公司按照预计寿命及残值率对土地使用权计提摊销，并将摊销金额进行资本化。

（十四）固定资产

1、固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面

价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-40 年	0% 至 10%	2.3% 至 10.0%
机器设备	5-20 年	0% 至 10%	4.5% 至 20.0%
运输工具	5-10 年	0% 至 10%	9.0% 至 20.0%
办公设备	3-10 年	0% 至 10%	9.0% 至 33.3%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3、当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4、固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十五）借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之投资性房地产以及房地产开发项目的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到可销售状态，一般以完成竣工备案为标准停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银

行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

（十六）无形资产

无形资产指本公司自用的土地使用权，以成本计量。本公司取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物的，相关的土地使用权计入存货开发成本。

1、土地使用权

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

2、定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3、无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用包括已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

（十八）长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产、采用成本计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后

的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十九）职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

1、短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤、利润分享计划等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

（1）基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基

本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为所有香港办公室雇员提供退休福利计划，即根据《强制性公积金计划条例》设立的强积金计划。本公司及本公司合格的香港雇员需要按照法定最低比例每月将雇员有关合计收入的 5%支付强积金计划月供款，上限为每月港币 1500 元整（2014 年 6 月 1 日前为港币 1,250 元整）。该等退休福利计划的资金有独立管理基金持有，与本公司的资产分开。

（2）补充养老保险

本公司符合条件的职工可自愿加入补充养老保险计划。本公司以职工当年 4 月份社保基数和企业缴费 5%、个人缴费 5%的比例，按月向受托人缴纳补充养老保险费。职工退休后，受托人有责任向已离职员工支付补充养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

（二十）权益工具

本公司所发行的金融工具，在同时满足下列条件的情况下分类为权益工具：

1、该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2、该金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算的，如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付非固定数量的本公司自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，该金融工具只能通过以固定数量的本公司自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算。

其中本公司之子公司发行在外的、在本公司合并财务报表中分类为权益工具的部分，在合并财务报表中作为少数股东权益列示。

（二十一）股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

（二十二）预计负债

因产品质量保证、未决诉讼等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十三）收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

1、销售商品

（1）开发产品的销售收入确认需满足以下条件：

开发产品的相关物业已完工并验收；

交易双方签订具有法律约束力的销售合同；

已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；

本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的开发产品实施有效控制，以及上述销售商品收入确认涉及的其他条件。

（2）本公司生产化工产品并销售予各地经销商。本公司将化工产品按照协议合同规定运至约定交货地点，由经销商确认接收后，确认收入。经销商在确认接收后具有自行销售化工产品的权利并承担该产品可能发生价格波动或毁损的风险。

2、提供劳务

本公司对外提供劳务，根据已发生成本占估计总成本的比例确定完工进度，按照完工百分比确认收入。

（二十四）政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资

产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

（二十六）租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

本公司没有融资租赁业务，经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

（二十七）维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。收到时，列入“其他应付款”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。预留的质量保证金列入“应付账款”，待保证期到期后根据实际情况和合同约定支付。

（二十八）持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（一）该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；（二）本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；（三）本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；（四）该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产（不包括金融资产以及递延所得税资产），以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分：（一）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；（二）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；（三）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

（二十九）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（一）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（二）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（三）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（三十）购买子公司少数股东权益以及部分处置对子公司的投资但未丧失控制权

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股东权益，在合并财务报表中，子公司的资产、负债

以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股东权益新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并财务报表中的资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额计入资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（三十一）重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

1、重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要对开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。本公司定期复核项目的预算成本和开发进度并作出适当调整，当房地产开发项目的实际成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

（2）税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税等税金时，本公司需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

（3）资产减值

根据公司的会计政策，本公司每年测试资产是否减值。当情况表明资产的账面价值已经超过其可收回金额时，将其差额计提减值准备并计入减值损失。

（4）应收款项坏账准备

根据公司的会计政策，本公司每年测试应收款项是否出现减值。当情况表明本公司将无法按应收账款的原有条款收回款项时，计提坏账准备并计入减值损

失。

（5）递延所得税资产

本公司在确认递延所得税资产时，需要对可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损在未来期间的可转回性进行判断。本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和可折扣暂时性差异，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（6）投资性房地产公允价值

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，对于在建投资性房地产(包括本公司首次取得的在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。对于上述转换时点，本公司根据投资性房地产项目所在地区、市场环境、开发进度等项目情况作出重大估计和判断。本公司每年从独立第三方评估师取得独立估值，公允价值金额将按照参考以下方法进行确定：

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素；

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

（7）存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

（8）商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试时，需要运用估计。本公司商誉主要产生于一香港上市公司收购交易，本公司基于该上市公司的于资产负债表日的股票价值对分摊了商誉的资产组和资产组组合的可收回金额进行估计。

（9）递延所得税负债

本公司在对代扣代缴所得税应纳税暂时性差异计提递延所得税负债时，需要

对非居民企业通过股利分配或股权转让方式实现该部分应纳税暂时性差异的可能性进行判断。

2、采用会计政策的关键判断

收入确认：

根据公司的会计政策，本公司对于开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，所有权风险和报酬转移的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

本公司对部分购买者的银行按揭贷款提供担保。当购买者的商品所有权证抵押给银行时，该担保将被解除。本公司评估后认为所有权的重大风险与报酬在购买者验收或视同验收时已经转移。

（三十二）主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

无。

五、税项

（一）适用的主要税种及其税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	中国境内子公司应纳税所得额	25%
	非居民企业的应税股利收入及在中国大陆处置投资的收入	5%-10%
	香港子公司应课税溢利	16.5%
增值税（注）	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5%、6%、11%、17%
营业税（注）	应纳税营业额	5%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
城市维护建设税	应纳营业税及增值税税额	5%-7%
教育费附加	应纳营业税及增值税税额	3%
房产税	房屋的计税余值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

注：根据财政部、国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36 号)规定，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全

面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据规定，本公司的房地产开发及投资业务、商业地产运营业务收入自2016年5月1日起适用增值税，其中，房地产开发项目施工许可证开工日期在2016年4月30日之前的，适用简易税率5%，施工许可证开工日期在2016年4月30日之后的，适用一般税率11%，商业地产运营业务适用的增值税税率为5%-17%。于2016年5月1日前，本公司上述业务适用营业税，税率为5%。

根据财政部、国家税务总局《关于印发<营业税改证增值税试点方案>的通知》（财税【2011】110号）和财政部、国家税务总局《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税【2013】37号），自2013年8月1日起，本公司的技术服务和咨询业务收入适用增值税，税率为6%，2013年8月1日前该业务适用营业税，税率为5%。

（二）税收优惠

本公司在报告期内不涉及税收优惠。

六、分部信息

本公司的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的市场战略，因此，本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

截至2016年6月30日止6个月期间，本公司共有6个报告分部，分别为：

- 北京分部，负责在北京地区进行房地产开发销售业务
- 上海分部，负责在上海地区进行房地产开发销售业务
- 天津分部，负责在天津地区进行房地产开发销售业务
- 成渝分部，负责在成渝地区进行房地产开发销售业务
- 其他分部，负责在其他地区进行房地产开发销售业务，主要包括本公司位于无锡、沈阳、西安、江苏、浙江、海南等地区的房地产开发销售业务
- 投资性房地产分部，负责各地进行投资性房地产运营业务

于2015年度、2014年度及2013年度，本公司共有6个报告分部，分别为：

- 北京分部，负责在北京地区进行房地产开发销售业务
- 天津分部，负责在天津地区进行房地产开发销售业务
- 成渝分部，负责在成渝地区进行房地产开发销售业务
- 其他分部，负责在其他地区进行房地产开发销售业务，主要包括本公司位于上海、无锡、沈阳、西安、江苏、浙江、海南等地区的房地产开发销售业务
- 投资性房地产分部，负责各地进行投资性房地产运营业务
- 酒店分部，负责酒店业务并提供相应服务

本公司于 2015 年度将酒店业务全部处置，故于截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间不再构成本公司的报告分部，于截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，随着上海地区项目的逐渐推进，上海地区成为本公司的重要业务单元，成为单独的报告分部，相应重述 2015 年、2014 年度及 2013 年度分部信息，将上海分部作为单独的报告分部列示。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

（一）2016 年 1-6 月及 2016 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

单位：千元

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他				
对外交易收入	1,174,459	73,129	2,069,796	482,079	1,012,267	96,178	-	-	4,907,908
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	(945,881)	(63,169)	(1,777,760)	(450,195)	(896,721)	-	-	-	(4,133,726)
利息收入	130,848	4,560	51,121	970	19,140	879	194,697	(63,502)	338,713
利息费用	(52,394)	(179)	(2,247)	(18,524)	(33,481)	(99,232)	(45,259)	63,502	(187,814)
对联营和合营企业的投资收益/（损失）	38,155	(7,000)	(1,919)	51,154	4,762	133,824	-	-	218,976
资产减值损失计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧费和摊销费	(2,781)	(305)	(988)	(174)	(774)	(19,830)	(1,414)	-	(26,266)
利润/（亏损）总额	434,719	(17,132)	141,786	(21,040)	(75,968)	823,657	72,795	-	1,358,817
所得税费用	(31,253)	3,329	(33,266)	589	13,088	(207,337)	(20,945)	-	(275,795)
净利润/（亏损）	403,466	(13,803)	108,520	(20,451)	(62,880)	616,320	51,850	-	1,083,022
非流动资产(不包括金融资产递延所得税资产)总额	698,136	58,678	34,661	772	158,219	12,106,018	595,882	(736,161)	12,916,205
资产总额	100,831,356	28,129,221	27,981,922	7,769,425	24,748,045	12,741,996	34,285,541	(126,632,285)	109,855,221
负债总额	(87,086,162)	(23,925,105)	(24,399,293)	(5,006,914)	(18,673,305)	(5,148,772)	(32,024,270)	109,375,348	(86,888,473)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,000,326	205,108	554,896	1,068,568	623,455	408,473	-	-	5,860,826

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他				
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,082	84	1,029	-	416	1,557,791	-	-	1,561,402

（二）2015 年度及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：千元

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他					
对外交易收入	2,913,421	541,233	4,973,397	1,359,945	5,787,786	169,261	88,552	-	-	15,833,595
分部间交易收入	-	-	-	-	3,800	-	-	-	(3,800)	-
主营业务成本	(2,098,394)	(490,995)	(4,279,627)	(1,041,670)	(5,027,049)	-	(75,622)	-	-	(13,013,357)
利息收入	321,261	1,395	41,444	3,074	119,213	39,310	194	1,159,903	(1,221,389)	464,405
利息费用	(903,510)	(377)	(9,483)	(393)	(116,061)	(91,179)	(36,912)	(508,461)	1,221,389	(444,987)
对联营和合营企业的投资收益/（损失）	122,784	(9,211)	(6,080)	52,849	(2,759)	30,663	-	-	-	188,246
资产减值损失计提	(5,336)	-	(23,687)	(3,369)	(97,699)	-	-	-	-	(130,091)
折旧费和摊销费	(4,917)	(548)	(1,423)	(366)	(11,628)	(17,198)	(27,829)	(2,048)	-	(65,957)
利润/（亏损）总额	701,069	(15,168)	523,711	212,690	745,620	1,695,744	(28,900)	36,416	-	3,871,182
所得税费用	(45,184)	1,881	(157,451)	(55,033)	(161,918)	(486,905)	-	(81,418)	-	(986,028)
净利润/（亏损）	655,885	(13,287)	366,260	157,657	583,702	1,208,839	(28,900)	(45,002)	-	2,885,154

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他					
非流动资产(不包括金融资产递延所得税资产)总额	1,269,459	1,541	749,027	945	189,825	10,373,033	-	1,263,819	(777,188)	13,070,461
资产总额	93,891,718	15,124,039	25,886,687	8,913,138	21,259,838	11,763,624	-	31,990,210	(107,027,856)	101,801,398
负债总额	(78,901,599)	(14,963,531)	(21,962,658)	(6,131,209)	(16,178,573)	(4,759,269)	-	(29,645,036)	94,377,049	(78,164,826)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	2,948,375	182,900	525,575	1,018,922	649,554	190,240	-	-	-	5,515,566
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	216,510	550	714,369	710	426,342	3,176,131	-	392,103	-	4,926,715

（三）2014 年度及 2014 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：千元

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他					
对外交易收入	1,637,789	-	2,056,737	3,105,973	2,961,901	104,283	89,660	101,624	-	10,057,967
分部间交易收入	-	-	-	-	11,321	-	-	-	(11,321)	-
主营业务成本	(898,199)	-	(1,313,961)	(2,349,620)	(2,220,064)	-	(80,956)	(93,917)	-	(6,956,717)
利息收入	283,416	187	11,911	2,497	46,689	54,461	164	616,016	(708,291)	307,050
利息费用	(28,358)	(1,939)	(1,109)	(1,480)	(11,478)	(45,591)	(21,005)	(733,719)	708,291	(136,388)

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他					
对联营和合营企业的投资收益	254,033	-	1,779	-	9,741	4,457	-	99,582	-	369,592
资产减值损失计提/(转回)	-	-	(244,326)	-	(64,068)	-	-	(14,899)	-	(323,293)
折旧费和摊销费	(8,281)	(105)	(1,040)	(347)	(2,927)	(8,808)	(25,766)	(5,097)	-	(52,371)
利润/（亏损）总额	1,095,704	(8,129)	471,749	478,539	516,117	434,338	(16,078)	3,764	(29,823)	2,946,181
所得税费用	(134,694)	1,920	(182,400)	(120,203)	(114,960)	(84,696)	-	(11,723)	(35,696)	(682,452)
净利润/（亏损）	961,010	(6,209)	289,349	358,336	401,157	349,642	(16,078)	(7,959)	(65,519)	2,263,729
非流动资产(不包括金融资产递延所得税资产)总额	843,900	1,454	147,607	673	518,354	7,225,258	329,410	269,162	(818,137)	8,517,681
资产总额	66,107,727	5,076,163	21,083,362	6,819,859	28,893,858	10,901,873	1,195,221	31,564,554	(92,963,061)	78,679,556
负债总额	(56,384,654)	(4,972,366)	(17,668,980)	(4,257,887)	(23,357,506)	(2,381,409)	(1,130,583)	(29,378,018)	82,265,373	(57,266,030)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	1,343,962	-	-	-	559,013	159,577	-	388,683	-	2,451,235
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	3,294	-	2,232	148	-	3,756,019	162	4,919	-	3,766,774

（四）2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：千元

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他					
对外交易收入	2,593,048	-	2,925,187	3,837,100	1,632,961	175,318	98,618	58,608	-	11,320,840
分部间交易收入	-	-	-	-	3,268	-	-	-	(3,268)	-
主营业务成本	1,490,481	-	2,376,047	2,844,587	686,571	-	93,446	-	-	7,491,132
利息收入	59,175	7	12,145	10,819	5,980	10,955	131	799,369	(562,898)	335,683
利息费用	(487,378)	(1)	(93,764)	(95,738)	(11,706)	(17,118)	(22,813)	(412,481)	562,898	(578,101)
对联营和合营企业的投资收益/（损失）	(16,195)	-	1,055	-	107,508	6,785	-	-	-	99,153
资产减值损失计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧费和摊销费	(7,277)	-	(1,291)	(572)	(2,944)	(380)	(25,127)	(6,693)	-	(44,284)
利润（亏损）总额	897,057	6	593,883	678,207	495,973	174,527	(23,290)	(41,887)	(150,284)	2,624,192
所得税费用	(160,721)	-	(126,355)	(169,224)	(111,923)	(43,632)	-	(16,227)	(82,387)	(710,469)
净利润/（亏损）	736,336	6	467,528	508,983	384,050	130,895	(23,290)	(58,114)	(232,671)	1,913,723
非流动资产(不包括金融资产递延所得税资产)总额	1,590,344	-	146,688	894	1,173,284	602,924	346,859	441,636	249,700	4,552,329
资产总额	29,548,925	50,006	14,893,787	6,606,762	16,743,771	2,473,673	535,957	49,561,959	(64,224,152)	56,190,688
负债总额	(19,242,822)	-	(11,599,352)	(4,029,533)	(13,280,237)	(2,012,763)	(518,796)	(42,588,535)	53,309,834	(39,962,204)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	624,798	-	531,138	-	972,741	155,120	-	-	-	2,283,797

项目	房地产开发销售业务					投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他					
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	41,458	-	1,269	97	4,509	(2,177,803)	(100)	10,847	-	(2,119,723)

本公司在国内及其他国家和地区的对外交易收入总额，以及本公司位于国内及其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产总额列示如下：

单位：千元

对外交易收入	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
中国	4,907,908	15,833,595	10,057,967	11,320,840
非流动资产总额	**2016 年 6 月 30 日**	**2015 年 12 月 31 日**	**2014 年 12 月 31 日**	**2013 年 12 月 31 日**
中国	12,782,996	12,949,331	8,510,113	4,552,006
法国	133,209	121,130	7,568	323
合计	**12,916,205**	**13,070,461**	**8,517,681**	**4,552,329**

七、最近一年及一期的收购兼并情况

最近一年及一期，首创置业不存在被收购企业的资产总额或营业收入或净利润超过收购前发行人相应项目 20%（含）的情况。

八、非经常性损益

普华永道对公司最近三年及一期的非经常性损益明细表进行了审核，并出具了普华永道中天特审字（2016）特审 1768 号《首创置业股份有限公司非经常性损益明细表专项报告》。报告期内，非经常性损益占公司净利润比例分别为 27.38%、41.15%、91.72%和 79.02%。最近三年及一期公司非经常性损益的情况如下：

单位：千元

非经常性损益项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	84,900	1,318,456	643,440	68,209
计入当期损益的政府补助	2,004	245,235	11,821	254,018
交易性金融资产和可供出售金融资产产生的公允价值变动	(25,629)	65,403	17,302	68,306
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	726,069	1,000,120	10,660	189,788
董事薪酬冲回	11,988	-	-	-

非经常性损益项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
分步实现业务合并原持股比例按公允价值调整产生的收益	-	-	189,807	-
合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	-	-	95,959	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,465	17,183	(37,552)	(56,409)
非经常性损益合计	**855,797**	**2,646,397**	**931,437**	**523,912**
所得税影响额	155,255	424,183	94,997	113,658
归属于少数股东的非经常性损益（税后）	199,551	331,007	1,574	6,479
归属于母公司股东的非经常性损益	500,991	1,891,207	834,866	403,775

九、最近一期末主要资产情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的资产总额为 10,985,522 万元，主要包括货币资金、预付款项、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产等。

（一）货币资金

截至 2016 年 6 月 30 日，公司货币资金构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
库存现金	387
银行存款	13,084,162
其他货币资金	71,702
合计	**13,156,251**
其中：存放在境外的款项总额	1,024,358

其中，截至 2016 年 6 月 30 日，本公司受限制的货币资金明细如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
预售监管资金	336,657
住户按揭贷款保证金	27,551
贷款抵押保证金	729,521

银行承兑汇票保证金存款	71,702
合计	1,165,431

（二）预付款项

截至 2016 年 6 月 30 日，公司预付款项构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
预付土地款	5,985,000
预付销售佣金	140,864
预付工程款及项目款	158,138
合计	**6,284,002**

（三）存货

截至 2016 年 6 月 30 日，公司存货构成如下：

单位：千元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	53,900,366	(15,685)	53,884,681
开发产品	7,389,409	(95,346)	7,294,063
开发中土地	401,356	-	401,356
低值易耗品	18	-	18
合计	61,691,149	(111,031)	61,580,118

（四）长期股权投资

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的长期股权投资为对合营和联营企业的投资，均采用权益法核算，具体情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
合营企业	4,857,638
联营企业	1,003,188
减：长期股权投资减值准备	-
合计	**5,860,826**

本公司不存在长期股权投资变现及收益收回的重大限制。

1、合营企业

单位：千元

项目	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动								2016 年 6 月 30 日	减值准备
		追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
沈阳吉天	114,419	-	-	(647)	-	-	-	-	-	113,772	-
北京万筑	165,546	-	-	4,908	-	-	-	-	-	170,454	-
首创嘉铭	166,872	-	-	(400)	-	-	-	-	-	166,472	-
国际学校	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
通华强宇	5,886	-	-	(5,886)	-	-	-	-	-	-	-
珠海横琴基金管理公司	-	-	-	9,304	-	-	-	-	-	9,304	-
珠海横琴光和城基金	266,797	-	-	21,682	-	-	-	-	(629)	287,850	-
珠海横琴自住房基金	93,888	-	(81,000)	3,736	-	-	(8,100)	-	(13)	8,511	-
珠海横琴瑞元嘉陵基金	482,974	-	-	28,622	-	-	-	-	(492)	511,104	-
鎏金置业	694,713	-	-	19,460	-	-	-	-	-	714,173	-
珠海横琴成都伟华基金	269,150	-	-	850	-	-	-	-	(386)	269,614	-
中关村集成电路园	84,235	-	-	132,847	-	-	-	-	-	217,082	-
上海首嘉	57,270	-	-	(1,767)	-	-	-	-	-	55,503	-

项目	2015年12月31日	本年增减变动								2016年6月30日	减值准备
		追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海恒固	91,532	-	-	(3,632)	-	-	-	-	-	87,900	-
上海松铭	63,306	-	-	(1,601)	-	-	-	-	-	61,705	-
同创金龙	25,597	-	-	(1,734)	-	-	-	-	-	23,863	-
首创青旅	226,182	-	-	2,672	-	-	-	-	-	228,854	-
天城永泰	1,700,505	-	-	6,761	-	-	-	-	-	1,707,266	-
金龙永辉	1,998	14,550	-	(1,689)	-	-	-	-	-	14,859	-
达成光远	2,234	10,000	-	(1,101)	-	-	-	-	-	11,133	-
首万誉业	1,275	-	-	(198)	-	-	-	-	-	1,077	-
成都瑞华	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
创元投资中心	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津联津	-	31,250	-	(441)	-	-	-	-	-	30,809	-
尚博地	-	161,493	-	4,840	-	-	-	-	-	166,333	-
合计	4,514,379	217,293	(81,000)	216,586	-	-	(8,100)	-	(1,520)	4,857,638	-

2、联营企业

单位：千元

项目	2015年12月31日	本年增减变动								2016年6月30日	减值准备
		追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
金网络	6,904	-	-	(21)	-	-	-	-	-	6,883	-
阳光苑	190,240	-	-	1,151	-	-	-	-	-	191,391	-
沈阳新资	263,199	-	-	2,873	-	-	-	-	(379)	265,693	-
天津新青	265,261	-	-	(30)	-	-	-	-	(10)	265,221	-
天津新明	260,311	-	-	(1,448)	-	-	-	-	-	258,863	-
金融街酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
奥莱创新	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首创青旅文化	15,272	-	-	(135)	-	-	-	-	-	15,137	-
合计	1,001,187	-	-	2,390	-	-	-	-	(389)	1,003,188	-

（五）投资性房地产

截至 2016 年 6 月 30 日，公司投资性房地产明细构成如下：

单位：千元

项目	已竣工投资性房地产	公允价值计量的在建或开发中投资性房地产	成本计量的在建或开发中投资性房地产	合计
2015 年 12 月 31 日	**4,825,989**	**3,903,552**	**1,643,492**	**10,373,033**
本期购建	-	347,561	266,196	613,757
公允价值变动损益	270,080	661,973	-	932,053
结转	-	1,211,466	(1,211,466)	-
减：减值准备	-	-	-	-
2016 年 6 月 30 日	**5,096,069**	**6,124,552**	**698,222**	**11,918,843**

（六）固定资产

截至 2016 年 6 月 30 日，公司固定资产明细构成如下：

单位：千元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	账面价值占比
房屋、建筑物	124,086	(20,139)	-	103,947	77.94%
运输工具	59,458	(45,833)	-	13,625	10.22%
办公设备	61,969	(46,175)	-	15,794	11.84%
合计	**245,513**	**(112,147)**	**-**	**133,366**	**100.00%**

（七）无形资产

报告期内，公司无形资产全部为土地使用权。截至 2016 年 6 月 30 日，公司未持有无形资产。

十、最近一期末主要负债情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的负债总额为 86,888,473 千元，主要包括短期借款、预收款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等。

（一）短期借款

截至 2016 年 6 月 30 日，公司短期借款构成如下：

单位：千元

项目	币种	2016 年 6 月 30 日
信用借款	人民币	1,150,000
保证借款	人民币	220,000
质押借款	人民币	720,000
	美元	228,776
保证/质押借款	人民币	570,000
合计		**2,888,776**

（二）预收款项

截至 2016 年 6 月 30 日，公司预收款项的具体情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
开发项目预售款	16,951,946
其他	10,330
合计	**16,962,276**

（三）一年内到期的非流动负债

截至 2016 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债的具体情况如下：

单位：千元

项目	币种	2016 年 6 月 30 日
一年内到期的长期借款	人民币	5,496,667
一年内到期的应付债券	人民币	2,991,088
一年内到期的长期应付款	人民币	1,300,000
提前终止的权益计划	人民币	1,080,000
合计		**10,867,755**

（四）长期借款

截至 2016 年 6 月 30 日，公司长期借款按类别列示如下：

单位：千元

项目	币种	2016 年 6 月 30 日
信用借款	人民币	3,967,000
担保借款，其中：		
－保证	人民币	2,906,500
	港币	707,972

项目	币种	2016 年 6 月 30 日
一抵押	人民币	3,660,625
一质押	人民币	500,000
一保证/抵押	人民币	7,032,532
一保证/质押	人民币	876,500
一保证/抵押/质押	人民币	600,000
一债权投资计划	人民币	6,500,000
小计		**26,751,129**
减：一年内到期的长期借款，其中：		
信用借款	人民币	(597,000)
担保借款，其中：		
一保证	人民币	(1,111,500)
一抵押	人民币	(319,000)
一保证/抵押	人民币	(2,359,167)
一保证/质押	人民币	(810,000)
一保证/抵押/质押	人民币	(300,000)
小计		**(5,496,667)**
净额		**21,254,462**

（五）应付债券

截至 2016 年 6 月 30 日，公司应付债券构成如下：

单位：千元

项目	2015 年 12 月 31 日	本年发行	实际利率摊销	本年偿还	2016 年 6 月 30 日	其中：本年按面值计提利息
公司债券	7,956,770	6,973,110	6,825	-	14,936,705	224,592
中期票据	3,231,560	-	7,002	-	3,238,562	94,741
其他票据	1,292,919	-	1,282	-	1,294,201	34,125
其中：一年内到期的应付债券	-	不适用	不适用	不适用	(2,991,088)	不适用
合计	**12,481,249**	不适用	不适用	不适用	**16,478,380**	不适用

（六）长期应付款

截至 2016 年 6 月 30 日，公司长期应付款的具体情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
国投瑞银资本管理公司	4,100,000

平安信托有限责任公司	2,400,000
其他	6,675
减：一年内到期的长期应付款	**(1,300,000)**
其中：国投瑞银资本管理公司	(1,300,000)
合计	**5,206,675**

十一、报告期内股东权益变动情况

报告期各期末，公司合并范围的股东权益变动情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
股本	3,027,960	3,027,960	2,027,960	2,027,960
资本公积	2,297,681	2,483,656	706,109	832,450
其他综合收益	491,481	537,541	581,134	1,285,991
盈余公积	499,806	495,150	360,628	341,768
未分配利润	6,689,893	6,780,525	5,444,301	4,219,571
归属于母公司所有者权益合计	**13,006,821**	**13,324,832**	**9,120,132**	**8,707,740**
少数股东权益	9,959,927	10,311,740	12,293,394	7,520,744
所有者权益合计	**22,966,748**	**23,636,572**	**21,413,526**	**16,228,484**

合并及母公司股东权益变动表请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“一、最近三年及一期经审计的财务会计报表”的相关内容。

十二、报告期内现金流量情况

报告期内，公司的现金流量情况如下表所示：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	(6,552,640)	(9,002,921)	(12,442,149)	(4,457,920)
投资活动产生的现金流量净额	(259,322)	(3,169,540)	1,085,500	372,269
筹资活动产生的现金流量净额	2,936,769	17,230,135	11,656,212	6,517,792
汇率变动对现金及现金等价物的影响	16,895	32,294	(28,068)	(20,755)
现金及现金等价物净增加额	(3,858,298)	5,089,968	271,495	2,411,386

