

**首创置业股份有限公司**

**公司债券年度报告**

(2018 年)

二〇一九年四月

## 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2018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、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
七、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	18
三、 报告期内资信评级情况	23
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	24
五、 偿债计划	24
六、 专项偿债账户设置情况	24
七、 报告期内持有人会议召开情况	28
八、 受托管理人履职情况	28
第三节 业务经营和公司治理情况	29
一、 公司业务和经营情况	29
二、 公司本年度新增重大投资状况	30
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	30
四、 公司治理情况	31
五、 非经营性往来占款或资金拆借	31
第四节 财务情况	32
一、 财务报告审计情况	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	32
三、 主要会计数据和财务指标	34
四、 资产情况	37
五、 负债情况	38
六、 利润及其他损益来源情况	39
七、 对外担保情况	40
第五节 重大事项	40
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	40
二、 关于破产相关事项	40
三、 关于司法机关调查事项	40
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	40
五、 其他重大事项的信息披露	40
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	40
一、 发行人为可交换债券发行人	40
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	40
三、 发行人为绿色公司债券发行人	40
四、 发行人为可续期公司债券发行人	40

<b>五、其他特定品种债券事项</b> .....	40
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	41
第八节 备查文件目录 .....	42
财务报表 .....	44
<b>附件一： 发行人财务报表</b> .....	44
担保人财务报表 .....	57

## 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	2018年1-12月
报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）	指	2018年12月31日和2017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	2019年4月25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	<a href="http://www.bjcapitalland.com.cn">http://www.bjcapitalland.com.cn</a>
电子信箱	<a href="mailto:ir@bjcapitalland.com.cn">ir@bjcapitalland.com.cn</a>

### 二、信息披露事务负责人

姓名	秦怡
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事会秘书
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	<a href="mailto:ir@bjcapitalland.com.cn">ir@bjcapitalland.com.cn</a>

### 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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：北京首都创业集团有限公司

实际控制人姓名/名称：北京市国有资产监督管理委员会

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。

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更  未发生变更

2018年4月27日，公司召开2018年第五次临时股东大会，通过了重选及委任董事及监事的股东大会决议：李晓斌先生、钟北辰先生、胡卫民先生及范书斌先生获委任为第六届董事会执行董事，李松平先生及苏健先生获委任为第六届董事会非执行董事，李旺先生、黄翼忠先生和刘昕先生获委任为第六届董事会独立非执行董事。唐军先生退任执行董事，苏朝晖先生和孙少林先生退任非执行董事。邓文斌先生、穆志滨先生和蒋和斌先生获委任为第六届监事会监事，李章先生和汤亚楠女士退任股东代表监事。新一届董事和监事任期均为三年，自2018年4月27日起至2021年4月26日止。

2018年4月28日，公司召开第六届董事会第一次会议，聘任钟北辰先生担任公司总裁，任期三年，自2018年4月28日起至2021年4月26日止。

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

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
签字会计师姓名（如有）	陈静、王豆豆

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122376.SH
债券简称	15首置01
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

债券代码	135383.SH、135384.SH、135521.SH、135522.SH、135636.SH、135637.SH
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
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
债券代码	150278.SH、150279.SH、150540.SH、 150541.SH、143812.SH、155071.SH、 155072.SH
债券简称	18首业01、18首业02、18首业03、18首 业04、18首置01、18首置03、18首置04
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

债券代码	151402.SH、151403.SH
债券简称	19首业01、19首业02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2 层
联系人	黄亦妙、刘人硕、方君明
联系电话	010-65608392

### （三）资信评级机构

债券代码	122376.SH、143812.SH、155071.SH、 155072.SH
债券简称	15首置01、18首置01、18首置03、18首 置04
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

## 七、中介机构变更情况

适用 不适用

## 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.SH
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、是否设置回售条款	否

6、最近回售日	-
7、到期日	2020年5月27日
8、债券余额	30
9、截至报告期末的利率(%)	4.58
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年5月28日支付自2017年5月27日至2018年5月26日期间的利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135383.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2019年4月18日
8、债券余额	0
9、截至报告期末的利率(%)	6.10
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年4月18日支付自2017年4月18日至2018年4月17日期间的应付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，2018年4月18日发行人行使调整票面利率选择权，票面利率由4%调整到为6.10%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	16首业01期限3年，第2年末附投资者回售选择权，投资者可在2018年4月18日行使投资者回售选择权，但无投资者行使
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135384.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年4月18日
8、债券余额	6.4
9、截至报告期末的利率(%)	4.50
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年4月18日支付自2017年4月18日至2018年4月17日期间的应付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，截至报告期末，本期债券尚未到行权日。2019年4月18日发行人行使调整票面利率选择权，票面利率由4.20%调整到4.50%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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，截至报告期末，本期债券尚未到行权日。2019年4月18日投资者回售选择权，回售金额为16.6亿元。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135521.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2019年6月1日
8、债券余额	23
9、截至报告期末的利率(%)	5.70
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年6月1日支付自2017年6月1日至2018年5月31日期间的应付利息

