

首创置业股份有限公司
公司债券年度报告
(2017年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 控股股东、实际控制人及董监高情况.....	8
五、 中介机构情况.....	8
六、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 跟踪资信评级情况.....	18
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	19
五、 持有人会议召开情况.....	22
六、 受托管理人履职情况.....	22
第三节 业务和公司治理情况.....	25
一、 公司业务情况.....	25
二、 公司治理、内部控制情况.....	27
三、 公司独立性情况.....	27
四、 公司经营情况分析.....	27
五、 公司本年度新增重大投资状况.....	29
六、 与主要客户业务往来是否存在严重违约情况.....	29
七、 非经营性往来占款或资金拆借情况等.....	29
第四节 财务情况.....	29
一、 审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 主要会计数据和财务指标.....	29
四、 资产情况.....	31
五、 负债情况.....	32
六、 对外担保情况.....	33
七、 利润与其他损益来源情况.....	33
第五节 重大事项.....	33
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	33
二、 关于破产相关事项.....	33
三、 关于司法机关调查事项.....	33
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	33
五、 其他重大事项的信息披露.....	33
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	35
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第八节 备查文件目录.....	36
附件 财务报表.....	38
合并资产负债表.....	39

母公司资产负债表.....	41
合并利润表.....	43
母公司利润表.....	44
合并现金流量表.....	45
母公司现金流量表.....	47
合并所有者权益变动表.....	49
母公司所有者权益变动表.....	52
担保人财务报表.....	55

释义

发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
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
Central Plaza	指	中心大厦发展有限公司（ Central Plaza Development Ltd. ），本公司全资子公司
IFC	指	国际金融中心物业有限公司（ International Financial Center Property Ltd. ），本公司全资子公司
首创钜大	指	首创钜大有限公司，本公司控股子公司
Rosy Capital	指	Rosy Capital Global Limited ，首创钜大全资子公司
中国物产	指	中国物产有限公司（ China Resource Products Limited ）
亿华国际	指	亿华国际企业有限公司（ Yieldwell International Enterprise Limited ）
报告期	指	2017年1-12月
报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）	指	2017年12月31日和2016年12月31日
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
最后可行日	指	2018年4月23日

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	首创置业股份有限公司
中文简称	首创置业
外文名称（如有）	Beijing Capital Land Ltd.
外文缩写（如有）	BCL
法定代表人	李松平
注册地址	北京市怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 3071 室
办公地址	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
办公地址的邮政编码	100140
公司网址	http://www.bjcapitalland.com.cn
电子信箱	ir@bjcapitalland.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	秦怡
联系地址	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
电话	010-66523000
传真	010-66523171
电子信箱	ir@bjcapitalland.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

四、控股股东、实际控制人及董监高情况

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更、变化情况

1. 控股股东姓名/名称：北京首都创业集团有限公司
2. 实际控制人姓名/名称：北京市国有资产监督管理委员会
3. 控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，本公司控股股东、实际控制人未发生变更。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

2017年1月，公司第五届董事会第99次会议审议通过聘任李旭华先生为公司副总裁的议案。

2017年1月，公司第五届董事会第101次会议审议通过聘任钟北辰先生为公司副总裁的议案。

2017年6月，公司召开2017年第三次临时股东大会，审议通过选举李晓斌先生为公司第五届董事会执行董事的决议，同时，杨维彬先生辞任公司非执行董事职务。

2017年10月，公司召开2017年第六次临时股东大会，审议通过选举苏朝晖先生为公司第五届董事会非执行董事的决议，同时，孙宝杰女士辞任公司非执行董事职务。

2017年12月，公司召开2017年第八次临时股东大会，审议通过选举刘昕先生为公司第五届董事会独立非执行董事的决议，同时，王洪先生辞任公司独立非执行董事职务。

五、中介机构情况

债券代码：122376

债券简称：15首置01

（一）会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼
签字会计师（如有）	陈静、王豆豆

（二）受托管理人

名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	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
联系人	翟赢、李耕
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号8楼

债券代码：135383、135384、135521、135522、135636、135637

债券简称：16首业01、16首业02、16首业03、16首业04、16首业05、16首业06

（一）会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼
签字会计师（如有）	陈静、王豆豆

（二）受托管理人

名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层
联系人	郭实
联系电话	010-88027267

（三）资信评级机构

名称	无
办公地址	无

债券代码：125763、125687

债券简称：15首业01、15首业02

（一）会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼
签字会计师（如有）	陈静、王豆豆

（二）受托管理人

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层
联系人	杜美娜、徐宗轩
联系电话	010-85130656、010-65608392

（三）资信评级机构

名称	无
办公地址	无

债券代码：150278、150279

债券简称：18 首业 01、18 首业 02

（一）会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座 普华永道中心 11 楼
签字会计师（如有）	陈静、王豆豆

（二）受托管理人

名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	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
联系人	翟赢、李耕、陈亚丽
联系电话	010-65051166

六、中介机构变更情况

报告期内，中介机构未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	122376
2、债券简称	15 首置 01
3、债券名称	首创置业股份有限公司 2015 年公司债券
4、发行日	2015 年 5 月 27 日
5、到期日	2020 年 5 月 27 日
6、债券余额	30
7、利率（%）	4.58
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017 年 5 月 31 日支付自 2016 年 5 月 27 日至 2017 年 5 月 26 日期间的利息
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内，不存在触发特殊条款的情形