对于报告期内公司现金流量的分析请参见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“三、现金流量分析”的相关内容。

十三、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项

（一）期后事项

1、重要的非调整事项

单位：千元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
私募债券发行	于 2016 年 7 月，本公司成功非公开发行私募债人民币 30 亿元	资产和负债均增加约 30 亿元	不适用
收购鎏金置业	鎏金置业为本公司的合营企业，本公司的持股比例为 40%。于 2016 年 6 月，本公司与首创投资签订股权转让协议，收购其持有的鎏金置业 60%的股权，股权及债权交易对价合计约人民币 21.5 亿元。截至财务报表批准报出日，该交易已经完成，鎏金置业成为本公司之全资子公司。	本公司收购鎏金置业的交易构成分步实现的同一控制下企业合并，合并对价为本公司支付的交易对价与原持有的鎏金置业 40%长期股权投资达到合并前的账面价值之和，合并对价与鎏金置业合并日净资产账面价值的差额，调整资本公积。本公司将视同该合并完成后形成的集团主体自最终控制方开始实施控制时即一体化存续，对前期合并比较报表进行调整。同时，本公司原持有的鎏金置业 40%股权自取得原股权之日至合并日之间按权益法确认的投资收益分别冲减比较期间的期初留存收益及当期损益。	不适用

（二）或有事项

1、借款担保及承诺

报告期末，除公司或子公司对本公司及合营公司、联营公司之短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款及权益工具提供的担保外，本公司不存在其他重大对外担保。本公司认为上述担保不会对本公司的财务状况产生重大影响。

本公司担保事项详见本招股说明书“第十五节其他重要事项”之“三、对外担保情况”。

2、按揭担保及承诺

本公司已就若干物业单位购买方安排银行融资，并对该等购买方的还款责任提供担保。

本公司的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买本公司开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日，未清偿担保金额为人民币 319,845.70 万元、人民币 652,832.00 万元、人民币 690,200.60 万元及人民币 668,145.60 万元。

3、重大未决诉讼

截至 2016 年 6 月 30 日，公司无重大未决诉讼。公司未决诉讼事项详见本招股说明书“第十五节　其他重要事项”之“四、重大诉讼与仲裁”。

（三）承诺事项

1、资本性支出承诺事项

（1）以下为本公司于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
已批准未签约	27,583,733
已签约未支付	5,777,109
合计	**33,360,842**

（2）以下为本公司在合营企业自身的资本性支出承诺中所占的份额：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
已批准未签约	3,627,092
已签约未支付	1,370,031
合计	**4,997,123**

2、经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
一年以内	6,191
一到二年	2,445
合计	**8,636**

3、对外投资承诺事项

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日
收购子公司投资	4,202,695
中关村集成电路园	490,000
湘江欢乐城欢乐天街项目	84,034
合计	**4,776,729**

（四）其他重要事项

截至 2016 年 6 月 30 日，公司无其他应披露而未披露重要事项。

十四、报告期内主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2016 年 1-6 月/2016 年 6 月 30 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日	2014 年度/2014 年 12 月 31 日	2013 年度/2013 年 12 月 31 日
流动比率	2.08	2.38	1.99	1.85
速动比率	0.62	0.71	0.55	0.73
资产负债率	79.09%	76.78%	72.78%	71.12%
资产负债率（母公司）	86.04%	82.02%	85.18%	75.34%
EBIT（万元）	154,663	431,617	308,257	320,229
EBITDA（万元）	157,290	438,213	313,494	324,658
利息保障倍数	0.89	1.23	1.53	2.16
存货周转率	0.07	0.24	0.18	0.28
应收账款周转率	7.26	19.58	14.04	43.41
总资产周转率	0.05	0.18	0.15	0.22
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-2.17	-2.97	-6.14	-2.20

每股现金流量净额（元/股）	-1.27	1.68	0.13	1.19
无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例	-	-	-	-

注：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=速动资产/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

7、存货周转率=营业成本/存货平均余额

8、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

9、总资产周转率=营业收入/平均资产总额

10、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/期末股份总量

11、每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末股份总量

12、无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例=无形资产（土地使用权除外）/所有者权益总额

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 修订）的规定，公司的净资产收益率及每股收益的具体情况如下：

报告期利润		加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2016 年 1-6 月	归属于公司普通股股东的净利润	3.93%	0.17	0.17
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.27%	0.01	0.01
2015 年度	归属于公司普通股股东的净利润	19.66%	0.90	0.90
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.86%	0.04	0.04
2014 年度	归属于公司普通股股东的净利润	19.03%	0.83	0.83
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.63%	0.42	0.42
2013 年度	归属于公司普通股股东的净利润	18.71%	0.75	0.75
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.75%	0.55	0.55

上述指标的计算公式如下：

1、加权平均净资产收益率=P0/(E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0)

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益=P0÷SS=S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0-Sk

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益=P1/(S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

十五、资产评估情况

（一）设立时的资产评估

阳光综合、首创集团、首创阳光、首创航宇、首创科技、中国物产、亿华国际等公司以各自与房地产业务相关的资产与负债作为出资，以发起方式设立首创置业。中华财务会计咨询有限责任公司接受委托，依据发起人拟定的重组方案，对首创置业股权所对应的各发起人拟投入到首创置业的资产和负债进行了评估工作，对委托评估资产和负债在 2001 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的公允市场价值作出了评定估算，出具了《北京阳光房地产综合开发公司等拟发起设立首创置业股份有限公司资产评估报告书》（中华评报字[2002]第 057 号）。

评估方法：重置成本法

评估结果：流动资产评估增值 2.96%，长期投资评估增值 61.03%，总资产评估增值 21.15%，净资产评估增值 76.03%，具体结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后价值	评估价值	增减值	增长率
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	169,571.84	175,536.29	180,730.81	5,194.52	2.96
长期投资	79,980.71	80,100.19	128,985.12	48,884.93	61.03
无形资产	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-	-
资产总计	249,552.55	255,636.48	309,715.93	54,079.45	21.15
流动负债	182,587.65	184,506.17	184,506.17		
长期负债					
负债总计	182,587.65	184,506.17	184,506.17		
净资产	66,964.90	71,130.31	125,209.77	54,079.46	76.03

评估价值高于账面价值主要由于长期投资评估增值 48,884.93 万元，增长率为 61.03%，长期投资主要为发起人对其他公司的长期股权投资。

（二）投资性房地产资产评估

公司聘请戴德梁行以 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日为基准日分别出具了投资性房地产（含已出租和招租部分）物业评估报告。

投资性房地产物业评估采用市场价格基准及特殊估值基准，以直接比较法进

行估值，并参考相关市场上可资比较的同类销售交易，或收益法评估权益。对物业目前处于建设阶段，计入已投入的建设成本。

于 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日，物业估值分别为 373,300 万元、362,770 万元，951,400 万元和 1,340,608 万元。

北京中天华资产评估有限责任公司对上述物业评估报告进行了复核，并出具了评估复核报告。

（三）存货资产评估

根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第10号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》的要求，发行人聘请北京中天华资产评估有限责任公司对首创置业及其纳入资产评估范围的控股子公司报告期内的存货中的开发成本（含拟开发土地）、开发产品进行了评估，并出具了资产评估报告。

根据存货-开发产品及开发成本的不同状况和特点采用不同的评估方法。

1、房地产存货-开发产品

对房地产开发产品主要采用市场法计算评估值。

评估值＝实际数量×售价×（1-销售税金附加及所得税率-销售费用率-适当净利润率）

市场售价以周边类似房地产的市场均价为基础，参考企业销售价格确定。

根据各房地产开发企业的以前年度审计报告以及评估基准日的财务报表，测算出销售税金及附加、销售费用与所得税占销售收入、净利润占销售收入的平均比例。

2、房地产存货-开发成本

（1）对已有明确规划且处于建设过程中的项目，采用假设开发法计算房地产存货开发成本。公式为：

房地产项目开发成本评估值=开发后售价-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-后续开发成本-投资利息-开发利润；

（2）对评估范围内的一级开发项目，采用其经过核实后的成本加计部分净利润的方式确定评估值。

评估结果汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
开发成本	5,250,742.23	6,204,852.59	954,110.36	18.17%
开发产品	714,177.79	864,140.47	149,962.67	21.00%
合计	**5,964,920.02**	**7,068,993.06**	**1,104,073.03**	**18.51%**

十六、历次验资情况

有关验资的相关内容请参阅本招股说明书“第五节　发行人基本情况”之“四、发行人历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性 （一）历次验资情况”。

第十一节 管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年及一期经审计的合并财务报告，对报告期内公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出进行如下讨论和分析。投资者阅读本节内容时，应同时参考本招股说明书“第十节财务会计信息”中的相关内容，以及本次发行经普华永道审计的财务报表及附注。

除非特别说明，以下分析中的财务数据均取自公司经审计的合并报表。单位为人民币万元时，合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，原因为四舍五入造成。

一、财务状况分析

（一）资产的主要构成及分析

报告期各期末，公司资产总体构成及变化情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,156,251	11.98%	17,747,986	17.43%	13,897,026	17.66%	11,339,807	20.18%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	202,637	0.18%	228,266	0.22%	162,863	0.21%	43,728	0.08%
应收票据	100	0.00%	1,811	0.00	4,113	0.01%	1,714	0.00%
应收账款	680,560	0.62%	671,044	0.66%	946,333	1.20%	486,714	0.87%
预付款项	6,284,002	5.72%	585,740	0.58%	230,710	0.29%	133,999	0.24%
应收利息	22,828	0.02%	19,980	0.02%	3,564	0.00%	3,893	0.01%
应收股利	26,530	0.02%	21,825	0.02%	9,825	0.01%	97,247	0.17%
其他应收款	2,588,088	2.36%	2,509,853	2.47%	1,295,407	1.65%	3,326,858	5.92%
存货	61,580,118	56.06%	58,089,148	57.06%	48,768,112	61.98%	29,646,484	52.76%
一年内到期的非流动资产	521,664	0.47%	593,030	0.58%	-	-	768,512	1.37%
划分为持有待售的资产	9,921	0.01%	9,921	0.01%	202,664	0.26%	1,902,313	3.39%
其他流动资产	2,630,440	2.39%	2,180,922	2.14%	1,823,749	2.32%	1,130,762	2.01%
流动资产合计	**87,703,139**	**79.84%**	**82,659,526**	**81.20%**	**67,344,366**	**85.59%**	**48,882,031**	**86.99%**
可供出售金融资产	84,057	0.08%	86,444	0.08%	63,420	0.08%	149,258	0.27%

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	2,600,459	2.37%	2,283,991	2.24%	562,024	0.71%	292,380	0.52%
长期股权投资	5,860,826	5.34%	5,515,566	5.42%	2,451,235	3.12%	2,283,797	4.06%
投资性房地产	11,918,843	10.85%	10,373,033	10.19%	7,225,258	9.18%	3,488,709	6.21%
固定资产	133,366	0.12%	136,727	0.13%	439,465	0.56%	503,635	0.90%
无形资产	-	-	-	-	39,561	0.05%	52,017	0.09%
商誉	172,137	0.16%	172,137	0.17%	172,137	0.22%	172,137	0.31%
长期待摊费用	91,020	0.08%	104,573	0.10%	79,236	0.10%	43,451	0.08%
递延所得税资产	690,535	0.63%	469,401	0.46%	302,854	0.38%	323,273	0.58%
其他非流动资产	600,839	0.55%	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	**22,152,082**	**20.16%**	**19,141,872**	**18.80%**	**11,335,190**	**14.41%**	**7,308,657**	**13.01%**
资产合计	**109,855,221**	**100.00%**	**101,801,398**	**100.00%**	**78,679,556**	**100.00%**	**56,190,688**	**100.00%**

随着公司业务的不断发展，公司项目开发力度及土地储备规模持续增长，报告期内公司的资产规模稳步增长。报告期各期末资产总额分别为561.91亿元、786.80亿元、1,018.01亿元和1,098.55亿元，呈持续增长的态势。

公司当前的资产结构及变化与本公司所处行业及公司经营模式密切相关。公司所处的房地产行业属于建设周期较长的资金密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，充足的土地储备和资金供给是公司房地产业务持续、稳定、健康发展的基础，因此，报告期各期末流动资产占总资产的比例较高。报告期各期末，公司流动资产占总资产的比例均在80.00%左右，资产结构符合公司现有生产经营规模和行业发展特点。

1、流动资产分析

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,156,251	15.00%	17,747,986	21.47%	13,897,026	20.64%	11,339,807	23.20%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	202,637	0.23%	228,266	0.28%	162,863	0.24%	43,728	0.09%
应收票据	100	0.00%	1,811	0.00%	4,113	0.01%	1,714	0.00%

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	680,560	0.78%	671,044	0.81%	946,333	1.41%	486,714	1.00%
预付款项	6,284,002	7.17%	585,740	0.71%	230,710	0.34%	133,999	0.27%
应收利息	22,828	0.03%	19,980	0.02%	3,564	0.01%	3,893	0.01%
应收股利	26,530	0.03%	21,825	0.03%	9,825	0.01%	97,247	0.20%
其他应收款	2,588,088	2.95%	2,509,853	3.04%	1,295,407	1.92%	3,326,858	6.81%
存货	61,580,118	70.21%	58,089,148	70.28%	48,768,112	72.42%	29,646,484	60.65%
一年内到期的非流动资产	521,664	0.59%	593,030	0.72%	-	-	768,512	1.57%
划分为持有待售的资产	9,921	0.01%	9,921	0.01%	202,664	0.30%	1,902,313	3.89%
其他流动资产	2,630,440	3.00%	2,180,922	2.64%	1,823,749	2.71%	1,130,762	2.31%
流动资产合计	**87,703,139**	**100.00%**	**82,659,526**	**100.00%**	**67,344,366**	**100.00%**	**48,882,031**	**100.00%**

报告期各期末，公司流动资产账面金额分别为488.82亿元、673.44亿元、826.60亿元和877.03亿元，占资产总额的比重分别为86.99%、85.59%、81.20%和79.84%。公司的流动资产规模呈增长态势，主要是由于报告期内公司业务规模不断扩大，存货规模持续增长所致。

公司流动资产主要由货币资金及存货构成，报告期各期末货币资金及存货合计占流动资产的比重分别为83.85%、93.05%、91.75%和85.22%，占总资产的比例分别为72.94%、79.65%、74.50%和68.03%，符合房地产行业的基本特征。

（1）货币资金

报告期各期末，公司的货币资金分别为1,133,981万元、1,389,703万元、1,774,799万元和1,315,625万元，占资产总额的比重分别为20.18%、17.66%、17.43%和11.98%。

报告期内各期末，公司货币资金明细情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	387	3,473	1,490	1,397
银行存款	13,084,162	17,578,403	13,761,295	11,250,970
其他货币资金	71,702	166,110	134,241	87,440
合计	**13,156,251**	**17,747,986**	**13,897,026**	**11,339,807**

公司的主营业务主要为房地产开发，为满足业务发展的需求，公司在经营中

需保留一定规模的货币资金以满足公司本部及下属各项目公司的日常运营周转需要。

2014年末，货币资金较2013年末增加255,722万元，主要是由于当期公司收回北京顺义一级土地开发垫付款及利息274,300万元。

2015年末，货币资金较2014年末增加385,096万元，主要是由于随着2015年度公司协议销售规模的增长销售回款大幅增长；同时，当期公司向控股股东首创集团非公开发行10亿股内资股，募集资金净额306,790万元。

2016 年 6 月末，货币资金较 2015 年末减少 459,174 万元，主要是由于 2016 年上半年公司为进一步提高增长质量，继续加大核心区域土地投资所致。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
北京城建设计发展集团股份有限公司	202,637	228,266	162,863	-
衍生工具	-	-	-	43,728
合计	**202,637**	**228,266**	**162,863**	**43,728**

报告期各期末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为4,373万元、16,286万元、22,827万元和20,264万元，主要包括：

①2014年12月31日、2015年12月31日及2016年6月30日，公司持有的对香港上市公司北京城建设计发展集团股份有限公司投资的账面价值分别为人民币16,286万元、22,827万元和20,264万元。

②2013年3月，公司签订了将固定利率7.6%、人民币20亿元的三年期债务转换为固定利率6.1%、美元3.27亿元的三年期债务的货币互换合约。该货币互换合约并不符合套期会计的运用条件。2014年6月，公司终止了该货币互换合约。

（3）应收账款

①应收账款余额变动分析

报告期各期末，公司应收账款余额变动情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	**687,560**	**678,044**	**953,333**	**493,714**
土地开发类客户	636,858	636,858	733,004	349,940

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
房地产销售类客户	32,870	21,219	199,470	121,266
投资物业类客户	14,119	8,068	5,541	4,447
其他	3,713	11,899	15,318	18,061
应收账款坏账准备	**7,000**	**7,000**	**7,000**	**7,000**
应收账款账面价值	**680,560**	**671,044**	**946,333**	**486,714**

应收账款主要包括公司根据合同约定的付款进度部分尚未收取的销售款项。报告期各期末，公司的应收账款账面余额分别为49,371万元、95,333万元、67,804万元和68,756万元，账面价值分别为48,671万元、94,633万元、67,104万元和68,056万元，占资产总额的比重分别为0.87%、1.20%、0.66%和0.62%，应收账款在总资产中的占比较低，符合房地产开发销售企业的特点。

2014年末，公司应收账款账面余额较2013年末增加45,962万元，增长93.09%，主要是由于公司位于天津武清高村乡01-01#地块的一级开发土地上市，新增应收土地开发款；同时，天津永元、天津益聚和昆山奥莱置业等项目新增应收按揭售房款8,787万元。

2015年末，应收账款账面余额较2014年末减少27,529万元，主要是由于当期公司收回天津永元、天津益聚和昆山奥特莱斯等项目的按揭售房款17,543万元；同时，当期收回位于天津武清高村乡01-01#地块的土地一级开发款9,615万元。

2016年6月末应收账款账面余额与2015年末相比无重大变动。

②应收账款账龄分析

报告期各期末，公司应收账款的账龄分布情况如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额
一年以内	38,332	5.58%	-	-	38,332
一到二年	63,870	9.29%	-	-	63,870
二到三年	577,136	83.94%	-	-	577,136
三年以上	8,222	1.20%	7,000	100.00%	1,222
合计	**687,560**	**100.00%**	**7,000**	**100.00%**	**680,560**

单位：千元

项目	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额
一年以内	92,534	13.65%	-	-	92,534
一到二年	472,797	69.73%	-	-	472,797
二到三年	104,591	15.43%	-	-	104,591
三年以上	8,122	1.20%	7,000	100.00%	1,122
合计	**678,044**	**100.00%**	**7,000**	**100.00%**	**671,044**

单位：千元

项目	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额
一年以内	671,505	70.44%	-	-	671,505
一到二年	273,438	28.68%	-	-	273,438
二到三年	129	0.01%	-	-	129
三年以上	8,261	0.87%	7,000	100.00%	1,261
合计	**953,333**	**100.00%**	**7,000**	**100.00%**	**946,333**

单位：千元

项目	2013 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额
一年以内	476,078	96.43%	-	-	476,078
一到二年	424	0.09%	-	-	424
二到三年	9,937	2.01%	-	-	9,937
三年以上	7,275	1.47%	7,000	100.00%	275
合计	**493,714**	**100.00%**	**7,000**	**100.00%**	**486,714**

报告期各期末，公司一至两年的应收账款占比分别为0.09%、28.68%、69.73%和9.29%，主要是由于公司位于天津武清高村乡01-01#地块的一级开发土地上市，2013年度、2014年度新增大量应收天津市武清区土地整理中心的土地开发款，截至2014年末、2015年末和2016年6月末尚有部分一级土地开发款的收益未收回。

③应收账款风险分类及坏账准备分析

报告期各期末，公司应收账款风险分类如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,000	1.02%	7,000	100.00%	-
按组合计提坏账准备					
-第三方组合	680,560	98.98%	-	-	680,560
合计	**687,560**	**100.00%**	**7,000**	**1.02%**	**680,560**

单位：千元

项目	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,000	1.03%	7,000	100.00%	-
按组合计提坏账准备					
-第三方组合	671,044	98.97%	-	-	671,044
合计	**678,044**	**100.00%**	**7,000**	**1.03%**	**671,044**

单位：千元

项目	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,000	0.73%	7,000	100.00%	-
按组合计提坏账准备					
-第三方组合	946,333	99.27%	-	-	946,333
合计	**953,333**	**100.00%**	**7,000**	**0.73%**	**946,333**

单位：千元

项目	2013 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,000	1.42%	7,000	100.00%	-
按组合计提坏账准备					
-第三方组合	486,714	98.58%	-	-	486,714
合计	**493,714**	**100.00%**	**7,000**	**1.42%**	**486,714**

公司已针对应收账款制定了严格的收款制度：

A.财务收款员应在第一时间内将完成备案的合同及贷款信息资料移交给个贷银行，并督促银行提高办事效率，尽量加快按揭款到账的速度。同时，做好与个贷银行信息的沟通反馈工作；

B.财务收款员应每月编制应收账款统计表，上报财务部应收账款管理员；一线公司相关责任部门及代理公司销售员应配合财务收款员建立相关信息的动态记录及跟踪；

C.财务部应至少每季度对属于银行放款的款项制定计划，并对计划执行情况进行动态跟踪。财务部应至少每季度对计划完成情况进行分析，并将分析报告报送公司领导及各业务部门领导。公司应按计划完成情况对相关责任部门和责任人进行考核。

D.对未按期付款或不配合提供贷款资料的客户，应根据有关法律或合同规定采取收取违约金、及时移交法律程序等强有力的限制措施，从而有效保障应收账款的回收。

因此，应收账款发生坏账的风险相对较低。就同行业上市公司而言，香港上市的房地产开发公司如龙光地产、龙湖地产、恒大地产、碧桂园均未就应收购房款计提坏账准备。

④按行业坏账计提比例测算应收账款坏账对净利润的影响

同行业可比上市公司中，保利地产和金地集团按照余额百分比法计提坏账准备，计提比例为5%；新城控股未按照余额百分比法或账龄分析法计提坏账准备；万科A、招商蛇口、荣盛发展、金融街、首开股份、金科股份、北京城建和华远地产按照账龄分析法计提，具体如下：

账龄	可比上市公司坏账计提比例（%）							
	万科 A	招商蛇口	荣盛发展	金融街	首开股份	金科股份	北京城建	华远地产
0-3 个月	1	2	5	0	0	1	5	0
3-6 个月	1	2	5	3	0	1	5	0
6 至 12 月	1	5	5	6	0	1	5	0
1 至 2 年	5	20	10	15	10	5	10	10
2 至 3 年	5	20	30	30	30	20	40	30
3 至 5 年	30	100	50	50	50	50	100	50

5 年以上	30	100	100	50	50	100	100	100

A.按余额百分比法计提

参考保利地产及金地集团的计提比例，本公司对全部应收账款余额以5%计提坏账准备，则报告期内应计提的坏账准备对净利润影响的比例在-0.36%至0.76%之间，影响很小，具体测算如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	687,560	678,044	953,333	493,714
调整后的应收账款坏账准备	34,378	33,902	47,667	24,686
原有坏账准备	7,000	7,000	7,000	7,000
影响当期利润金额	**357**	**-10,323**	**17,236**	**13,264**
净利润	1,083,022	2,885,154	2,263,729	1,913,723
计提/(转回)坏账准备对净利润的影响	**0.03%**	**-0.36%**	**0.76%**	**0.69%**

B.按账龄分析法计提

参考可比公司的坏账计提政策，按各账龄结构最高的计提比例执行，则本公司按账龄结构计提的坏账比例具体如下：

账龄	坏账计提比例
一年以内	6%
一到二年	20%
二到三年	40%
三年以上	100%

报告期内，本公司应收账款坏账准备计提的规模如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	687,560	678,044	953,333	493,714
调整后的应收账款坏账准备	254,150	150,070	103,291	39,899
原有坏账准备	7,000	7,000	7,000	7,000
影响当期利润金额	**78,060**	**35,085**	**47,543**	**24,674**
净利润	1,083,022	2,885,154	2,263,729	1,913,723
计提坏账准备对净利润的影响	**7.21%**	**1.22%**	**2.10%**	**1.29%**

由上表可见，2013年度至2015年度，本公司应计提的坏账准备对净利润影响的比例在1.22%至2.10%之间，占比较小，不会对公司净利润造成重大影响。2016年1-6月，由于应收天津市武清区土地整理中心的部分土地一级开发款项账龄较长，截至2016年6月30日尚未收回，使得计提坏账准备对净利润的影响较大。该笔应收账款属于应收政府部门款项，发生坏账的可能性较小。

截至2016年6月30日，公司应收账款余额金额前五名客户如下：

单位：千元

项目	金额	占应收账款余额的比例	账龄	与本公司关系
天津市武清区土地整理中心	636,858	92.63%	一到三年	第三方
售房款-中国再保险大厦	7,000	1.02%	三年以上	第三方
售房款-个人客户	4,000	0.58%	一年以内	第三方
租金-珠宝城	2,860	0.42%	一年以内	第三方
售房款-个人客户	496	0.07%	一年以内	第三方
合计	**651,214**	94.71%		

（4）预付款项

①预付款项余额变动分析

公司预付款项包括预付土地款、工程款与项目款、预付销售佣金和预付材料、设备款。报告期各期末，公司预付款项分别为13,400万元、23,071万元、58,574万元和628,400万元，占资产总额的比重分别为0.24%、0.29%、0.58%和5.72%。

报告期各期末，公司预付款项账面余额构成如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
预付土地款	5,985,000	311,751	-	-
预付销售佣金	140,864	139,486	101,692	29,351
预付工程款及项目款	158,138	134,503	129,018	58,313
预付材料、设备款	-	-	-	46,335
合计	**6,284,002**	**585,740**	**230,710**	**133,999**

报告期各期末，公司预付款项账面余额呈上升趋势，主要是由于随着公司房地产开发业务规模的增长，预付的土地款、工程款及项目款逐年增加，同时，随着协议销售规模的增长，公司预付的销售佣金亦逐年增加。

2014年末，预付款项较2013年末增加9,671万元，主要是由于当期公司为青岛机场路等项目预付项目工程款7,234万元。

2015年末，预付款项较2014年末增加35,503万元，主要是由于当期公司预付密云新城项目土地款31,016万元。

2016年6月末，预付款项较2015年末增加569,826万元，主要是由于当期公司预付上海周浦项目土地款54.5亿元。

②预付款项账龄分析

报告期各期末，公司预付款项的账龄分布如下：

单位：千元

账龄	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	6,247,666	99.42%	568,287	97.02%	209,042	90.61%	112,916	84.27%
一到二年	28,468	0.45%	8,067	1.38%	16,470	7.14%	14,179	10.58%
二到三年	3,118	0.05%	4,777	0.82%	4,691	2.03%	1,208	0.90%
三年以上	4,750	0.08%	4,609	0.79%	507	0.22%	5,696	4.25%
合计	**6,284,002**	**100.00%**	**585,740**	**100.00%**	**230,710**	**100.00%**	**133,999**	**100.00%**

从账龄结构上看，报告期各期末预付款项的账龄均集中于一年以内，其平均占比为92.83%。公司一年以内的预付款项主要包括公司向土地收购储备中心预付的土地款和预付供应商的工程款。

③预付款项前五名情况

截至2016年6月30日，预付款项账面余额金额前五名如下：

单位：千元

对方单位名称	金额	占预付款项总额的比例	账龄	款项性质	与本公司关系
上海市浦东新区规划和土地管理局	5,450,000	86.73%	一年以内	预付土地出让金	第三方
上海市青浦区规划和土地管理局	535,000	8.51%	一年以内	预付土地出让金	第三方
金网络	34,222	0.54%		预付销售佣金	
中冶天工集团有限公司	15,910	0.25%		预付工程款	
中海信托股份有限公司	8,075	0.13%		预付融资费用	
合计	**6,043,207**	**96.17%**			