14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，2018 年 6 月 1 日发行人行使调整票面利率选择权，票面利率由 4.10%调整到为 5.70%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	16 首业 03 期限 3 年，第 2 年末附投资者回售选择权，投资者可在 2018 年 6 月 1 日行使投资者回售选择权，但无投资者行使
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135522.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 6 月 3 日
7、到期日	2021 年 6 月 1 日
8、债券余额	17
9、截至报告期末的利率(%)	4.26
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018 年 6 月 1 日支付自 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日期间的应付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135636.SH
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 18 日
5、是否设置回售条款	是

6、最近回售日	-
7、到期日	2019年7月19日
8、债券余额	15.10
9、截至报告期末的利率(%)	5.90
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年7月19日支付自2017年7月19日至2018年7月18日期间的应付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，2018年7月19日发行人行使调整票面利率选择权，票面利率由3.71%调整到为5.90%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	16首业05期限3年，第2年末附投资者回售选择权，投资者可在2018年7月19日行使投资者回售选择权，投资者回售4.90亿
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135637.SH
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18日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年7月19日
7、到期日	2021年7月19日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	3.84
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年7月19日支付自2017年7月19日至2018年7月18日期间的应付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-------------------	-----

1、债券代码	150278.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年4月9日
7、到期日	2021年4月9日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	5.70
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	18首业01期限3年，第2年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150279.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年4月9日
7、到期日	2023年4月9日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	5.84
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	18首业02期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日

16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150540.SH
2、债券简称	18 首业 03
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(第二期)(品种一)
4、发行日	2018 年 7 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 7 月 11 日
7、到期日	2021 年 7 月 11 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	5.80
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	18 首业 03 期限 3 年，第 2 年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	18 首业 03 期限 3 年，第 2 年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150541.SH
2、债券简称	18 首业 04
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(第二期)(品种二)
4、发行日	2018 年 7 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 7 月 11 日
7、到期日	2023 年 7 月 11 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	5.94
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付

14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	18首业04期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	18首业04期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143812.SH
2、债券简称	18首置01
3、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2018年9月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年9月14日
7、到期日	2023年9月14日
8、债券余额	25
9、截至报告期末的利率(%)	4.89
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	18首置01期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	18首置01期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155071.SH
2、债券简称	18首置03
3、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2018年11月29日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年12月3日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	4.16
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155072.SH
2、债券简称	18首置04
3、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券(第二期)(品种二)
4、发行日	2018年11月29日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023年12月3日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.50
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151402.SH
2、债券简称	19首业01
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019年4月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年4月10日

7、到期日	2022年4月10日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	4.30
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	19首业01期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	19首业01期限3年，第2年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151403.SH
2、债券简称	19首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019年4月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年4月10日
7、到期日	2024年4月10日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.58
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	19首业02期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	19首业02期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122376.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135383.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135384.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135521.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及	不适用

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135522.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135636.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135637.SH

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150278.SH

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	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150279.SH

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	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150540.SH

债券简称	18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	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150541.SH

债券简称	18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	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143812.SH

债券简称	18首置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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155071.SH

债券简称	18首置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	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155072.SH

债券简称	18首置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	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151402.SH

债券简称	19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	15

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务本息，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151403.SH

债券简称	19 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	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务本息，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	122376.SH、155071.SH、155072.SH
债券简称	15 首置 01、18 首置 03、18 首置 04
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 10 月 31 日
评级结果披露地点	www.ccxr.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

#### （二）主体评级差异

适用 不适用

#### 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

##### （一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制情况

###### 1. 保证担保

###### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

###### 2) 自然人保证担保

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

##### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

#### 五、偿债计划

##### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

#### 六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：135383.SH

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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135384.SH

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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135521.SH

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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135522.SH

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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135636.SH

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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135637.SH

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。

	范。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150278.SH

债券简称	18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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150279.SH

债券简称	18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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150540.SH

债券简称	18首业03
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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150541.SH

债券简称	18首业04
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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：143812.SH

债券简称	18首置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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155071.SH

债券简称	18首置03
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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155072.SH

债券简称	18首置04
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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151402.SH

