

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



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

二零一八年度業績公佈

財務摘要

截至二零一八年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣23,257,053,000元(二零一七年：人民幣21,292,040,000元)。
- 淨利潤為人民幣2,417,089,000元(二零一七年：人民幣2,796,797,000元)。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,922,932,000元(二零一七年：人民幣2,112,580,000元)。
- 每股基本收益為人民幣45分(二零一七年：人民幣67分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.22元(稅前)(二零一七年：每股人民幣0.21元(稅前))。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)或(「董事」)謹此公佈根據中國企業會計準則編製的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止全年(「本年度」)之已審核業績。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零一八年度	二零一七年度 (經重述)
營業收入	4	23,257,053	21,292,040
減：營業成本	4	(16,949,443)	(15,215,413)
税金及附加	5	(2,172,662)	(1,262,260)
銷售費用		(609,167)	(555,507)
管理費用		(1,069,626)	(743,866)
財務費用		(2,869,242)	(1,097,256)
其中：利息費用		(2,570,885)	(1,327,517)
利息收入		285,730	152,569
資產減值損失		—	(257,606)
信用減值損失		(141,219)	—
加：公允價值變動收益／(損失)		410,997	(111,082)
投資收益		3,235,429	1,416,174
其中：對合營企業和聯營企業的 投資收益		513,780	99,637
淨敞口套期收益		7,199	—
資產處置收益		6,314	181,002
其他收益		54,414	189,124
營業利潤		3,160,047	3,835,350
加：營業外收入		15,808	19,373
減：營業外支出		(15,892)	(15,406)
利潤總額		3,159,963	3,839,317
減：所得稅費用	7	(742,874)	(1,042,520)
淨利潤		2,417,089	2,796,797
其中：同一控制下企業合併中被合併方在 合併前實現的淨虧損		—	(3)
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,922,932	2,112,580
少數股東損益		494,157	684,217
每股收益(基於歸屬於母公司普通股股東 合併淨利潤)	8		
— 基本每股收益(人民幣元)		0.45	0.67
— 稀釋每股收益(人民幣元)		0.45	0.67

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一八年度	二零一七年度 (經重述)
淨利潤	<u>2,417,089</u>	<u>2,796,797</u>
其他綜合收益的稅後淨額	26,585	42,752
歸屬於母公司股東的其他綜合收益的稅後淨額	26,585	42,752
不能重分類進損益的其他綜合收益	38,283	—
— 其他權益工具投資公允價值變動	38,283	—
將重分類進損益的其他綜合(虧損)/收益	(11,698)	42,752
— 權益法下可轉損益的其他綜合虧損	(31,984)	—
— 因存貨轉入投資性房地產公允價值增加	781	773
— 前期計入其他綜合收益投資性房地產公允價值變動當期轉出	(50,301)	(70,218)
— 現金流量套期儲備	78,713	112,521
— 外幣財務報表折算差額	(8,907)	(324)
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—	—
綜合收益總額	<u>2,443,674</u>	<u>2,839,549</u>
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	1,949,517	2,155,332
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>494,157</u>	<u>684,217</u>

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	附註	(經重述)
流動資產		
貨幣資金	22,526,602	21,038,178
交易性金融資產	3,024,250	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	—	73,844
應收票據及應收賬款	10 3,610,558	2,409,002
預付款項	872,313	6,626,829
其他應收款	20,245,009	7,845,980
存貨	75,403,717	65,467,004
合同資產	4,436,823	—
持有待售資產	73,244	338,921
一年內到期的非流動資產	4,397,880	5,175,724
其他流動資產	2,921,289	2,851,861
流動資產合計	137,511,685	111,827,343
非流動資產		
衍生金融資產	262,202	—
可供出售金融資產	—	2,590,462
長期應收款	—	3,201,838
長期股權投資	5,108,373	4,481,354
其他權益工具投資	288,283	—
其他非流動金融資產	3,226,200	—
投資性房地產	20,570,240	18,080,424
固定資產	314,770	152,297
長期待攤費用	244,117	108,935
遞延所得稅資產	1,534,029	978,516
其他非流動資產	656,924	—
非流動資產合計	32,205,138	29,593,826
資產總計	169,716,823	141,421,169

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一八年 十二月三十一日 附註	二零一七年 十二月三十一日 (經重述)
流動負債		
短期借款	2,748,664	1,831,743
交易性金融負債	15,849	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融負債	—	235,605
應付票據及應付賬款	11 9,474,793	8,990,060
預收款項	—	21,113,831
合同負債	17,102,209	—
應付職工薪酬	218,546	206,723
應交稅費	3,140,045	2,853,624
其他應付款	10,406,177	7,020,741
一年內到期的非流動負債	20,670,930	23,793,041
流動負債合計	63,777,213	66,045,368
非流動負債		
長期借款	38,212,972	22,072,547
應付債券	25,310,202	12,451,547
長期應付款	1,607,001	6,305,775
預計負債	4,123	—
遞延所得稅負債	2,571,759	2,475,827
衍生金融負債	32,871	138,572
非流動負債合計	67,738,928	43,444,268
負債合計	131,516,141	109,489,636
股東權益		
股本	3,027,960	3,027,960
其他權益工具	13,476,018	5,889,968
其中：永續債	13,476,018	5,889,968
資本公積	469,930	653,652
其他綜合收益	438,746	413,159
盈餘公積	665,381	570,905
未分配利潤	11,037,357	10,376,979
歸屬於母公司股東權益合計	29,115,392	20,932,623
少數股東權益	9,085,290	10,998,910
股東權益合計	38,200,682	31,931,533
負債及股東權益總計	169,716,823	141,421,169

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

1. 財務報表的編製基礎

本財務報表按照中國財政部於二零零六年二月十五日及以後期間頒布的《企業會計準則—基本準則》、各項具體會計準則及相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

本財務報表以持續經營為基礎編製。

2. 重要會計政策變更

(a) 一般企業報表格式的修改

財政部於二零一八年頒佈了《財政部關於修訂印發二零一八年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2018]15號)及其解讀，本集團已按照上述通知編製二零一八年度的財務報表，比較財務報表已相應調整，對本集團和本公司財務報表的影響列示如下：