（5）其他应收款

其他应收款主要包括参加土地招、拍、挂时所交纳的土地出让保证金及其他保证金、处置子公司股权及债权转让款、应收联营公司与合营公司往来款等。报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为332,686万元、129,541万元、250,985万元和258,809万元，分别占当期总资产的5.92%、1.65%、2.47%和2.36%。

2014年末，其他应收款账面余额较2013年末减少203,145万元，减少61.06%，主要是由于当期公司收回应收北京土地整理储备中心一级土地开发代垫款项193,110万元。

2015年末，其他应收款账面余额较2014年末增加121,445万元，增幅93.75%，主要是由于公司当期新增应收北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司、北京达成光远置业有限公司、北京金龙永辉置业有限公司等合营公司往来款项59,992万元、应收珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）的中环酒店股权转让款54,623万元、应收华谦有限公司的天城永泰股权转让款24,584万元。

2016年6月末其他应收款账面余额与2015年末相比无重大变动。

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
按组合计提坏账准备					
——关联方组合	568,790	21.63%	-	-	568,790
—第三方组合	2,019,298	76.78%	-	-	2,019,298
单项金额虽不重大但单独提坏账准备	41,791	1.59%	41,791	100.00%	-
合计	**2,629,879**	**100.00%**	**41,791**	**1.59%**	**2,588,088**

报告期各期末，公司其他应收款变动及坏账准备计提情况如下：

单位：千元

项目	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
按组合计提坏账准备					
——关联方组合	1,133,165	44.41%	-	-	1,133,165
—第三方组合	1,376,688	53.95%	-	-	1,376,688

项目	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
单项金额虽不重大但单独提坏账准备	41,791	1.64%	41,791	100.00%	-
合计	**2,551,644**	**100.00%**	**41,791**	**1.64%**	**2,509,853**

单位：千元

项目	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
按组合计提坏账准备					
——关联方组合	147,579	11.04%	-	-	147,579
—第三方组合	1,147,828	85.84%	-	-	1,147,828
单项金额虽不重大但单独提坏账准备	41,791	3.13%	41,791	100.00%	-
合计	**1,337,198**	**100.00%**	**41,791**	**3.13%**	**1,295,407**

单位：千元

项目	2013年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	金额
按组合计提坏账准备					
——关联方组合	478,732	14.21%	-	-	478,732
—第三方组合	2,848,126	84.55%	-	-	2,848,126
单项金额虽不重大但单独提坏账准备	41,791	1.24%	41,791	100.00%	-
合计	**3,368,649**	**100.00%**	**41,791**	**1.24%**	**3,326,858**

报告期各期末，公司均无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款，均未计提坏账准备，亦无收回、转回或实际核销的其他应收款。

截至2016年6月30日，公司其他应收款账面余额最大的前五名单位如下：

单位：千元

单位名称	金额	占其他应收款账面余额的比例	账龄	款项性质	与本公司关系
上海市青浦区规划和土地管理局	751,410	28.57%	一年以内	土地竞拍保证金	第三方

单位名称	金额	占其他应收款账面余额的比例	账龄	款项性质	与本公司关系
奥特莱斯置业广东有限公司	286,830	10.91%	二到三年	计息往来款	第三方
首创青旅	158,854	6.04%	一年以内	计息往来款	合营公司
北京达成光远置业有限公司	125,261	4.76%	一年以内	股东借款	合营公司
南京市六合区龙袍财政所	70,229	2.67%	一到二年	代垫款项	第三方
合计	**1,392,584**	**52.95%**			

（6）存货

报告期各期末，公司存货账面价值分别为2,964,648万元、4,876,811万元、5,808,915万元和6,158,012万元，占资产总额的比例分别为52.76%、61.98%、57.06%和56.06%，是公司最主要的流动资产。

①存货余额变动分析

公司存货主要包括开发成本、开发产品，存货账面余额具体构成如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
开发成本	53,900,366	87.37%	48,608,821	83.45%	42,376,968	86.35%	24,700,215	83.32%
开发产品	7,389,409	11.98%	9,234,069	15.85%	6,481,797	13.21%	4,672,386	15.76%
开发中土地	401,356	0.65%	406,423	0.70%	211,392	0.43%	241,397	0.81%
低值易耗品	18	0.00%	16	0.00%	6,349	0.01%	7,669	0.03%
化工原材料、在产品及产成品	-	-	-	-	-	-	24,817	0.08%
合计	**61,691,149**	**100.00%**	**58,249,329**	**100.00%**	**49,076,506**	**100.00%**	**29,646,484**	**100.00%**

报告期内，公司继续坚持优势区域战略聚焦，多渠道差异化竞争方式获取土地，为未来业绩增长储备充分优质土地，新投资土地集中于五大核心城市。现有土地储备规模适中，且核心城市资源充足，可以满足公司未来三年发展需要。

2014年末，公司存货的账面余额较2013年末增加1,943,002万元，增幅65.54%，主要是由于当期本公司新增投资北京房山高教园项目、成都青龙场项目、上海嘉定工业区项目、天津北运河项目等，使得开发成本增加1,598,198万元；当期本公司收购西安凤城路项目、北京房山四号地项目等，使得开发成本相关的账面余额增加329,185万元。

2015年末，公司存货的账面余额较2014年末增加917,282万元，增幅18.69%，

主要是由于公司加快五大核心城市的业务布局，当期新增投资海淀永丰硅谷一号、天津中山路项目、上海青浦盈浦街道14-04项目和20-04项目、上海杨浦平凉项目等项目，增加开发成本1,461,201万元；当期因首创青旅、上海首嘉和天城永泰不再纳入合并范围而减少开发成本426,341万元。

2016年6月末，公司存货的账面余额较2015年末增加344,182万元，增幅5.91%，主要是由于当期公司新增大兴区黄村镇兴华大街地块、禧悦府项目等，增加开发成本423,261万元，同时因尚博地不在纳入合并范围而减少开发成本51,869万元。

综上，公司积极根据市场情况调整项目储备及已取得项目的开发、销售进度，及时调整拿地和开发策略，在报告期内实现快速扩张。

②存货跌价准备分析

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。公司通过定期测试来确定存货可能存在的跌价风险，并充分考虑存货的性质和可变现净值，计提相应的跌价准备，以谨慎反映公司的资产质量。

（7）划分为持有待售的资产

报告期各期末，公司划分为持有待售的资产分别为190,231万元、20,266万元、992万元和992万元，占资产总额的比例分别为3.39%、0.26%、0.01%和0.01%。

2013年末，公司划分为持有待售的资产主要为公司持有北京利通商宜投资有限公司的权益，其账面价值为189,239万元，该股权转让交易已于2014年6月完成。

2014年末，公司划分为持有待售的资产主要为公司持有世佳化工（厦门）有限公司的权益，其账面价值为19,274万元，该股权转让交易已于2015年1月完成。

2015年末及2016年6月末，公司划分为持有待售的资产主要为公司持有的海南博鳌乐城开发控股有限公司10%的股权，其账面价值为992万元，截至2016年6月末该股权交易已签署股权转让协议但尚未完成工商变更登记手续。

（8）其他流动资产

公司的其他流动资产主要包括预缴税金。报告期各期末，公司其他流动资产构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预缴税金	2,628,835	2,173,581	1,819,354	1,113,762
其他	1,605	7,341	4,395	17,000
合计	**2,630,440**	**2,180,922**	**1,823,749**	**1,130,762**

公司的预缴税费主要由土地增值税、营业税和企业所得税等构成，即公司在房地产预售时即按一定比例预缴土地增值税、营业税和企业所得税等相关税费，该部分预缴税费待结转收入时转入营业税金及附加或所得税费用。

报告期各期末，公司预缴税金账面价值分别为111,376万元、181,935万元、217,358万元和262,884万元，整体呈增长态势，主要是由于公司房地产协议销售规模持续扩大，预收款项相应增加，导致公司预缴的土地增值税、营业税、企业所得税等税费相应增加。

2、非流动资产分析

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	84,057	0.38%	86,444	0.45%	63,420	0.56%	149,258	2.04%
长期应收款	2,600,459	11.74%	2,283,991	11.93%	562,024	4.96%	292,380	4.00%
长期股权投资	5,860,826	26.46%	5,515,566	28.81%	2,451,235	21.63%	2,283,797	31.25%
投资性房地产	11,918,843	53.80%	10,373,033	54.19%	7,225,258	63.74%	3,488,709	47.73%
固定资产	133,366	0.60%	136,727	0.71%	439,465	3.88%	503,635	6.89%
无形资产	-	-	-	-	39,561	0.35%	52,017	0.71%
商誉	172,137	0.78%	172,137	0.90%	172,137	1.52%	172,137	2.36%
长期待摊费用	91,020	0.41%	104,573	0.55%	79,236	0.70%	43,451	0.59%
递延所得税资产	690,535	3.12%	469,401	2.45%	302,854	2.67%	323,273	4.42%
其他非流动资产	600,839	2.71%	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	**22,152,082**	**100.00%**	**19,141,872**	**100.00%**	**11,335,190**	**100.00%**	**7,308,657**	**100.00%**

报告期各期末，公司的非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和长期应收款构成，上述资产合计占非流动资产的比例分别为82.98%、90.33%、94.93%和92.00%。

（1）可供出售金融资产

报告期各期末，公司可供出售金融资产包括按公允价值计量的权益工具和按

成本计量的权益工具，明细构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可供出售权益工具	**84,057**	**86,444**	**63,420**	**149,258**
以公允价值计量	**14,057**	**16,444**	**13,420**	**99,258**
阳光新业地产股份有限公司	14,057	16,444	13,420	99,258
以成本计量	**70,000**	**70,000**	**50,000**	**50,000**
国开思远（北京）投资基金有限公司	50,000	50,000	50,000	50,000
北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	20,000	20,000	-	-
减值准备	**-**	**-**	**-**	**-**
合计	**84,057**	**86,444**	**63,420**	**149,258**

2014年末，可供出售金融资产账面价值较2013年末减少8,584万元，减少57.51%，主要是由于公司当期减持阳光新业地产股份有限公司的股份1,666万股，相应结转账面金额10,807万元。

2015年末，可供出售金融资产账面价值较2014年末增加2,302万元，增长36.30%，主要是由于当期公司新增对首创金服10%股权出资2,000万元，由于本公司对首创金服不具有控制且无重大影响，因此该投资作为可供出售金融资产列示。

2016年6月末，可供出售金融资产账面价值较2015年末减少239万元，减少2.76%，主要是由于公司持有的阳光新业地产股份有限公司股份公允价值变化所致。

（2）长期应收款

报告期各期末，公司的长期应收款包括应收合联营公司往来款、债权投资以及一级土地开发垫付款等。各期末公司长期应收款分别为29,238万元、56,202万元、228,399万元和260,046万元，占资产总额比例分别为0.52%、0.71%、2.24%和2.37%，占比较低。

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收合营公司往来款	1,005,000	913,500	-	-

应收联营公司往来款	66,706	323,075	308,227	292,380
应收债权投资	2,050,417	1,640,446	238,745	-
应收一级土地开发垫付款	-	-	-	768,512
其他	-	-	15,052	-
小计	**3,122,123**	**2,877,021**	**562,024**	**1,060,892**
减：一年内到期的长期应收款	521,664	593,030	-	768,512
合计	**2,600,459**	**2,283,991**	**562,024**	**292,380**

2014年末，公司长期应收款账面价值较2013年末增加26,964万元，增幅为92.22%，主要是由于当期公司对澳大利亚房地产项目Carlingford和Eve项目债权投资共计25,380万元。

2015年末，公司长期应收款账面价值较2014年末增加172,197万元，增幅为306.39%，主要是由于当期公司向新投资的合营公司中关村集成电路园提供3年期股东借款91,350万元；当期新增Merrylands项目、NorthRocks项目和Mega项目等债权投资共计126,334万元，同时，当期对澳大利亚Carlingford项目的债权投资59,303万元将于一年内到期，故重分类至一年内到期的非流动资产列示。

2016年6月末，公司长期应收款账面价值较2015年末增加31,647万元，增幅为13.86%，主要是由于当期对澳大利亚各项目投资净增加40,997万元，以及向天津津联提供股东借款27,150万元，同时收回中关村集成电路园和金融街酒店的股东借款共计43,637万元。

（3）长期股权投资

报告期内，长期股权投资包括公司对下属合营及联营企业的投资，均采用权益法核算，具体情况如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
对合营企业的投资	4,857,638	4,514,379	1,464,960	749,228
对联营企业的投资	1,003,188	1,001,187	986,275	1,534,569
合计	**5,860,826**	**5,515,566**	**2,451,235**	**2,283,797**

报告期各期末，长期股权投资账面价值分别为228,380万元、245,124万元、551,557万元和586,083万元，其金额逐年增加，主要是报告期内公司新增投资、子公司转为联营公司以及被投资单位净资产变动所致。

2014年末，公司长期股权投资账面价值较2013年末增加16,744万元，增幅7.33%，主要是由于当期公司认购瑞元嘉陵基金20.73%的中间级份额，增加长期股权投资45,597万元；当期公司收购合营公司鎏金置业并对其进行增资，增加长期股权投资32,082万元；当期公司收购西安新开60%股权，使其成为公司之全资子公司，减少长期股权投资59,207万元。

2015年末，公司长期股权投资账面价值较2014年末增加306,433万元，增幅125.01%，主要是由于当期公司出资27,000万元认购合营公司珠海横琴成都华伟基金22.5%中间级份额；出资36,800万元对合营公司鎏金置业增资；处置天城永泰部分股权，使其由子公司变为合营公司，增加长期股权投资170,051万元。

2016年6月末，公司长期股权投资账面价值较2015年末增加34,526万元，增幅6.26%，主要是由于当期修改尚博地公司章程，使其由子公司变为合营公司，增加长期股权投资16,149万元，以及被投资单位净资产变动所致。

（4）投资性房地产

公司的投资性房地产包含房屋及建筑物、土地使用权，采用公允价值模式进行后续计量。报告期各期末，公司投资性房地产明细构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
已竣工投资性房地产	5,096,069	4,825,989	3,396,819	2,002,694
公允价值计量的在建或开发中投资性房地产	6,124,552	3,903,552	254,255	961,224
成本计量的在建或开发中投资性房地产	698,222	1,643,492	3,574,184	524,791
合计	**11,918,843**	**10,373,033**	**7,225,258**	**3,488,709**

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物。对于投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，并能从房地产交易市场取得同类或者类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，采用公允价值进行后续计量。对于投资性房地产公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，采用成本进行后续计量，直到其公允价值能够可靠计量或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。报告期内，公司投资性房地产

账面价值逐年增加，主要是由于随着公司规模的不断扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，以及报告期内公司部分商业物业公允价值上升所致。

2014年末，公司投资性房地产账面价值较2013年末增加373,655万元，增幅107.10%，主要是由于当期公司确定将丽泽F02地块商业物业部分以及丽泽F03写字楼及商业项目开发为持有型物业，从存货转入投资性房地产279,323万元；当期公司增加对昆山东兴商业和昆山奥莱商业等在建持有型物业的开发投资，增加投资性房地产42,075万元；当期投资性房地产公允价值变动增加投资性房地产35,187万元。

2015年末，公司投资性房地产较2014年末增加314,778万元，增幅43.57%，主要是由于当期公司新增开发武汉奥特莱斯、杭州奥特莱斯、江西奥特莱斯物业增加投资性房地产成本58,532万元，以及新增开发法国公司大学城项目、北京旭嘉硅谷一号项目增加投资性房地产成本82,523万元；同时，当期公司持有的丽泽F03写字楼及商业项目、房山奥特莱斯、海南奥特莱斯、湖州奥特莱斯和昆山奥特莱斯等物业公允价值增加，使得当期公司投资性房地产公允价值合计增加150,505万元。

2016年6月末，公司投资性房地产较2015年末增加154,581万元，增幅14.90%，主要是由于当期公司武汉奥特莱斯、杭州奥特莱斯、丽泽F03写字楼及商业项目等增加投资性房地产成本61,376万元，以及房山奥特莱斯商业一期、丽泽F03写字楼及商业项目等公允价值增加93,205万元。

（5）固定资产

报告期各期末，公司固定资产构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
原值	**245,513**	**241,345**	**807,005**	**839,671**
房屋及建筑物	124,086	122,245	690,408	698,637
机器设备	-	-	-	38,210
运输工具	59,458	59,768	61,470	58,800
办公设备	61,969	59,332	55,127	44,024
累计折旧	**112,147**	**104,618**	**367,540**	**336,036**

房屋及建筑物	20,139	18,583	281,674	261,788
机器设备	-	-	-	-
运输工具	45,833	45,848	44,342	39,193
办公设备	46,175	40,187	41,524	35,055
账面价值	**133,366**	**136,727**	**439,465**	**503,635**
房屋及建筑物	103,947	103,662	408,734	436,849
机器设备	-	-	-	38,210
运输工具	13,625	13,920	17,128	19,607
办公设备	15,794	19,145	13,603	8,969

报告期各期末，公司的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备和办公设备。其中，房屋及建筑物是公司最重要的固定资产，报告期各期末房屋及建筑物账面价值占固定资产账面价值的比例分别为86.74%、93.01%、75.82%和77.94%。

2014年末，固定资产账面价值较2013年末减少6,417万元，降幅12.74%，主要是由于当期公司签订协议处置子公司世佳化工（厦门）有限公司股权，截至2014年末股权转让手续尚未完成，故将其固定资产净额4,394万元重分类至持有待售的资产。

2015年末，固定资产账面价值较2014年末减少30,274万元，降幅68.89%，主要是由于当期公司与珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）及北京创元汇资本管理有限公司签订协议转让持有中环鑫融全部股权，北京中环假日酒店不再纳入合并范围。

2016年6月末固定资产账面价值与2015年末无重大变化。

（6）无形资产

2013年末和2014年末，公司持有的无形资产全部为原全资子公司中环鑫融所持有的北京中环假日酒店的土地使用权。2013年末和2014年末，公司无形资产账面价值分别为5,202万元和3,956万元，占资产总额比例为0.09%和0.05%，占比较低。2013年末和2014年末，公司无形资产的变动主要是由于当期公司无形资产处置转出以及摊销。2015年末，公司因处置原全资子公司中环鑫融结转无形资产至零。2016年6月末，公司无形资产账面价值为零，未发生变化。

（7）商誉

报告期各期末，公司商誉为2013年公司收购首创钜大65.1%股权所产生，由于整合首创钜大境内外业务的融资平台的预期经济效益所致。报告期各期末，公司商誉账面价值均为17,214万元，公司对首创钜大资产组的可回收金额进行测算，上述商誉无需计提减值准备。

（8）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产构成情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产减值准备	10,078	10,078	10,078	10,078
预提工资及其他成本费用	83,930	89,721	65,420	117,246
累计亏损	638,756	407,611	166,931	70,596
抵消内部未实现利润	128,981	140,920	150,207	165,019
递延所得税资产和负债互抵金额	-171,210	-178,929	-89,782	-39,666
合计	**690,535**	**469,401**	**302,854**	**323,273**

递延所得税资产主要为资产减值准备、预提工资及其他成本费用、累计亏损等导致的暂时性差异所致。报告期各期末，公司递延所得税资产分别为32,327万元、30,285万元、46,940万元和69,054万元。2015年末，公司递延所得税资产较2014年末增加16,655万元，增幅54.99%，主要是由于当期公司之子公司首创朝阳14,076万元累计亏损金额上升所致。2016年6月末，公司递延所得税资产较2015年6月末增加22,113万元，增幅47.11%，主要是由于当期首创置业母公司累计亏损金额上升所致。

（二）负债的主要构成及分析

报告期各期末，公司负债总体构成及变化情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,888,776	3.32%	3,005,029	3.84%	5,660,075	9.88%	1,374,915	3.44%
应付票据	86,085	0.10%	39,476	0.05%	43,845	0.08%	35,734	0.09%
应付账款	4,830,834	5.56%	6,197,916	7.93%	4,049,518	7.07%	3,803,396	9.52%

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	16,962,276	19.52%	12,678,775	16.22%	11,619,971	20.29%	7,001,853	17.52%
应付职工薪酬	54,500	0.06%	199,294	0.25%	209,795	0.37%	137,911	0.35%
应交税费	1,699,899	1.96%	2,234,615	2.86%	2,482,591	4.34%	2,519,036	6.30%
应付利息	442,661	0.51%	330,095	0.42%	170,041	0.30%	105,161	0.26%
应付股利	495,822	0.57%	197,803	0.25%	1,055,671	1.84%	288,527	0.72%
其他应付款	3,769,149	4.34%	3,032,293	3.88%	2,554,107	4.46%	3,583,466	8.97%
一年内到期的非流动负债	10,867,755	12.51%	6,756,707	8.64%	5,919,603	10.34%	6,737,436	16.86%
划分为持有待售的负债	-	0.00%	-	-	49,169	0.09%	877,972	2.20%
流动负债合计	**42,097,757**	**48.45%**	**34,672,003**	**44.36%**	**33,814,386**	**59.05%**	**26,465,407**	**66.23%**
长期借款	21,254,462	24.46%	24,106,490	30.84%	17,731,362	30.96%	10,739,313	26.87%
应付债券	16,478,380	18.96%	12,481,249	15.97%	3,217,112	5.62%	1,977,532	4.95%
长期应付款	5,206,675	5.99%	5,508,075	7.05%	1,530,000	2.67%	-	-
递延所得税负债	1,735,589	2.00%	1,341,408	1.72%	969,718	1.69%	779,952	1.95%
衍生金融负债	115,610	0.13%	55,601	0.07%	3,452	0.01%	-	-
非流动负债合计	**44,790,716**	**51.55%**	**43,492,823**	**55.64%**	**23,451,644**	**40.95%**	**13,496,797**	**33.77%**
负债合计	**86,888,473**	**100.00%**	**78,164,826**	**100.00%**	**57,266,030**	**100.00%**	**39,962,204**	**100.00%**

报告期各期末，公司负债总额分别为3,996,220万元、5,726,603万元、7,816,483万元和8,688,847万元，随资产规模的增长逐年增加。公司负债总额的增加主要是由于随着房地产项目开发与销售规模的大幅上升，公司预收款项、长短期借款以及应付债券相应增加所致。

公司负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。报告期各期末，上述负债项目合计占负债总额的比重分别为79.16%、84.16%、83.44%和84.34%。

1、流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债构成如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,888,776	6.86%	3,005,029	8.67%	5,660,075	16.74%	1,374,915	5.20%
应付票据	86,085	0.20%	39,476	0.11%	43,845	0.13%	35,734	0.14%

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	4,830,834	11.48%	6,197,916	17.88%	4,049,518	11.98%	3,803,396	14.37%
预收款项	16,962,276	40.29%	12,678,775	36.57%	11,619,971	34.36%	7,001,853	26.46%
应付职工薪酬	54,500	0.13%	199,294	0.57%	209,795	0.62%	137,911	0.52%
应交税费	1,699,899	4.04%	2,234,615	6.45%	2,482,591	7.34%	2,519,036	9.52%
应付利息	442,661	1.05%	330,095	0.95%	170,041	0.50%	105,161	0.40%
应付股利	495,822	1.18%	197,803	0.57%	1,055,671	3.12%	288,527	1.09%
其他应付款	3,769,149	8.95%	3,032,293	8.75%	2,554,107	7.55%	3,583,466	13.54%
一年内到期的非流动负债	10,867,755	25.82%	6,756,707	19.49%	5,919,603	17.51%	6,737,436	25.46%
划分为持有待售的负债	-	-	-	-	49,169	0.15%	877,972	3.32%
流动负债合计	**42,097,757**	**100.00%**	**34,672,003**	**100.00%**	**33,814,386**	**100.00%**	**26,465,407**	**100.00%**

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款构成如下：

单位：千元

项目	币种	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	1,150,000	741,000	200,000	5,000
	港币	-	-	12,070	-
保证借款	人民币	220,000	200,000	179,000	996,000
	美元	-	-	-	82,918
抵押借款	人民币	-	-	497,900	78,976
质押借款	人民币	720,000	470,000	2,100,000	-
	美元	228,776	224,029	211,105	212,021
保证/抵押借款	人民币	-	-	760,000	-
保证/质押借款	人民币	570,000	1,370,000	400,000	-
抵押/质押借款	人民币	-	-	400,000	-
保证/抵押/质押借款	人民币	-	-	900,000	-
合计		**2,888,776**	**3,005,029**	**5,660,075**	**1,374,915**

报告期各期末，公司短期借款账面价值分别为137,492万元、566,008万元、300,503万元和288,878万元，占总负债比例分别为3.44%、9.88%、3.84%和3.32%；公司的短期借款主要由质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款构成。具体担保情况参见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“二、重大合同”。

2014年末，公司短期借款账面价值较2013年末增加428,516万元，增幅311.67%，主要是由于随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高，当期公司向金融机构借入短期借款以满足项目运营与发展的资金需求所致。

2015年末，公司短期借款账面价值较2014年末减少265,505万元，降幅46.91%，主要是由于结合货币市场降准降息的预期，公司当期用成本较低的公司债替换短期借款，以优化公司负债结构、降低公司整体融资成本。

2016年6月末公司短期借款账面价值与2015年末相比无重大变化。

（2）应付账款

报告期各期末，公司的应付账款账面价值分别为380,340万元、404,952万元、619,792万元和483,083万元，占负债总额的比重分别为9.52%、7.07%、7.93%和5.56%。

报告期各期末，公司应付账款构成如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付工程款	4,783,120	6,149,991	4,029,537	3,785,924
中介服务费	38,139	24,649	6,589	5,500
其他	9,575	23,276	13,392	11,972
合计	**4,830,834**	**6,197,916**	**4,049,518**	**3,803,396**

公司应付账款主要包括应付工程款等，随着公司业务规模的扩大及开工项目与施工面积的增加，公司应付账款亦相应增加。

2014年末，公司应付账款账面价值较2013年末增加24,612万元，增幅6.47%，主要是由于公司当期收购西安新开并纳入合并报表范围，使得该公司年末应付账款27,034万元并入公司合并财务报表。

2015年末，公司应付账款账面价值较2014年末增加214,840万元，增幅53.05%，主要是当期公司悦树湾、黄辛庄、昆山奥特莱斯等项目随着开发进度按权责发生制计提的尚未进行结算的应付工程款大幅增加所致。

2016年6月末，公司应付账款账面价值较2015年末减少136,708万元，降幅22.06%，主要是当期公司主要开发中项目的应付工程款进行结算支付所致。

（3）预收款项

报告期各期末，预收款项账面价值分别为700,185万元、1,161,997万元、

1,267,878万元和1,696,228万元，占负债总额的比重分别为17.52%、20.29%、16.22%和19.52%。报告期各期末，公司预收款项构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
开发项目预售款	16,951,946	12,678,775	11,606,650	6,983,944
酒店预收款	-	-	13,321	17,909
其他	10,330	-	-	-
合计	**16,962,276**	**12,678,775**	**11,619,971**	**7,001,853**

公司预收款项主要为部分房地产开发项目的预售房款，鉴于项目于当期内尚未交付使用，未结转收入，在达到收入确认条件后，预收的购房款将转为公司的营业收入。

报告期各期末，公司的预收账款逐年稳步上升，主要是由于随着公司经营规模的不断扩大，房地产项目不断增多，达到预售条件的楼盘也逐渐增加，使得预收客户的房款上升。

2014年末，公司预收款项账面价值较2013年末增加461,812万元，增幅为65.96%，主要是由于当期公司北京大兴孙村、天津洪泥河、北京房山新悦都、昆山奥特莱斯、西安国际城等新增项目大面积签约预售，使得公司预收房款相应增加。

2015年末，公司预收账款账面价值较2014年末增加105,880万元，增幅9.11%，主要由于悦树湾、上海松江、成都青龙场、天津国际半岛、天津北运河等新增项目，使得公司预收房款相应增加。

2016年6月末，公司预收账款账面价值较2015年末增加428,350万元，增幅33.78%，主要由于公司天津北运河、上海青浦、天津国际半岛、房山高教园等项目上半年签约销售增长明显，使得公司预收房款相应增加。