1、债券代码	125763
2、债券简称	15 首业 01
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）
4、发行日	2015 年 10 月 26 日
5、到期日	2018 年 10 月 26 日

6、债券余额	25
7、利率（%）	5.40
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年10月26日，发行人已支付本期公司债券2016年10月26日至2017年10月25日期间的应付利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	15首业01期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。报告期内，本期债券已行使发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

1、债券代码	125687
2、债券简称	15首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2015年公司债券（第二期）
4、发行日	2015年12月9日
5、到期日	2018年12月9日
6、债券余额	25
7、利率（%）	4.78
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年12月9日，发行人已支付本期公司债券2016年12月9日至2017年12月8日期间的应付利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内，不存在触发特殊条款的情形

1、债券代码	135383
2、债券简称	16首业01
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2016年4月18日
5、到期日	2019年4月18日
6、债券余额	7
7、利率（%）	6.10
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年4月18日已支付了本期公司债券2016年4月18日至2017年4月17日期间的应付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	16首业01期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

1、债券代码	135384
--------	--------

2、债券简称	16首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2016年4月18日
5、到期日	2021年4月18日
6、债券余额	23
7、利率(%)	4.2
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年4月18日已支付了本期公司债券2016年4月18日至2017年4月17日期间的应付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	16首业02期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

1、债券代码	135521
2、债券简称	16首业03
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2016年6月1日
5、到期日	2019年6月1日
6、债券余额	23
7、利率(%)	5.70
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年6月1日已支付了本期公司债券2016年6月1日至2017年5月31日期间的应付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	16首业03期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

1、债券代码	135522
2、债券简称	16首业04
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)(品种二)
4、发行日	2016年6月1日
5、到期日	2021年6月1日
6、债券余额	17
7、利率(%)	4.26
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年6月1日已支付了本期公司债券2016年6月1日至2017年5月31日期间的应付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	16首业04期限5年，第3年末附发行人调整票面利

	率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
--	-------------------------------

1、债券代码	135636
2、债券简称	16首业05
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)(品种一)
4、发行日	2016年7月19日
5、到期日	2019年7月19日
6、债券余额	20
7、利率(%)	3.71
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年7月19日已支付了本期公司债券2016年7月19日至2017年7月18日期间的应付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	16首业05期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

1、债券代码	135637
2、债券简称	16首业06
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)(品种二)
4、发行日	2016年7月19日
5、到期日	2021年7月19日
6、债券余额	10
7、利率(%)	3.84
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年7月19日已支付了本期公司债券2016年7月19日至2017年7月18日期间的应付利息
12、特殊条款的触发及执行情况	16首业06期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

1、债券代码	150278
2、债券简称	18首业01
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2018年4月4日
5、到期日	2021年4月9日
6、债券余额	10
7、利率(%)	5.70%
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	未到付息日、未兑付
12、特殊条款的触发及执行情况	18首业01期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

1、债券代码	150279
2、债券简称	18首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2018年4月4日
5、到期日	2021年4月9日
6、债券余额	20
7、利率(%)	5.84%
8、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	未到付息日、未兑付
12、特殊条款的触发及执行情况	18首业02期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：122376

债券简称	15首置01
募集资金专项账户运作情况	不涉及
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：125763

债券简称	15首业01
------	--------

募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	25
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：125687

债券简称	15 首业 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	25
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135383

债券简称	16 首业 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及

募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135384

债券简称	16 首业 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	23
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135521

债券简称	16 首业 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	23
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135522

债券简称	16 首业 04
------	----------

募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	17
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135636

债券简称	16首业05
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135637

债券简称	16首业06
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	偿还公司债务和补充营运资金
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务和补充营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不涉及

募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：150278

债券简称	18首业01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10
募集资金期末余额	于最后可行日，扣除承销费用后期末余额 7.24 亿元
募集资金使用情况	偿还公司债务
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	于最后可行日，不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	于最后可行日，不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：150279

债券简称	18首业02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	于最后可行日，扣除承销费用后期末余额 19.92 亿元
募集资金使用情况	偿还公司债务
募集资金使用履行的程序	符合相关法律法规及公司内部的规定
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	偿还公司债务
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	于最后可行日，不涉及
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	于最后可行日，不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

三、跟踪资信评级情况

债券代码	122376
债券简称	15首置01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017年4月27日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；债券信用质量极高，信用风险极低
上一次评级结果的对比	不变
对投资者适当性的影响	无

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

1、增信机制

（1）. 保证担保

法人或其他组织保证担保

适用 不适用

自然人保证担保

适用 不适用

保证人情况在本报告期是否发生变化

适用 不适用

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

（2）. 抵押或质押担保

适用 不适用

（3）. 其他方式增信

适用 不适用

2、偿债计划或其他偿债保障

适用 不适用

报告期内，公司不存在未按时偿还债券本金或利息情形，偿债计划和其他偿债保障措施的执行与募集说明书约定的一致。

3、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：125763

债券简称	15 首业 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：125687

债券简称	15 首业 02
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：135383

债券简称	16 首业 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 01 募集资金已从平安银行北京知春路支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135384

债券简称	16 首业 02
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 02 募集资金已从平安银行北京知春路支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135521

债券简称	16 首业 03
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 03 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135522

债券简称	16 首业 04
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 04 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135636