债券简称	19首业01
账户资金的提取情况	于最后可行日，募集资金已全部提取完毕。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151403.SH

债券简称	19首业02
账户资金的提取情况	于最后可行日，募集资金已全部提取完毕。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

## 七、报告期内持有人会议召开情况

√适用 □不适用

债券代码	150278.SH、150279.SH
会议届次	首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）2018年第一次债券持有人会议
召开时间	2018年5月10日
召开地点	北京建国门外大街1号国贸写字楼2座28层中国国际金融股份有限公司2801会议室
召开原因	调整“首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）”募集资金使用计划
会议表决情况及会议决议	本次债券持有人会议审议并表决通过了《关于调整“首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）”募集资金使用计划的议案》
会议决议落实情况	已按照债券持有人会议决议调整“首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）”募集资金使用计划

## 八、受托管理人履职情况

公司债券存续期内，15首置01、18首业01、18首业02、18首业03、18首业04、18首置01、18首置03、18首置04的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。

报告期内，中国国际金融股份有限公司发布了所受托债券的2017年度受托管理事务报告，三分之一以上董事、三分之二以上监事及总裁发生变动，累计新增借款超过上年末净资产20%、40%和60%的临时受托管理事务报告。

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](http://www.sse.com.cn)）。

公司债券存续期内，16首业01、16首业02、16首业03、16首业04、16首业05、16首业06的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。

报告期内，海通证券股份有限公司发布了所受托债券的2017年度受托管理事务报告，三分之一以上董事、三分之二以上监事及总裁发生变动，累计新增借款超过上年末净资产20%、40%和60%的临时受托管理事务报告。

此外，海通证券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](http://www.sse.com.cn)）。

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一） 公司业务情况

二零一八年，本集团继续以「有质量的增长」为核心经营理念，积极应对调控政策，因城施策，深度夯实“快周转”策略，从而实现公司在二零一八年签约销售快速提升。年内，本集团实现签约金额人民币约706.4亿，同比增长约26.5%，实现签约面积306.3万平方米，同比增长27.6%。其中，公司在京津冀区域的优势进一步显现，全年实现签约金额约484.8亿，同比增长45.9%。

二零一八年，本集团继续深化区域战略，聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大城市圈，抢抓窗口贯彻“强投资”策略，实现投资额人民币约409亿元，总建筑面积409.3万平方米。截至年底，公司首次挺进广州、佛山，在粤港澳大湾区获取多幅地块，于区域内形成深圳、广州、佛山等多核驱动。在京津冀区域，公司依托土地一级开发优势，并通过合作及并购等多种方式弱化竞争烈度，以多元化渠道积极布局，成功获取北京、天津多幅优质地块。

二零一八年，本集团奥特莱斯业务线继续稳步推进。截至年底，奥莱业务线已累计布局17座城市，期内4家奥莱盛大开业，已开业奥莱增至10家，布局开业双第一；奥莱业务线狠抓商业筹备、开业运营等各项流程的标准化，核心资产运营能力得到稳步提升，累计实现销售额51亿元，同比大幅增长58%。

二零一八年，本集团土地一级开发业务迎来快速增长，京津冀区域累计已获取土地一级开发项目总土地面积近3,000万平方米，规划建筑面积约2,700万平方米，储备总投资超千亿。土地一级开发业务已成为公司土地资源获取的核心优势，年内，公司通过一二级联动成功获取北京平谷，天津武清，北京石景山等多个优质地块。

二零一八年，本集团积极响应十九大“房住不炒”和“加快建设多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”指示精神，践行国企责任，积极拓展长租公寓业务。一方面，公司将部分存量项目进行升级改造，挺进长租公寓领域，北京房山和园项目及天津双港和园项目于年内顺利开业。另一方面，公司积极把握北京利用集体用地建设租赁住房的机遇，

获取北京朝阳十八里店长租公寓项目。

二零一八年，置业积极响应号召，全力参与非首都功能疏解，服务北京“四个中心”建设，大力发展文创产业。期内，公司在北京朗园Vintage项目上获得广泛认可后，于北京新增郎园Park和郎园Station项目，并新获北京东城区三露厂项目，致力建设成为标杆性的非遗主题文创园区，首创非遗创新发展平台首次亮相，为文创与产业地产业务快速拓展打下基础。

二零一八年，本集团坚持贯彻「首创制造2020」产品战略，产品打造能力得到深度锤炼升华。两款主力高端产品重点完善升级了天阅系产品线和禧瑞系产品线。“天阅”和“禧瑞”在期内完成多个城市布局；极大提升项目开发速度和产品溢价能力，加速全国推广布局；工程体系方面，坚持匠心制造，推进品质提升，第三方工程质量评估结果达到行业标杆水平，通过前后端风险检查等手段对客户实现完美交付。