（4）应付职工薪酬

公司应付职工薪酬为尚未支付的应付短期薪酬，包括工资、奖金、津贴和补贴等，以及应付职工的设定提存计划，包括基本养老保险、年金缴费和失业保险费。报告期各期末，公司应付职工薪酬的余额分别为13,791万元、20,980万元、19,929万元和5,450万元，占公司负债总额的比例分别为0.35%、0.37%、0.25%和0.06%。

报告期各期末，公司应付职工薪酬构成如下：

单位：千元

项目	2016年 6月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
应付短期薪酬	52,419	195,815	207,097	135,170
应付设定提存计划	2,081	3,479	2,698	2,741
合计	**54,500**	**199,294**	**209,795**	**137,911**

2014年末，公司应付职工薪酬余额较2013年末增加7,188万元，增幅52.12%，主要是由于当期公司根据长期激励基金计划计提短期薪酬5,000万元尚未发放。2015年末，公司应付职工薪酬账面价值较去年同期基本持平。2016年6月末，公司应付职工薪酬余额较2015年末减少14,479万元，减幅-72.65%，主要是由于上半年支付了上一年度的员工奖金所致。

（5）应交税费

报告期各期末，公司应交税费账面价值分别为251,904万元、248,259万元、223,462万元和169,990万元，占总负债比例分别为6.30%、4.34%、2.86%和1.96%。

报告期各期末，公司应交税费构成如下：

单位：千元

项目	2016年 6月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
应交企业所得税	548,696	822,693	769,103	594,130
应交土地增值税	1,087,414	1,071,797	1,484,184	1,627,007
应交营业税	38,955	297,035	205,854	252,582
应交增值税	10,916	-7,884	-6,343	8,559
其他	13,918	50,974	29,793	36,758
合计	**1,699,899**	**2,234,615**	**2,482,591**	**2,519,036**

公司应交税费主要由应交企业所得税、土地增值税、营业税和增值税构成。报告期各期末，公司应交税费变动主要是由于公司清缴偿付税金以及因预售收款计提营业税、增值税、企业所得税、土地增值税等所致。

（6）应付利息

报告期各期末，公司应付利息账面价值分别为10,516万元、17,004万元、33,010万元和44,266万元，占总负债比例分别为0.26%、0.30%、0.42%和0.51%。报告期各期末，公司的应付利息主要为公司借款及发行债券计提的利息，随短期借款、

长期借款及应付债券规模的变动而变动。

（7）应付股利

报告期各期末，公司应付股利账面价值分别为28,853万元、105,567万元、19,780万元和49,582万元，占总负债比例分别为0.72%、1.84%、0.25%和0.57%。报告期内股利分配情况详见“第十四节 股利分配政策”之“二、报告期内本公司的利润分配情况”。

报告期内各期末，公司应付股利构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
首创集团	329,841	-	-	-
紫阳投资	109,253	109,478	802,124	262,833
北京嘉源宏业投资管理有限公司	-	-	-	21,753
北京中南兴业投资有限公司	-	-	-	3,941
高级永续证券股利	45,288	70,235	98,422	-
民生加银资产管理公司专项资管计划股利	-	10,810	155,125	-
北京天地方中资产管理有限公司专项资管计划股利	11,440	7,280	-	-
合计	**495,822**	**197,803**	**1,055,671**	**288,527**

（8）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款分别为358,347万元、255,411万元、303,229万元和376,915万元，占总负债比例分别为8.97%、4.46%、3.88%和4.34%。

报告期各期末，公司其他应付款构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付联营公司往来款	12,463	260,468	409,958	2,085,570
应付合营公司往来款	701,247	1,379,472	933,347	232,978
应付其他关联方款项	1,789,204	98,181	95,264	170,780
代收契税及维修基金	219,371	212,748	224,246	144,557
投标保证金	72,282	46,151	45,570	46,475
购房订金	164,891	103,681	54,038	77,734
应付日常经营往来款	456,370	516,579	263,933	110,503

预收股权转让款	20,000	20,000	163,574	470,000
其他	333,321	395,013	364,177	244,869
合计	**3,769,149**	**3,032,293**	**2,554,107**	**3,583,466**

公司其他应付款主要包括关联方往来款、代收契税及维修基金、应付日常经营往来款、预收股权转让款以及其他款项等。其中，关联方往来款主要是应付联营及合营公司的款项；代收契税及维修基金是指代收的与房产销售相关的契税、印花税及维修基金等；预收股权转让款是指公司处置所持有的股权而预收的股权转让款。

2014年末，公司其他应付款账面价值较2013年末减少102,936万元，降幅28.73%，主要是由于公司当期完成收购西安首创新开置业有限公司60%股权后，西安新开纳入公司合并报表范围，将公司原应付联营公司款项抵消，使得公司其他应付款减少100,000万元。

2015年末，公司其他应付款账面价值较2014年末增加47,819万元，增幅18.72%，主要是由于当期公司应付联营及合营公司往来款增加296,635万元。

2016年6月末，公司其他应付款账面价值较2015年末增加73,686万元，增幅24.30%，主要是由于当期公司之子公司上海暄熹应付子公司少数股东贷款增加169,050万元所致。

截至2016年6月30日，其他应付款账面价值前五名如下：

单位：千元

单位名称	金额	账龄	占其他应付款总额的比例	款项性质	与公司关系
保利建锦	1,690,503	一年以内	39.31%	股东贷款	本公司子公司少数股东
鎏金置业	368,000	一至两年	8.56%	经营往来款	本公司之合营公司
上海恒固	106,400	一至两年	2.47%	经营往来款	本公司之合营公司
上海首嘉	75,689	一至两年	1.76%	经营往来款	本公司之合营公司
上海松铭	75,600	一至两年	1.76%	经营往来款	本公司之合营公司
合计	**2,316,192**		**53.86%**		

（9）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、应付债券及长期应付款，具体构成如下：

单位：千元

项目	币种	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	人民币	5,496,667	5,656,707	3,930,900	4,300,857
	美元	-	-	-	288,993
一年内到期的应付债券	人民币	2,991,088	-	1,988,703	2,147,586
一年内到期的长期应付款	人民币	1,300,000	1,100,000	-	-
提前终止的权益计划	人民币	1,080,000	-	-	-
合计		**10,867,755**	**6,756,707**	**5,919,603**	**6,737,436**

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债账面价值分别为673,744万元、591,960万元、675,671万元和1,086,776万元，占负债总额的比重分别为16.86%、10.34%、8.64%和12.51%。

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债变动主要是由于长期借款、应付债券及长期应付款将于一年内到期而转入，或已转入一年内到期的非流动负债到期并偿付完毕。

2、非流动负债分析

报告期各期末，公司非流动负债构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	21,254,462	47.45%	24,106,490	55.43%	17,731,362	75.61%	10,739,313	79.57%
应付债券	16,478,380	36.79%	12,481,249	28.70%	3,217,112	13.72%	1,977,532	14.65%
长期应付款	5,206,675	11.62%	5,508,075	12.66%	1,530,000	6.52%	-	-
递延所得税负债	1,735,589	3.87%	1,341,408	3.08%	969,718	4.13%	779,952	5.78%
衍生金融负债	115,610	0.26%	55,601	0.13%	3,452	0.01%	-	-
非流动负债合计	44,790,716	100.00%	**43,492,823**	**100.00%**	**23,451,644**	**100.00%**	**13,496,797**	**100.00%**

公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。报告期各期末，公司长期借款和应付债券合计占非流动负债比例分别为94.22%、89.33%、84.13%和84.24%。

（1）长期借款

公司长期借款主要指用于满足公司日常经营及长期发展的需要，从银行获取的借款、信托借款、债权投资计划。根据房地产行业企业项目开发周期的特点，

长期借款的配置有利于公司负债的期限结构与业务发展的合理匹配，缓解公司短期流动性压力。

报告期各期末，公司的长期借款账面价值分别为1,073,931万元、1,773,136万元、2,410,649万元和2,125,446万元，占负债总额的比重分别为26.87%、30.96%、30.84%和24.46%。

2014年末、2015年末，公司长期借款账面价值分别较去年末增长65.11%、35.95%，长期借款规模快速增长的主要原因由于随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高，公司向金融机构借入长期借款以满足运营与发展的资金需求所致。

2016年6月末，公司长期借款账面价值较2015年末减少285,203万元，减幅-11.83%，主要是由于公司当期在有利的债券资本市场形势下，扩大债券直接融资规模，通过借新还旧的方式继续优化债务成本，使得长期借款有所减少。

（2）应付债券

报告期各期末，公司应付债券构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
公司债券	14,936,705	7,956,770	1,988,703	4,125,118
中期票据	3,238,562	3,231,560	3,217,112	-
其他票据	1,294,201	1,292,919	-	-
其中：一年内到期的应付债券	2,991,088	-	1,988,703	2,147,586
合计	**16,478,380**	**12,481,249**	**3,217,112**	**1,977,532**

报告期各期末，公司应付债券的账面余额分别为197,753万元、321,711万元、1,248,125万元和1,647,838万元，占公司负债总额的比例分别为4.95%、5.62%、15.97%和18.96%，整体呈上升趋势。报告期各期末，公司应付债券的变动主要是由于公司新增发行公司债券及中期票据等，通过借旧换新的方式优化债务成本所致。

报告期各期末，公司应付债券有关信息如下：

单位：千元

项目	面值	发行日期	债券期限	发行净额
10 亿人民币债券	1,000,000	2009 年 9 月 24 日	5 年	986,000

11.5 亿人民币债券	1,150,000	2011 年 2 月 14 日	3 年	1,140,078
20 亿人民币债券	2,000,000	2012 年 11 月 29 日	3 年	1,966,049
20 亿人民币中期票据	2,000,000	2014 年 2 月 17 日	3 年	1,965,029
2.5 亿人民币中期票据	250,000	2014 年 2 月 17 日	5 年	245,627
10 亿人民币中期票据	1,000,000	2014 年 4 月 4 日	2017 年 2 月 16 日到期	1,002,261
30 亿人民币公司债券	3,000,000	2015 年 5 月 27 日	5 年	2,972,100
25 亿人民币私募债	2,500,000	2015 年 10 月 26 日	3 年	2,490,600
25 亿人民币私募债	2,500,000	2015 年 12 月 9 日	3 年	2,490,300
13 亿人民币票据	1,300,000	2015 年 7 月 30 日	3 年	1,291,940
23 亿私募债	2,300,000	2016 年 4 月 18 日	5 年	2,291,650
7 亿私募债	700,000	2016 年 4 月 18 日	3 年	697,460
23 亿私募债	2,300,000	2016 年 6 月 1 日	3 年	2,290,800
17 亿私募债	1,700,000	2016 年 6 月 1 日	5 年	1,693,200

①10亿人民币债券

2009年9月24日，本公司发行10.00亿元公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为9.86亿元。该债券期限为5年，采用单利按年计息，固定年利率为6.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；上述公司债券由首创集团提供存续期间及到期日起180日内不可撤消全额连带责任保证担保。该债券本金应于2014年9月24日偿还，故在2013年度财务报表上列示为一年内到期的应付债券。截至2016年6月30日，该债券已经偿还。

②11.5亿人民币债券

2011年2月14日，本公司之全资子公司首置控股发行人民币11.50亿元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币11.40亿元。该债券期限为三年，采用单利计息，固定利率为4.75%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。该债券本金应于2014年2月14日偿还，故在2013年度财务报表上列示为一年内到期的应付债券。截至2016年6月30日，该债券已经偿还。

③20亿人民币债券

2012年11月29日，本公司之全资子公司Central Plaza发行总额为人民币20亿元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，Central Plaza实际收到的债券金额为人

民币19.66亿元，其中人民币1.52亿元为债券利息的保证金。该债券期限为3年，采用单利计息，固定年利率为7.60%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。该债券本金应于2015年11月28日偿还，故在2014年度财务报表上列示为一年内到期的应付债券。上述债券由IFC及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创置业提供维好协议。根据维好协议，本公司承诺协助Central Plaza在任何时候有偿付能力和持续经营。截至2016年6月30日，该债券已经偿还。

④20亿人民币中期票据、2.5亿人民币中期票据、10亿人民币中期票据

2014年2月10日，本公司董事会宣告设立中期票据及永续证券计划。根据该计划，本公司之全资子公司Central Plaza可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券，本金上限为10.00亿美元（或以其他货币为单位的等值货币）。证券将于不同发行日期及按不同条款分批发行。中期票据由IFC及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由本公司提供维好协议。根据维好协议，本公司承诺协助Central Plaza在任何时候有偿付能力和持续经营，协助Central Plaza和IFC具有充裕资金流动性，确保其按照中期票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

2014年2月17日，Central Plaza成功提取期限为3年的中期票据人民币20.00亿元，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza实际收到的金额为人民币19.65亿元。该笔债券采用单利计息，固定年利率为5.75%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

2014年2月17日，Central Plaza成功提取期限为5年的中期票据人民币2.50亿元，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza实际收到的金额为人民币2.46亿元。该中期票据期限为5年，采用单利计息，固定年利率为6.875%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

2014年4月4日，成功提取中期票据人民币10.00亿元，该中期票据于2017年2月16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10.02亿元。该笔债券采用单利计息，固定年利率为5.75%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

⑤30亿人民币公司债券

2015年5月27日，本公司发行人民币30.00亿元公司债券，扣除相关承销发行

费用后，本公司实际收到债券净额为人民币29.72亿元。该债券期限为五年，采用单利按年计息，固定年利率为4.58%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

⑥25亿人民币私募债

2015年10月26日，本公司非公开发行人民币25.00亿元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币24.91亿元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利计息，报告期年利率为4.70%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息，如果投资者第二年末回售，则公司在投资者回售时偿还相应本息。

⑦25亿人民币私募债

2015年12月9日，本公司非公开发行人民币25.00亿元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币24.90亿元。该债券期限为三年，采用单利计息，固定利率为4.78%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

⑧13亿人民币票据

2015年7月30日，首创钜大之全资子公司Rosy Capital Global Limited向专业及机构投资者提呈发售及发行票据人民币13.00亿元，扣除相关承销发行费用后，Rosy Capital Global Limited实际收到的金额为人民币12.92亿元。该票据期限为3年，采用单利计息，固定年利率为5.25%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。该票据由首创钜大提供无条件、不可撤销担保，由首创集团提供维好协议。

⑨23亿私募债

2016年4月18日，本公司非公开发行人民币23.00亿元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币22.92亿元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为4.2%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

⑩7亿私募债

2016年4月18日，本公司非公开发行人民币7亿元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币6.97亿元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发

行年利率为4%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

⑪23亿私募债

2016年6月1日，本公司非公开发行人民币23亿元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币22.91亿元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为4.1%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

⑫17亿私募债

2016年6月1日，本公司非公开发行人民币17亿元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币16.93亿元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为4.26%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

（3）长期应付款

报告期各期末，公司长期应付款构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
国投瑞银	4,100,000	4,200,000	-	-
平安信托	2,400,000	2,400,000	-	-
东海证券	-	-	880,000	-
中信信诚	-	-	650,000	-
其他	6,675	8,075	-	-
减：一年内到期的长期应付款				
其中：国投瑞银	-1,300,000	-1,100,000	-	-
合计	**5,206,675**	**5,508,075**	**1,530,000**	**-**

2014年末，公司长期应付款账面余额较2013年末增加153,000万元，主要是由于2014年12月26日，本公司将对原子公司上海首嘉88,000万元的债权转让给东海证券，东海证券向上海首嘉提供贷款88,000万元；2014年5月29日，中信信诚向本公司之子公司提供贷款65,000万元。

2015年末，公司长期应付款账面余额较2014年末增加397,808万元，主要是由于当期公司分别于2015年5月14日和2015年11月27日向国投瑞银贷款40,000万元和380,000万元、于2015年8月27日向平安信托贷款240,000万元；2015年6月，上

海首嘉成为本公司之合营公司，故其长期应付款88,000万元不在公司合并报表列示；2015年5月，本公司应付中信信诚长期应付款已提前偿还。

2016年6月末公司长期应付款账面余额与2015年末相比无重大变化。

（4）递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债构成如下：

单位：千元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
代扣代缴所得税	8,220	8,220	8,220	12,118
可供出售金融资产公允价值变动	2,099	2,696	1,940	14,510
非同一控制下企业合并	184,694	189,890	249,400	45,740
资本化利息	687,003	515,537	335,986	137,346
计入损益的投资性房地产公允价值变动	845,997	615,098	275,058	197,768
计入权益的投资性房地产公允价值变动	178,786	188,896	188,896	412,136
递延所得税资产和负债互抵金额	-171,210	-178,929	-89,782	-39,666
合计	**1,735,589**	**1,341,408**	**969,718**	**779,952**

递延所得税负债主要为资本化利息、计入损益的投资性房地产公允价值变动、非同一控制下企业合并等导致的暂时性差异。报告期各期末，公司递延所得税负债分别为77,995万元、96,972万元、134,141万元和173,559万元，占负债总额的比例分别为1.95%、1.69%、1.72%和2.00%，占比较小。

（三）偿债能力分析

报告期内各期末，公司主要的偿债能力指标如下：

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率	2.08	2.38	1.99	1.85
速动比率	0.62	0.71	0.55	0.73
资产负债率	79.09%	76.78%	72.78%	71.12%
资产负债率（母公司）	86.04%	82.02%	85.18%	75.34%
扣除预收款项后资产负债率（注）	75.28%	73.48%	68.07%	67.01%

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息保障倍数	0.89	1.23	1.53	2.16

注：扣除预收款项后资产负债率=（负债总额-预收款项）÷（资产总额-预收款项）×100%

1、流动比率及速动比率

报告期各期末，公司流动比率分别为1.85、1.99、2.38和2.08，速动比率分别为0.73、0.55、0.71和0.62。随着存货规模逐渐增加，公司流动比率逐年增长，同时，2014年末公司速动比率较上一年末有所下降；2015年末，公司速动比率较去年末增长29.09%，主要是由于随着当期公司营业收入的大幅增加，销售回款大幅增加所致，同时当期公司存货增长幅度较去年同期有所回落。2016年6月末，由于公司预收款项和一年内到期的非流动负债较上一年末有所增加，使得流动比率和速动比率较2015年末有所下降。

公司流动比率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	流动比率			
		2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	1.25	1.30	1.34	1.34
600048.SH	保利地产	1.77	1.73	1.87	1.82
600383.SH	金地集团	1.66	1.80	1.94	1.83
001979.SZ	招商蛇口	1.74	1.81	1.64	1.54
002146.SZ	荣盛发展	1.68	1.66	1.46	1.53
000402.SZ	金融街	3.10	3.10	2.06	2.21
600376.SH	首开股份	2.03	1.72	1.45	1.74
601155.SH	新城控股	1.19	1.22	1.28	1.61
000656.SZ	金科股份	1.73	1.44	1.64	1.54
600266.SH	北京城建	1.87	1.96	2.09	1.83
600743.SH	华远地产	3.30	2.03	1.66	1.46
平均值		**1.94**	**1.80**	**1.68**	**1.68**
发行人		**2.08**	**2.38**	**1.99**	**1.85**

数据来源：Wind 资讯

公司速动比率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	速动比率			
		2016 年	2015 年	2014 年	2013 年

		6 月 30 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	0.41	0.43	0.43	0.34
600048.SH	保利地产	0.45	0.43	0.45	0.38
600383.SH	金地集团	0.56	0.61	0.55	0.56
001979.SZ	招商蛇口	0.63	0.63	0.50	0.58
002146.SZ	荣盛发展	0.60	0.52	0.41	0.48
000402.SZ	金融街	0.86	0.67	0.53	0.64
600376.SH	首开股份	0.64	0.47	0.33	0.42
601155.SH	新城控股	0.46	0.45	0.36	0.47
000656.SZ	金科股份	0.30	0.25	0.28	0.30
600266.SH	北京城建	0.42	0.37	0.49	0.43
600743.SH	华远地产	0.55	0.29	0.32	0.31
平均值		**0.53**	**0.47**	**0.42**	**0.44**
发行人		**0.62**	**0.71**	**0.55**	**0.73**

数据来源：Wind 资讯

报告期各期末，与上述A股可比上市公司相比，公司的流动比率及速动比率均高于可比上市公司的平均水平，表明公司的短期偿债能力相对较强。

2、资产负债率

房地产行业属于资金密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除来源于自有资金的部分外，主要来源于借款和房屋销售回款，因此房地产开发行业的资产负债率水平普遍较高。报告期各期末，公司合并口径的资产负债率分别为71.12%、72.78%、76.78%和79.09%，扣除预收款项的资产负债率分别为67.01%、68.07%、73.48%和75.28%。

报告期各期末，公司合并口径的资产负债率略有提高，主要是由于近年来，公司集聚资源加快布局北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，为配合业务规模和公司资产规模的快速扩张，公司主要通过银行借款、发行债券和保险债权计划等方式进一步提高了公司的财务杠杆，使得报告期内公司合并口径资产负债率逐步上升。

公司资产负债表率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	资产负债率			
		2016 年	2015 年	2014 年	2013 年

		6 月 30 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	80.60%	77.70%	77.20%	78.00%
600048.SH	保利地产	74.86%	75.95%	77.89%	77.97%
600383.SH	金地集团	68.19%	65.83%	67.50%	69.31%
001979.SZ	招商蛇口	71.33%	70.52%	73.02%	73.72%
002146.SZ	荣盛发展	81.55%	78.60%	79.58%	78.99%
000402.SZ	金融街	74.83%	72.55%	69.40%	67.85%
600376.SH	首开股份	77.65%	82.70%	83.47%	83.21%
601155.SH	新城控股	82.81%	79.54%	76.03%	76.64%
000656.SZ	金科股份	83.89%	83.95%	83.96%	84.09%
600266.SH	北京城建	71.89%	68.13%	66.86%	73.97%
600743.SH	华远地产	79.81%	78.16%	79.08%	78.89%
平均值		**77.04%**	**75.78%**	**75.82%**	**76.60%**
发行人		**79.09%**	**76.78%**	**72.78%**	**71.12%**

数据来源：Wind 资讯

公司资产负债率接近同行业平均水平，表明公司的资本结构良好，总体债务风险较低。

3、利息保障倍数

报告期内，公司的息税前利润分别为320,229万元、308,257万元、431,617万元和154,663万元，相应的利息保障倍数分别为2.16、1.53、1.23和0.89，公司的利息保障倍数逐年下降，主要是由于随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高，公司向金融机构融资规模逐年增长以满足运营与发展的资金需求，公司融资规模不断上升，公司所支付的利息也逐年增加。总体来看，公司对利息支出的保障能力良好。

（四）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转情况如下：

单位：次/年

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率	7.26	19.58	14.04	43.41
存货周转率	0.07	0.24	0.18	0.28

1、应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率与同行业可比上市公司对比情况如下：

单位：次/年

证券代码	证券简称	应收账款周转率			
		2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	31.34	88.79	58.87	54.54
600048.SH	保利地产	21.43	38.03	38.39	43.85
600383.SH	金地集团	161.56	682.75	2,962.70	4,937.74
001979.SZ	招商蛇口	114.85	521.38	451.28	92.30
002146.SZ	荣盛发展	17.90	52.34	121.17	167.53
000402.SZ	金融街	7.49	12.41	21.31	63.17
600376.SH	首开股份	44.38	81.62	45.61	38.64
601155.SH	新城控股	1,209.48	2775.81	3,031.97	7,488.21
000656.SZ	金科股份	20.45	26.98	37.68	77.53
600266.SH	北京城建	43.12	114.74	146.62	143.72
600743.SH	华远地产	53.88	30.83	35.99	2,888.00
平均值		**26.59**	**59.27**	**67.09**	**84.14**
发行人		**7.26**	**19.58**	**14.04**	**43.41**

注：计算应收账款周转率平均值时剔除金地集团、招商蛇口、新城控股和华远地产的异常值

数据来源：Wind 资讯

报告期各期末，公司应收账款周转率分别为43.41、14.04、19.58和7.26。

2014年末，公司应收账款周转率较2013年末明显下降，主要是由于当期公司根据与天津国土局武清分局签订的一级土地开发项目合同及进度，确认应收天津国土局武清分局的垫付款，当期公司应收账款大幅增加所致。

2015年末，公司应收账款周转率较2014年明显上升，主要是由于当期公司大量预售项目进行销售结转，当期公司营业收入大幅增加；同时，2015年末应收账款账面余额较2014年末减少27,529万元，导致应收账款周转率明显上升。

与A股同行业可比上市公司相比，公司应收账款周转率相对较低，主要是由于公司应收账款主要由应收天津国土局武清分局的土地开发款构成，报告期各期末，应收天津国土局武清分局的土地开发款占当期应收账款账面余额的比例分别为70.88%、76.89%、93.93%和92.63%，该部分土地开发款项的回款周期相比于房地产销售而言一般较长。

2、存货周转率

报告期内，公司存货周转率指标与同行业可比上市公司对比情况如下：

单位：次/年

证券代码	证券简称	存货周转率			
		2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	0.14	0.40	0.32	0.32
600048.SH	保利地产	0.13	0.29	0.29	0.29
600383.SH	金地集团	0.13	0.30	0.42	0.35
001979.SZ	招商蛇口	0.11	0.28	0.30	0.25
002146.SZ	荣盛发展	0.11	0.28	0.34	0.38
000402.SZ	金融街	0.06	0.25	0.33	0.31
600376.SH	首开股份	0.08	0.17	0.21	0.16
601155.SH	新城控股	0.19	0.55	0.52	0.56
000656.SZ	金科股份	0.14	0.21	0.25	0.30
600266.SH	北京城建	0.05	0.15	0.23	0.22
600743.SH	华远地产	0.18	0.34	0.36	0.28
平均值		**0.12**	**0.29**	**0.32**	**0.31**
发行人		**0.07**	**0.24**	**0.18**	**0.28**

数据来源：Wind 资讯

报告期各期末，公司存货周转率分别为0.28、0.18、0.24和0.07。

2014年存货周转率较2013年下降明显，主要是公司2014年末存货规模有较大提升，而公司结转的成本较2013年略有下降。2015年公司存货周转率较2014年明显上升，主要是由于2015年公司结转的成本较2014年大幅上升所致。

二、盈利能力分析

（一）营业收入构成及变动情况分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,852,584	98.87%	15,681,627	99.04%	9,849,381	97.93%	11,086,164	97.93%
其他业务收入	55,324	1.13%	151,968	0.96%	208,586	2.07%	234,676	2.07%

合计	**4,907,908**	**100.00%**	**15,833,595**	**100.00%**	**10,057,967**	**100.00%**	**11,320,840**	**100.00%**

报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为97.93%、97.93%、99.04%和98.87%，是公司收入的核心来源，公司主营业务突出。

1、主营业务收入分析

报告期内，公司主营业务收入具体情况如下：

（1）按产品类别分析

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	4,744,207	97.77%	15,421,910	98.34%	9,132,544	92.72%	10,552,190	95.18%
咨询收入	12,199	0.25%	25,904	0.17%	62,116	0.63%	51,379	0.46%
一级土地开发	-	-	-	-	472,644	4.80%	349,940	3.16%
投资物业租赁收入	96,178	1.98%	145,261	0.93%	92,417	0.94%	34,037	0.31%
酒店经营	-	-	88,552	0.56%	89,660	0.91%	98,618	0.89%
合计	**4,852,584**	**100.00%**	**15,681,627**	**100.00%**	**9,849,381**	**100.00%**	**11,086,164**	**100.00%**

报告期内，房地产销售占主营业务收入的比重分别为95.18%、92.72%、98.34%和97.77%，可以看出，公司的主营业务收入主要由房地产销售构成。

报告期内，公司的主营业务还包括土地一级开发、投资性物业运营，依据公司发展战略，未来几年公司计划将继续扩大投资性物业运营等业务规模，有效平衡公司收入结构，通过房地产开发项目销售业务获得快速回报，同时，进一步扩大投资性物业运营业务从而获得长期的持续性收益，有效降低公司的整体经营风险，实现公司的可持续性发展。