(i) 對合併資產負債表及利潤表的影響列示如下：

會計政策變更的內容和原因	受影響的 報表項目名稱	影響金額	
		二零一七年 十二月三十一日	二零一七年 一月一日
本集團將應收利息、應收股利重分類 計入其他應收款項目	應收利息	(468)	(30,581)
	應收股利	(12,000)	(12,000)
	其他應收款	12,468	42,581
本集團將應付票據和應付賬款合併計 入應付票據及應付賬款項目	應付賬款	(8,922,366)	(7,186,846)
	應付票據	(67,694)	(26,223)
	應付票據及 應付賬款	8,990,060	7,213,069
本集團將應付利息、應付股利重分類 計入其他應付款項目	應付利息	(612,032)	(547,854)
	應付股利	(264,790)	(257,272)
	其他應付款	876,822	805,126

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(i) 對合併資產負債表及利潤表的影響列示如下(續)：

會計政策變更的內容和原因	受影響的 報表項目名稱	影響金額	
		二零一七年度	
本集團將原計入財務費用項目的關聯方貸款及澳大利亞房地產投資款等產生的利息收入重分類至投資收益項目	財務費用		(1,063,520)
	投資收益		1,063,520

(ii) 對公司資產負債表及利潤表的影響列示如下：

會計政策變更的內容和原因	受影響的 報表項目名稱	影響金額	
		二零一七年 十二月三十一日	二零一七年 一月一日
本公司將應收利息重分類計入其他應收款項目	應收利息	(26,235)	(26,235)
	其他應收款	26,235	26,235
本公司將應付利息、應付股利重分類計入其他應付款項目	應付利息	(428,991)	(403,906)
	應付股利	(86,077)	(73,607)
	其他應付款	515,068	477,513

會計政策變更的內容和原因	受影響的 報表項目名稱	影響金額	
		二零一七年度	
本公司將原計入財務費用項目的關聯方貸款利息收入重分類至投資收益項目	財務費用		(134,053)
	投資收益		134,053

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 金融工具

財政部於二零一七年頒佈了《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》、《企業會計準則第23號—金融資產轉移》及《企業會計準則第37號—金融工具列報》等(以下合稱「新金融工具準則」)，在此之前適用的相關準則以下合稱「原金融工具準則」)，本集團已採用新金融工具準則編製二零一八年度財務報表，對本集團報表的影響列示如下：

(i) 於二零一八年一月一日，本集團合併財務報表中金融資產按照原金融工具準則和新金融工具準則的規定進行分類和計量的結果對比表：

列報項目	原金融工具準則 計量類別	賬面價值	列報項目	新金融工具準則 計量類別	賬面價值
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	以公允價值計量且其變動計入當期損益	73,844	交易性金融資產	以公允價值計量且其變動計入當期損益	73,844
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	以公允價值計量且其變動計入當期損益	235,605	交易性金融負債	以公允價值計量且其變動計入當期損益	235,605
可供出售金融資產	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(權益工具)	2,590,462	其他權益工具投資	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	270,000
			其他非流動金融資產(a)	以公允價值計量且其變動計入當期損益	2,320,462
一年內到期的非流動資產	攤餘成本	1,368,733	交易性金融資產(b)	以公允價值計量且其變動計入當期損益	1,368,733
長期應收款	攤餘成本	3,201,838	其他非流動金融資產(b)	以公允價值計量且其變動計入當期損益	2,346,446
			長期應收款	攤餘成本	855,392
衍生金融負債(iii)	以公允價值計量且其變動計入當期損益	138,572	衍生金融負債	以公允價值計量且其變動計入當期損益	137,617

(a) 本集團對北京天城永泰置業有限公司的股權投資，計劃在未來會處置，故從可供出售金融資產重分類至以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，列示為其他非流動金融資產。

(b) 本集團對澳大利亞房地產項目提供的債權投資，其合同現金流量特徵並非僅對本金和已償付本金金額為基礎的利息的支付，故於二零一八年一月一日，本集團將該債權投資從長期應收款重分類至以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，根據合同到期日將一年內到期的部分列示為交易性金融資產，將到期日超過一年部分列示為其他非流動金融資產。

(ii) 於二零一八年一月一日，本公司財務報表中金融資產按照原金融工具準則和新金融工具準則的規定進行分類和計量的結果對比表：

列報項目	原金融工具準則 計量類別	賬面價值	列報項目	新金融工具準則 計量類別	賬面價值
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	以公允價值計量且其變動計入當期損益	73,844	交易性金融資產	以公允價值計量且其變動計入當期損益	73,844
可供出售金融資產	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(權益工具)	80,000	其他非流動金融資產	以公允價值計量且其變動計入當期損益	80,000

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- (iii) 於二零一八年一月一日，本集團根據新金融工具準則下的計量類別，對衍生金融負債餘額進行了重新計量：

衍生金融負債	賬面價值
二零一七年十二月三十一日	138,572
重新計量：公允價值計量變動	(955)
二零一八年一月一日	137,617

於二零一八年一月一日，本集團因採用新金融工具準則對衍生金融負債和其他綜合收益的餘額分別進行追溯調整人民幣955,000元及人民幣998,000元，合計使得二零一八年一月一日的未分配利潤增加人民幣1,953,000元。

於二零一八年一月一日，本集團除了對衍生金融負債餘額進行了重新計量之外，其他受新金融工具準則影響均為列示科目重分類。

(c) 收入

財政部於二零一七年頒佈了修訂後的《企業會計準則第14號 — 收入》(以下稱「新收入準則」)。本集團已採用新收入準則編製二零一八年度財務報表，對本集團財務報表的影響列示如下：

根據新收入準則的相關規定，本集團對於首次執行該準則的累積影響數調整二零一八年年初留存收益以及財務報表其他相關項目金額，二零一七年度的比較財務報表未重列。

受影響的報表項目	影響金額	
	二零一八年 一月一日	二零一八年 十二月三十一日
存貨(i)	(3,044,606)	(4,476,206)
預付款項	(89,961)	(120,826)
應收賬款	(2,644)	—
合同資產(i)	2,978,291	4,436,823
其他流動資產	89,454	99,759
長期股權投資	799	(1,300)
合同負債(ii)	21,014,691	17,102,209
預收賬款(ii)	(21,113,831)	(17,212,108)
應交稅費	11,342	3,444
應付賬款	535	134
遞延所得稅負債	3,907	11,473
未分配利潤	13,760	23,583