在地产金融形势趋紧的环境下，年内本集团各项融资和资本运作取得丰硕成果，积极抢占优质金融资源，资本结构和债务成本保持稳定。本集团于年初成功发行5亿美元3年期境外高级债券，票面利率3.875%；期内本集团首次进入银行间市场，创新产品结构，成功发行境内永续中票20亿元人民币；持续深挖资源，2019年1月供应链融资首单发行完成，成本3.88%。期末，公司总体负债规模可控，债务期限合理，资金来源保障充足，加权融资成本位于行业低位。

## （二） 公司未来展望

展望二零一九年，本集团将积极应对市场变化，以快周转驱动强投资，在「有质量的增长」基础上，确保全年实现800亿以上签约目标。投资布局上继续推进在京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈的区域扩容，加大合作力度和多元化土地获取方式，加强一二级联动及并购方式获取土地，积极扩充核心城市优质土地储备，全面提升经营回款力度与速度；主动转型求变，依托首创集团战略协同和国企资源优势大力发展文创、高科技产业地产和长租公寓业务；融资方面构建全方位立体金融体系，积极探索多渠道股权融资机会，开拓融资渠道，保持融资成本优势；加速推进首金资本金融平台建设，深耕“地产×金融”价值链，充分利用产融结合优势践行千亿价值生态圈战略，抓住中国城市化发展的新机遇，开启地产金融深度融合的崭新篇章。

## 二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

#### 四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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，具有完整业务体系和面向市场独立自主经营的能力。

##### 1、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。

##### 2、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。

##### 3、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。

##### 4、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。

##### 5、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。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

#### 五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 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、财务报告审计情况

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

- (1) 财政部于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2018】15号)及其解读,本集团已按照上述通知编制2018年度的财务报表。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额(单位:千元)	
		2017年 12月31日	2017年 1月1日
本集团将应收利息、应收股利重分类计入其他应收款项	应收利息	(468)	(30,581)
	应收股利	(12,000)	(12,000)
	其他应收款	12,468	42,581
本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	(8,922,366)	(7,186,846)
	应付票据	(67,694)	(26,223)
	应付票据及应付账款	8,990,060	7,213,069
本集团将应付利息、应付股利重分类计入其他应付款项目	应付利息	(612,032)	(547,854)
	应付股利	(264,790)	(257,272)
	其他应付款	876,822	805,126

对合并资产负债表及利润表的影响列示如下(续):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
		(单位:千元) 2017年度
本集团将原计入财务费用项目的关联方贷款及澳大利亚房地产投资款等产生的利息收入重分类至投资收益项目	财务费用	(1,063,520)
	投资收益	1,063,520

对公司资产负债表及利润表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（单位：千元）	
		2017年 12月31日	2017年 1月1日
本公司将应收利息重分类计入其他应收款项目	应收利息	(26,235)	(26,235)
	其他应收款	26,235	26,235
本公司将应付利息、应付股利重分类计入其他应付款项目	应付利息	(428,991)	(403,906)
	应付股利	(86,077)	(73,607)
	其他应付款	515,068	477,513

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额 (单位：千元)	
		2017年度	
本公司将原计入财务费用项目的关联方贷款利息收入重分类至投资收益项目	财务费用	(134,053)	
	投资收益	134,053	

- (2) 财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》。本公司作为H股上市公司，自2018年1月1日起，采纳新收入准则。

影响2018年1月1日资产负债表总资产减少4,542万元，总负债减少4,780万元，所有者权益增加238万元。影响2018年12月31日资产负债表总资产减少6,175万元，总负债减少9,485万元，所有者权益增加3,310万元，利润表营业收入增加5,855万元，营业成本437万元，净利润增加3,072万元。

- (3) 财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》等，本集团已采用新金融工具准则编制2018年度财务报表。

于2018年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值（单位：千元）
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且变动计入当期损益	73,844
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且变动计入当期损益	235,605
可供出售金融资产	以公允价值计量且变动计入其他综合收益（权益工具）	2,590,462
一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,368,733
长期应收款	摊余成本	3,201,838
衍生金融负债	以公允价值计量且变动计入当期损益	138,572