①房地产销售

公司房地产业务覆盖环渤海、长三角、中西南三大区域，聚焦北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，实现资源优势聚焦与区域重点发展；针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平以建立公司的品牌特色。报告期内，公司房地产销售收入分别为1,055,219万元、913,254万元、1,542,191万元和474,421万元，占主营业务收入的比重分别为95.18%、92.72%、98.34%和97.77%。房地产销售是公司长期以来核心主营业务。

报告期内，房地产开发与销售的销售情况如下：

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
销售面积（万平方米）	56	172	108	129
销售收入（万元）	474,421	1,542,191	913,254	1,055,219
平均销售单价（元/平方米）	8,472	8,966	8,456	8,180

2014年，房地产销售收入较2013年减少141,965万元，降幅13.45%，主要是由于公司北京和天津地区房地产销售收入阶段性下降，2014年北京和天津地区房地产销售收入总计376,402万元，较上年同期的545,884万元阶段性减少169,482万元。

2015年，房地产销售收入较2014年增加628,937万元，增幅68.87%，主要是由于：（i）当期公司天津地区的销售收入较上年同期大幅增加，具体项目包括天津红树湾项目、天津洪泥河项目天津国际半岛项目、天津A-Z Town项目等；（ii）当期公司持续退出非核心区域，五大核心城市以外的销售收入较上年同期大幅增加，具体项目包括西安首创国际城项目、青岛香蜜湖项目、昆山奥特莱斯住宅项目、镇江首创悦府项目、昆山锦溪项目等。

2016年1-6月，由于当期新竣工入住项目阶段性减少，因此房地产销售收入有所减少。

②土地一级开发

公司土地开发区域位于住宅开发的聚焦区域，分享区域土地增值收益的同时有利于以较低成本储备优质的土地资源，借助区域成片开发探索产城融合模式，带动区域价值提升，打造差异化核心竞争力。2013年度和2014年度，公司土地开发业务收入分别为34,994万元和47,264万元，占公司主营业务收入比例为3.16%和4.80%。公司的土地开发业务主要定位于房地产开发的补充性业务，区域聚焦于北京和天津，通过对土地进行一级开发整理和配套基础设施建设使其达到出让条件。报告期内，公司土地开发业务主要包括天津国土局武清分局武清土地一级开发项目和北京顺义土地一级开发项目。

③投资物业租赁收入

奥特莱斯综合体是公司的核心业务线之一，报告期内，公司已实现北京、万宁、湖州和昆山四家奥特莱斯商场全部开业运营，经营业绩快速提升。报告期内，

公司投资物业租赁业务收入分别为3,404万元、9,242万元和14,526万元和9,618万元，占公司主营业务收入比例分别为0.31%、0.94%、0.93%和1.98%。报告期内，公司投资物业租赁业务收入稳步增长。截至2016年6月末，公司已累计布局11个奥特莱斯项目，成为全国布局数量最多的奥特莱斯运营商。

④酒店经营

报告期内，酒店服务收入分别为9,862万元、8,966万元、8,855万元和0万元，占主营业务收入比例分别为0.89%、0.91%、0.56%和0.00%，占比较低。报告期内，公司酒店经营收入来源于中环假日酒店，2015年末，公司处置中环假日酒店，公司从战略上退出酒店经营业务。

（2）按销售区域分析

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京地区	1,174,459	23.93%	2,960,940	18.88%	1,704,662	17.31%	2,539,809	22.91%
天津地区	2,069,796	42.17%	4,971,947	31.71%	2,059,353	20.91%	2,919,028	26.33%
成都地区	75,605	1.54%	227,637	1.45%	1,361,813	13.83%	2,235,357	20.16%
重庆地区	406,474	8.28%	1,127,176	7.19%	1,736,980	17.64%	1,592,554	14.37%
上海地区	73,129	1.49%	541,233	3.45%	-	-	-	-
其他地区	1,108,445	22.58%	5,852,694	37.32%	2,986,573	30.32%	1,799,416	16.23%
合计	**4,907,908**	**100.00%**	**15,681,627**	**100.00%**	**9,849,381**	**100.00%**	**11,086,164**	**100.00%**

由上表可以看出，公司主营业务收入主要来源于公司聚焦资源、重点发展的北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市，报告期内，上述五大核心城市的收入合计占公司主营业务收入的比例分别为83.77%、69.68%、62.68%和77.42%。2013年度至2015年度，五大核心城市营业收入占比有所下降，主要是由于公司加速战略聚焦和转型，积极退出非核心区域，非核心地区结转收入规模阶段性提升。

根据公司五年战略规划（2014年至2018年）的战略要求，公司重点聚焦北京、上海、天津、重庆与成都等五大核心城市，巩固京津地区大本营的同时，大力开拓上海及海外市场。2014年开始，公司新增土地投资集中于五大核心城市，随着新投资项目陆续进入销售和结转阶段，2016年1-6月，五大核心城市营业收入占比大幅提升，未来也将进一步提升。

2、其他业务收入分析

公司其他业务收入主要由投资性房地产销售和化工产品销售构成。报告期内，公司其他业务收入分别为23,468万元、20,859万元、15,197万元和5,532万元，占公司营业收入的比重分别为2.07%、2.07%、0.96%和1.13%，占比较小。

（二）营业成本构成及其变动情况分析

报告期内，公司的营业成本的构成情况如下：

单位：千元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	4,133,726	99.96%	13,013,357	99.98%	6,956,717	98.59%	7,491,132	99.15%
其他业务成本	1,718	0.04%	2,457	0.02%	99,808	1.41%	64,380	0.85%
合计	**4,135,444**	**100.00%**	**13,015,814**	**100.00%**	**7,056,525**	**100.00%**	**7,555,512**	**100.00%**

报告期内，公司主营业务成本分别为749,113万元、695,672万元、1,301,336万元和413,373万元，占公司营业成本的比例分别为99.15%、98.59%、99.98%和99.96%，公司营业成本主要由主营业务成本构成；报告期内，其他业务成本金额较小，占公司营业成本比例较低。

1、主营业务成本分析

报告期内，公司主营业务成本构成如下：

单位：千元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	4,133,726	100.00%	12,937,735	99.42%	6,700,333	96.31%	7,251,446	96.80%
一级土地开发	-	-	-	-	175,428	2.52%	146,240	1.95%
酒店经营	-	-	75,622	0.58%	80,956	1.16%	93,446	1.25%
合计	**4,133,726**	**100.00%**	**13,013,357**	**100.00%**	**6,956,717**	**100.00%**	**7,491,132**	**100.00%**

报告期内，房地产销售成本分别为725,145万元、670,033万元、1,293,774万元和413,373万元，占主营业务成本的比例分别为96.80%、96.31%、99.42%和100.00%，公司的主营业务成本主要由房地产销售成本构成。

目前，公司正在运营的房山奥特莱斯、湖州奥特莱斯、海南奥特莱斯和昆山奥特莱斯均在投资性房地产科目核算，该部分投资性房地产采用公允价值进行后续计量，无需计提折旧，因此，报告期内公司计入投资物业租赁业务的成本为零。

报告期内，公司主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。

2、其他业务成本分析

公司其他业务成本主要包括投资性房地产销售业务和化工产品销售业务的成本。报告期内，公司其他业务成本分别为6,438万元、9,981万元、246万元和172万元，占公司营业成本的比例分别为0.85%、1.41%、0.02%和0.04%，占比较小。

（三）毛利额及毛利率变动情况分析

1、主营业务毛利额

房地产销售业务是公司长期以来核心主营业务。报告期内，公司毛利额主要由房地产销售业务贡献，其毛利额占主营业务毛利额的比例分别为91.81%、84.08%、93.10%和84.92%。报告期内，公司主营业务毛利额情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	610,481	84.92%	2,484,175	93.10%	2,432,211	84.08%	3,300,744	91.81%
咨询收入	12,199	1.70%	25,904	0.97%	62,116	2.15%	51,379	1.43%
一级土地开发	-	-	-	-	297,216	10.27%	203,700	5.67%
投资物业租赁收入	96,178	13.38%	145,261	5.44%	92,417	3.19%	34,037	0.95%
酒店经营	-	-	12,930	0.48%	8,704	0.30%	5,172	0.14%
合计	**718,858**	**100.00%**	**2,668,270**	**100.00%**	**2,892,664**	**100.00%**	**3,595,032**	**100.00%**

为了提供可靠的现金流，以抗衡经济周期的起落，公司出于战略性考虑，积极拓展投资物业租赁业务。报告期内，公司投资物业租赁业务毛利额合计分别为3,404万元、9,242万元、14,526万元和9,618万元，占主营业务毛利额的比重分别为0.95%、3.19%、5.44%和13.38%，整体呈增长态势。

2、综合毛利率分析

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
主营业务毛利率	14.81%	17.02%	29.37%	32.43%
其他业务毛利率	96.89%	98.38%	52.15%	72.57%
综合毛利率	**15.74%**	**17.80%**	**29.84%**	**33.26%**

报告期内，公司综合毛利率分别为33.26%、29.84%、17.80%和15.74%。房地产销售业务是公司长期以来的核心主营业务，因此，报告期内公司毛利率的变动主要受房地产销售业务的影响。

报告期内，公司整体毛利率呈下降趋势，主要是由于近几年土地市场不断升温，行业竞争日益激烈，土地取得成本不断上涨，使得整体毛利率呈逐年下降趋势。2013年和2014年，公司整体毛利率保持相对平稳，2015年，公司整体毛利率下降较为明显，主要是受房地产项目产品结构的影响：（i）当期公司在北京地区高毛利项目结转收入阶段性下降，且部分高毛利项目通过股权转让方式整售，股权转让收益计入投资收益，未计入在毛利额中；（ii）公司加速退出非核心区域，在五大核心城市以外毛利率较低地区的项目集中销售和结算导致当期这些地区的收入占比大幅增加。未来随着公司聚焦战略的逐步实施，核心地区高毛利率项目结算增加，将带动公司整体毛利率回升。2016年上半年，公司整体毛利率有所下降，主要是由于北京地区低毛利保障房项目集中结算，及部分非核心区域加速退出结算尾盘所致。

3、主营业务毛利率分析

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
主营业务毛利率	**14.81%**	**17.02%**	**29.37%**	**32.43%**
房地产销售	12.87%	16.11%	26.63%	31.28%
咨询收入	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
一级土地开发	-	-	62.88%	58.21%
投资物业租赁收入	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
酒店经营	-	14.60%	9.71%	5.24%

（1）房地产销售毛利率

报告期内，公司房地产销售毛利率分别为31.28%、26.63%、16.11%和12.87%，整体呈现下降趋势，主要原因如下：①随着近几年房地产行业的不断发展和土地市场的升温，土地价格不断上升，土地成本在开发项目成本占比逐渐增大，故导致房地产行业平均销售毛利率呈下降趋势，公司的房地产项目销售毛利率亦受到土地价格上升的影响。

②受房地产开发项目收入结算进度和不同地区房地产项目毛利率水平差异的影响，公司北京等核心城市开发的高毛利率房地产项目阶段性减少，且部分高毛利项目通过股权转让方式整售，股权转让收益计入投资收益，未计入在毛利额中；同时非核心城市毛利率较低的房地产项目集中结转收入，使得报告期内，特别是2015年度及2016年上半年，公司房地产销售的毛利率呈下降趋势。

2014年，房地产销售毛利率为26.63%，较2013年下降4.65个百分点，主要是由于：一方面，按照公司分布各地区项目的开发进度，当期京津地区销售毛利率较高的项目房地产销售收入占比阶段性下降；2014年，京津地区房地产销售收入占公司全部房地产销售收入的比例为38.22%，较2013年同期的46.08%下降近8个百分点；同时，公司进入的昆山、湖州等三四线城市项目的毛利率较低，当期公司在前述三四线城市的房地产销售收入占比为30.32%，较2013年同期的16.23%增加14.09个百分点。另一方面，当期公司部分成本偏高的项目开始结利，拉低了当期公司房地产销售的平均毛利率；比如，北京地区的云凤山庄项目、天津地区的A-Ztown项目、烟台地区阳光首院3#地项目等。

2015年，房地产销售毛利率为16.11%，较2014年下降10.52个百分点，主要是由于：一方面，当期北京地区房地产销售毛利率从2014年的38%下降至19%，主要由于本期北京地区主要结利的产品为房山新悦都项目，其合并报表的毛利率仅为18%，而2014年北京地区同期主要结利产品为毛利率为52%的禧瑞都项目；另外，当期京津和成渝地区以外的其他地区销售收入占比由2014年的30.32%增加至40.77%，销售毛利率由2014年的13.88%降至12.58%。

2016年1-6月，房地产销售毛利率为12.87%，较2015年下降3.24个百分点，主要是由于：一方面，北京、天津高毛利结算收入阶段性下降，北京项目低毛利保障房集中结算；另一方面，当期位于烟台、青岛、沈阳、西安等非核心城市低毛利项目尾盘结算收入增加，导致毛利率下降。

（2）咨询收入

报告期内，咨询收入金额较小，对公司综合毛利率影响较小。

（3）土地开发毛利率

2013年和2014年，土地开发的毛利率分别为58.21%和62.88%，2015年及2016年上半年，公司土地开发业务未结利。

（4）投资物业租赁毛利率

报告期内，公司投资物业租赁业务的毛利率较高，主要是由于公司投资物业租赁业务收入全部来自于按公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧，业务成本为零。报告期内，公司投资物业租赁业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。

（5）酒店经营毛利率

2013年、2014年和2015年，公司酒店服务业务的毛利率分别为5.24%、9.71%和14.60%，相对平稳，主要系公司经营中环假日酒店带来的收益。酒店经营业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。本公司已于2015年将酒店业务出售。

4、公司和同行业上市公司毛利率比较分析

报告期内，公司综合毛利率与同行业A股上市公司的比较情况如下：

证券代码	证券简称	毛利率			
		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
000002.SZ	万科 A	26.31%	29.35%	29.94%	31.47%
600048.SH	保利地产	32.60%	33.20%	32.03%	32.16%
600383.SH	金地集团	24.41%	28.59%	28.93%	26.91%
001979.SZ	招商蛇口	33.85%	37.65%	39.56%	42.59%
002146.SZ	荣盛发展	31.39%	28.52%	33.30%	35.42%
000402.SZ	金融街	40.50%	30.05%	30.62%	37.53%
600376.SH	首开股份	35.33%	40.58%	34.55%	36.78%
601155.SH	新城控股	25.99%	26.81%	26.13%	28.46%
000656.SZ	金科股份	23.16%	28.41%	23.01%	26.03%
600266.SH	北京城建	31.56%	38.41%	34.66%	40.43%
600743.SH	华远地产	17.47%	23.34%	24.06%	38.90%
平均值		**29.32%**	**31.36%**	**30.62%**	**34.24%**
发行人		**15.74%**	**17.80%**	**29.84%**	**33.26%**

数据来源：Wind 资讯

报告期内，公司的综合毛利率水平呈现逐年下降的趋势，整体上与行业平均毛利率水平的变化趋势保持一致。报告期内，公司毛利率整体呈下降趋势的主要原因详见本招股说明书“第十一节管理层讨论与分析”之“二、盈利能力分析（三）毛利额及毛利率变动情况分析3、主营业务毛利分析”。

2013年和2014年，公司综合毛利率与行业平均值基本保持一致；2015年及2016年上半年，公司综合毛利率明显下降，主要是受房地产行业项目开发阶段性影响，当期公司京津等地区主要结利产品的毛利率阶段性下降，同时非核心城市地区毛利率较低的项目结利水平阶段性上升导致。

（四）利润表其他项目构成及变化分析

1、营业税金及附加

报告期内，公司营业税金及附加构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业税	220,132	818,569	501,858	589,059
土地增值税	122,221	172,196	63,723	405,942
其他	41,739	117,493	79,828	74,221
合计	**384,092**	**1,108,258**	**645,409**	**1,069,222**
占营业收入比例	**7.83%**	**7.00%**	**6.42%**	**9.44%**

报告期内，公司营业税金及附加分别为106,922万元、64,541万元、110,826万元和38,409万元，占公司营业收入的比例分别为9.44%、6.42%、7.00%和7.83%。公司营业税金及附加中的各项税费金额基本随主营业务收入同步变化，占比较为稳定。

2、期间费用

报告期内，公司期间费用构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售费用	254,479	601,266	432,796	342,544
管理费用	183,802	474,421	385,908	347,545
财务费用（收入）	-150,274	-39,594	-133,337	271,730
合计	**288,007**	**1,036,093**	**685,367**	**961,819**
占营业收入比例	**5.87%**	**6.54%**	**6.81%**	**8.50%**

报告期内，公司的期间费用合计分别为96,182万元、68,537万元、103,609万元和28,801万元，占当期营业收入的比例分别为8.50%、6.81%、6.54%和5.87%，较为稳定。

（1）销售费用

报告期内，公司销售费用明细构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
工资、社保及福利	5,616	13,210	11,241	-

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
行政办公费	5,664	7,810	12,255	11,566
折旧与摊销	10,156	21,438	-	-
差旅招待费	793	1,963	2,853	1,464
中介服务费	3,503	8,962	9,095	5,283
营销费用	128,181	261,709	227,178	155,726
佣金费用	75,533	259,039	147,131	142,551
其他	25,033	27,135	23,043	25,954
合计	**254,479**	**601,266**	**432,796**	**342,544**
占营业收入比例	**5.19%**	**3.80%**	**4.30%**	**3.03%**

报告期内，公司销售费用主要包括营销费用、佣金费用、折旧与摊销和行政办公费等。报告期内，公司销售费用分别为34,254万元、43,280万元、60,127万元和25,448万元，占营业收入的比例分别为3.03%、4.30%、3.80%和5.19%。

2014年，销售费用较2013年增加9,025万元，主要是由于公司开发的商品房销售规模增幅较大，由此导致宣传推广费及销售代理费等开支增加。

2015年，销售费用较2014年增加16,847万元，主要有两方面原因：一是公司协议销售规模较上年同期增长29%，相应的广告费及销售代理费增加；二是公司为加快项目去库存化，采用更为多元化的销售措施，由此带来相关费用的增加。

销售费用率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	销售费用率			
		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
000002.SZ	万科 A	2.73%	2.12%	3.09%	2.85%
600048.SH	保利地产	2.44%	2.21%	2.20%	2.37%
600383.SH	金地集团	2.88%	3.43%	2.15%	3.02%
001979.SZ	招商蛇口	1.91%	2.28%	2.29%	2.53%
002146.SZ	荣盛发展	2.67%	2.34%	2.12%	2.20%
000402.SZ	金融街	3.70%	3.54%	1.70%	1.93%
600376.SH	首开股份	2.32%	2.58%	2.68%	3.23%
601155.SH	新城控股	3.78%	3.34%	2.97%	2.85%
000656.SZ	金科股份	2.88%	3.58%	3.68%	4.02%
600266.SH	北京城建	4.02%	2.51%	2.84%	3.02%
600743.SH	华远地产	2.28%	2.16%	2.05%	2.28%

平均值	**2.87%**	**2.74%**	**2.52%**	**2.75%**
发行人	**5.19%**	**3.80%**	**4.30%**	**3.03%**

数据来源：Wind资讯

报告期内公司销售费用率略高于行业平均水平，主要是由于公司为推动房地产的销售，加大广告及宣传力度，营销费用和人工成本增加较多。

（2）管理费用

报告期内，公司管理费用明细情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
工资、社保及福利	50,043	202,165	145,087	155,795
行政办公费	47,205	77,614	67,928	53,742
税金	12,917	30,017	27,109	18,861
折旧与摊销	16,110	29,099	34,610	18,459
差旅招待费	10,406	23,916	22,183	26,957
中介服务费	31,514	76,840	52,314	51,332
审计及相关费用	5,602	13,484	13,487	9,606
广告宣传费	145	1,322	4,794	7,620
其他	9,860	19,964	18,396	5,173
合计	**183,802**	**474,421**	**385,908**	**347,545**
占营业收入比例	**3.75%**	**3.00%**	**3.84%**	**3.07%**

报告期内，公司管理费用主要包括工资、社保和福利费以及行政办公费等。报告期内，公司管理费用分别为34,755万元、38,591万元、47,442万元和18,380万元，占营业收入比例分别为3.07%、3.84%、3.00%和3.75%。

2014年，公司管理费用较2013年增加3,836万元，增长11.04%，主要是由于当期公司新增多个房地产项目公司，行政办公费等管理成本增加；2013年底收购世佳化工（厦门）有限公司后导致当期公司折旧和摊销费用大幅增加。

2015年，公司管理费用较2014年增加8,851万元，增长22.94%，主要是由于当期公司规模扩大，管理成本增加。

管理费用率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	证券简称	管理费用率			
		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度

证券代码	证券简称	管理费用率			
		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
000002.SZ	万科 A	2.91%	2.43%	2.67%	2.22%
600048.SH	保利地产	2.07%	1.52%	1.58%	1.71%
600383.SH	金地集团	4.28%	4.37%	2.15%	3.58%
001979.SZ	招商蛇口	2.12%	2.49%	2.05%	2.74%
002146.SZ	荣盛发展	4.27%	3.59%	3.09%	3.29%
000402.SZ	金融街	4.57%	3.96%	2.83%	2.48%
600376.SH	首开股份	2.46%	2.76%	2.89%	4.74%
601155.SH	新城控股	4.40%	3.71%	3.16%	3.15%
000656.SZ	金科股份	2.92%	4.76%	4.15%	3.96%
600266.SH	北京城建	4.98%	4.49%	4.84%	4.60%
600743.SH	华远地产	1.42%	1.44%	1.62%	2.30%
平均值		**3.31%**	**3.23%**	**2.82%**	**3.16%**
发行人		**3.75%**	**3.00%**	**3.84%**	**3.07%**

数据来源：Wind资讯

报告期内，公司管理费用率与行业平均水平基本保持一致。2014年，公司管理费用率较高，主要是由于公司管理成本和费用较去年略有增加，且当年结转营业收入较2013年减少126,287万元，进而导致2014年管理费用率相对较高。

（3）财务费用/(收入)

报告期内，公司财务费用明细情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	**1,730,532**	**3,507,264**	**2,015,090**	**1,484,980**
银行借款	889,872	2,447,297	1,217,072	1,153,124
公司债券	368,567	497,857	411,139	284,389
其他负债	472,093	562,110	386,879	47,467
减：资本化利息支出	-1,542,718	-3,062,277	-1,878,702	-906,879
利息支出净额	**187,814**	**444,987**	**136,388**	**578,101**
利息收入	-338,713	-464,405	-307,050	-335,683
汇兑损益净额	-16,469	-44,030	29,906	20,849
其他	17,094	23,854	7,419	8,463

财务费用/(收入)净额	**-150,274**	**-39,594**	**-133,337**	**271,730**
占营业收入比例	**-3.06%**	**-0.25%**	**-1.33%**	**2.40%**

2013年，公司财务费用为27,173万元，2014年、2015年和2016年1-6月，公司财务收入分别为13,334万元、3,959万元和15,027万元，占营业收入的比例分别为2.40%、-1.33%、-0.25%和-3.06%。

2014年与2015年，公司财务费用较去年同期变动较大，主要是由于公司新开工面积增加较多，融入资金用于新投入以及原在建的项目中，资本化的利息大幅增加，计入财务费用利息支出大幅减少。2014年、2015年公司资本化的利息金额分别为187,870万元、306,228万元，较前一年度同期分别增加97,182万元、118,358万元。

财务费用率与同行业可比上市公司对比如下：

证券代码	**证券简称**	**财务费用率**			
		2016 年 1-6 月	**2015 年度**	**2014 年度**	**2013 年度**
000002.SZ	万科 A	0.57%	0.24%	0.44%	0.66%
600048.SH	保利地产	2.12%	1.89%	1.17%	1.07%
600383.SH	金地集团	0.03%	0.77%	0.65%	0.64%
001979.SZ	招商蛇口	2.40%	3.15%	2.03%	1.62%
002146.SZ	荣盛发展	0.51%	0.82%	0.67%	0.35%
000402.SZ	金融街	6.74%	5.83%	2.94%	1.08%
600376.SH	首开股份	4.62%	3.32%	2.79%	4.28%
601155.SH	新城控股	0.55%	0.56%	0.25%	1.38%
000656.SZ	金科股份	1.57%	1.38%	0.94%	0.53%
600266.SH	北京城建	2.61%	0.98%	1.36%	1.68%
600743.SH	华远地产	0.01%	-0.08%	0.12%	0.20%
平均值		**1.98%**	**1.71%**	**1.21%**	**1.23%**
发行人		**-3.06%**	**-0.25%**	**-1.33%**	**2.40%**

数据来源：Wind资讯

近年来，公司财务费用率远低于同行业平均水平，主要是由于公司近几年新开工面积增加较多，融入资金用于新投入以及原在建的项目中，资本化利息大幅增加，计入财务费用支出金额大幅减少，使得公司最近两年财务费用率远低于行

业平均水平。

3、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失包括计提坏账准备、计提存货减值准备和持有待售资产减值，具体明细情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
计提存货减值准备	-	130,091	308,394	-
持有待售资产减值	-	-	14,899	-
合计	**-**	**130,091**	**323,293**	**-**

4、公允价值变动损益

报告期内，公司公允价值变动损益构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
以公允价值进行后续计量的投资性房地产	932,053	1,505,054	351,867	431,312
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-25,629	65,403	-19,753	58,440
衍生金融工具	-6,568	-17,838	-3,264	-
实现销售转回相应公允价值变动损益	-8,456	-	-42,707	-
合计	**891,400**	**1,552,619**	**286,143**	**489,752**

公司公允价值变动损益主要来自于以公允价值进行后续计量的投资性房地产的公允价值变动。

2014年，公司公允价值变动损益为28,614万元，较2013年减少20,361万元，主要是由于当期公司禧瑞都项目4#楼公寓，按照销售进度转出原评估增值的影响，转回以前年度已经确认的公允价值变动收益4,271万元；同时，2013年度公司以200,000万元公司债作为标的签订3年期美元债务货币互换合约，2014年度公司将该合约终止平盘，转回以前年度已经确认的公允价值变动收益5,844万元。

2015年，公司公允价值变动损益为155,262万元，较2014年增加126,648万元，主要是由于当期公司丰台丽泽金融商务区F02和F03地块地下商业、办公及车库等自持性商业物业公允价值增加96,392万元，当期公司持有的房山奥特莱斯、海南奥特莱斯、湖州奥特莱斯和昆山奥特莱斯物业公允价值增加54,114万元。

2016年上半年，公司公允价值变动损益为89,140万元，其中以公允价值进行

后续计量的投资性房地产的公允价值变动93,205万元，主要为当期公司台丽泽金融商务区F02和F03地块地下商业、办公及车库等自持性商业物业等项目公允价值变动产生。

5、投资收益

报告期内，公司投资收益构成如下：

单位：千元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	218,976	188,246	369,592	99,153
处置子公司投资收益	84,801	1,318,284	622,763	73,088
分步实现企业合并原持股比例按公允价值调整产生的收益	-	-	189,807	-
处置联营、合营公司收益	-	-	20,000	2,366
出售可供出售金融资产收益	-	-	46,419	9,865
可供出售金融资产股利收益	-	2,390	2,104	772
终止投资损失	-	-	-9,364	-
其他	4,707	3,714	439	17,270
合计	**308,484**	**1,512,634**	**1,241,760**	**202,514**

公司投资收益主要来源于采取权益法核算的长期股权投资收益和处置子公司投资收益。

2014年度，公司投资收益较2013年度增加103,925万元，增幅513.17%，主要原因是由于当期公司以股权转让形式实现北京国际商业中心项目的对外出售，实现投资收益31,092万元；当期公司完成板桥3号地项目转让，实现投资收益31,135万元；公司收购原联营公司西安首创新开置业有限公司60%的股权，原持有40%股权的账面价值与相应公允价值之间的差额，确认投资收益17,669万元。

2015年度，公司投资收益较2014年度增加27,087万元，增幅21.81%，主要是由于当期公司处置天城永泰公司部分股权，确认投资收益51,813万元；同时，2014年公司分步实现企业合并原持股比例按公允价值调整产生投资收益18,981万元，2015年无此类事项。