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

其中主要變動原因如下：

- (i) 原分類為存貨—已完工未結算的土地一級開發業務款項重分類至合同資產項目核算；
- (ii) 原分類為預收款項的開發項目預售款及其他款項重分類至合同負債核算。

本集團執行新收入準則對利潤表項目未產生重大影響。

3. 分部信息

本集團的報告分部是提供不同產品或服務、或在不同地區經營的業務單元。由於各種業務或地區需要不同的市場戰略，因此，本集團分別獨立管理各個報告分部的生產經營活動，分別評價其經營成果，以決定向其配置資源並評價其業績。

於二零一八年度以及於二零一八年十二月三十一日，本集團共有8個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 上海分部，負責在上海地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售及相關業務，主要包括本集團位於瀋陽、西安、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售及相關業務
- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行奧特萊斯綜合體開發及運營業務
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非首創奧特萊斯投資性房地產開發及運營業務
- 土地一級開發分部(包括棚戶區改造)，負責在京津冀地區開展土地一級開發及棚戶區改造業務。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。

資產根據分部的經營以及資產的所在位置進行分配，負債根據分部的經營進行分配。

(a) 二零一八年度及二零一八年十二月三十一日分部信息列示如下：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產					合計
	北京	上海	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他	土地 一級開發	未分配金額	分部間抵消	
對外交易收入	11,794,230	1,308,459	1,783,517	1,217,120	3,684,247	402,908	115,141	2,902,844	48,587	—	23,257,053
分部間交易收入	—	—	—	8,767	297,279	598	14,670	—	5,551	(326,865)	—
來自客戶合約的收入											
於某個時間點確認	11,794,230	1,308,459	1,783,517	1,209,819	3,583,191	—	—	862,783	13,858	—	20,555,857
於某一時間段確認	—	—	—	7,301	101,056	—	—	2,040,061	14,528	—	2,162,946
主營業務成本	(7,545,683)	(769,842)	(1,134,290)	(963,643)	(3,963,265)	(45,115)	(10,315)	(2,080,835)	—	—	(16,512,988)
利息收入	22,146	3,044	33,621	1,233	16,369	4,804	12,685	168	191,660	—	285,730
利息費用	(415,252)	(9,595)	(37,193)	(181)	(155,696)	(140,834)	(117,946)	(154,842)	(1,732,565)	193,219	(2,570,885)
對聯營和合營企業的投资											
收益/(損失)	240,904	264,903	(12,227)	—	(1,042)	(1,494)	—	—	22,736	—	513,780
信用減值損失計提	—	—	—	—	(43,219)	—	—	—	(98,000)	—	(141,219)
折舊費和攤銷費	(2,575)	(157)	(1,173)	(144)	(757)	(35,880)	(2,653)	(176)	(1,173)	—	(44,688)
利潤/(虧損)總額	865,076	104,225	326,936	141,196	658,403	(241,393)	260,585	768,904	276,031	—	3,159,963
所得稅費用	(341,336)	(94,699)	(74,794)	(47,491)	(192,109)	17,780	(99,291)	(212,741)	301,807	—	(742,874)
淨利潤/(虧損)	523,740	9,526	252,142	93,705	466,294	(223,613)	161,294	556,163	577,838	—	2,417,089
資產總額	26,959,039	24,522,872	17,966,193	7,482,478	15,486,438	13,720,476	10,793,139	13,208,115	51,140,146	(11,562,073)	169,716,823
負債總額	(26,165,961)	(18,790,153)	(13,623,027)	(4,140,941)	(12,228,159)	(6,687,277)	(3,291,818)	(8,926,320)	(53,740,602)	16,078,117	(131,516,141)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	597,611	1,281,355	543,567	—	254,717	30,172	—	—	2,400,951	—	5,108,373
非流動資產增加額(i)	3,860	781	325	—	664	3,073,755	732,607	462	361,437	—	4,173,891

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 二零一七年度及二零一七年十二月三十一日分部信息列示如下(經重述)：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產					合計
	北京	上海	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他	土地 一級開發	未分配金額	分部間抵消	
對外交易收入	8,894,836	1,983,141	2,265,096	1,618,434	3,184,786	226,746	126,952	2,906,146	85,903	—	21,292,040
分部間交易收入	—	—	—	—	160,693	514	—	—	—	(161,207)	—
主營業務成本	(7,551,363)	(1,369,275)	(1,500,194)	(1,404,456)	(2,359,143)	—	(9,592)	(971,456)	—	—	(15,165,479)
利息收入	14,365	985	17,746	1,293	18,592	1,293	1,900	399	95,996	—	152,569
利息費用	(91,633)	(139)	(39,945)	(262)	(19,572)	(116,111)	(4,418)	(190,730)	(934,076)	69,369	(1,327,517)
對聯營和合營企業的投資 收益/(損失)	15,490	157,029	(15,972)	—	—	(41)	(543)	176	(56,502)	—	99,637
資產減值損失計提	—	—	—	—	(5,469)	—	—	—	(252,137)	—	(257,606)
折舊費和攤銷費	(2,008)	(468)	(1,632)	(356)	(6,432)	(11,150)	(1,631)	(335)	(3,977)	—	(27,989)
利潤/(虧損)總額	523,268	294,596	546,985	91,591	640,117	239,398	161,508	2,031,588	(689,734)	—	3,839,317
所得稅費用	(168,286)	(112,914)	(154,452)	(59,865)	(168,963)	(49,466)	(56,268)	(507,941)	235,635	—	(1,042,520)
淨利潤/(虧損)	354,982	181,682	392,533	31,726	471,154	189,932	105,240	1,523,647	(454,099)	—	2,796,797
資產總額	33,138,413	18,542,734	17,332,867	3,165,381	12,018,010	10,907,273	9,492,511	8,973,388	36,876,505	(9,025,913)	141,421,169
負債總額	(32,621,351)	(17,151,614)	(11,404,334)	(889,379)	(8,754,740)	(3,676,616)	(3,600,646)	(7,386,316)	(39,661,742)	15,657,102	(109,489,636)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	356,707	1,016,452	1,312,429	—	255,758	104,126	—	176	1,435,706	—	4,481,354
非流動資產增加額(i)	5,868	130	613	538	14,871	2,351,008	730,074	631	313	—	3,104,046