债券简称	16 首业 05
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 05 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135637

债券简称	16 首业 06
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 06 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：150278

债券简称	18 首业 01
账户资金的提取情况	于最后可行日，18 首业 01 募集资金扣除承销费后部分已使用，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：150279

债券简称	18 首业 02
账户资金的提取情况	于最后可行日，公司尚未使用 18 首业 02 的募集资金，募集资金专项账户运作规范。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

五、持有人会议召开情况

报告期内，无相关事项需要召开持有人会议。

六、受托管理人履职情况

债券代码：122376

债券简称	15 首置 01
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。中国国际金融股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，报告期内于 2017 年 12 月 7 日和 2017 年 12 月 12 日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，中国国际金融股份有限公司将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，披露地点为上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：125763

债券简称	15 首业 01
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司

	<p>限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>报告期内，中信建投证券发布了本期债券 2016 年度受托管理事务报告，以及三分之一以上董事发生变动和累计新增借款超过上年末净资产 20%的临时受托管理事务报告。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：125687

债券简称	15 首业 02
受托管理人履行职责情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>报告期内，中信建投证券发布了本期债券 2016 年度受托管理事务报告，以及三分之一以上董事发生变动和累计新增借款超过上年末净资产 20%的临时受托管理事务报告。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：135383

债券简称	16 首业 01
受托管理人履行职责情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，报告期内于 2017 年 12 月 7 日、2017 年 12 月 11 日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，受托管理人已于 2017 年 6 月 29 日出具了本期债券受托管理事务年度报告。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：135384

债券简称	16 首业 02
受托管理人履行职责情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。海通证券股份有限公司作为本期债券</p>

	的债券受托管理人，报告期内于2017年12月7日、2017年12月11日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，受托管理人已于2017年6月29日出具了本期债券受托管理事务年度报告。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：135521

债券简称	16首业03
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，报告期内于2017年12月7日、2017年12月11日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，受托管理人已于2017年6月29日出具了本期债券受托管理事务年度报告。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：135522

债券简称	16首业04
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，报告期内于2017年12月7日、2017年12月11日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，受托管理人已于2017年6月29日出具了本期债券受托管理事务年度报告。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：135636

债券简称	16首业05
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，报告期内于2017年12月7日、2017年12月11日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，受托管理人已于2017年6月29日出具了本期债券受托管理事务年度报告。
是否存在利益冲突，及其风	否

险防范、解决机制	
债券代码：135637	
债券简称	16 首业 06
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，报告期内于 2017 年 12 月 7 日、2017 年 12 月 11 日向市场公告受托管理事务临时报告。此外，受托管理人已于 2017 年 6 月 29 日出具了本期债券受托管理事务年度报告。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）业务情况概述

报告期内，公司继续坚持「有质量的增长」的经营方针，积极应对政策和市场变化，经营业绩再上新台阶，并在多个方面取得重要突破：

1. 签约销售再创新高，投资聚焦三大城市圈

报告期内，公司加快核心城市核心产品布局的同时，加速推进非核心城市库存去化，持续推进自销团队建设，建立以营销为核心的资源共享机制，实现销售业绩再创新高。全年签约销售额人民币 558.5 亿元，同比增长 22.7%，其中六大核心城市及澳洲签约占比达 90%；签约均价人民币 2.3 万元/平方米，同比增长 15.8%，实现量价齐升。

报告期内，公司投资聚焦京津冀、长三角和粤港澳大湾区三大城市圈，积极采用并购方式取得优质项目，新进入深圳和杭州市场，拓宽核心城市版图；同时有效实现京津冀土地一级开发资源获取，锁定多个潜在项目。全年新获二级开发项目 19 个，总建筑面积 318.7 万平方米，总投资额人民币 367.6 亿元；新获北京顺义区北石槽棚户区改造项目，总占地面积 60.8 万公顷。

2. 迭代升级产品质量，积极探索文创新型业务

2017 年内，公司坚持“首创制造 2020”的产品战略，加速推进核心产品线“天阅”系和“禧瑞”系的迭代升级；依托大数据平台及专利实验室体系，实现精准定位、精准研发；坚

决贯彻战略采购 4P 体系，战略总包覆盖率达 77%以上，持续实现降本增效；发布新客服战略体系，全面优化客户服务及物业管理能力，提升客户满意度。

报告期内，公司响应北京的全国文化中心战略定位，积极探索文创业务，成立产业和文创地产事业部，依托平台整合内外部资源，锁定北京多个泛文创类潜在项目。

3. 奥莱布局稳居行业第一，新开两城助力业绩增长

2017 年内，公司商业地产平台首创钜大坚决落实“五年二十城”的战略目标，持续扩大奥莱业务规模，新获昆明奥特莱斯、郑州奥特莱斯 A2 地块等项目，旗下奥莱项目布局 14 座城市，稳居行业第一；

报告期内，公司杭州奥特莱斯和南昌奥特莱斯实现盛大开业，获得市场高度认可，已开业奥莱达 6 家。其中杭州奥莱开业当天实现客流量 9 万人次，实现日销售额近人民币 1,300 万元；南昌奥莱开业 3 天实现客流量近 18 万人次，销售额近人民币 2,180 万元。期内，本集团积极提高奥莱运营效率，提升品牌影响力，有效拓展线上渠道，六家已开业奥莱实现全年营业额近 32.4 亿元，同比增长近 35%；客流量达 2,540 万人次，同比增长近 34%。其中，根据行业杂志《奥莱领秀》发布的行业排名，北京奥莱及万宁奥莱荣登 2017 中国奥莱行业销售排名 TOP20，分别位列第三位和第十六位。