2016年上半年，公司投资收益为30,848万元，主要为按权益法享有或分担的

被投资单位净损益的份额及处置子公司尚博地产生的投资收益。

6、营业外收支

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	-	-	95,959	-
合营公司投资成本小于取得被购买股权公允价值份额的差额	-	73,756	-	-
非流动资产处置利得	134	285	677	35
其中：固定资产处置利得	134	285	677	35
政府补助	2,004	245,235	11,821	254,018
无需支付的违约金	55,731	-	-	-
其他	3,714	6,987	7,432	1,970
合计	**61,583**	**326,263**	**115,889**	**256,023**

2013年、2014年和2015年，公司的营业外收入主要由合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额和政府补助构成，两项合计占营业外收入的比例分别为99.22%、93.00%和75.16%。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额主要为公司2014年收购西安新开60%股权导致。2016年上半年，公司的营业外收入主要包括冲回以前年度计提的违约金人民币5,573万元，为以前年度本公司之子公司因延迟办理房产证而预提的违约金，当期相关房产证已开始办理。

报告期内，公司获得的政府补助情况如下：

单位：千元

政府补助项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度	与资产相关/与收益相关
财政奖励及税收返还	128	241,342	8,483	29,816	与收益相关
朝阳文创基金拨款	-	3,690	-	6,000	与收益相关
财政补贴款	1,867	203	3,238	7,362	与收益相关
奥特莱斯商业开业奖励	-	-	-	207,025	与收益相关
其他	9	-	100	3,815	与收益相关
合计	**2,004**	**245,235**	**11,821**	**254,018**	

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失	35	113	-	5
其中：固定资产处置损失	35	113	-	5
违约金	374	33,303	39,625	44,977
捐赠支出	-	358	525	238
滞纳金	2,424	29,391	598	-
其他	182	508	4,236	13,164
合计	**3,015**	**63,673**	**44,984**	**58,384**

报告期内，公司的营业外支出主要包括违约金、滞纳金等，合计占营业外支出的比例分别为77.04%、89.42%、98.46%和92.80%。报告期内，公司违约金支出主要包括对业主的赔偿违约金，为本公司之子公司因延迟办理房产证而预提的违约金，2016年上半年相关房产证已开始办理；滞纳金主要是公司延迟缴纳营业税和所得税产生的税收滞纳金。

7、所得税费用

报告期内，公司所得税费用构成如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	102,151	722,131	436,219	560,182
递延所得税	173,644	263,897	246,233	150,287
合计	**275,795**	**986,028**	**682,452**	**710,469**

（五）经营成果变动原因分析

1、利润表主要项目变动情况

报告期内，公司的合并利润表主要项目变动情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	4,907,908	15,833,595	10,057,967	11,320,840
营业利润	1,300,249	3,608,592	2,875,276	2,426,553

利润总额	1,358,817	3,871,182	2,946,181	2,624,192
净利润	1,083,022	2,885,154	2,263,729	1,913,723
归属于母公司所有者的净利润	519,616	1,977,736	1,689,741	1,522,006
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	18,625	86,529	854,875	1,118,231

报告期内，公司的净利润主要来源于营业利润，净利润水平变动情况同营业利润的变动趋势基本一致。

2013-2015年，公司营业收入、营业利润和净利润整体呈上升趋势。受房地产行业项目开发阶段性影响，公司2014年营业收入较前一年度同期略微下降；2015年，随着房地产开发项目集中结算和投资性物业运营效益提升，公司营业收入、营业利润也大幅上升。

报告期内，公司依据五年战略规划（2014年至2018年），聚焦五大核心城市，土地投资规模快速扩张，并加速非核心城市项目销售和退出。2015年度，公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润较2014年度大幅下降，主要是由于（i）公司在五大核心城市以外毛利率较低地区的项目集中销售和结算，导致公司综合毛利额阶段性下降；（ii）公司在北京地区高毛利项目结转收入阶段性下降，且部分高毛利项目通过股权转让方式整售，股权转让收益计入投资收益，未计入在综合毛利额中；（iii）公司报告期内土地投资规模大幅增加导致公司债务利息和永续证券分红大幅增加，其中部分债务利息资本化减少使得2015年度的净利润减少；永续证券分红计入少数股东损益，也降低了归属于母公司净利润。

随着公司五大核心城市特别是北京、上海和天津区域新投资项目未来销售和结算收入增加，预期扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润将会增加。

2、非经常性损益对公司盈利能力影响的分析

报告期内，公司非经常性损益及其占净利润的比例如下：

单位：千元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	84,900	1,318,456	643,440	68,209
计入当期损益的政府补助	2,004	245,235	11,821	254,018
交易性金融资产和可供出售金融资产	-25,629	65,403	17,302	68,306

取得的投资收益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	726,069	1,000,120	10,660	189,788
董事薪酬冲回	11,988	-	-	-
分步实现业务合并原持股比例按公允价值调整产生的收益	-	-	189,807	-
合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	-	-	95,959	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,465	17,183	-37,552	-56,409
减：所得税影响额	155,255	424,183	94,997	113,658
减：少数股东权益影响额（税后）	199,551	331,007	1,574	6,479
归属于公司普通股股东的非经常性损益合计	**500,991**	**1,891,207**	**834,866**	**403,775**
归属于公司普通股股东的净利润	519,616	1,977,736	1,689,741	1,522,006
归属于公司普通股股东的非经常性损益合计/归属于公司普通股股东的净利润	**96.42%**	**95.62%**	**49.41%**	**26.53%**

报告期内，公司归属于普通股股东的非经常性损益净额分别为40,378万元、83,487万元、189,121万元和50,099万元，主要为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益以及非流动资产处置损益。

报告期内，归属于公司普通股股东的非经常性损益占归属于普通股股东的净利润的比重分别为26.53%、49.41%、95.62%和96.42%。2015年度，归属于公司普通股股东的非经常性损益占归属于普通股股东的净利润的比重较高，主要是由于当期公司处置天城永泰股权确认非流动资产处置损益51,813万元和处置中环鑫融股权确认非流动资产处置损益72,725万元；同时，当期采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为100,012万元。2016年1-6月，归属于公司普通股股东的非经常性损益占归属于普通股股东的净利润的比重较高，主要是由于当期采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为72,607万元。

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度

经营活动产生的现金流量净额	-6,552,640	-9,002,921	-12,442,149	-4,457,920
投资活动产生的现金流量净额	-259,322	-3,169,540	1,085,500	372,269
筹资活动产生的现金流量净额	2,936,769	17,230,135	11,656,212	6,517,792
汇率变动对现金及现金等价物的影响	16,895	32,294	-28,068	-20,755
现金及现金等价物净增加额	-3,858,298	5,089,968	271,495	2,411,386

（一）经营活动现金流量分析

单位：千元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,877,222	16,811,077	11,883,624	11,035,257
收到其他与经营活动有关的现金	119,955	917,283	1,214,186	1,709,636
经营活动现金流入小计	**9,997,177**	**17,728,360**	**13,097,810**	**12,744,893**
购买商品、接受劳务支付的现金	-13,570,970	-22,767,124	-22,409,732	-14,988,445
支付给职工以及为职工支付的现金	-328,072	-543,668	-406,035	-322,281
支付的各项税费	-1,480,072	-2,522,190	-2,003,010	-1,200,281
支付其他与经营活动有关的现金	-1,170,703	-898,299	-721,182	-691,806
经营活动现金流出小计	**-16,549,817**	**-26,731,281**	**-25,539,959**	**-17,202,813**
经营活动产生的现金流量净额	**-6,552,640**	**-9,002,921**	**-12,442,149**	**-4,457,920**

报告期内，公司经营活动产生现金流量净额均为负数，分别为-445,792万元、-1,244,215万元、-900,292万元和-655,264万元。处于业务扩张时期的房地产企业需要投入大量的资本购置土地，相应的，该阶段公司经营活动产生的现金流量一般为负。报告期内，公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，使得报告期内公司经营活动产生的现金流量为负。

2014年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-1,244,215万元，较2013年度减少798,423万元，主要是由于当期公司经营活动现金流出金额较2013年增加833,715万元，增长48.46%；公司当期新增土地储备聚焦北京、天津、上海等核心城市，导致当期公司购买商品、接受劳务支付的现金金额较大。

2015年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-900,292万元，较2014年度

增加343,923万元。主要是当期公司经营活动现金流入金额较2014年度增加463,055万元，公司当期销售规模大幅增加，房地产销售回款金额大幅增加所致。

2016年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额为-655,264万元，主要是当期公司新增黄村等多个项目相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，同时支付部分土地保证金，增加当期支付其他与经营活动有关的现金，使得报告期内公司经营活动产生的现金流量为负。

（二）投资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
投资活动产生的现金流量				
处置投资收到的现金	81,000	-	198,526	48,163
取得投资收益所收到的现金	8,100	32,990	267,119	772
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,068	24,982	13,211	145,598
处置子公司收到的现金净额	723,112	771,017	328,891	914,889
处置联营公司收到的现金净额	-	-	20,000	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,279,188	1,838,295	3,248,555	1,152,052
投资活动现金流入小计	**2,092,468**	**2,667,284**	**4,076,302**	**2,261,474**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-705,920	-962,691	-748,818	-546,662
投资支付的现金	-55,800	-865,367	-1,005,253	-429,520
处置子公司减少的现金净额	-26,965	-166,256	-	-271,487
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	-	-	-905,512	-277,271
支付其他与投资活动有关的现金	-1,563,105	-3,842,510	-331,219	-364,265
投资活动现金流出小计	**-2,351,790**	**-5,836,824**	**-2,990,802**	**-1,889,205**
投资活动产生的现金流量净额	**-259,322**	**-3,169,540**	**1,085,500**	**372,269**

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为37,227万元、108,550万元、-316,954万元和-25,932万元。其中，投资活动现金流量流入分别为226,147万元、407,630万元、266,728万元和209,247万元，投资活动现金流出分别为188,921

万元、299,080万元、583,682万元和235,179万元。

2014年度，公司投资活动现金流入较2013年增加181,483万元，增幅80.25%，主要是由于当期公司收到土地开发垫付款本金及利息274,310万元；2014年度，公司投资活动现金流出较2013年增加110,160万元，增幅58.31%，主要是由于当期本公司投资联营公司及合营公司，以及投资以公允价值计量且其变动入当期损益的金融资产支付的现金增加32,927万元；同时，当期公司取得子公司支付的现金净额增加62,824万元。

2015年度，公司投资活动现金流入较2014年度减少140,902万元，降幅34.57%，主要原因是2014年公司收回天顺土地一级开发垫付款约323,397万元，2015年收回51,354万元；2015年度，公司投资活动现金流出较2014年度增加284,602万元，增幅95.16%，主要原因是本公司支付关联方往来款201,705万元。

（三）筹资活动现金流量分析

单位：千元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	980,000	5,347,898	4,878,222	4,449,439
股东增资收到的现金	-	3,067,898	-	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金	980,000	-	-	2,000
子公司发行高级永续证券收到的现金	-	-	2,728,222	2,437,439
子公司专项资管计划投资收到的现金	-	2,280,000	2,150,000	2,010,000
取得借款收到的现金	11,211,843	34,982,107	19,028,701	10,809,402
处置子公司少数股东权益收到的现金	-	-	1,049,087	892,717
收到其他与筹资活动有关的现金	1,720,103	6,683,764	1,530,000	-
筹资活动现金流入小计	**13,911,946**	**47,013,769**	**26,486,010**	**16,151,558**
偿还债务支付的现金	-7,079,300	-19,089,975	-11,132,722	-7,439,140
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-2,188,647	-5,441,221	-2,885,824	-2,033,359
子公司偿还资管计划支付的现金	-650,000	-3,510,000	-	-
购买子公司少数股东股权支付的现金	-	-	-811,252	-161,267

支付其他与筹资活动有关的现金	-1,057,230	-1,742,438	-	-
筹资活动现金流出小计	**-10,975,177**	**-29,783,634**	**-14,829,798**	**-9,633,766**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,936,769**	**17,230,135**	**11,656,212**	**6,517,792**

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为651,779万元、1,165,621万元、1,723,014万元和293,677万元；其中，筹资活动现金流入分别为1,615,156万元、2,648,601万元、4,701,377万元和1,391,195万元，筹资活动现金流出分别为963,377万元、1,482,980万元、2,978,363万元和1,097,518万元。报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金以及吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还到期债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2013年度至2015年度，公司为应对业务规模的扩张，通过借款、发行高级永续证券、专项资管计划等多种方式增加现金流入，使得该等年度筹资活动现金流入大幅增加。

2014年度，公司筹资活动现金流入较2013年度增加1,033,445万元，增长63.98%，主要是由于当期公司通过借款获得现金1,902,870万元，较2013年度增加821,930万元。2014年度公司筹资活动现金流出较2013年增加519,603万元，增长53.94%，主要是由于当期公司偿还债务支付现金1,113,272万元，较2013年度增加369,358万元。

2015年度，公司筹资活动现金流入较2014年度增加2,052,776万元，增长77.50%，主要是由于当期公司通过借款获得现金3,498,211万元，较2013年度增加1,595,341万元。2015年度公司筹资活动现金流出较2014年度增加1,495,384万元，增长100.84%，主要是由于当期公司偿还债务支付现金较去年增加795,725万元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金较上一年度增加255,540万元，子公司偿还资管计划支付的现金较上一年度增加351,000万元。

四、资本性支出承诺

（一）报告期内资本性支出项目

报告期内，公司资本性支出情况如下：

单位：千元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
固定资产支出	7,524	18,926	33,837	16,452

无形资产支出	-	-	-	-
投资性房地产支出	613,757	1,518,048	600,994	582,673
长期投资支出	55,800	865,367	1,005,253	429,520
在建工程支出	-	-	-	-
合计	**717,081**	**2,419,819**	**1,647,646**	**1,033,770**

（二）未来年度可预见的重大资本性支出

公司计划未来三年开发奥特莱斯和城市综合体项目，涵盖高端公寓、符合国际标准的办公楼、定制办公和旗舰商业等产品形态。

单位：千元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
固定资产支出	-	-	-
无形资产支出	-	-	-
投资性房地产支出	1,944,400	2,388,060	562,720
长期投资支出	-	-	-
在建工程支出	-	-	-
合计	**1,944,400**	**2,388,060**	**562,720**

五、其他事项说明

（一）重大会计政策及会计估计差异或变更

重大会计政策及会计估计差异或变更请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“四、主要的会计政策和会计估计”的相关内容。

（二）重大担保、诉讼、其他或有事项和期后事项对公司的影响

公司的重大诉讼和仲裁事项请参见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼与仲裁”的相关内容。

公司的重大担保情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方及关联交易”和“第十五节 其他重要事项”之“三、对外担保情况”的相关内容。

其他或有事项和期后事项请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项”的相关内容。

六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

（一）财务状况趋势分析

报告期各期末，公司资产总额分别为5,619,069万元、7,867,956万元、10,180,140万元和10,985,522万元，资产规模持续增长。伴随着公司战略的实施，公司加大市场开拓力度，继续扩大业务规模。本次首次公开发行A股股票募集资金到位后，随着募投项目的实施，项目开发力度加大，营运资金和流动资产进一步增长，公司资产规模将进一步增加，盈利能力得到增强。

本次拟首次公开发行股票募集资金到位后，公司的净资产将大幅增加，资产负债结构得到进一步改善。公司未来将根据经营的需要，保持合理的资产负债结构。

（二）盈利能力趋势分析

1、公司业务发展目标及发展策略

公司以“创造都市新生活”为品牌理念，以“综合营运、差异竞争”为核心发展战略，以“实现有质量增长”为经营方针，不断优化产业结构，积极探索新型业务模式，持续促进主流城市化进程和新兴区域经济的发展，致力成为“中国最具价值的地产综合营运商”。在对全国主要市场进行深度调研的基础上，公司将坚持聚焦核心城市、实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的五大核心城市投资力度。在业务发展模式上，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。

2、公司盈利能力的可持续性分析

公司聚焦五大核心城市及悉尼的土地投资，通过多种方式增强土地资源获取能力，为公司的长期发展储备了丰富且优质的土地储备，为未来的持续、稳定和健康发展奠定了坚实的基础。截至2016年6月30日，本公司拥有的土地储备总建筑面积约1,159万平方米。其中，北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市分别占比24%、6%、14%、9%和8%。现有土地储备规模适中，且核心城市资源充足，可以满足公司未来三年的发展需要。其中，现有土地储备包括北京禧瑞都5号楼、北京丽泽金融商务区、北京海淀永丰产业基地、上海杨浦平凉、天津中山路等核心区域项目，具备较强的稀缺性，为公司未来的盈利能力奠定了坚实的基础。

本公司将持续挖掘市场需求，顺应国家政策引导，把握市场机会，针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平，不断增强公司的品牌知名度与市场影响力，提高产品溢价能力。

同时，公司将继续从以下方面提升运营效率：（1）全面推进产品标准化建设，完成重要产品线的标准化模式推广和标准化咨询平台的上线，并着力打造核心城市高端产品线；（2）继续实行总部、区域、一线公司三级战略采购体系，并提升战略总包覆盖范围，完善高质量供应链条；（3）继续深化落实成本管控，持续完善精细化、透明化、定量化的成本体系；（4）继续推进项目跟投机制，扩大跟投机制覆盖范围，完善跟投机制设计，最大限度调动团队积极性。运营效率的全面提高也将为本公司盈利能力提供强有力的支持。

凭借清晰的发展策略、充足的土地储备、丰富的市场经验以及不断提升的管理能力，公司有信心继续保持核心竞争优势，实现持续盈利和企业的长远发展，为股东带来丰硕的回报，发展成为中国最具价值的地产综合营运商。

七、未来分红回报规划

公司于2016年4月14日召开股东大会审议通过了《首创置业股份有限公司上市后未来三年股东分红回报规划》。

详见本招股说明书“第十四节　股利分配政策”之“五、上市后三年股东分红回报规划”。

八、本次融资募集资金到位完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势

（一）公司首次公开发行股票对每股收益的影响分析

公司首次公开发行股票完成后，公司的股本和净资产规模将较发行前有较大幅度的提高，由于房地产开发项目需要一定的周期，募集资金投资项目产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，因股本和净资产规模增长较快将摊薄每股收益。但从中长期看，本次发行募集资金带来的资本金规模增长将有效促进公司业务规模的扩张，进一步提升公司的盈利能力。公司将积极采取各种措施提高净资产和资本金的使用效率，以获得良好的收益。

1、主要假设和前提

（1）本次发行方案于2017年6月30日实施完成；该完成时间仅用于计算本次发行摊薄即期回报的影响，最终时间以经中国证监会核准并实际发行完成时间为准；

（2）本次发行数量预计为37,000万股，募集资金总额预计38.00亿元，不考虑发行费用等影响；

（3）假设宏观经济环境、政策、行业发展状况、市场情况等方面没有发生重大变化，国民经济保持稳步增长，房地产行业没有发生重大不利变化；

（4）公司每年实施现金分红，为此假设公司每年现金分红比例为30.00%（现金分红比例的假设只适用于2017年），并于2017年6月实施完毕；

（5）假设2016年、2017年公司不存在公积金转增股本、股票股利分配等其他对股份数有影响的事项；

（6）暂不考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响；

（7）基本每股收益根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的有关规定进行测算；

（8）假定暂不考虑其他经营或非经营因素对公司资产状况和盈利能力的影响。

（9）前述假设及本招股说明书中关于本次发行前后公司主要财务指标的情况仅为测算本次公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对2016年度和2017年度经营情况及趋势的判断，不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

2、对公司每股收益的影响分析

项目	2016年/2016年12月31日（预测值）	2017年/2017年12月31日	
		发行前	发行后
加权平均股本（万股）	302,796	302,796	321,296
情形1：2016年与2017年归属于母公司股东净利润、扣除非经常损益后净利润与2015年持平			
归属于母公司股东的净利润（千元）	1,977,736	1,977,736	1,977,736
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（千元）	86,529	86,529	86,529
归属于母公司股东的所有者权益（千元）	14,696,976	16,081,391	19,881,391

项目	2016年/2016年12月31日（预测值）	2017年/2017年12月31日	
		发行前	发行后
归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.65	0.65	0.62
归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.65	0.65	0.62
扣非后归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.0286	0.0286	0.0269
扣非后归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.0286	0.0286	0.0269
每股净资产（元）	4.85	5.31	6.19
加权平均净资产收益率	14.11%	12.85%	11.44%
情形2：2016年与2017年归属于母公司股东净利润、扣除非经常损益后净利润较去年同期按10%增长			
归属于母公司股东的净利润（千元）	2,175,510	2,393,061	2,393,061
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（千元）	95,182	104,700	104,700
归属于母公司股东的所有者权益（千元）	14,894,750	16,569,892	20,369,892
归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.72	0.79	0.74
归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.72	0.79	0.74
扣非后归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.0314	0.0346	0.0326
扣非后归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.0314	0.0346	0.0326
每股净资产（元）	4.92	5.47	6.34
加权平均净资产收益率	15.44%	15.21%	13.57%
情形3：2016年与2017年归属于母公司股东净利润、扣除非经常损益后净利润较去年同期按10%下降			
归属于母公司股东的净利润（千元）	1,779,962	1,601,966	1,601,966
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（千元）	77,876.10	70,088.49	70,088.49
归属于母公司股东的所有者权益（千元）	14,499,202	15,620,579	19,420,579
归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.59	0.53	0.50
归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.59	0.53	0.50
扣非后归属于母公司股东的基本每股收益（元/股）	0.0257	0.0231	0.0218
扣非后归属于母公司股东的稀释每股收益（元/股）	0.0257	0.0231	0.0218
每股净资产（元）	4.79	5.16	6.04
加权平均净资产收益率	12.29%	10.31%	9.45%

注：（1）发行前归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=当期归属于母公司股东的净利润/发行前总股本；

（2）发行后归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=当期归属于母公司股东的净利润/（发行前总股本+本次新增发行股份数*发行月份次月至年末的月份数/12）；

（3）发行前扣非后归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=扣除非经常性损益后归属

于母公司股东的净利润/发行前总股本；

（4）发行后扣非后归属于母公司股东的基本/稀释每股收益=扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润/（发行前总股本+本次新增发行股份数*发行月份次月至年末的月份数/12）；

（5）每股净资产=期末归属于母公司股东的净资产÷总股本；

（6）发行前加权平均净资产收益率=当期归属于母公司股东的净利润÷（期初归属于母公司股东的净资产+当期归属于母公司股东的净利润÷2-本期现金分红×分红月份次月至年末的月份数÷12）；

（7）发行后加权平均净资产收益率=当期归属于母公司股东的净利润÷（期初归属于母公司股东的净资产+当期归属于母公司股东的净利润÷2-本期现金分红×分红月份次月至年末的月份数÷12+本次发行募集资金总额×发行月份次月至年末的月份数÷12）。

（二）本次发行的必要性和合理性分析

1、投资核心城市项目，促进业务发展

本次发行募集的资金将主要投资于公司核心城市的开发项目。这些项目均位于公司聚焦的核心城市的核心地段，预期未来能为公司业务增长做出较大贡献，提升公司盈利能力。

2、降低资产负债率，改善资本结构

本次公开发行将增加公司股本规模，降低资产负债率，改善资本结构，进一步提升公司未来低成本债务融资的能力，以支持公司未来经营业务的发展。

（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

本次公开发行募投项目包括公司位于北京、上海和天津的开发项目，是公司依据五年战略规划（2014年至2018年），聚焦核心城市的重要项目。本次募集资金投资项目的实施，有助于扩大公司在核心城市的开发规模，进一步积累核心城市项目的开发经验，提升公司整体的市场竞争力。

（四）公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

1、人员储备

公司对于拟建设的募投项目已做好开展相关业务的人员储备。凭借在项目经营开发方面的多年积累，公司通过培养、人才引进等方式，已拥有了一支具有较强行业知识和开发经验的专业化团队，建立了一套有效吸引和保留关键人才的激励保障机制。

2、技术储备

从1995年至今，公司已开发项目涵盖国内外多个城市，业务类型涵盖住宅开

发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体、土地一级开发等，积累了丰富的项目开发管理经验。

同时，公司不断完善产品设计，建立起产品标准化平台；优化规范项目开发建设流程，强化质量监控，坚持按照流程要求进行开发，提升产品质量；推进战略采购平台建立健全，深化成本管控举措，打造阳光透明的成本体系；从业务各个环节提升业务运营效率，力求以标准化促进精益化。

3、市场资源储备

从2014年开始，在新五年战略规划指引下，公司重点在北京、上海、天津、重庆与成都等五大核心城市和海外投资项目。2016年6月30日，公司拥有土地储备总建筑面积约1,159万平方米，五大核心城市货源充足，满足公司未来三年的发展需要。

（五）保证本次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险以及提高未来回报能力所采取的措施

1、公司现有业务面临的主要风险及改进措施

公司现有业务主要包括住宅开发、奥特莱斯综合体和城市核心综合体。当前公司各项业务运营情况良好，发展稳健。

（1）住宅开发业务面临的主要风险及改进措施

住宅开发业务为公司业务的重要组成部分。近年来，国内新增较多房地产开发商和住宅开发项目。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。随着土地购买环节的竞争越来越激烈、原材料及劳动力成本有所提升，加之部分区域出现的房地产市场供给过剩的现象，公司的住宅开发业务面临一定风险。

本公司于2014年发布五年战略规划，业务区域聚焦五大核心城市，并提出加大对于核心城市核心资源的获取，实现资源优势聚焦与区域重点发展；针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务。2015年，在政府多项优惠政策刺激下，凭借改善型需求的释放，一线城市及热点二线城市住宅市场调整回暖速度较快，为公司业务发展提供了一定的外部机遇。此外，公司将通过进一步实行产品标准化、战略集中采购、物业合作等系列措施力求尽可能控制成本，提升产品溢价能力，以应对业务风险。

（2）奥特莱斯综合体业务面临的主要风险及改进措施

奥特莱斯综合体业务具有较明显的行业规模效应，随着消费者对品牌化产品认可度的提升，近年来奥特莱斯综合体业务迎来了行业发展的黄金期，众多竞争对手都在扩大自身业务布局。本公司目前所拥有的奥特莱斯综合体数量尚未形成明显的规模优势，未来几年如果公司未能把握业务布局的机会扩大自身规模，将面临行业内其他大型奥特莱斯营运商的激烈竞争。此外，布局奥特莱斯综合体业务需要较高的前期投入，要求公司具备充足的资金支持。

2015年，本公司以红筹上市公司首创钜大为商业地产发展平台，提出成为中国最大奥特莱斯营运商的目标，截至2016年6月末，本公司已布局11家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有4家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。未来公司将进一步扩大业务布局，积极探索通过公开市场挂牌、股权收购、合作开发等多种模式获取项目，努力扩大业务规模的同时，尽可能减少资金占用。同时，公司将充分发挥首创钜大上市公司的优势，实现资本市场融资，为业务发展提供资金支持。

（3）城市核心综合体业务面临的主要风险及改进措施

城市核心综合体业务与普通住宅开发业务相比，面临开发过程复杂、开发周期长、占用资金量大、涉及部门和协作单位更多等风险。影响城市核心综合体项目的关键因素主要包括两方面：一方面是对区域环境的要求，包括区域整体经济水平、交通、商圈等多项配套设施；另一方面是对开发商的整体运营能力的要求，包括资金实力、开发节奏、人才团队、运营能力等。

公司目前已开发或正在开发北京国际中心、北京丽泽金融商务区等多个城市核心综合体项目，积累了充分的综合体开发经验，具有较强的项目操盘能力。公司未来将在借鉴当前开发经验基础上，聚焦北京、上海等一线城市核心区域地铁上盖项目，引入战略合作伙伴，整合土地、金融等多方面资源，进一步提升自身运营能力，推动城市核心综合体业务健康发展。