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資及遞延所得稅資產。

本集團在國內及其他國家和地區的對外交易收入總額，以及本集團位於國內及其他國家和地區的除金融資產、長期股權投資及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額列示如下：

對外交易收入	二零一八年度	二零一七年度
中國	23,247,585	21,292,040
法國	9,468	—
合計	23,257,053	21,292,040
非流動資產總額	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
中國	21,604,672	18,161,909
法國	181,379	179,747
合計	21,786,051	18,341,656

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。二零一八年度及二零一七年度，本集團來自其他國家的交易收入分別為人民幣9,468,000元及人民幣0元。

二零一八年度，本集團自土地一級開發分部一位客戶取得的營業收入為人民幣833,134,000元，佔本集團營業收入的3.6%(二零一七年度：人民幣1,368,847,000元，佔本集團營業收入的6.4%)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

4. 營業收入和營業成本

	二零一八年度	二零一七年度
主營業務收入(a)	22,655,740	21,136,876
其他業務收入(b)	<u>601,313</u>	<u>155,164</u>
合計	<u><u>23,257,053</u></u>	<u><u>21,292,040</u></u>
	二零一八年度	二零一七年度
主營業務成本(a)	16,512,988	15,165,479
其他業務成本(b)	<u>436,455</u>	<u>49,934</u>
合計	<u><u>16,949,443</u></u>	<u><u>15,215,413</u></u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一八年度		二零一七年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售收入	19,220,319	14,376,723	17,850,954	14,184,431
諮詢收入	14,528	—	26,078	—
土地一級開發	2,902,844	2,080,835	2,906,146	971,456
投資物業租賃收入	<u>518,049</u>	<u>55,430</u>	<u>353,698</u>	<u>9,592</u>
合計	<u><u>22,655,740</u></u>	<u><u>16,512,988</u></u>	<u><u>21,136,876</u></u>	<u><u>15,165,479</u></u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一八年度		二零一七年度	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
投資性房地產銷售	398,795	335,885	765	639
臨時性租賃	43,701	—	44,365	378
其他業務	<u>158,817</u>	<u>100,570</u>	<u>110,034</u>	<u>48,917</u>
合計	<u><u>601,313</u></u>	<u><u>436,455</u></u>	<u><u>155,164</u></u>	<u><u>49,934</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

5. 税金及附加

	二零一八年度	二零一七年度
營業稅	42,706	180,978
土地增值稅	1,865,444	880,633
其他	264,512	200,649
合計	<u>2,172,662</u>	<u>1,262,260</u>

6. 毛利

	二零一八年度	二零一七年度
營業收入	23,257,053	21,292,040
減：營業成本	(16,949,443)	(15,215,413)
營業稅	(42,706)	(180,978)
其他稅金	(264,512)	(200,649)
毛利	<u>6,000,392</u>	<u>5,695,000</u>

7. 所得稅費用

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，二零一八年度適用中國所得稅率為25%（二零一七年度：25%）。

根據香港現行稅率規定，香港地區的應課稅溢利按照16.5%的稅率計算利得稅，二零一八年度，除個別香港子公司有需要交納的應課稅溢利外，其他子公司並無香港應課稅溢利。

中國內地的非居民企業需根據中國相關法律及法規，按照5% - 10%稅率對應稅股利收入及股權轉讓所得徵收代扣代繳所得稅。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	二零一八年度	二零一七年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	1,148,126	1,219,566
遞延所得稅	(405,252)	(177,046)
合計	<u>742,874</u>	<u>1,042,520</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零一八年度	二零一七年度
利潤總額	<u>3,159,963</u>	<u>3,839,317</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	789,991	959,829
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(128,445)	(24,909)
非應稅損益	20,384	(21,293)
需要繳稅的內部股權轉讓收益	101,793	—
以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	(577)	(7,849)
可以在稅前列支的權益工具分紅	(194,700)	(104,516)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	127,526	111,053
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	35,305	64,402
所得稅稅率差異的影響	(105,022)	—
不得扣除的成本、費用和損失	65,480	10,050
被投資單位稅率差異的影響	—	833
衝回以前年度計提的遞延所得稅資產	<u>31,139</u>	<u>54,920</u>
所得稅費用	<u><u>742,874</u></u>	<u><u>1,042,520</u></u>

8. 每股收益

基本每股收益以歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一八年度	二零一七年度
歸屬於母公司股東的合併淨利潤	1,922,932	2,112,580
減：其他權益工具分紅	<u>(547,919)</u>	<u>(95,736)</u>
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<u>1,375,013</u>	<u>2,016,844</u>
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<u>3,027,960</u>	<u>3,027,960</u>
基本每股收益(人民幣元每股)	<u><u>0.45</u></u>	<u><u>0.67</u></u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益(人民幣元每股)	<u><u>0.45</u></u>	<u><u>0.67</u></u>

稀釋每股收益以根據稀釋性潛在普通股調整後的歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以調整後的本公司發行在外普通股的加權平均數計算。二零一八年度及二零一七年度，本公司不存在具有稀釋性的潛在普通股，因此，稀釋每股收益等於基本每股收益。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

9. 股息

	二零一八年度	二零一七年度
年末已提議但尚未派發的股利	<u>666,151</u>	<u>635,872</u>
當年提議派發的股利合計	<u>635,872</u>	<u>605,592</u>

根據二零一八年二月二十六日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發現金股利，每股人民幣0.21元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣635,872,000元。該股利分配已在二零一八年四月十三日舉行的週年股東大會經股東審批。

根據二零一九年三月八日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發現金股利，每股人民幣0.22元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣666,151,000元。該股利分配將在二零一九年四月二十三日舉行的週年股東大會經股東審批。