4. 多元创新立体融资体系，持续优化债务结构

2017 年内，面对严峻的金融调控政策，公司积极构建多元化立体融资体系，保持畅通的多样化融资渠道；债务融资以控制负债率为核心，总量控制，成本优先。期内，本集团抓住市场窗口，分两笔成功发行 5 亿美元境外高级债券，年利率分别为 3.875%与 3.7%，为公司历次境外债利率最低水平。同时，公司不断深化融资创新，完成首单 CMBS(商业抵押担保证券)发行，发行金额人民币 11 亿元，票面利率 4.83%；完成北金所债权融资计划的发行，发行金额人民币 20 亿；完成购房尾款资产支持计划，发行金额人民币 12 亿。

（二）公司发展展望

展望二零一八年，公司将继续以“实现有质量增长”为经营方针，执行以下发展策略。

1. 坚持冲规模快周转，确保全年充足货源，力争全年实现 800 亿以上签约目标。其中住宅项目加快开发速度，实现快速供货快速销售；非住宅存货继续加快处置，快速回笼资金；

2. 以“天阅系”、“禧瑞系”等高端产品线的快速复制及大数据运用为基础，提升产品核心竞争力及核心运营能力，深入推进“首创制造 2020”。全面提升前期规划、设计研发、工程质量、品牌营销、物业服务等业务全价值链管控，实现精准研发、品牌提升、精益管理，打造综合营运领先优势。

3. 投资区域布局由核心城市升级为京津冀、长三角、珠三角核心城市圈，深度协同首创

集团轨交业务、京津合作示范区、小城镇基金等资源优势，加大土地一级开发和棚户区改造的土地资源获取力度，积极寻求项目并购机会，大力获取核心区域核心资源。

4. 打造不动产资管平台，全面提升项目运营，获取稳定现金流与资产增值，聚焦京沪深写字楼，并探索集体土地发展长租公寓项目；聚焦北京地区泛文创、高精尖与大健康三大产业，打造文创与产业地产平台，重点发掘北京地区旧厂房、旧商场、旧办公楼等存量物业改造升级机会；利用京津冀资源优势，继续加大土地一级开发及棚户区改造投资力度，获取稳定收益并分享区域土地增值收益，增强二级开发资源获取能力；奥特莱斯业务轻重并举，按照“五年二十城”发展战略，快速布局全国，同时机会性把握行业并购、整合机遇，巩固全国奥特莱斯布局规模优势，提升经营业绩。

5. 继续推进各项股本融资方案，加大合作开发等权益性融资力度，做大做强基金平台，业务拓展与资本运营复合驱动；积极应对资金面趋紧的市场环境，持续拓宽融资渠道、优化融资成本、控制融资风险，尤其是进一步拓宽资本市场直接融资渠道，企业债、中期票据、住房租赁永续期债、境外债等多品种债券共同推进，为业务发展提供多元化、低成本资金支持。

二、公司治理、内部控制情况

（一）报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况

是 否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况

公司不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

三、公司独立性情况

是否存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况

是 否

四、公司经营情况分析

（一）住宅开发

公司住宅开发业务聚焦三大核心城市圈，以北京、天津、上海、重庆、成都、深圳为六大核心城市，实现资源优势聚焦与区域重点开发；以中高端住宅产品为引领，主要针对改善型客户和首置客户，全面提升以精准研发为核心的产品创新能力，推进产品标准化建设，改善服务，打造公司特色品牌。

2017年度，本集团加快核心城市核心产品布局的同时，加速推进非核心城市库存去化，持续推进自销团队建设，建立以营销为核心的资源共享机制，实现销售业绩再创新高

，实现签约销售约 558.5 亿元，同比增长 22.7%，签约销售均价约 2.3 万元/平方米，同比增长 15.8%，实现量价齐升。其中，六大核心城市及澳洲实现签约额 501.5 亿元，占比近 90%，北京地区销售主力地位进一步显现，实现签约额 225.8 亿元，同比增长 30.9%。

公司全面推进“天阅系”、“禧瑞系”高端产品线布局，体系化打造产品品牌；以客户需求为导向，以产品服务为保障，有效提升产品品质，创造品牌溢价。2017 年度，天阅系项目签约均价超 8 万元/平方米，天禧项目签约价格超 18 万元/平方米。

截至 2017 年底，公司拥有土地储备总建筑面积 1,154 万平方米，货值超 2,000 亿，预计可满足公司未来三年业务发展。

（二）奥特莱斯综合体

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，通过综合管理，实现多方共赢。

首创钜大坚决落实“五年二十城”的战略目标，持续扩大奥莱业务规模。2017 年，新获昆明奥特莱斯、郑州奥特莱斯 A2 地块等项目，旗下奥莱项目布局 14 座城市，稳居行业第一；实现杭州奥特莱斯和南昌奥特莱斯实现盛大开业，获得市场高度认可；已开业奥莱达 6 家。已开业奥莱全年实现全年营业额近 32.4 亿元，同比增长近 35%，客流量达 2540 万人次，同比增长近 34%。北京奥莱及万宁奥莱荣登 2017 中国奥莱行业销售排名 TOP20，分别位列第三位和第十六位。