新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值（单位：千元）
交易性金融资产	以公允价值计量且变动计入当期损益	73,844
交易性金融负债	以公允价值计量且变动计入当期损益	235,605
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	270,000
其他非流动金融资产(i)	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,320,462
交易性金融资产(ii)	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,368,733
其他非流动金融资产(ii)	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,346,446
长期应收款	摊余成本	855,393
衍生金融负债	以公允价值计量且变动计入当期损益	137,617

(i)本集团对北京天城永泰置业有限公司(以下称“天城永泰”)的股权投资, 计划在未来会处置, 故从可供出售金融资产重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 列示为其他非流动金融资产。

(ii)本集团对澳大利亚房地产项目提供的债权投资, 其合同现金流量特征并非仅对本金和已偿付本金金额为基础的利息的支付, 故于2018年1月1日, 本集团将该债权投资从长期应收款重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 根据合同到期日将一年内到期的部分列示为交易性金融资产, 将到期日超过一年部分列示为其他非流动金融资产。

### 三、主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

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	1,697.17	1,414.21	20.01%	
2	总负债	1,315.16	1,094.90	20.12%	
3	净资产	382.01	319.32	19.63%	
4	归属母公司股东的净资产	291.15	209.33	39.09%	主要是永续债发行导致其他权益工具增加
5	资产负债率 (%)	77.49%	77.42%	0.09%	

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
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	77.49%	77.42%	0.09%	
7	流动比率	2.16	1.69	27.34%	
8	速动比率	0.97	0.70	38.73%	主要是因为其他应收款增加。
9	期末现金及现金等价物余额	217.48	180.50	20.49%	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	232.57	212.92	9.23%	
2	营业成本	169.49	152.15	11.40%	
3	利润总额	31.60	38.39	-17.69%	
4	净利润	24.17	27.97	-13.58%	
5	扣除非经常性损益后净利润	7.48	18.47	-59.50%	主要是因为本期出售金融街股权和出售开元和安导致非流动资产处置损益增加。
6	归属母公司股东的净利润	19.23	21.13	-8.98%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	57.34	51.95	10.38%	
8	经营活动产生的现金流净额	-60.95	44.54	-236.84%	主要是因为公司当期抓住市场时机, 适度加大土地投资规模, 储备低价优质土地, 土地款支付增加。
9	投资活动产生的现金流净额	-117.22	-78.48	49.38%	主要是因为支付的合营联营项目土地款及股权收购款净支出增加。
10	筹资活动产生的现金流净额	215.44	47.34	355.11%	主要是因为当期新增长短期借款、发行债券的规模较大。
11	应收账款周转率	7.71	12.51	-38.37%	主要是因为京津同城土地一级开发项目新增的武清 6-2 地块出让应收账款。
12	存货周转率	0.24	0.23	3.07%	

13	EBITDA 全部债务比	0.07	0.08	-12.50%	
14	利息保障倍数	1.28	1.55	-17.05%	
15	现金利息保障倍数	-1.37	1.34	-202.33%	2018年本公司面临限售、限价等多项定向调控政策，销售回款比2017年有所减少导致经营活动现金流量净额减少
16	EBITDA 利息倍数	1.29	1.56	-16.86%	
17	贷款偿还率（%）	100%	100%	0.00%	
18	利息偿付率（%）	100%	100%	0.00%	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

### 1. 归属母公司股东的净资产

报告期末，公司归属母公司股东的净资产比 2017 年同期增加 39.09%，主要是永续债发行导致其他权益工具增加。

### 2. 速动比率

报告期末，公司速动比率比 2017 年同期增加 38.73%，主要是因为其他应收款增加。

### 3. 扣除非经常性损益后净利润

报告期末，公司扣除非经常性损益后净利润比 2017 年同期减少 59.50%，主要是因为本期出售金融街股权和出售开元和安导致非流动资产处置损益增加。

### 4. 经营活动产生的现金流净额

报告期末，公司经营活动产生的现金流净额比 2017 年同期减少 236.84%，主要是因为公司当期抓住市场时机，适度加大土地投资规模，储备低价优质土地，土地款支付增加。

### 5. 投资活动产生的现金流净额

报告期末，公司投资活动产生的现金流净额比 2017 年同期增加 49.38%，主要是因为支付的合营联营项目土地款及股权收购款净支出增加。

### 6. 筹资活动产生的现金流净额

报告期末，公司筹资活动产生的现金流净额比 2017 年同期增加 355.11%，主要是因为当期新增长短期借款、发行债券的规模较大。

### 7. 应收账款周转率

报告期末。公司应收账款周转率比2017年同期减少38.37%，主要是因为京津同城土地一级开发项目新增的武清6-2地块出让应收账款。

#### 8. 现金利息保障倍数

报告期末，公司现金利息保障倍数比2017年同期减少202.33%，主要是因为2018年本公司面临限售、限价等多项定向调控政策，销售回款比2017年有所减少导致经营活动现金流量净额减少。