10. 應收票據及應收賬款

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
應收賬款	3,617,558	2,416,002
減：壞賬準備(i)	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>3,610,558</u>	<u>2,409,002</u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團無應收票據。

本集團大部分銷售以收取現金、預收款的方式進行，其餘銷售則根據合同約定的付款進度收取。

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
一年以內	1,386,950	2,196,967
一到二年	2,157,101	73,964
二到三年	65,400	45
三年以上	<u>8,107</u>	<u>145,026</u>
合計	<u>3,617,558</u>	<u>2,416,002</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(i) 壞賬準備

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
應收賬款壞賬準備(a)	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>

(a) 於二零一八年十二月三十一日，單項計提壞賬準備的應收賬款分析如下：

	賬面餘額	整個存續期 預期信用 損失率(%)	壞賬準備
應收賬款	<u>7,000</u>	100	<u>(7,000)</u>

除以上單項計提壞賬準備的應收賬款，本集團其他應收賬款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

11. 應付票據及應付賬款

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日 (經重述)
應付票據(a)	32,706	67,694
應付賬款(b)	<u>9,442,087</u>	<u>8,922,366</u>
合計	<u>9,474,793</u>	<u>8,990,060</u>

(a) 應付票據

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
銀行承兌匯票	<u>32,706</u>	<u>67,694</u>

(b) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
一年以內	8,673,535	8,332,605
一年以上	<u>768,552</u>	<u>589,761</u>
合計	<u>9,442,087</u>	<u>8,922,366</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

12. 淨流動資產

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
流動資產	137,511,685	111,827,343
減：流動負債	<u>(63,777,213)</u>	<u>(66,045,368)</u>
淨流動資產	<u>73,734,472</u>	<u>45,781,975</u>

13. 總資產減流動負債

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
資產總計	169,716,823	141,421,169
減：流動負債	<u>(63,777,213)</u>	<u>(66,045,368)</u>
總資產減流動負債	<u>105,939,610</u>	<u>75,375,801</u>

14. 財務擔保

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一八年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣7,284,277,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,966,533,000元)。

年度業績的初步公告

本集團之審計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(以下稱「普華永道中天」)已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的初步業績公告所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。普華永道中天就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此普華永道中天並未對初步業績公告發出任何核證。

管理層討論和分析

業績回顧

二零一八年，本集團實現營業收入人民幣23,257,053,000元，同比增長約9%；營業利潤人民幣3,160,047,000元，同比下降約18%；歸屬於母公司股東淨利潤人民幣1,922,932,000元，同比下降約9%；基本每股收益人民幣0.45元(二零一七年，基本每股收益人民幣0.67元)。董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.22元(二零一七年：每股人民幣0.21元)。

年內，本集團繼續堅持「有質量的增長」的經營方針，積極應對政策及市場變化，有效踐行「快周轉」、「強投資」策略，經營業績取得多項突破。

簽約銷售再創新高，堅決執行「強投資」策略

- ✓ 年內，本集團銷售因城施策，積極落實「快周轉」，核心城市項目實現「369」標準，主力高端產品加速佈局，非核心城市項目加速去化，自銷平台全面落地，全年簽約銷售額人民幣706.4億元，同比增長26.5%，再創新高；簽約面積306.3萬平方米，同比增長27.6%。其中北京地區銷售增長顯著，實現簽約額人民幣392.4億元，同比增長73.7%，佔比達55.5%。

- ✓ 期內，本集團投資聚焦三大城市圈，搶抓土地市場窗口，採取一二級聯動、併購及合作開發等多元方式，成功獲取多個低溢價優質項目，新增產能儲備超千億，全年新獲二級開發項目27個，總建築面積409.3萬平方米，總投資額人民幣409億元，同比增長11.3%；有效拓寬核心城市版圖，截至二零一九年一月，新進入廣州、佛山及蘇州市場；持續深化京津冀一級開發資源優勢，新獲河北張家口和北京懷柔駙馬莊一級開發項目，規劃建築面積合計約130萬平方米。

產品服務迭代升級，創新業務高效落地

- ✓ 二零一八年，本集團全面推進「首創製造2020」產品戰略，完成「天閱」和「禧瑞」兩款高端產品線的迭代升級和快速佈局，申請產品專利26項，累計佈局高端項目達20個；匠心製造精工品質，第三方工程評估成果達行業標桿水平；成本優化提質增效，進一步提升成本管控標準化，「3300」行動累計優化目標成本人民幣63億元；持續促進供應商優勝劣汰，戰略合作供應商達182家，涵蓋35個品類；全面升級客戶服務，到訪交付率近100%。
- ✓ 年內，本集團積極響應北京「四個中心」建設，大力發展文創及產業地產業務，新獲北京三露廠項目、北京傳媒經營總部項目，以及北京郎園Park和郎園Station項目，成功發佈「首創非遺創新發展平台」；中關村產業科技園（IC-Park）盛大開園，已入駐高科技企業超30家，園區預計總產值人民幣270億以上，平均每公頃產值40億，為行業標桿水平的5倍。

- ✓ 期內，本集團主動響應「房住不炒」和「租售並舉」指示精神，積極拓展長租公寓業務，一方面，北京房山和園項目和天津雙港和園項目順利開業，其中北京房山和園項目有效融合了居住、娛樂、商業、服務等多項功能，和優客工場合作，打造職住一體的新型青年活力社區；另一方面，有效把握集體土地租賃政策機遇，新獲北京朝陽十八里店項目，總建築面積43萬平方米，可提供近萬套房源，為北京最大的集體土地租賃項目。