（三）城市核心综合体

公司城市核心综合体业务，聚焦北京、上海、深圳等核心城市区域地铁上盖项目，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。

代表项目包含北京丽泽金融商务区、北京国际中心等。

（四）土地一级开发（含棚户区改造）

公司土地一级开发（含棚户区改造）业务，聚焦京津冀地区，公司通过该业务，有效分享区域土地增值收益；同时通过一二级联动方式，以较低成本储备优质的土地资源。此外，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。

依托北京市国企背景及首创集团协同优势，公司已在京津冀成功打造千亿土地一级开

发平台。2017年，公司新获北京顺义北石槽棚改项目，占地面积60.8万公顷。截至目前，公司已获取7个一级项目，总土地面积610万平方米，建筑面积近500万平方米；同时已锁定多个潜在一级项目，预计土地面积超2,800万平方米，预计建筑面积超1,700万平方米。

（五）探索新型业务

公司响应北京的全国文化中心战略定位，积极探索文创业务。2017年，公司成立文创和产业发展事业部，依托平台整合内外部资源，锁定北京多个泛文创类潜在项目。

五、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

六、与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借情况等

（一）非经营性往来占款、资金拆借或违规担保

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形：

是 否

（二）本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

是 否

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、主要会计数据和财务指标

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,414.21	1,194.60	18%	
2	总负债	1,094.90	919.09	19%	
3	净资产	319.32	275.51	16%	
4	归属母公司股东的净资产	209.33	166.62	26%	
5	资产负债率（%）	77.42%	76.94%	1%	
6	流动比率	1.69	1.97	-14%	
7	速动比率	0.70	0.62	13%	
8	期末现金及现金等价物余额	180.50	165.59	9%	
		本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业总收入	212.92	203.49	5%	
2	营业总成本	152.15	168.71	-10%	
3	利润总额	38.39	39.38	-3%	
4	净利润	27.97	28.64	-2%	
5	扣除非经常性损益后净利润	18.47	6.16	200%	2017年随着持有型物业估值趋于平稳，公允价值变动损益减少
6	归属母公司股东的净利润	21.13	20.18	5%	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	51.95	49.05	6%	
8	EBITDA利息倍数	1.56	1.40	11%	
9	经营活动产生的现金流净额	44.54	(9.76)	-556%	2017年本公司在土地投资时坚持优中选优的原则，不断扩大项目合作力度，经营活动现金流中支付的土地款减少
10	投资活动产生的现金流净额	(78.48)	(15.41)	409%	2017年本公司不断扩大项目合作力度，支付合作项目土地款增加

11	筹资活动产生的现金流净额	47.34	8.19	478%	2017年收到借款、发行债券收到现金增加
12	应收账款周转率	12.51	24.34	-49%	本年新增武清一级开发应收款增加
13	存货周转率	0.23	0.27	-15%	
14	贷款偿还率（%）	100%	100%	0%	
15	利息偿付率（%）	100%	100%	0%	

四、资产情况

（一）主要资产变动情况

1. 应收款项

报告期末，公司应收账款比2016年末增加142%，主要是一级开发项目应收账款阶段性增加所致。

2. 预付款项

报告期末，公司预付款项比2016年末增加1681%，主要是预付土地出让金增加所致。

3. 其他应收款

报告期末，公司其他应收款比2016年末增加134%，主要是公司与合作项目的其他股东对项目公司同比例投入的股东贷款增加所致。

4. 划分为持有待售的资产

报告期末，公司划分为持有待售的资产比2016年末增加3316%，主要是将计划出售的投资性物业增加所致。

5. 长期股权投资

报告期末，公司长期股权投资比2016年末增加46%，主要是新增对联合营企业的长期股权投资。

（二）资产权利受限情况

受限资产	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	2,988,341	预售监管资金、贷款抵押质押保证金、履约保函款项、住户按揭贷款保证金及债券利息保证金等
存货	12,339,894	贷款抵押
投资性房地产	12,859,555	贷款抵押
合计	28,187,790	

五、负债情况

（一）主要负债变动情况

1. 预收款项

报告期末，公司预收款项比 2016 年末增加 33%，主要是收到项目回款增加所致。

2. 一年内到期的非流动负债

报告期末，公司一年内到期的非流动负债比 2016 年末增加 59%，主要是公司发行的境内债券将于未来一年内到期，因此在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。

3. 长期应付款

报告期末，公司长期应付款比 2016 年末增加 66%，主要是收到信托借款增加所致。

（二）是否存在逾期未偿还负债情况

是 否

（三）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（四）银行授信及使用情况

截至 2017 年 12 月末，本公司已获得中信银行、中国建设银行、招商银行等多家银行共计 645 亿元的意向性授信额度，尚有 417.50 亿元意向性授信额度未使用。

六、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：无

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

七、利润与其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露

（一）《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

重大事项	有/无	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无			
债券信用评级发生变化	无			
发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无			
发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无			
发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的	有	2017年12月7日	无	无

百分之二十				
发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无			
发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无			
发行人作出减资、合并、分立、解散的决定	无			
保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无			
发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无			

（二） 提交股东大会审议的事项

适用 不适用

（三） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

适用 不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（此页无正文，为《首创置业股份有限公司公司债券年度报告（2017年）》之盖章页）