2、公司对保证此次募集资金有效使用、防范本次发行摊薄即期回报拟采取的措施

（1）追求差异化竞争，获取核心资源，追求利润新增长点

公司将继续聚焦五大核心城市，加大一线城市改善型住宅和城市核心综合体项目投资；成立轨交工作组、工业用地工作组，通过差异化竞争方式，加大对核

心城市核心资源的获取力度，充分发挥国企优势和业务协同效应；稳步扩大海外市场投资，扎根澳洲，探索欧美核心城市投资机会，追求利润新增长点。

（2）加强经营管理和风险管控，提升运营效率

公司将进一步提高经营管理水平和资金使用效率，规范各项业务操作，完善并强化投资决策程序；继续落实成本管控行动，打造精细化、透明化、定量化的成本体系；推进和优化全面预算管理，强化预算执行监督，提升公司的整体盈利能力。公司将持续加强全面风险管理体系建设，加强重点领域的风险防控，持续做好重点领域的风险识别、计量、监控、处置和报告，全面提高公司的风险管理能力。

（3）进一步完善公司治理，为公司持续稳定发展提供治理结构和制度保障

公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上海证券交易所证券发行上市业务指引》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使股东权利，董事会能够按照《公司章程》的规定行使职权，做出科学决策，独立董事能够独立履行职责，保护公司尤其是中小投资者的合法权益，为公司的持续稳定发展提供科学有效的治理结构和制度保障。

（4）规范募集资金的使用和管理

为规范募集资金的管理和使用，保护投资者利益，公司已按照《公司法》、证券交易所上市规则等法律、法规及其他规范性文件的要求对募集资金的存放、募集资金的使用、募集资金投向变更、募集资金使用情况的监督等进行了详细的规定。公司将严格按规定使用募集资金，加强对募集资金的管理，合理有效使用募集资金，防范募集资金使用风险。

综上，公司已制定了切实可行的填补即期回报的措施，以增强公司持续回报能力。公司制定的填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，特此提示。

（六）公司董事、高级管理人员关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也

不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或投资者造成损失的，本人愿依法承担对公司或投资者的补偿责任。”

第十二节 业务发展目标

近年来，中国经济继续在转型期中行进，宏观经济由高速增长向平稳增长过渡。伴随宏观经济的“新常态”，房地产行业从高速发展期步入调整期，一方面行业从高速增长的态势逐渐回归，库存量处于高位，消费者心理预期出现一定转变；另一方面行业调控政策也进入转型期。在新的发展时期，地产行业竞争愈发激烈，分化趋势继续加强。同时，业务模式创新成为关注点，如线上线下融合及房地产服务成为行业热点和新一轮增长点。未来新常态将成为经济发展及房地产行业发展的长期状态，也是房地产公司必须要适应的新局面。

本公司依据实际运营情况和未来发展潜力，制定了未来发展的战略目标，即成为中国最具价值的地产综合营运商。公司将以“创造都市新生活”为品牌理念，以“综合营运、差异竞争”为核心发展战略，以“实现有质量增长”为经营方针，不断优化产品结构，积极探索新型业务模式，持续促进主流城市化进程和新兴区域经济的发展。本公司将会在推动自身长期且有质量发展的同时，为行业整体转型及社会发展做出贡献。

一、实现本公司战略目标的举措

（一）聚焦优势区域和优势业务，打造核心竞争力

在对全国主要市场进行深度调研的基础上，本公司将坚持聚焦核心城市、实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的五大核心城市投资力度。同时，继续坚持发展现有业务板块，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。本公司将在以下方面采取举措提升竞争力：

1、发挥核心区域优势，扩充优质土地储备

本公司将坚定聚焦北京、上海、天津、重庆和成都五大核心城市的土地投资，并开始关注深圳及海外重点城市，实现资源优势聚焦与区域重点开发。公司将凭借自身经验能力，持续发挥与控股股东基础设施建设及轨道交通等业务的协同优势，加大在京津地区核心地段的资源获取力度，如在京津地区争取地铁沿线及上盖项目的开发运营机会。

2、聚焦核心业务线，实现差异化竞争和规模提升

公司将紧密依托住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发作为公司发展的核心业务线，通过提升综合营运能力及业务线的相互支撑，有效控制土地成本，提升产品线的综合性和溢价能力，实现公司业务规模的突破和经营效率的提升。各业务线具体发展模式如下：

（1）住宅开发：本公司聚焦北京、上海、天津、重庆、成都五大核心城市，同时关注深圳及海外重点城市的市场机会，实现资源优势聚焦与区域重点开发；针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平以建立公司的品牌特色。

（2）奥特莱斯综合体：本公司以首创钜大商业地产平台为依托，通过自建、并购和合作等多元化策略，轻重并举，快速布局国内战略目标城市，搭建国内最大奥特莱斯运营平台，建立规模竞争优势；为品牌商在国内布局奥特莱斯提供渠道，将消费者、品牌商进行连接，通过综合营运，实现多方共赢。

（3）城市核心综合体：本公司聚焦北京、上海等一线城市核心区域地铁上盖项目，产品定位城市高端商业综合体。项目通过引入顶级合作伙伴，整合土地、金融、运营等各项资源，打造核心地标，收获增值收益和证券化核心资产，推动城市核心综合体业务发展和资源扩张平台的建立。

（4）土地一级开发：本公司将继续拓展土地一级开发业务，紧密跟随京津冀一体化国家战略，关注住宅开发的聚焦区域，获取更多土地一级开发机会，分享区域土地增值收益。同时，在土地一级开发项目基础上，持续开发探索产城融合模式，带动区域价值提升，打造差异化核心竞争力。

3、完善业务营运价值链，全面提升运营效率

本公司未来将继续从以下方面提升运营效率：（1）全面推进产品标准化建设，完成重要产品线的标准化模式推广和标准化咨询平台的上线，并着力打造核心城市高端产品线；（2）继续实行总部、区域、一线公司三级战略采购体系，并提升战略总包覆盖范围，完善高质量供应链条；（3）继续深化落实成本管控，持续完善精细化、透明化、定量化的成本体系；（4）继续推进项目跟投机制，扩大跟投机制覆盖范围，完善跟投机制设计，最大限度调动团队积极性。

4、依托现有项目成功模式，稳步扩大海外投资

本公司将继续战略性地开拓国际市场，重点关注澳大利亚、法国、英国、美

国等移民相对便利或者华人群体规模较大的发达国家核心城市的业务机遇。本公司将审慎地在经济发达国家/地区发展业务，按所在市场的成熟程度开发适合当地市场的中高端住宅项目。

为了降低进入海外市场所带来的投资风险，公司在开发现有及未来国际项目时，会注重维持均衡的现金流进行项目投融资，与当地开发商、金融机构等建立业务合作关系，充分利用其本地专业知识及开发经验，逐步开拓自主开发的项目。

（二）探索创新业务及轻资产转型，打造长期利润增长点

本公司将战略转型的核心聚焦到市场和终端每一位客户身上，并制定了以“创造都市新生活”为品牌愿景的整体服务提升方案。本公司与万科在物业管理层面展开战略合作，共同出资成立物业管理公司“首万誉业”，借助万科物业丰富的物业管理经验和信息化的“睿服务”体系，本公司将从整体上提升物业服务水平，用更高效率为客户创造更好的体验，同时加强对房地产行业的深度持续运营。

本公司未来也将继续探索及发展产业地产，公司将加深与国外名校合作，开拓新的教育资源从而推动地产与教育资源的结合；同时聚焦养老中高端产品，加强与养老专业机构的协同，并与旅游结合，探索可持续运营的养老地产模式；公司还将在现有项目基础上继续推动产业科技园的合作开发和运营。

（三）充分利用多种融资渠道，优化资本结构

本公司未来将继续发挥信用优势及资本运作优势，不断拓宽债务及股权融资渠道。公司债务融资将坚持规模适度、成本优先，持续利用现有银行贷款及保险资金、债券融资等渠道，为业务发展提供长期、低成本的资金支持。同时，公司也将境内外股权融资平台，推进境外红筹平台建设，发挥其融资灵活的优势；继续积极探索投资物业证券化、房地产股权投资基金等房地产金融创新等，不断优化资本结构，严控财务风险，支持公司业务发展并助力公司业务转型。

（四）稳步推进奥莱业务，打造中国最大的奥特莱斯专业营运商

随着中国居民人均可支配收入的增加以及对优质品牌商品的追求，中国的奥特莱斯产业未来将有极大的发展潜力。本公司将积极把握该发展趋势，不断扩大对奥特莱斯业务线的投资规模，在已有基础上深化重点区域布局、抢占市场先机，

将首创钜大打造成全国最大的奥特莱斯营运商。

（五）加强企业文化建设，持续提升人力资本，为长足发展打好基础

为了提升公司整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，本公司将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。本公司倡导激情进取、值得信赖的统一文化导向，营造幸福工作、协同创新的组织氛围，增强公司凝聚力与商业生态影响力。本公司将坚持精英型人才策略，不断创新人才机制，拓展职业平台，纳贤引才，积极打造更为高效、更具竞争力的国际化、职业化与复合型人才梯队。本公司将持续关注团队发展可续性，呼应战略需求，对中高层管理人员实施新产业、领导力提升、管理垂范等专项计划，对基层管理人员、核心专业人员与高潜力青年人才开展培训、轮岗与轮训等系列成长工程。本公司还聚焦投资者收益视角，积极变革管理激励理念，建立价值回报与分享联动的共创共享性绩效激励杠杆机制，进一步优化价值的合理分配。

二、拟定业务发展计划所依据的基本假设

本公司拟定上述业务发展计划所依据的基本假设包括：

1、本公司业务运营的国家和地区的宏观经济、政治及法律环境和社会发展处于正常的状态，不存在对公司发展产生重大影响的不可抗力；

2、本公司所处于的行业状况及市场环境不发生重大变化；

3、本公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、产业政策等无重大变化；

4、本公司执行的财务税收政策无重大变化；

5、此次公开发行能顺利实施，募集资金能够及时到位。

三、实施业务发展计划可能面临的困难

本公司战略目标的实现及举措的实施可能面临的困难包括：

1、房地产行业的发展进入“新常态”阶段

2014 年以来，中国的宏观经济一直在转型中前行，由高速增长时期进入增速放缓的“新常态”时期。房地产行业也告别了过去的黄金时代，进入深入调整

期，市场分化加剧，市场集中度不断提升，只有实力雄厚、品牌优势明显的领头房地产企业才能继续保持业绩的健康快速增长。在当前宏观经济与行业发展阶段的大背景下，如果本公司不能有效把握区域市场发展机遇，挖掘区域优势和业务优势，进行业务模式的创新和积累并增加优质土地储备，则有可能面临较大的业绩和增长压力。

2、消费者需求升级，市场竞争不断加剧

随着人口结构的调整、居民消费结构的不断升级，房地产市场的需求方将对产品和服务提出更高的要求，如本公司不能准确把握市场方向，在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者个性化、多元化的产品和服务要求并做出快速反应，可能会存在库存积压、产品滞销的风险。同时，本公司投资性物业运营板块的发展需要公司发展适合自身特点的商业业态，寻求独特市场定位，并持续强化商业管理能力。

3、规模扩张对行业人才的要求逐步提升

随着本公司市场的拓展和规模的迅速扩张，对高素质人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能匹配本公司发展的速度，也将影响本公司业务发展规划的实施。

第十三节 募集资金运用

一、本次募集资金运用计划及概况

（一）本次募集资金运用计划

经公司第五届董事会第六十三次会议和 2016 年第三次临时股东大会审议通过，公司本次募集资金扣除发行费用后，围绕主营业务计划投资于房地产开发项目分别为：北京海淀永丰产业基地 F1 项目、上海青浦盈浦街道 20-04 项目、上海杨浦平凉项目、天津北运河项目、天津中山路项目。本次 A 股发行的募集资金拟投资项目符合国家产业政策和公司的未来发展方向，各项目均已经过充分的市场调研和可行性研究，按照轻重缓急顺序用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目	项目立项总投资	募集资金拟投入额	募集资金占总投资额的比例
1	北京海淀永丰产业基地 F1 项目	67.33	6.00	8.91%
2	上海青浦盈浦街道 20-04 项目	14.05	3.00	21.35%
3	上海杨浦平凉项目	55.24	10.00	18.10%
4	天津北运河项目	43.19	10.00	23.15%
5	天津中山路项目	25.25	9.00	35.64%
合计		**205.06**	**38.00**	**18.53%**

在本次发行 A 股完成之前，公司可根据以上项目的实际情况及进度，以自有资金或银行借款为以上项目筹措资金，并于本次发行 A 股完成时以募集资金置换已由公司为发展以上项目已使用或运用的资金。若本次发行 A 股扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分以公司通过自有资金或银行贷款解决；任何募集资金之余款将作为公司一般运营资金及/或偿还公司之银行借款。

本次募集资金拟投入的房地产项目均由公司全资子公司独立进行开发，项目实施后不会产生同业竞争，对发行人的独立性不会产生不利影响。

（二）本次募集资金投向符合国家产业政策及相关法规的说明

公司本次 A 股首次公开发行股票募集资金将全部用于公司的主营业务。本

次募集资金拟投资于北京海淀永丰产业基地 F1 项目、上海青浦盈浦街道 20-04 项目、上海杨浦平凉项目、天津北运河项目、天津中山路项目，上述项目均已经当地发展改革部门核准或备案，并获得当地环保主管部门的批复。每个项目的建设用地均已取得相关的土地证明文件。上述项目符合国家产业政策，符合环境保护、土地管理和其他规律、法规和规章制度的相关规定。

保荐机构认为，发行人本次募集资金拟投资于北京海淀永丰产业基地 F1 项目、上海青浦盈浦街道 20-04 项目、上海杨浦平凉项目、天津北运河项目、天津中山路项目等 5 个房地产开发项目，上述项目已经有权政府部门备案或批准，符合国家产业政策、符合环境保护、土地管理和其他法律、法规和规章的相关规定。

发行人律师认为，发行人的募投项目已得到了发行人有效的内部批准，并已按规定履行了政府有关部门的备案程序和其他项目建设所需的审批手续，符合国家产业政策、环境保护、土地管理和其他法律、法规和规章的相关规定；本次募集资金将全部用于发行人的主营业务，并且所投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应，亦不会产生同业竞争的情形；发行人前次募集资金的使用情况与原募集计划一致，不存在改变前次募集资金的用途的情形。

（三）公司募集资金专项存储制度的建立及执行情况

《首创置业股份有限公司募集资金管理办法》建立了相关募集资金专项存储制度，主要内容如下：

第三条 公司应当审慎使用募集资金，保证募集资金的使用与招股说明书或募集说明书的承诺相一致，不得随意改变募集资金的投向。公司董事会应制定详细的资金使用计划，做到资金使用的规范、公开和透明。

第七条 公司募集资金应当存放于董事会设立的专项账户（以下简称“募集资金专户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

第八条 公司应当在募集资金到账后 1 个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订募集资金专户存储三方监管协议（以下简称“协议”）。该协议至少应当包括以下内容：

（一）公司应当将募集资金集中存放于专户；

（二）募集资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额；

（三）公司一次或 12 个月以内累计从专户支取的金额超过 5,000 万元或发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的 20%的，公司应当及时通知保荐机构；

（四）商业银行每月向公司出具银行对账单，并抄送保荐机构；

（五）保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；

（六）公司、商业银行、保荐机构的权利、义务和违约责任。

商业银行三次未及时向保荐机构出具对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，公司可以终止协议并注销该募集资金专户。

公司应当在上述协议签订后 2 个交易日内报告证券交易所备案并公告。上述协议在有效期届满前因保荐机构或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起 2 周内与相关当事人签订新的协议，并在新的协议签订后 2 个交易日内报告证券交易所备案并公告。

本次募集资金到位后，公司将严格遵守《首创置业股份有限公司募集资金管理办法》中的相关规定，建立募集资金专户，对募集资金使用进行专项管理。

（四）董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见

公司于 2016 年 3 月 18 日召开第五届董事会第六十三次会议，审议通过了《关于 A 股发行筹集资金投资项目及其可行性方案的议案》，董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为人民币 1,018.01 亿元，公司具备管理较大资产及运营大型房地产开发项目的经验和能力，本次募集资金总额为人民币 38 亿元，占公司资产总额的比例仅为 3.73%。2015 年度，公司年度签约销售额已经突破人民币 325 亿元，本次募集资金投资项目与公司现有的生产经营规模相适应。

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司分别实现营业收入人民币 113.21 亿元、100.58 亿元和 158.34 亿元，实现净利润分别为人民币 19.14 亿元、22.64 亿元和 28.85 亿元，盈利情况良好，且募集资金到位后将进一步增强公司的资本实力，公司财务状况可以有效支持募集资金投资项目的建设和实施。

公司自成立以来一直深耕房地产行业，开发了多个优质的房地产项目，已进

入国内 19 个城市和地区从事房地产开发业务，具备优秀的房地产项目开发能力，并培养了众多具有丰富项目开发经验的业务人员。公司连续 10 年荣获由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三家单位联合发布的“中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）”，连续 11 年荣获由经济观察报发布的“中国蓝筹地产获奖企业”。公司在行业内具备较强的竞争实力。本次募集资金将全部投向公司下属开发的房地产项目，公司具备充分的技术实力与人员储备进行上述项目的开发。

随着公司从事房地产开发业务规模的不断扩大，公司内部在项目建设过程中已经形成了完整的开发流程，在土地收购、项目设计、建设规划、施工、销售及市场推广及交付和售后服务等关键环节都制定了相应的程序和标准，公司在项目开发的过程中也建立了严格的质量控制标准，对房地产开发项目可以进行有效的管理。报告期内，公司逐步建立了完整的公司治理制度和内部控制措施，公司将严格按照上市公司的要求进行规范运作，进一步完善法人治理结构，充分发挥股东大会、董事会和监事会在公司重大决策、经营管理和监督方面的作用。

公司董事会经分析讨论后认为，公司本次募集资金数额及投资项目与公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效使用募集资金，提高公司经营效益。

二、本次募集资金投资项目具体情况

（一）北京海淀永丰产业基地 F1 项目

1、项目要点

项目名称：海淀北部地区整体开发中关村永丰产业基地 HD-0402-0030 地块 F1 住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）项目

项目立项总投资：673,326.00 万元

项目经营主体：公司全资子公司北京旭嘉置业有限公司

建设内容：住宅、公建等

规划用地面积：65,219 平方米

总建筑面积： 292,942 平方米

2、项目基本情况

本项目建设地点海淀区西北旺镇，东至永丰东四街绿化带，西至永丰北一街，南至永丰东一街绿化带，北至永丰北四街绿化带，规划用地面积 65,219 平方米，总建筑面积 292,942 平方米，项目立项总投资 673,326.00 万元。本项目同时配建 7,500 平方米的公共租赁用房以及 60,500 平方米自住型商品房。

3、项目市场前景

北京市房地产市场情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人主营业务所属行业情况 （四）主要开发项目所处地区的市场分析 1、北京”。

本项目位于海淀北部中关村永丰产业基地内。北京中关村永丰产业基地坐落于北京市海淀区北部地区，位于北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一，也是中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。自 2001 年启动以来，经过几年开发建设，目前环境优美，交通便捷，基础设施完善。永丰产业基地曾被评为“首都绿化美化花园式单位”，为高新技术企业研发、生产创造了良好的外部环境。项目区域交通条件优越，高速公路、轨道交通和城市干道共同组成立体交通网络覆盖，项目紧邻北清路，距京新高速、京藏高速仅 3-5 分钟车程，地铁 16 号线预计 2016 年底通车，未来轨道交通将十分便捷。项目周边范围内配套设施较为齐全，涵盖医院、学校、超市、购物中心等，项目未来发展前景广阔。

4、资格文件取得情况

已取得文件	证号
立项批复/备案	京发改[2015]1766 号
环评批复	海环保审字[2015]1095 号
不动产权证书	京（2016）海淀区不动产权第 0000066 号
建设用地规划许可证	地字第 110108201500021 号
建设工程规划许可证	2016 规（海）建字 0030 号（建字第 110108201600103 号） 2016 规（海）建字 0046 号（建字第 110108201600135 号）
建筑工程施工许可证	[2016]施[海]建字 0069 号（110108201608030201）

5、投资估算及筹资方式

本项目立项总投资 673,326.00 万元，主要包括土地成本、前期工程费、基础

设施费、园林环境设施费、建筑安装工程费、配套设施费等相关费用，拟使用募集资金 60,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目进度情况和经济评价

本项目由全资子公司北京旭嘉置业有限公司开发，目前项目已开工，预计 2018 年 9 月完工。

本项目预计实现销售收入 1,101,268 万元，销售净利率预计 13.50%，项目经济效益良好。

（二）上海青浦盈浦街道 20-04 项目

1、项目要点

项目名称：首创观云路北侧 20-04 地块普通商品房及商业项目

项目立项总投资：140,490.00 万元

项目经营主体：公司全资子公司上海首浦置业有限公司

建设内容：普通商品房及商业项目

规划用地面积：28,620.3 平方米

总建筑面积：71,604.8 平方米

2、项目基本情况

本项目建设地点为上海市青浦区观云路北侧 20-04 地块，东至南泥娄路，南至观云路，西至青泰路、北至东横港，规划用地面积 28,620.3 平方米，总建筑面积 71,604.8 平方米，其中地上建筑面积 52,540.00 平方米，项目立项总投资 140,490.00 万元。

3、项目市场前景

上海市房地产市场情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人主营业务所属行业情况 （四）主要开发项目所处地区的市场分析 2、上海”。

本项目位于上海市青浦区新城，区域位置优越，交通便利。青浦新城是上海市市域空间布局结构中“多核”的一个节点，位于青浦区中心，是区政府所在地，是青浦区的交通汇聚点和产业集中点。未来 17 号线建成后，青浦新城板块有 5 个站点落地，由东向西分别为汇金路站、青浦站、漕盈路站、淀山湖大道站、朱家角站。

本项目向东距离人民广场约 38 公里，距离虹桥枢纽约 23 公里，距离青浦区政府（青浦老城中心）约 3.5 公里；向西距离朱家角风景名胜区约 5 公里，距离淀山湖（东方绿洲）约 8 公里。项目紧邻在建轨道交通 17 号线淀山湖大道站，可半小时抵达虹桥枢纽（接驳轨道交通 2 号线及 10 号线），距沪渝高速及郊环线匝道仅为 5 公里。附近在建青浦万达广场，建成后将极大提高项目本身的配套丰富程度。

4、资格文件取得情况

已取得文件	证号
立项批复/备案	青发改备[2016]19 号
环评批复	青环保许管[2016]274 号
房地产权证	沪房地青字（2016）第 007739 号
建设用地规划许可证	沪青地（2016）EA31011820164126
建设工程规划许可证	沪青建（2016）FA31011820164922

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

本项目立项总投资 140,490.00 万元，主要包括土地成本、前期工程费、基础设施费、园林环境设施费、建筑安装工程费、配套设施费等相关费用，拟使用募集资金 30,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目进度情况和经济评价

本项目由公司全资子公司上海首浦置业有限公司开发，目前项目尚未开工，预计 2018 年 9 月完工。

本项目预计实现销售收入 138,050 万元，销售净利率预计 13.96%，项目经济效益良好。

（三）上海杨浦平凉项目

1、项目要点

项目名称：杨浦区 12、13 街坊商办住宅综合项目

项目立项总投资：552,399.23 万元

项目经营主体：公司全资子公司上海首杨投资有限公司

建设内容：住宅、办公楼及垃圾站、配电站、开关站等配套设施等

规划用地面积：32,359.6 平方米

总建筑面积：133,271.7 平方米

2、项目基本情况

本项目建设地点上海杨浦区基地东至通北路，西至规划景星路，南至榆林路，北至惠民路，规划用地面积 32,359.6 平方米，总建筑面积 133,271.7 平方米，项目立项总投资 552,399.23 万元。本项目同时配建 3,600 平方米的公共租赁用房。

3、项目市场前景

上海市房地产市场情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人主营业务所属行业情况 （四）主要开发项目所处地区的市场分析 2、上海”。

本项目地处杨浦东外滩核心位置，紧邻城市核心生活圈，距陆家嘴约 3 公里，距人民公园约 5 公里，区位优越。东外滩作为内环内滨江稀缺的成片开发区域，目前在定位上分 5 个功能区，即渔人码头博览旅游观光区、杨浦大桥特色滨江商务社区、复兴岛度假休闲会展区、滨江科教区、高新技术产业带，将形成集金融、商业、办公、旅游等为一体的高档居住休闲区。项目交通条件便利，区域内地铁 4 号线、12 号线贯穿，四周临路，10 分钟可达人民广场、陆家嘴等核心区域。项目周边配套设施较为齐全，涵盖交大附属第一人民医院、复旦大学附属妇产科医院、上海市中西医结合医院等医院，市东中小学、市东幼儿园等学校，渔人码头和保利绿地广场等商业广场及超市、银行等，居住舒适方便。

4、资格文件取得情况

资格文件	编号
立项批复/备案	杨发改备[2015]68 号
建设用地规划许可证	沪杨地（2016）EA31011020164095
环评批复	杨环保许评[2016]011 号、 杨环保许评[2016]055 号
房地产权证	沪房地杨字（2016）第 007067 号、 沪房地杨字（2016）第 009302 号
建设工程规划许可证	沪杨建（2016）FA31011020164843
建筑工程施工许可证	1502YP0156D01

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

本项目立项总投资 552,399.23 万元，主要包括土地成本、前期工程费、基础设施费、园林环境设施费、建筑安装工程费、配套设施费等相关费用，拟使用募集资金 100,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目进度情况和经济评价

本项目由公司全资子公司上海首杨置业有限公司开发，目前项目已开工，预计项目 2018 年 12 月完工。

本项目预计实现销售收入 725,591 万元，销售净利率预计 12.07% ，项目经济效益良好。

（四）天津北运河项目

1、项目要点

项目名称：地铁六号线北运河站地块（C 街坊）荣都中心、荣都公寓项目，荣都嘉园（地铁六号线北运河站地块 D 街坊）项目

项目立项总投资：431,918.00 万元

项目经营主体：公司全资子公司天津兴泰吉鸿置业有限公司

建设内容：住宅、商业、配套公建

规划用地面积：62,817.2 平方米

总建筑面积：349,350 平方米

2、项目基本情况

本项目建设地址为天津市河北区小王庄津浦北路以西，规划用地面积 62,817.2 平方米，总建筑面积 349,350 平方米，项目立项总投资 431,918.00 万元。

3、项目市场前景

天津市房地产市场情况请参见本招股说明书“第六节　业务与技术”之“二、发行人主营业务所属行业情况 （四）主要开发项目所处地区的市场分析 3、天津”。

本项目位于天津市河北区，志成路以北，北运河西路以西，紧邻北运河，是天津三岔河口汇聚点地处城市中心核心区域，交通条件便利，快速路、轨道交通和城市干道共同组成立体交通网络覆盖。本项目附近主要道路，如西青道快速路、志成路快速路可方便直达西青区、红桥区、河东区等区域，河北大街、新红路、红桥北大街等交通干道，可便捷通往红桥区、南开区以及市区其他区域。本项目

地铁上盖，随着地铁 4 号线、6 号线的开通，以及周边有 10 余条公交线路均在此设站，出行方便快捷。

4、资格文件取得情况

资格文件	编号
立项批复/备案	津发改许可[2014]135 号、 津发改许可[2014]138 号
环评批复	津河北环许可审[2014]20 号
房地产权证	房地证津字第 105051400037 号、 房地证津字第 105051400038 号
建设用地规划许可证	2014 河北地证 0006、 2014 河北地证 0007
建设工程规划许可证	2014 河北住证 0007、 2015 河北住证 0001
建筑工程施工许可证	1201052014120501120、1201052015031702120、 1201052015031705120
预售许可证	津国土房售许字[2014]第 1187—001-002 号、 津国土房售许字[2015]第 0276—001 号、 津国土房售许字[2015]第 0277—001 号、 津国土房售许字[2015]第 0946—001-002 号

5、投资估算及筹资方式

本项目立项总投资 431,918.00 万元，主要包括土地成本、前期工程费、基础设施费、园林环境设施费、建筑安装工程费、配套设施费等相关费用，拟使用募集资金 100,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目进度情况和经济评价