奧萊擴張穩居行業第一，新開四城推動業績增長

- ✓ 年內，本集團商業地產平台首創鉅大有限公司（「首創鉅大」）堅決落實「五年二十城」的戰略目標，籌開並舉，持續擴大奧萊業務規模，新拓展青島、南寧、廈門三個目標城市，並實現對大連項目的管理輸出，進一步實現對消費熱點城市的戰略覆蓋，旗下奧萊項目佈局17座城市，穩居行業第一。
- ✓ 同時，集團強化平台效應，梳理並優化奧萊籌建、運營等標準化業務流程，確保各環節無縫對接，實現已開業奧萊項目經營業績持續提升，新項目高質量開業。截至2019年1月，本集團武漢奧特萊斯、鄭州奧特萊斯、合肥奧特萊斯和濟南奧特萊斯盛大開業，已開業奧萊增至10家，開業數量行業第一，實現全年營業額人民幣51億，同比增長58%；客流量達3,120萬人次，同比增長近23%。其中，北京房山奧萊穩居行業銷售前三名，10月單店銷售額近人民幣3億元，刷新歷史銷售記錄。

保持多元暢通融資體系，創新搭建立體金融平台

- ✓ 期內，面對嚴苛的地產金融環境，本集團憑藉穩健的財務表現和國企背景，精準研判，周密部署，保持多元暢通的融資渠道，融資成本處於行業低位。公司綜合採用了債券、險資、資產證券化、供應鏈融資等融資方式，發行5億美元3年期境外高級債券，成本3.875%，創同期產品境外發債最佳發行記錄；發行100億公司債，利率最低至4.16%，創同期限地產公司債券發行利率新低；完成首單供應鏈融資，成本低至3.88%。截止二零一八年底，公司存量債務加權平均成本僅5.45%。
- ✓ 年內，本集團敏銳把握政策窗口，依托優質商業資產和卓越運營能力，創新獲批全國首單百億奧特萊斯商業物業資產支持專項計劃儲架發行，既盤活存量物業資產，又可享受物業升值溢價和增量投資靈活性，為未來高效對接公募REITs奠定良好基礎。
- ✓ 年內，本集團旗下金融平台首金資本管理(天津)有限公司(「首金資本」)正式啟航，首金資本作為公司「千億價值生態圈」戰略的重要組成部分，深耕「地產×金融」模式，主要投向地產開發、資產管理、文創及產業地產、私募股權、海外地產等五大基金方向，助力公司主業快速發展和戰略轉型升級。

物業發展

二零一八年，本集團及合營公司、聯營公司概約落成總建築面積183萬平方米。

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京天閱西山	184,580	住宅	100%
北京集成電路園	165,792	寫字樓	50%
北京天閱公館	93,873	公寓、寫字樓	100%
北京伊林郡	107,352	住宅	95%
北京紫悅台	1,484	商業	100%
北京瀾茵山	24,715	住宅	100%
北京趙全營F2-01	2,164	配套	100%
北京禧瑞墅 — 河著	121,029	住宅、配套	100%
北京禧瑞山	114,344	住宅	100%
北京禧悅府	28,343	住宅、商業	100%
上海禧悅20-04	46,108	住宅	100%
天津悅山郡	55,218	住宅	100%
天津福特納灣	17,089	配套	40%
天津國際半島7-2	60,027	住宅	100%
成都嬌子一號	286,032	住宅	57.5%
成都天禧68#	313,032	住宅	100%
重慶首創城	38,131	住宅	30.4%
昆山悅都	10,583	配套	100%
合肥奧特萊斯	96,271	商業	72.94%
南昌奧特萊斯	60,951	商業	29%
合計	<u>1,827,118</u>		

銷售業績

二零一八年，本集團及合營公司、聯營公司售樓簽約金額人民幣706.4億元，同比上升26.5%；簽約面積306.3萬平方米，同比上升27.6%；簽約均價人民幣2.3萬元／平方米，同比持平。

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元／ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
北京	1,064,809	36,848	39,235,603
上海	150,299	46,054	6,921,831
天津	502,981	18,377	9,243,481
重慶	179,862	13,429	2,415,378
成都	205,633	9,480	1,949,436
其他	880,964	7,787	6,860,165
悉尼和布里斯班	78,536	51,160	4,017,895
合計	3,063,084	23,063	70,643,789

年內，本集團持續貫徹「首創製造2020」的產品戰略，以「天閱系」、「禧瑞系」等高端產品線的迭代升級及快速複製為基礎，加快在全國佈局落地，錘煉昇華產品力，匠心製造精工品質。搭建自銷平台，強化各區域自銷公司建設；因城施策，踐行「快周轉」策略，核心城市項目從獲取到開盤週期進一步縮短，非核心城市全面加速去化，最終實現簽約銷售再創新高。

1. 核心城市繼續保持簽約主力地位。年內，核心城市及澳洲實現簽約額人民幣639.1億元，佔比90.5%；其中北京地區銷售大本營地位進一步顯現，實現簽約額人民幣392.4億元，同比增長73.7%，佔比達55.5%以上。非核心城市有效抓住市場窗口，實現簽約人民幣67.3億元，同比增長18.2%。

2. 主力高端產品加速佈局核心城市，產品迭代升級，標準化快速複製。天閱系產品在京津滬渝四大直轄市全面呈現，禧瑞系首進瀋陽、湖州、成都、重慶。全面提升前期規劃、設計研發、工程質量、品牌營銷、物業服務等業務全價值鏈管控，實現精準研發、品牌提升、精益管理。年內，天閱系、禧瑞系產品實現簽約額126億元，上海天閱濱江簽約金額人民幣26億元，均價超9萬元／平方米。
3. 自銷平台全面落地，整合資源、渠道，實現銷售和運營能力全面提升。年內集團持續推進營銷體系建設，進行通盤通客，區域聯動，客戶信息大數據管理。自銷公司全年實現簽約額140億元。
4. 全力推進「快周轉」策略，核心城市項目實現「369」標準，非核心城市項目加速去化。年內，北京禧瑞春秋、天瑞宸章、天津武清禧悅裡等新獲項目，實現「369」周轉水平。瀋陽光和城項目精準研判市場需求，加速去化，實現簽約金額20億元，躋身城市前十名。

土地儲備

二零一八年，本集團積極踐行「快周轉、強投資」的投資策略，持續聚焦三大核心城市圈，有效把握土地市場窗口，採用多元資源獲取方式，實現低成本儲備千億產能，為公司實現進一步規模擴張奠定堅實基礎。年內，本集團新獲27個項目，土地投資額人民幣409億元，同比增長11.3%，總建築面積409.3萬平方米，平均土地溢價僅9%；核心城市及澳洲完成投資額人民幣393.1億元，佔比達96.1%。截至2019年1月，本集團首進廣州、佛山和蘇州，新獲廣州增城項目、佛山南海項目及蘇州青劍湖項目，深化粵港澳大灣區戰略佈局的同時，持續挺進長三角城市圈擴張。