附件 财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	21,038,178	17,926,073
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,844	217,141
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,409,002	995,223
预付款项	6,626,829	372,047
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
应收利息	468	30,581
应收股利	12,000	12,000
其他应收款	7,833,512	3,349,177
买入返售金融资产	-	-
存货	65,467,004	64,876,885
持有待售的资产	338,921	9,921
一年内到期的非流动资产	5,175,724	3,957,937
其他流动资产	2,851,861	2,841,299
流动资产合计	111,827,343	94,588,284
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
可供出售金融资产	2,590,462	2,390,462
持有至到期投资	-	-
长期应收款	3,201,838	2,798,495
长期股权投资	4,481,354	3,078,429
投资性房地产	18,080,424	15,146,259
固定资产	152,297	134,630
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	172,137
长期待摊费用	108,935	100,940
递延所得税资产	978,516	655,196
其他非流动资产	-	394,808
非流动资产合计	29,593,826	24,871,356

资产总计	141,421,169	119,459,640
流动负债：	-	-
短期借款	1,831,743	1,909,327
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	235,605	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	67,694	26,223
应付账款	8,922,366	7,186,846
预收款项	21,113,831	15,930,980
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	206,723	119,548
应交税费	2,853,624	2,232,093
应付利息	612,032	547,854
应付股利	264,790	257,272
其他应付款	6,143,919	4,888,089
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	23,793,041	14,967,002
其他流动负债	-	-
流动负债合计	66,045,368	48,065,234
非流动负债：	-	-
长期借款	22,072,547	20,520,263
应付债券	12,451,547	16,985,512
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	6,305,775	3,806,675
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	2,475,827	2,352,530
非流动衍生金融负债	138,572	178,724
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	43,444,268	43,843,704
负债合计	109,489,636	91,908,938
所有者权益：	-	-
股本	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	5,889,968	2,895,291
其中：优先股	-	-
永续债	5,889,968	2,895,291
资本公积	653,652	716,380

减：库存股	-	-
其他综合收益	413,159	370,407
专项储备	-	-
盈余公积	570,905	543,169
一般风险准备	-	-
未分配利润	10,376,979	9,109,165
归属于母公司所有者权益合计	20,932,623	16,662,372
少数股东权益	10,998,910	10,888,330
所有者权益合计	31,931,533	27,550,702
负债和所有者权益总计	141,421,169	119,459,640

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	6,866,030	7,106,099
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,844	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	3,160	1,910
预付款项	21,522	19,796
应收利息	26,235	26,235
应收股利	-	-
其他应收款	32,012,397	46,525,276
存货	33,544	44,133
持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	1,560	10,701
流动资产合计	39,038,292	53,734,150
非流动资产：		
可供出售金融资产	80,000	70,000
持有至到期投资	-	-
长期应收款	66,706	66,706
长期股权投资	5,535,809	4,996,783
投资性房地产	-	-
固定资产	52,672	54,676
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-

商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	837,314	370,918
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	6,572,501	5,559,083
资产总计	45,610,793	59,293,233
流动负债：	-	-
短期借款	1,329,000	1,670,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	20,114	13,600
预收款项	807	60,807
应付职工薪酬	127,521	44,166
应交税费	24,942	22,548
应付利息	428,991	403,906
应付股利	86,077	73,607
其他应付款	2,796,492	16,415,765
持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	15,214,894	6,074,182
其他流动负债	-	-
流动负债合计	20,028,838	24,778,581
非流动负债：	-	-
长期借款	2,880,000	7,910,000
应付债券	8,968,604	15,442,006
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	11,848,604	23,352,006
负债合计	31,877,442	48,130,587
所有者权益：	-	-
股本	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	5,889,968	2,895,291
其中：优先股	-	-
永续债	5,889,968	2,895,291
资本公积	3,113,441	3,113,441
减：库存股	-	-
其他综合收益	9,407	9,407
专项储备	-	-
盈余公积	570,905	543,169
未分配利润	1,121,670	1,573,378

所有者权益合计	13,733,351	11,162,646
负债和所有者权益总计	45,610,793	59,293,233

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	21,292,040	20,349,404
其中：营业收入	21,292,040	20,349,404
利息收入	0	0
已赚保费	0	0
手续费及佣金收入	0	0
二、营业总成本	18,068,388	19,337,196
其中：营业成本	15,215,413	16,870,570
利息支出	0	0
手续费及佣金支出	0	0
退保金	0	0
赔付支出净额	0	0
提取保险合同准备金净额	0	0
保单红利支出	0	0
分保费用	0	0
税金及附加	1,262,260	1,435,007
销售费用	555,507	624,959
管理费用	743,866	464,252
财务费用	33,736	-58,364
资产减值损失	257,606	772
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-111,082	1,485,125
投资收益（损失以“-”号填列）	352,654	1,317,639
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	99,637	582,988
资产处置收益（损失以“-”号填列）	181,002	105
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0
其他收益	189,124	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,835,350	3,815,077
加：营业外收入	19,373	130,935
减：营业外支出	15,406	7,544
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,839,317	3,938,468
减：所得税费用	1,042,520	1,074,474
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,796,797	2,863,994
（一）按经营持续性分类	0	0
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,796,797	2,863,994
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0