### 四、资产情况

#### （一）主要资产情况及其变动原因

##### 1. 主要资产情况

单位：千元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	22,526,602	21,038,178	7.07%	
存货	75,403,717	65,467,004	15.18%	
投资性房地产	20,570,240	18,080,424	13.77%	
长期股权投资	5,108,373	4,481,354	13.99%	
固定资产	314,770	152,297	106.68%	主要是投房转入固定资产
应收账款	3,610,558	2,409,002	49.88%	主要是因为京津同城土地一级开发项目新增的武清6-2地块出让应收账款
预付款项	872,313	6,626,829	-86.84%	主要是因为2017年末预付账款中深圳龙华地块等土地证已办理完毕结转至存货
其他应收款	20,245,009	7,845,980	158.03%	主要是因为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
合同资产	4,436,823	0	不适用	主要是因为按照新收入准则的要求，本公司将按照完工百分比确认收入的一级开发业务对应的存货重分类至合同资产
交易性金融资产	3,024,250	0	不适用	主要包括预计未来一年以内收回澳洲投资款和公司购买了首创证券和一创

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				证券的理财产品

2. 主要资产变动的原因

见上方表格

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用  不适用

单位：千元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的主体、类别及金额 (如有)	由于其他原因受限的情况 (如有)
货币资金	778,396		-	
存货	18,916,208		-	
投资性房地产	11,113,254		-	
合计	30,807,858		--	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用  不适用

五、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：千元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	2,748,664	1,831,743	50.06%	主要是因为随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高, 公司资产支持专项计划发行规模增加
长期借款	38,212,972	22,072,547	73.12%	主要是因为标准类银行融资增加和保险资金增加
应付债券	25,310,202	12,451,547	103.27%	主要是发行债券所致
合同负债	17,102,209	-	不适用	主要是因为按照新收入准则的要求,

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				本公司将预收房款重分类至合同负债
其他应付款	10,406,177	7,020,741	48.22%	主要是由于应付合营联营公司款项增加
交易性金融负债	15,849	-	不适用	公司发行美元债和借入港币贷款，为有效控制汇率风险，本公司购买加盖远期产品，上述产品确认为交易性金融负债
预收款项	-	21,113,831	不适用	按照新收入准则的要求，本公司将预收房款重分类至合同负债
长期应付款	1,607,001	6,305,775	-74.52%	主要是因为应付信托款项将于2019年12月31日前到期，重分类至一年内到期的非流动负债

2. 主要负债变动的原因

见上方表格

3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

是 否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用。

（五） 所获银行授信情况

截至2018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1,700亿元的意向性授信额度，尚有1,512亿元意向性授信额度未使用。

六、 利润及其他损益来源情况

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

## 七、对外担保情况

### 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：千元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：73,500 千元

公司报告期对外担保的增减变动情况：1,326,000 千元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：1,399,500 千元

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

## 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

无。

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

无。

## 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（如有）；

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）

(以下无正文，为首创置业股份有限公司 2018 年公司债券年报盖章页)



首创置业股份有限公司  
2019年4月21日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	22,526,602	21,038,178
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	3,024,250	-
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	-	-
应收票据及应收账款	3,610,558	2,409,002
其中：应收票据	-	-
应收账款	3,610,558	2,409,002
预付款项	872,313	6,626,829
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	20,245,009	7,845,980
其中：应收利息	2,826	468
应收股利	12,000	12,000
买入返售金融资产	-	-
存货	75,403,717	65,467,004
合同资产	4,436,823	-
持有待售资产	73,244	338,921
一年内到期的非流动资产	4,397,880	5,175,724
其他流动资产	2,921,289	2,851,861
流动资产合计	137,511,685	111,827,343
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
衍生金融资产	262,202	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	2,590,462
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	3,201,838

长期股权投资	5,108,373	4,481,354
其他权益工具投资	288,283	-
其他非流动金融资产	3,226,200	-
投资性房地产	20,570,240	18,080,424
固定资产	314,770	152,297
在建工程	-	-
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	244,117	108,935
递延所得税资产	1,534,029	978,516
其他非流动资产	656,924	-
非流动资产合计	32,205,138	29,593,826
资产总计	169,716,823	141,421,169
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,748,664	1,831,743
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	15,849	-
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	-	-
应付票据及应付账款	9,474,793	8,990,060
预收款项	-	21,113,831
合同负债	17,102,209	-
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	218,546	206,723
应交税费	3,140,045	2,853,624
其他应付款	10,406,177	7,020,741
其中：应付利息	790,826	612,032
应付股利	573,255	264,790
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	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	20,670,930	23,793,041
其他流动负债	-	-