年內，本集團大力發展京津冀土地一級開發業務和文創及產業地產業務，作為公司未來持續發展的核心業務線之一。期內，公司新獲河北張家口和北京懷柔駙馬莊一級開發項目，規劃建築面積合計約130萬平方米，未來將有效擴大公司在京津冀地區的區域優勢。年內，公司文創及產業地產業務高效落地，新獲北京三露廠項目和北京傳媒經營總部項目，及北京郎園Park和郎園Station項目。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,255萬平方米(本公司權益面積849萬平方米)，土地儲備總地上建築面積966萬平方米(本公司權益面積650萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約83%為發展物業，17%為投資性物業及其他。現有土地儲備規模適中，且核心城市資源充足，可以滿足本集團未來三年規模突破及業績提升之需要。

2018年投資項目統計表

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上 建築面積 (平方米)
北京	北京朝陽孫河西甸村地塊	90,394	215,783	99,433
北京	北京朝陽孫河北甸西村地塊	53,526	132,903	58,878
北京	北京平谷金海湖韓莊村項目	176,100	244,159	153,071
北京	北京平谷金海湖世界休閒大會項目	48,800	54,500	36,500
北京	北京朝陽駝房營地地塊	61,023	187,954	123,983
上海	上海閔行華漕鎮地塊	18,049	51,834	35,738
上海	上海青浦盈浦24-01地塊	38,896	92,219	58,344
杭州	杭州運河新城項目	40,488	129,491	89,074
廣州	廣州增城獅尾路項目	40,778	148,243	100,124
廣州	廣州增城荔城街項目	85,336	384,007	256,007
佛山	佛山獅山鎮項目	25,001	85,235	65,001
天津	天津北辰劉園2號地塊	98,263	232,214	177,723
天津	天津北辰劉園1號地塊	129,903	335,361	253,254
天津	天津武清6-2地塊	92,906	154,828	101,032
天津	天津武清2-2地塊	145,341	258,235	158,605
成都	成都天府新區項目	48,322	157,436	103,170
重慶	重慶南岸茶園地塊	95,092	194,047	142,639

2018年投資項目統計表(續)

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上 建築面積 (平方米)
重慶	重慶西彭項目	67,855	158,845	118,256
昆明	昆明盤龍中壩項目	58,687	354,426	252,354
青島	青島滄安路地塊	29,219	104,763	71,585
青島	青島奧特萊斯	93,972	93,972	93,972
南寧	南寧奧特萊斯	101,974	152,960	152,960
廈門	廈門奧特萊斯	55,657	130,480	83,480
悉尼	Campsie二期	2,612	9,403	9,403
悉尼	Thornleigh項目	1,148	5,652	5,652
悉尼	Park項目	2,016	14,915	14,915
悉尼	Rose項目	4,519	9,038	9,038
合計		<u>1,705,877</u>	<u>4,092,903</u>	<u>2,824,191</u>

人力資本

截至二零一八年十二月三十一日，本集團管理規模為2,973人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.5歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔75.9%，其中碩士及以上學歷員工佔12%。專業方面，具有中高級職稱員工佔18.1%。

二零一八年，為滿足本集團戰略發展要求，組織調整和快速響應成為當前階段支持戰略落地的重要舉措。根據業務升級和區域升級的需要，公司進一步強化總部職能與定位，逐步向多業務平台管控轉型，同時積極探索區域組織管理模式，引領並推動區域做大、做強，為集團「十三五」戰略目標實現提供動力引擎。

本集團大力推進創新業務發展，積極探索搭建基金、文創等創新業務管理體系，輔以人才機制及激勵機制設計，充分發揮考核與激勵的引領作用，為公司戰略升級提供支持。

本集團始終秉持人才是第一資本的理念，不斷完善重點人才梯隊建設，圍繞戰略需求打造員工全生命週期培訓體系，並輔以標桿學習、實戰演練等成長平台，人才結構持續升級，為集團的可持續發展提供智力支持。

業務模式

1. 四大核心業務

住宅開發

聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈及潛力型強二線城市，實現資源優勢聚焦與區域重點開發；堅持「首創製造2020」產品戰略，以中高端住宅產品為引領，針對改善型客戶和首置客戶，全面提升以精準研發為核心的產品創新能力，推進產品標準化建設，打造領先的服務水平以建立公司的品牌特色。

本公司住宅開發的代表產品線包括「天閱系列」、「禧瑞系列」、「A-Z Town系列」、「首創國際城系列」及「首創城系列」等。

奧特萊斯綜合體

以首創鉅大商業地產平台為依托，通過自建、併購和合作等多元化策略，輕重並舉，快速佈局國內戰略目標城市，搭建國內最大奧特萊斯運營平台，建立規模競爭優勢；為品牌商在國內佈局奧特萊斯提供渠道，將消費者、品牌商進行連接，通過綜合營運，實現多方共贏。

本公司奧特萊斯綜合體的代表項目包括北京房山奧特萊斯項目、海南萬寧奧特萊斯項目、浙江杭州奧特萊斯項目、湖北武漢奧特萊斯項目等。

城市核心綜合體

聚焦北京、上海、深圳等核心城市核心區域地鐵上蓋項目，產品定位城市高端商業綜合體。項目通過引入頂級合作夥伴，整合土地、金融、品牌、營運等各項資源，打造核心地標，收穫增值收益和證券化核心資產，推動核心綜合體業務發展和資源擴張平台的建立。

本公司城市核心綜合體的代表項目為北京麗澤金融商務區項目、北京國際中心項目等。

土地一級開發(含棚戶區改造)

業務主要於公司住宅開發聚焦區域，通過土地一級開發(含棚戶區改造)業務，分享區域土地增值收益，有利於以較低成本儲備優質的土地資源。同時，公司借助區域成片開發探索產城融合發展模式，打造差異化核心競爭力。