号填列)		
(二)按所有权归属分类	0	0
1.少数股东损益	684,217	846,436
2.归属于母公司股东的净利润	2,112,580	2,017,558
六、其他综合收益的税后净额	42,752	-167,134
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	42,752	-167,134
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0	0
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0	0
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	42,752	-167,134
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0	31,984
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0	-8,087
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0	0
4.现金流量套期损益的有效部分	112,521	-95,187
5.外币财务报表折算差额	-324	9,928
6.其他	-69,445	-105,772
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	2,839,549	2,696,860
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,155,332	1,850,424
归属于少数股东的综合收益总额	684,217	846,436
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)	0.67	0.67
(二)稀释每股收益(元/股)	0.67	0.67

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

母公司利润表
2017 年 1—12 月

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	83,916	21,918
减：营业成本	10,589	0
税金及附加	17,524	7,678
销售费用	0	0
管理费用	292,547	108,099
财务费用	1,466,043	1,385,741

资产减值损失	0	0
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	418	0
投资收益（损失以“-”号填列）	1,513,754	1,697,752
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24,026	71,000
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	118
其他收益	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-188,615	218,270
加：营业外收入	786	6,328
减：营业外支出	1,211	881
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-189,040	223,717
减：所得税费用	-466,396	-209,919
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	277,356	433,636
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	277,356	433,636
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
五、其他综合收益的税后净额	0	1,320
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0	0
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0	0
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	0	1,320
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0	9,407
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0	-8,087
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0	0
4.现金流量套期损益的有效部分	0	0
5.外币财务报表折算差额	0	0
6.其他	0	0
六、综合收益总额	277,356	434,956
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	23,365,221	23,253,355
客户存款和同业存放款项净增加额	0	0
向中央银行借款净增加额	0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0
收到原保险合同保费取得的现金	0	0
收到再保险业务现金净额	0	0
保户储金及投资款净增加额	0	0
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	0	0
收取利息、手续费及佣金的现金	0	0
拆入资金净增加额	0	0
回购业务资金净增加额	0	0
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	453,442	1,308,523
经营活动现金流入小计	23,818,663	24,561,878
购买商品、接受劳务支付的现金	15,108,361	20,030,556
客户贷款及垫款净增加额	0	0
存放中央银行和同业款项净增加额	0	0
支付原保险合同赔付款项的现金	0	0
支付利息、手续费及佣金的现金	0	0
支付保单红利的现金	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	863,116	652,765
支付的各项税费	2,329,280	2,931,225
支付其他与经营活动有关的现金	1,064,117	1,923,339
经营活动现金流出小计	19,364,874	25,537,885
经营活动产生的现金流量净额	4,453,789	-976,007
二、投资活动产生的现金流量：	0	0
收回投资收到的现金	3,880,738	351,000
取得投资收益收到的现金	7,649	206,737
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	40,957	1,062
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	21,007	723,157
取得子公司增加的现金净额	0	29,622
收到其他与投资活动有关的现金	3,755,487	2,016,834
投资活动现金流入小计	7,705,838	3,328,412
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,487,976	1,347,843
投资支付的现金	3,500,258	442,890
处置子公司减少的现金净额	98,035	26,965
质押贷款净增加额	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	252,850	0
支付其他与投资活动有关的现金	9,214,226	3,051,807
投资活动现金流出小计	15,553,345	4,869,505
投资活动产生的现金流量净额	-7,847,507	-1,541,093

三、筹资活动产生的现金流量：	0	0
吸收投资收到的现金	2,500	2,304,931
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,500	1,009,080
子公司发行普通股及永续可换股证券收到的现金	0	1,295,851
母公司发行其他权益工具收到的现金	3,100,000	3,000,000
取得借款收到的现金	13,490,395	9,686,240
发行债券收到的现金	4,221,862	9,962,723
收到其他与筹资活动有关的现金	9,936,360	3,204,539
筹资活动现金流入小计	30,751,117	28,158,433
偿还债务支付的现金	13,770,784	14,978,727
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,450,713	4,314,747
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
子公司偿还资管计划支付的现金	1,200,000	1,730,000
同一控制下企业合并支付的现金	165,333	3,716,944
支付其他与筹资活动有关的现金	6,430,422	2,599,202
筹资活动现金流出小计	26,017,252	27,339,620
筹资活动产生的现金流量净额	4,733,865	818,813
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	150,937	52,926
五、现金及现金等价物净增加额	1,491,084	-1,645,361
加：期初现金及现金等价物余额	16,558,753	18,204,114
六、期末现金及现金等价物余额	18,049,837	16,558,753

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

母公司现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,259	5,462
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	24,513,456	5,199,358
经营活动现金流入小计	24,527,715	5,204,820
购买商品、接受劳务支付的现金	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	94,774	94,774
支付的各项税费	4,170	13,744
支付其他与经营活动有关的现金	21,213,986	15,411,599
经营活动现金流出小计	21,312,930	15,520,117
经营活动产生的现金流量净额	3,214,785	-10,315,297
二、投资活动产生的现金流量：	0	0
收回投资收到的现金	3,200,000	0