流动负债合计	63,777,213	66,045,368
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	38,212,972	22,072,547
应付债券	25,310,202	12,451,547
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	1,607,001	6,305,775
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	4,123	-
递延收益	-	-
衍生金融负债	32,871	138,572
递延所得税负债	2,571,759	2,475,827
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	67,738,928	43,444,268
负债合计	131,516,141	109,489,636
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	13,476,018	5,889,968
其中：优先股	-	-
永续债	13,476,018	5,889,968
资本公积	469,930	653,652
减：库存股	-	-
其他综合收益	438,746	413,159
专项储备	-	-
盈余公积	665,381	570,905
一般风险准备	-	-
未分配利润	11,037,357	10,376,979
归属于母公司所有者权益合计	29,115,392	20,932,623
少数股东权益	9,085,290	10,998,910
所有者权益（或股东权益）合计	38,200,682	31,931,533
负债和所有者权益（或股东权益）总计	169,716,823	141,421,169

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

#### 母公司资产负债表

2018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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,580,020	6,866,030

交易性金融资产	73,845	-
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	-	--
应收票据及应收账款	159	3,160
其中：应收票据	-	-
应收账款	159	3,160
预付款项	3,596	21,522
其他应收款	67,358,127	32,038,632
其中：应收利息	-	26,235
应收股利	-	-
存货	33,544	33,544
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	1,560	1,560
流动资产合计	76,050,851	39,038,292
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	80,000
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	66,706
长期股权投资	6,942,155	5,535,809
其他权益工具投资	50,000	-
其他非流动金融资产	80,000	-
投资性房地产	-	-
固定资产	51,853	52,672
在建工程	-	-
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	1,297,316	837,314
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	8,421,324	6,572,501
资产总计	84,472,175	45,610,793
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,750,000	1,329,000
交易性金融负债	-	-

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	-	-
应付票据及应付账款	10,814	20,114
预收款项	-	807
合同负债	807	-
应付职工薪酬	126,793	127,521
应交税费	22,096	24,942
其他应付款	29,728,404	3,311,560
其中：应付利息	592,645	428,991
应付股利	422,697	86,077
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	14,544,427	15,214,894
其他流动负债	-	-
流动负债合计	46,183,341	20,028,838
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,532,000	2,880,000
应付债券	15,739,993	8,968,604
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
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	17,271,993	11,848,604
负债合计	63,455,334	31,877,442
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	13,476,018	5,889,968
其中：优先股	-	-
永续债	13,476,018	5,889,968
资本公积	3,059,320	3,113,441
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	9,407
专项储备	-	-
盈余公积	665,381	570,905
未分配利润	788,162	1,121,670
所有者权益（或股东权益）合计	21,016,841	13,733,351
负债和所有者权益（或股东	84,472,175	45,610,793

权益) 总计		
--------	--	--

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

### 合并利润表

2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	23,257,053	21,292,040
其中：营业收入	23,257,053	21,292,040
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	23,811,359	19,131,908
其中：营业成本	16,949,443	15,215,413
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	2,172,662	1,262,260
销售费用	609,167	555,507
管理费用	1,069,626	743,866
研发费用	-	-
财务费用	2,869,242	1,097,256
其中：利息费用	2,570,885	1,327,517
利息收入	285,730	152,569
资产减值损失	-	257,606
信用减值损失	141,219	-
加：其他收益	54,414	189,124
投资收益（损失以“-”号填列）	3,235,429	1,416,174
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	513,780	99,637
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	7,199	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	410,997	-111,082
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,314	181,002
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-

列)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,160,047	3,835,350
加：营业外收入	15,808	19,373
减：营业外支出	15,892	15,406
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,159,963	3,839,317
减：所得税费用	742,874	1,042,520
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,417,089	2,796,797
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,417,089	2,796,797
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.少数股东损益	494,157	684,217
2.归属于母公司股东的净利润	1,922,932	2,112,580
六、其他综合收益的税后净额	26,585	42,752
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	26,585	42,752
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	38,283	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	38,283	0
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-11,698	42,752
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-31,984	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	78,713	112,521
8.外币财务报表折算差额	-8,907	-324
9.其他	-49,520	-69,445
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	2,443,674	2,839,549
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,949,517	2,155,332
归属于少数股东的综合收益总额	494,157	684,217
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.45	0.67
（二）稀释每股收益（元/股）	0.45	0.67