本项目由公司全资子公司天津兴泰吉鸿置业有限公司开发，项目目前已开工，预计项目 2018 年 7 月完工。

本项目预计实现销售收入 517,929 万元，销售净利率预计 8.85%，项目经济效益良好。

（五）天津市中山路项目

1、项目要点

项目名称：中山路地块项目

项目立项总投资：252,500.00 万元

项目经营主体：公司全资子公司天津兴泰吉盛置业有限公司

建设内容：地上住宅及配套公建、写字楼及商业，地下商业及地下车库

规划用地面积：22,455.3 平方米

总建筑面积：199,000 平方米

2、项目基本情况

本项目建设地址为天津市河北区中山路与昆纬路交口东南侧（东至新大路、南至东二经路、西至昆纬路、北至中山路），规划用地面积 22,455.3 平方米，总建筑面积 199,000 平方米，项目立项总投资 252,500.00 万元。

3、项目市场前景

天津市房地产市场情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人主营业务所属行业情况 （四）主要开发项目所处地区的市场分析 3、天津”。

本项目地处天津河北区中心的中山路与昆纬路相交的区域，市政基础设施配套完善，地理位置优越，交通便捷。项目四周临路，周边涵盖地铁 3 号线和在建的地铁 6 号线，几十余条公交线路均在此设站，可方便快捷的到达滨江道-南京路商圈、小白楼商圈、意式风情区和天津各火车站、机场等。项目处于中山路商圈，周边生活配套设施齐全，临近天津第二中学、天津市第五十七中学、天津市第四中心医院、世纪联华超市、望海楼社区中山路菜市场、劝业会场美食街、西沽公园、中山公园、北宁公园、耳闸公园，及众多餐饮娱乐场所，可满足商贸、娱乐、餐饮等多种生活娱乐需求。

4、资格文件取得情况

已取得文件	证号
立项批复/备案	河北审批投函[2015]18 号
环评批复	河北审批环评[2015]37 号
房地产权证	房地证津字第 105051500084 号
建设用地规划许可证	2015 河北地证 0005
建设工程规划许可证	2016 河北住证 0002、 2016 河北住证 0003
建筑工程施工许可证	1201052016022601120
预售许可证	津国土房售许字[2016]第 0286—001 号、 津国土房售许字[2016]第 0287—001 号

5、投资估算及筹资方式

本项目立项总投资 252,500.00 万元，主要包括土地成本、前期工程费、基础设施费、园林环境设施费、建筑安装工程费、配套设施费等相关费用，拟使用募集资金 90,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目进度情况和经济评价

本项目由公司全资子公司天津兴泰吉盛置业有限公司开发，项目目前已开工，预计项目 2019 年 3 月完工。

本项目预计实现销售收入 322,236 万元，销售净利率预计 11.60%，项目经济效益良好。

三、本次募集资金运用对公司主要财务状况和经营成果的影响

1、本次募集资金所投资项目的地区分布、地理位置、开发规模和市场定位，将有助于公司房地产业务综合开发能力得到进一步提升，为公司未来发展打下更为良好的基础。

2、本次募集资金到位后，公司的净资产将会有较大幅度的增加，从而会使公司每股净资产数额相应提高。由于募集资金投入后不能立即产生收益，因此公司净资产增加后，可能会使公司当年的净资产收益率存在一定幅度的下降。

3、目前公司的财务杠杆作用发挥较为明显，为股东带来了相对较高的回报，同时公司的资产负债率水平保持较高水平。在本次募集资金到位后，将有利于公司降低资产负债率水平，公司的财务抗风险能力和偿债能力将明显增强，资本结构将得到进一步改善。

综合来看，本次募集资金到位并投入项目后，因项目结算等带来的收益将有效地提高本公司的盈利实力、竞争能力和综合实力。

第十四节 股利分配政策

一、公司最近三年的股利分配政策

首创置业为香港联合交易所上市公司，根据现行《公司章程》的规定，公司最近三年的股利分配政策如下：

公司缴纳有关税项后的利润，按下列顺序分配：（1）弥补亏损（资本公积金除外）；（2）提取法定盈余公积金；（3）提取任意盈余公积金；（4）支付普通股股利。本条（3）、（4）项在某一年度的具体分配比例，由董事会视公司经营状况和发展需要拟订，并经股东大会审批。

公司在弥补亏损和提取法定公积金前，不得分发股利。

年度股利将按股东持股比例在会计年度结束后六个月内分配。

公司可以采用下列形式分配股利：（1）现金；（2）股票；（3）其他合法方式。

公司向股东分配股利时，应按中国税法规定代扣股东股利收入之应纳税金。

经股东大会授权，董事会可决定派发公司中期或特别股息的方案。

公司应当为持有境外上市外资股的股东委任收款代理人。收款代理人应当代有关股东收取公司就境外上市外资股分配的股利及其他应付的款项。公司委任的收款代理人应当符合上市地法律或者证券交易所有关规定的要求。公司为其在香港联交所挂牌上市的 H 股股东委托的收款代理人，应当为依照香港《受托人条例》注册的信托公司。

二、报告期内本公司的利润分配情况

公司于 2013 年向股东派发 2012 年度现金股利 32,447.36 万元，每股股利 0.16 元；2014 年向股东派发 2013 年度现金股利 44,615.10 万元，每股股利 0.22 元；2015 年向股东派发 2014 年度现金股利 50,699.00 万元，每股股利 0.25 元；2016 年向股东派发 2015 年度现金股利 60,559.20 万元，每股股利 0.20 元。

三、本次发行前滚存利润分配方案

经公司 2016 年 5 月召开的临时股东大会审议通过，在本次发行 A 股完成后，公司全体股东将有权享有于本次发行 A 股完成前累计的未分配利润；A 股持有

人将不享有本次发行 A 股完成前已经宣派的任何股息。

四、发行后公司的股利分配政策

根据上市后适用的《公司章程（草案）》，公司本次发行后股利分配政策和决策程序如下：

（一）利润分配政策的基本原则

公司牢固树立回报股东的意识，实行持续、稳定的利润分配政策；公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

（二）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及其他合法的方式分配股利，且优先采取现金分红的利润分配形式，但利润分配不得超过累计可供分配利润的范围。在满足公司现金支出计划的前提下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

（三）现金分红的具体条件和比例

在同时满足以下条件时，公司应当实施现金分红：

1. 公司在该年度实现的可供分配利润（即公司弥补亏损、提取盈余公积金后所余的税后利润）为正值、且现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2. 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3. 公司无重大投资计划；

4. 公司现金分红不会违反法律、法规、规章、政府规范性文件、可适用的规则及公司或子公司受约束力的协议、文件。

董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化现金分红政策：

1. 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2. 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3. 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（四）发放股票股利的具体条件

公司主要的分红方式为现金分红；若公司营业收入增长快速，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配且公司具备股本扩张能力时，可以在实施上述现金股利分配的同时派发股票股利，派发股票股利分配预案经董事会审议通过后，应提交股东大会审议批准。

（五）利润分配政策的决策机制及程序

1. 公司董事会应当根据公司不同的发展阶段、当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

2. 公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

3. 独立董事在召开利润分配的董事会前，应当就利润分配的提案提出明确意见，必要时，可提请召开股东大会。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

4. 利润分配方案经上述程序通过的，由董事会提交股东大会审议。经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过方能实施该利润分配方案，但股票股利须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

（六）利润分配政策的变更

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的合理回报。因公司外部经营

环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，公司可对利润分配政策进行调整，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司利润分配政策的变更由董事会拟定并经 1/2 以上独立董事同意后提请股东大会审议批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配政策进行审核并出具书面意见。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，公司应广泛征求独立董事、监事、公众投资者的意见。董事会在修改利润分配政策时应以保护股东利益为出发点，并在向股东大会提交的相关议案中详细论证和说明修改原因。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的同意并经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上表决通过；公司提供网络投票等方式为中小投资者参加股东大会提供便利。

（七）未来股东分红回报规划的制定安排

公司以三年为周期制定股东分红回报规划，根据《公司章程》规定的利润分配政策，并由公司董事会结合公司的具体经营情况，充分考虑公司的盈利规模、现金流状况、发展所处阶段及当期资金需求，确定该时段的利润分配规划。

五、上市后三年股东分红回报规划

公司实施积极、持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展。

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合及其他合法的方式分配利润，利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。在符合现金分红的条件下，公司应当优先采取现金分红的方式进行利润分配。所有普通股股东享有平等分配股利的权利。

公司上市后连续三年（含当年），公司在足额预留法定公积金、任意公积金以后，如无重大投资计划等事项发生，在所有适用于公司的法律法规许可的前提下，每年向股东现金分红不低于当年实现的可供分配利润的 10%。公司连续三年

现金分红累计不得少于上市后该三年(含当年)实现的年均可供分配利润的 30%。

在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利分配和资本公积金转增股本方案。

董事会负有提出现金分红提案的义务，对当年实现的可供分配利润中未分配部分，董事会应当说明使用计划安排或原则。董事会因公司重大投资计划或重大现金支出等事项未提出现金分红提案的，董事会应在利润分配预案中披露原因及留存资金的具体用途。公司因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应当按《公司章程（草案）》和《股东分红回报规划》的有关规定履行决策程序。公司接受独立董事、监事和中小股东对公司分红的建议和监督。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露和投资者关系

本公司为了加强对信息披露的管理工作，提高信息披露工作质量和规范信息披露程序，根据《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规的要求，遵照信息披露充分性、完整性、真实性、准确性和及时性的原则，制定了《首创置业股份有限公司信息披露事务管理办法》，并指定了专门部门负责公司的信息披露以及投资者关系管理工作。

本公司由董事会秘书和证券事务代表具体负责公司的信息披露以及投资者关系管理工作。

董事会秘书：秦怡 证券事务代表：蒋松涛

联系电话：010-6652 3000

传真：010-6652 3171

二、重大合同

（一）重大业务合同

截止本招股说明书签署日，公司及控股子公司正在履行、将要履行的合同金额在 30,000 万元以上的重大业务合同如下：

序号	公司	合同对方	合同名称	合同签订日期	合同金额（元）/合同主要内容
1	安顺园	北京城建六建设集团有限公司	黄辛庄项目二期总承包工程	2014.08.11	352,953,709
2	创瑞华安	中建二局第三建筑工程有限公司	房山高教园项目施工总承包合同	2014.10.28	346,111,982
3	重庆新石	中国建筑第二工程局有限公司	重庆首创鸿恩寺项目三期施工总承包工程合同	2012.11.15	597,040,046
4	兴泰吉丰	北京城建六建设集团有限公司	天津洪泥河项目四期总承包工程	2015.01.03	311,093,995
5	兴泰吉鑫	中天建设集团有限公司	天津津南梨双路项目三期建筑安装施工总承包工程	2014.09.01	308,935,640
6	天津同城	天津小站建筑安装工程有限责任公司	武清项目 04-02 地块项目建筑安装施工总承包工程	2014.07.01	624,586,688

序号	公司	合同对方	合同名称	合同签订日期	合同金额（元）/合同主要内容
7	天津益聚	天津小站建筑安装工程有限责任公司	天津武清项目 01-05 地块二期至四期建筑安装施工总承包工程	2013.03.26	411,575,802
8	西安新开	北京城建六建设工程有限公司	西安首创国际城六期建筑安装施工总承包工程施工合同	2012.08.01	518,765,674
9	西安新开	五矿二十三冶建设集团有限公司	西安首创国际城七期总承包工程合同	2013.09.03	547,028,307
10	天城永元	中国建筑第二工程局有限公司	丽泽金融商务 F02、F03 及 F05 地块项目总承包工程（第Ⅱ标段）	2014.12.22	417,240,200
11	京津同城	天津市武清区土地整理中心	土地一级开发整理委托协议书	2009.10.30	天津市武清区高村乡京津高速公路北侧土地一级开发整理工作
12	首创天顺	北京市土地整理储备中心顺义区分中心	顺义区板桥村土地一级开发项目村址地块委托协议书	2011.06.28	顺义区板桥村土地一级开发
13	天津嘉铭	中建城市建设发展有限公司	天津中新生态城 5 号地项目二、三期建筑安装施工总承包工程	2014.04	340,131,980

（二）重大借款、授信合同

截止本招股说明书签署日，公司及控股子公司正在履行、将要履行的合同金额在 70,000 万元以上的重大借款、授信合同如下：

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	利率	担保情况
1	安顺园	北京农村商业银行股份有限公司东长安支行	借款合同	110,000	2015.02.17-2018.02.16	以实际支用日人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 10%，每年 1 月 1 日调整	抵押：安顺园以“京房国有（2006）第 052 号”的土地使用权为主合同项下 103,461 万元、以“京房国用（2004）第 549 号”的土地使用权为主合同项下 6,539 万元的全部债务承担抵押担保
2	创瑞华安	北京农村商业银行股份有限公司东长安支行	借款合同	115,000	2015.03.26-2018.03.23	以实际支用日人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 10%，每年 1 月 1 日调整	抵押：创瑞华安以“京房国用（2015 出）第 00092 号”、“京房国用（2015 出）第 00092 号”土地使用权为主合同项下的全部债权提供抵押担保责任
3	贵佳茂	交通银行股份有限公司北京东单支行	固定资产贷款合同	100,000	2014.12.01-2017.11.23	以合同生效日为基准日的三年期人民银行贷款基准利率上浮 10%的浮动利率，利率调整日为自首次放款日每满一年的当日	保证：首创置业为主合同项下债务人的全部债务提供不可撤销的连带责任保证 抵押：贵佳茂以“京顺国用（2014 出）第 00103 号”、“京顺国用（2014 出）第 00103 号”土地使用权为主合同项下的债务本金及相应利息、罚息、复息、违约金、实现抵押权的费用和其他相关费用承担抵押担保责任
4	北京旭嘉	国投瑞银资本管理有限公司	资产收益权转让合同	380,000	100,000 万元不超过 1 年，140,000 万元不超过 2 年，140,000 万元不超过 3 年	7.30%	保证：首创置业为主合同项下债权提供连带责任保证

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	利率	担保情况
5	上海首青	中信银行股份有限公司上海分行	固定资产贷款合同	75,000	2015.09.23-2018.09.22	在定价基础利率基础上上浮5%，自实际提款日起，每季调整一次利率	抵押：上海首青以其国有土地使用权及相应在建工程为主合同项下主债权、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、保管质押财产和实现债权、抵押权的费用和其他所有应付的费用提供抵押担保
6	首创置业	平安信托有限责任公司	平安财务·汇置163号单一资金信托之信托贷款合同	70,000	3年	8.70%	保证：首创天顺为主合同项下全部债务提供连带责任保证
7	首创置业	厦门国际银行股份有限公司北京分行	流动资金借款合同	80,000	2015.06.23-2017.06.22	以该笔贷款发放日中国人民银行公布的1-5年期人民贷款基准利率上浮30%，每年调整	—
8	首创置业	中航信托股份有限公司	中航信托·天顺2149号首创置业单一资金信托贷款合同	80,000	2015.08.03-2017.08.02	以该笔贷款发放日中国人民银行公布的1-5年期人民贷款基准利率上浮30%，每年调整	—

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	利率	担保情况
9	首创置业	南充市商业银行股份有限公司营业部	人民币资金委托贷款合同	100,000	—	5.60%	—
10	首创置业	浙商银行股份有限公司北京分行	委托贷款借款合同	80,000	2015.09.18-2017.09.17	6.90%	—
11	首创朝阳	平安资产管理有限公司	平安—首创朝阳丽泽项目商业不动产债权投资计划投资合同	122,000	8 年	7.82%	保证：首创集团为首创朝阳提供连带责任担保 抵押：天城永信以北京市丽泽金融商务区首创朝阳丽泽项目中 F05 地块的土地使用权为首创朝阳与平安资产管理有限公司签订的《平安—首创朝阳丽泽项目商业不动产债权投资计划投资合同》项下的债权提供抵押担保
12	上海首杨	平安信托有限责任公司	还款协议	240,000	2015.08.27-2018.08.26	初始利率为 7%，按季浮动，自债务起始日起，央行基准利率每下调一次，利率下调 0.01%，央行基准利率每上调一次，利率上调 0.01%，利率上限不超过初始利率	补足义务：首创置业及上海正恒为上海首杨偿还贷款提供补足义务 质押：上海正恒以其持有的上海首杨 40%股权为主合同项下主债权提供质押担保；上海正恒以其持有的上海首杨 60%股权为主合同项下主债权提供质押担保
13	首创置业	泰康资产管理有限责任公司	泰康—首创置业商业不动产债权投资计划投资合同	250,000	起始日为首次提款日，截止日为最后一次提款日满五年的	6.60%	保证：首创集团为主合同的履行提供保证担保

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	利率	担保情况
					对应日		
14	首创置业	人保投资控股有限公司	人保投控—首创置业北京丽泽不动产债权投资计划投资合同	投资资金预计不超过20亿元	5年，自投资资金起息日起至投资计划到期日	8.30%	保证：首创集团为主合同的履行提供连带责任保证
15	首创置业	中国人寿资产管理有限公司	中国人寿—首创置业债权投资计划投资合同	投资资金预计不超过20亿元	5年，自投资资金起息日起至投资计划到期日	以投资资金起息日当日适用的人民银行三年至五年期人民币贷款基准利率上浮25%	保证：首创集团为主合同的履行提供保证担保
16	首创朝阳	国家开发银行股份有限公司	国家开发银行股份有限公司人民币资金借款合同	80,000	2012.02.29-2017.02.28	合同生效日人民银行公布的同期限档次的人民币贷款基准利率上浮10%，随人民币基准利率调整而调整	保证：首创置业为主合同的履行提供连带责任保证
17	北京中瑞凯华	江苏银行股份有限公司北京分行	公司委托贷款合同	120,000	无固定期限	第1-3计息周期10.4%，自2016年1月17日起8%，第4计息周期14%，第五计息周期20%，且最高利率20%	保证：首创置业为主合同项下全部债务提供连带责任保证 质押：瑞元丰祥以其所持创瑞华安50%股权为主合同项下债务提供质押担保 质押：北京中瑞凯华以其所持创瑞华安50%股权为主合同项下债务提供质押担保
18	天城永元	交通银行股份有限公司北京东单支行、北京农村商业银行股份有限	北京市丰台区丽泽金融商务区F-03地块项目固	不超过24亿元	2015.12.15-2031.04.30	利率确定日当日的基准利率，利率按年调整	抵押：天城永元以其名下土地使用权为主合同项下债务提供抵押担保

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	利率	担保情况
		公司东城支行	定资产银团贷款合同				
19	首创置业	北京农村商业银行股份有限公司东长安支行	借款合同	94,000	2016.07.28-2020.07.27	以实际支用日人民银行同期同档次贷款基准利率下浮 10%，按年调整	—
20	首创置业	兴业银行股份有限公司北京分行	可续期委托贷款借款合同	80,000	初始借款期限为 3 年，届满后公司每年可选择续期一年	首期利率为 4.55%，按年浮动	—
21	众置鼎福	北京银行股份有限公司总行营业部	借款合同	128,982	48 个月	以提款日同期基准利率为基础下浮 10%，按季调整	保证：首创置业为主合同的履行提供连带责任保证
22	World Union Consultants Limited 寰宇顾问有限公司	WING LUNG BANK,LIMITED	Facility agreement	港币 13 亿元	3 年	2.3%与香港银行同行业拆借利率之和	保证：首创置业为主合同的履行提供保证担保

三、对外担保情况

（一）公司为合营公司提供担保的情况

截止本招股说明书签署日，本公司为合营公司首创嘉铭长期借款提供 6 亿元的担保。除为合营公司首创嘉铭提供的担保及为子公司提供担保以外，本公司不存在其他重大对外担保。

（二）公司为购房人提供担保的情况

按照房地产行业的惯例，根据不同地区不同类别按揭合作银行的要求，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。一般而言，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 6 月 30 日，公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 66.81 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。

四、重大诉讼与仲裁

1、截止本招股说明书签署日，本公司及控股子公司不存在尚未了结的、可以合理预见的对本公司资产持有和业务经营有重大不利影响的诉讼、仲裁案件，也不存在对本公司有重大不利影响的重大行政处罚。

2、截止本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

五、其他事项

1、2013 年 4 月，发行人全资子公司 Central Plaza 发行价值为 40,000 万美元的高级永续证券，分派率为 8.375%。

2、2014 年 2 月 10 日，发行人董事会宣告设立中期票据及永续证券计划。根据该计划，发行人全资子公司 Central Plaza 可向专业及机构投资者发售及发行证券，本金上限为 100,000 万美元（或以其他货币为单位的等值货币）。证券将于不同发行日期、按不同条款分批发行。中期票据由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由发行人提供维好协议。根据维好协议，发行人承诺协助 Central Plaza 保持偿付能力和持续经营，协助 Central Plaza 和 IFC 保证资金流动性，确保其按照中期票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

2014 年 2 月 17 日，Central Plaza 成功提取期限为 3 年的中期票据 200,000 万元。该笔债券采用单利计息，固定年利率为 5.75%。

2014 年 2 月 17 日，Central Plaza 成功提取期限为 5 年的中期票据 25,000 万元。该笔债券期限为 5 年，采用单利计息，固定年利率为 6.875%。

2014 年 4 月 4 日，Central Plaza 成功提取中期票据 100,000 万元，该中期票据于 2017 年 2 月 16 日到期。该笔债券采用单利计息，固定年利率为 5.75%。

3、2014 年 11 月，Central Plaza 根据中期票据及永续证券计划，发行 45,000 万美元永续证券，分派率为 7.125%。

4、2015 年 5 月 20 日，中国证监会出具《关于核准首创置业股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]896 号），核准发行人向社会公开发行面值不超过 30 亿元的境内公司债券。2015 年 5 月 27 日，发行人发行 300,000 万元公司债券。该债券期限为五年，采用单利按年计息，固定年利率为 4.58%。

5、2015 年 7 月 30 日，首创钜大全资子公司 Rosy Capital Global Limited 向专业及机构投资者提呈发售及发行票据 130,000 万元。该票据期限为 3 年，采用单利计息，固定年利率为 5.25%。该票据由首创钜大提供无条件、不可撤销担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。根据维好及流动资金契据，首创集团承诺协助 Rosy Capital Global Limited 具有充裕资金流动性，确保其按照票据条款及条件及时支付就票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

6、2015 年 10 月 26 日，发行人非公开发行 250,000 万元的公司债券。该债券期限为三年，采用单利计息，发行年利率为 4.70%。

7、2015 年 12 月 9 日，发行人非公开发行 250,000 万元的公司债券。该债券期限为三年，采用单利计息，发行年利率为 4.78%。

8、2016 年 4 月 18 日，发行人非公开发行 70,000 万元的公司债券。该债券期限为三年，采用单利计息，发行年利率为 4.00%。

9、2016 年 4 月 18 日，发行人非公开发行 230,000 万元的公司债券。该债券期限为五年，采用单利计息，发行年利率为 4.20%。

10、2016 年 6 月 1 日，发行人非公开发行 230,000 万元的公司债券。该债券期限为三年，采用单利计息，发行年利率为 4.10%。

11、2016 年 6 月 1 日，发行人非公开发行 170,000 万元的公司债券。该债券期限为五年，采用单利计息，发行年利率为 4.26%。

12、2016 年 7 月 19 日，发行人非公开发行 100,000 万元的公司债券。该债券期限为五年，采用单利计息，发行年利率为 3.84%。

13、2016 年 7 月 19 日，发行人非公开发行 200,000 万元的公司债券。该债券期限为三年，采用单利计息，发行年利率为 3.71%。

14、2016 年，发行人与兴业国际信托有限公司签订《格律诗 61 号财产权信托之财产权信托合同》，以天津静莲雅苑项目和芸香雅苑项目的已预售商品住房的剩余收益权作为标的资产，由兴业国际信托有限公司受托设立财产权信托，并由其发行全部信托单位供合格投资者认购。该合同项下信托单位发行数量为 720,000,000 份，每份信托单位面值 1 元。

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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。

公司全体董事签名：

李松平	唐军	孙宝杰
孙少林	苏健	杨维彬
王洪	李旺	黄翼忠

首创置业股份有限公司

2016年11月1日

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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。

公司全体监事签名：

李章

汤亚楠

蒋和斌

首创置业股份有限公司

2016 年 11 月 7 日

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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。

公司全体非董事高级管理人员签名：

张馥香　　胡卫民　　范书斌

秦怡

首创置业股份有限公司

2016年11月7日

联席保荐机构（联席主承销商）声明

本公司已对招股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。

项目协办人签字：

徐光辉

保荐代表人签字：

侯世飞 隋玉瑶

法定代表人签字：

王常青

中信建投证券股份有限公司

2010年7月7日

联席保荐机构（联席主承销商）声明

本公司已对招股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。

法定代表人：

刘学民

保荐代表人：

戴菲

刘晓俊

项目协办人：

王泽师

第一创业摩根大通证券有限责任公司

2016 年 11 月 7 日

三、联席主承销商声明

本公司已对招股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。

法定代表人：

丁学东

中国国际金融股份有限公司

2016年10月30日

三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读首创置业股份有限公司招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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、完整性承担相应的法律责任。

北京市君泽君律师事务所

负责人：

李云波

经办律师：

王燕萍

赵 磊

2016 年 11 月 7 日

pwc 普华永道

关于首创置业股份有限公司
招股说明书及其摘要的
会计师事务所声明

首创置业股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读首创置业股份有限公司首次公开发行A股股票招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的有关经审计的2013、2014及2015年度及截至2016年6月30日止6个月期间申报财务报表、经审核的内部控制审核报告所针对的2016年6月30日编制的与申报财务报表相关的内部控制及经核对的2013、2014及2015年度及截至2016年6月30日止6个月期间非经常性损益明细表的内容，与本所出具的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项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招股说明书及其摘要中引用的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无异议，确认招股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、准确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_____ 签字注册会计师_____

陈静 刘佳

会计师事务所负责人_____

李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2016年11月7日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的对应资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

签字注册资产评估师：_____（华燕）

_____（刘丽婷）

负　　责　　人：_____（李晓红）

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年11月7日

评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构在2002年出具的以发起人拟发起设立首创置业股份有限公司为评估目的的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

签字注册资产评估师：_____（孟建民）

中国注册资产评估师 孟建民 11001018

_____（杨立红）

中国注册资产评估师 杨立红 11001020

负　　责　　人：_____（傅继军）

中华财务咨询有限公司

2016年11月7日

pwc 普华永道

关于首创置业股份有限公司
招股说明书及其摘要的
会计师事务所声明

首创置业股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读首创置业股份有限公司首次公开发行A股股票招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的本所对首创置业股份有限公司设立出资以及向境外投资者首次发行 H 股出具的验资报告的内容，与本所出具的验资报告(【2003】第 12 号以及【2003】第 183 号)无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述验资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验资报告的真实性、准确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 _____ 刘佳

会计事务所负责人 _____ 李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2016年1月7日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

pwc 普华永道

关于首创置业股份有限公司
招股说明书及其摘要的
会计师事务所声明

首创置业股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读首创置业股份有限公司首次公开发行A股股票招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的本所对首创置业股份有限公司2004年1月1日至2016年6月30日历次实收资本变更验证的复核报告的内容，与本所出具的验资复核报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用本所出具的上述验资复核报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述验资复核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验资复核报告的真实性、准确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 _____ 刘佳

会计事务所负责人 _____ 李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2016年11月7日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

第十七节 备查文件

一、本招股说明书的备查文件

1、发行保荐书及发行保荐工作报告；

2、按照中国会计准则编制的财务报表及审计报告；

3、内部控制审核报告；

4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；

5、法律意见书及律师工作报告；

6、公司章程（草案）；

7、中国证监会核准本次发行的文件；

8、其他与本次发行有关的重要文件。

以上文件将在指定网站披露，并将陈放于本公司和保荐机构的办公地点，以备投资者查阅。

二、文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

每周一至周五上午 9：00—11：00，下午 2：30—4：30。

（二）查阅地点

1、首创置业股份有限公司

地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

联系人：秦怡（董事会秘书） 蒋松涛（证券事务代表）

联系电话：010-6652 3000

信息披露网址：http://www.bjcapitalland.com.cn

2、中信建投证券股份有限公司

地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座

联系人：宋双喜、徐光辉

联系电话：010-8513 0629

3、第一创业摩根大通证券有限责任公司

地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系人：戴菲

联系电话：010-6321 2001