取得投资收益收到的现金	1,026,270	21,957
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	120
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	1,247,802
收到其他与投资活动有关的现金	1,083,644	950,666
投资活动现金流入小计	5,309,914	2,220,545
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	316	703
投资支付的现金	3,750,000	2,072,242
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	2,533,935	1,284,470
投资活动现金流出小计	6,284,251	3,357,415
投资活动产生的现金流量净额	-974,337	-1,136,870
三、筹资活动产生的现金流量：	0	0
吸收投资收到的现金	0	0
发行其他权益工具收到的现金	3,100,000	3,000,000
取得借款收到的现金	782,679	2,669,000
发行债券收到的现金	0	9,962,723
收到其他与筹资活动有关的现金	288,000	996,515
筹资活动现金流入小计	4,170,679	16,628,238
偿还债务支付的现金	4,309,000	3,020,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,575,712	1,947,619
支付其他与筹资活动有关的现金	763,689	45,450
筹资活动现金流出小计	6,648,401	5,013,069
筹资活动产生的现金流量净额	-2,477,722	11,615,169
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,795	-6,731
五、现金及现金等价物净增加额	-240,069	156,271
加：期初现金及现金等价物余额	6,606,099	6,449,828
六、期末现金及现金等价物余额	6,366,030	6,606,099

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	3,027,960	0	2,895,291	0	716,380	0	370,407	0	543,169	0	9,109,165	10,888,330	27,550,702
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
同一控制下企业合并	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年初余额	3,027,960	0	2,895,291	0	716,380	0	370,407	0	543,169	0	9,109,165	10,888,330	27,550,702
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0	0	2,994,677	0	-62,728	0	42,752	0	27,736	0	1,267,814	110,580	4,380,831
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	42,752	0	0	0	2,112,580	684,217	2,839,549
（二）所有者投入和减少资本	0	0	2,994,677	0	-62,728	0	0	0	0	0	0	-64,825	2,867,124
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471,275	471,275
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	2,994,677	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,994,677
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	-62,728	0	0	0	0	0	0	-536,100	-598,828
（三）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	27,736	0	-844,766	-508,812	-1,325,842

1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	27,736	0	-	0	0
2. 提取一般风险准备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,736	0	0
3. 对所有者（或股东）的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-508,812	-
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	605,592	0	1,114,404
											-	0	-211,438
											211,438	0	0
（四）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（五）专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（六）其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、本期期末余额	3,027,960	0	5,889,968	0	653,652	0	413,159	0	570,905	0	10,376,979	10,998,910	31,931,533

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	3,027,960	0	0	0	3,540,247	0	537,541	0	495,150	0	7,745,218	10,311,740	25,657,856
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

同一控制下企业合并	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年年初余额	3,027,960	0	0	0	3,540,247	0	537,541	0	495,150	0	7,745,218	10,311,740	25,657,856
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	2,895,291	0	-2,823,867	0	-167,134	0	48,019	0	1,363,947	576,590	1,892,846
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	-167,134	0	0	0	2,017,558	846,436	2,696,860
（二）所有者投入和减少资本	0	0	2,895,291	0	-2,823,867	0	0	0	0	0	0	245,281	316,705
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,368,199	1,368,199
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	2,895,291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,895,291
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	-2,823,867	0	0	0	0	0	0	-1,122,918	-3,946,785
（三）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	48,019	0	-653,611	-515,127	-1,120,719
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	43,363	0	-43,363	0	0
2. 提取一般风险准备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 对所有者（或股东）的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-605,592	-515,127	-1,120,719
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	4,656	0	-4,656	0	0
（四）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本（	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(六) 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、本期期末余额	3,027,960	0	2,895,291	0	716,380	0	370,407	0	543,169	0	9,109,165	10,888,330	27,550,702

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,027,960	0	2,895,291	0	3,113,441	0	9,407	0	543,169	1,573,378	11,162,646
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年初余额	3,027,960	0	2,895,291	0	3,113,441	0	9,407	0	543,169	1,573,378	11,162,646
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	2,994,677	0	0	0	0	0	27,736	-451,708	2,570,705
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277,356	277,356
（二）所有者投入和减少资本	0	0	2,994,677	0	0	0	0	0	0	0	2,994,677
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	2,994,677	0	0	0	0	0	0	0	2,994,677
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(三) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	27,736	-	-
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	27,736	-27,736	0
2. 对所有者(或股东)的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	605,592	605,592
(四) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-95,736	-95,736
1. 资本公积转增资本(或股本)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(五) 专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(六) 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、本期期末余额	3,027,960	0	5,889,968	0	3,113,441	0	9,407	0	570,905	1,121,670	13,733,351

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,027,960	0	0	0	3,347,206	0	8,087	0	495,150	1,746,792	8,625,195
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年期初余额	3,027,960	0	0	0	3,347,206	0	8,087	0	495,150	1,746,792	8,625,195
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	2,895,291	0	-233,765	0	1,320	0	48,019	-173,414	2,537,451
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	1,320	0	0	433,636	434,956
（二）所有者投入和减少资本	0	0	2,895,291	0	-233,765	0	0	0	0	0	2,661,526
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	2,895,291	0	0	0	0	0	0	0	2,895,291
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	-233,765	0	0	0	0	0	-233,765
（三）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	48,019	-607,050	559,031
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	43,363	-43,363	0
2. 对所有者（或股东）的分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-605,592	605,592
3. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	4,656	41,905	46,561
（四）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（五）专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（六）其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、本期期末余额	3,027,960	0	2,895,291	0	3,113,441	0	9,407	0	543,169	1,573,378	11,162,646

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：唐军 会计机构负责人：范书斌

担保人财务报表

适用 不适用