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

#### 母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	25,295	83,916
减：营业成本	-	10,589
税金及附加	170	17,524
销售费用	-	-
管理费用	297,895	292,547
研发费用	-	-
财务费用	1,874,497	1,600,096
其中：利息费用	1,909,327	1,627,522
利息收入	133,358	54,992
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,639,549	1,647,807
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,448	24,026
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	503	418

资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	492,785	-188,615
加：营业外收入	7,206	786
减：营业外支出	150	1,211
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	499,841	-189,040
减：所得税费用	-434,831	-466,396
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	934,672	277,356
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	934,672	277,356
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-9,407	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-9,407	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-9,407	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	925,265	277,356
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	不适用	不适用
（二）稀释每股收益（元/股）	不适用	不适用

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

### 合并现金流量表

2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,659,719	23,365,221
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
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	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	511,541	453,442
经营活动现金流入小计	17,171,260	23,818,663
购买商品、接受劳务支付的现金	16,041,434	15,108,361
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,244,064	863,116
支付的各项税费	3,416,509	2,329,280
支付其他与经营活动有关的现金	2,563,982	1,064,117
经营活动现金流出小计	23,265,989	19,364,874
经营活动产生的现金流量净额	-6,094,729	4,453,789
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,990,000	3,880,738
取得投资收益收到的现金	59,978	7,649
处置固定资产、无形资产和其他	80,889	40,957

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,585,756	21,007
取得子公司增加的现金净额	66,513	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,664,157	3,755,487
投资活动现金流入小计	10,447,293	7,705,838
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,111,981	2,487,976
投资支付的现金	5,919,100	3,500,258
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,826,604	252,850
处置子公司减少的现金净额	-	98,035
支付其他与投资活动有关的现金	12,312,030	9,214,226
投资活动现金流出小计	22,169,715	15,553,345
投资活动产生的现金流量净额	-11,722,422	-7,847,507
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	507,150	2,500
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	507,150	2,500
母公司发行其他权益工具收到的现金	9,299,000	3,100,000
取得借款收到的现金	30,937,037	13,490,395
发行债券收到的现金	18,270,935	4,221,862
收到其他与筹资活动有关的现金	2,106,341	9,936,360
筹资活动现金流入小计	61,120,463	30,751,117
偿还债务支付的现金	28,857,595	13,770,784
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,511,881	4,450,713
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
同一控制下企业合并支付的现金	-	165,333
子公司偿还资管计划支付的现金	-	1,200,000
子公司偿还高级永续债券支付的现金	2,510,000	-
偿还其他权益工具支付的现金	1,500,000	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,196,836	6,430,422
筹资活动现金流出小计	39,576,312	26,017,252
筹资活动产生的现金流量净额	21,544,151	4,733,865
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-28,631	150,937

五、现金及现金等价物净增加额	3,698,369	1,491,084
加：期初现金及现金等价物余额	18,049,837	16,558,753
六、期末现金及现金等价物余额	21,748,206	18,049,837

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,580	14,259
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,488,044	24,513,456
经营活动现金流入小计	9,499,624	24,527,715
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	185,062	94,774
支付的各项税费	57,085	4,170
支付其他与经营活动有关的现金	18,617,782	21,213,986
经营活动现金流出小计	18,859,929	21,312,930
经营活动产生的现金流量净额	-9,360,305	3,214,785
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,990,000	3,200,000
取得投资收益收到的现金	59,978	1,026,270
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	948,158	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,476,515	1,083,644
投资活动现金流入小计	7,474,651	5,309,914
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,615	316
投资支付的现金	6,358,555	3,750,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,868,403	2,533,935
投资活动现金流出小计	9,228,573	6,284,251
投资活动产生的现金流量净额	-1,753,922	-974,337
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	2,220,000	782,679

发行债券收到的现金	12,445,000	-
发行权益工具收到的现金	9,299,000	3,100,000
收到其他与筹资活动有关的现金	3,374,143	288,000
筹资活动现金流入小计	27,338,143	4,170,679
偿还债务支付的现金	11,136,322	4,309,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,363,777	1,575,712
偿还其他权益工具支付的现金	1,500,000	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	763,689
筹资活动现金流出小计	14,000,099	6,648,401
筹资活动产生的现金流量净额	13,338,044	-2,477,722
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-9,827	-2,795
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,213,990	-240,069
加：期初现金及现金等价物余额	6,366,030	6,606,099
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	8,580,020	6,366,030

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

## 担保人财务报表

适用 不适用