本公司土地一級開發(含棚戶區改造)的代表項目包括北京呼家樓棚戶區改造項目、北京北石槽棚戶區改造項目、天津武清一級開發項目等。

2. 三大創新業務

文創業務

以新時代文化科技價值開發者和城市健康產業服務者為願景，業務聚焦大文化、大信息和大健康三大方向，以園區運營、產業投資和內容生產為三大戰略板塊，立足北京，輻射全國；以園區載體和基金投資為平台，進行產業鏈源整合，構建文創產業生態圈。

本公司文創業務的代表項目包括北京郎園Vintage項目、北京•詠園項目和北京•傳媒精英總部項目等。

高科技產業地產

把握高科技產業升級浪潮，定位高科技產業地產運營平台和創新綜合服務商，積極推進「產業+地產」模式，建立創新鏈、產業鏈、價值鏈三鏈融合的產業生態圈，開展產業、空間、生態、人口、運營和投融資一體的園區開發，打造四大生態圈和九大服務平台。

本公司高科技產業地產的代表項目包括北京中關村集成電路設計園(IC-PARK)項目等。

長租公寓

積極響應「房住不炒」和「租售並舉」號召，積極推進長租公寓業務發展，一方面將自身部分存量項目改造升級為長租公寓，另一方面合作獲取集體用地建設長租公寓，以「Hé園」為長租社區品牌，打造以「公寓+公區+服務」為基礎，聯合優客工場、首創奧萊等平台資源的「3+2+X」城市青年高品質租住生活場所。

本公司長租公寓的代表項目包括北京房山和園項目、北京朝陽十八里店和園項目、天津雙港和園項目等。

3. 金融平台：首金資本

首金資本定位首創置業旗下金融平台。作為公司「千億價值生態圈」戰略的重要組成部分，立足強大股東稟賦和專業化運營管理能力，通過金融與地產深度融合，投融並舉，助力公司主業快速發展和戰略轉型升級，實現金融、產業、城市發展的和諧共贏。首金資本深耕「地產×金融」價值鏈，發揮產業與資本的雙重力量，主要投向地產開發、資產管理、文創及產業地產、私募股權、海外地產等五大基金方向。

發展與展望

展望二零一九年，「房住不炒」和「租售並舉」的政策定位將推動行業平穩健康發展和創新轉型；調控政策繼續因城施策，加快行業長效機制建立，資金面保持定向鬆緊適度，區域市場分化趨勢延續，行業集中度將進一步提升，行業內面臨更多新的機遇和挑戰。本集團將繼續以「實現有質量增長」為經營方針，執行以下發展策略：

1. 堅決執行「快周轉」策略，經營全面提速，進一步落實「369」標準，以自銷為帶動，確保全年實現800億以上簽約目標，加速銷售回款；以快周轉帶動強投資，聚焦三

大核心城市圈，發揮京津冀土地一級開發千億平台優勢，採用產業協同、合作開發、併購等多元方式，實現區域投資擴容，強化戰略型資源獲取。

2. 持續落實「首創製造2020」產品戰略，從產品設計、工程質量、成本管控、客服體系等方面綜合入手；建立基於大數據平台的客戶研究體系，實現精準研發和需求動態調整；匠心製造，以「天閱系」和「禧瑞系」產品為引領，落地產品區域標準化；深化「3300」行動，進一步加強戰略集採平台成本管控；提升首萬物業服務質量，升級客服體系，實現完美交付。
3. 主動轉型求變，大力發展文創、高科技產業地產和長租公寓三大創新業務，積極響應「租售並舉」號召，圍繞「地產+文化」、「地產+科技」等開展多元化佈局，依托首創集團戰略協同和國企資源優勢，立足非遺、高精尖、傳媒、大健康等方向，採用輕重並舉的方式，加速推進項目落地，打造創新業務平台；搶抓集體用地租賃市場機會，實現快速佈局，做強「Hé園」長租公寓品牌。
4. 奧萊業務堅持「五年二十城」戰略，戰略性把握行業併購、整合機遇，快速完成佈局的同時，切實發揮線上線下渠道綜合一體化優勢，加強數字化轉型建設，滿足消費者個性化需求，有效提升經營業績，打造行業新零售標桿。
5. 構建全方位立體金融體系，積極探索多渠道股權融資機會，力爭實現核心股本突破，同步關注資本市場併購機會；持續獲取多元優質融資資源，保持合理規模，嚴格控制成本，探索REITs、供應鏈融資等創新融資方式，重點發展資本市場直接融資；加速推進首金資本金融平台建設，深耕「地產×金融」價值鏈，充分利用產融結合優勢踐行千億價值生態圈戰略。

財務分析

二零一八年，本集團的營業收入約為人民幣23,257,053,000元(二零一七年：人民幣21,292,040,000元)，較二零一七年增加約9%。營業收入增加的主要原因是本期新竣工入住項目增加以及一級開發業務收入增加。二零一八年，本集團實現營業稅後毛利率約26%，與二零一七年27%的毛利率相比下降1個百分點，主要原因是本期一級開發業務毛利率降低。

二零一八年，本集團的營業利潤約為人民幣3,160,047,000元(二零一七年：人民幣3,835,350,000元)，較二零一七年下降約18%。

1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣169,716,823,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣141,421,169,000元)，其中，流動資產為人民幣137,511,685,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣111,827,343,000元)，非流動資產為人民幣32,205,138,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣29,593,826,000元)，總負債為人民幣131,516,141,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣109,489,636,000元)，其中，流動負債為人民幣63,777,213,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣66,045,368,000元)，非流動負債為人民幣67,738,928,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣43,444,268,000元)，股東權益為人民幣38,200,682,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣31,931,533,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一八年十二月三十一日的流動比率為2.16(二零一七年十二月三十一日：1.69)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣22,526,602,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣21,038,178,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零一八年十二月三十一日，本集團貸款及公司債券共計人民幣88,549,769,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣66,454,653,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣65,130,175,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣40,829,869,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團於二零一八年十二月三十一日的資產負債率約為77%(二零一七年十二月三十一日：77%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司杭州臨創置業有限公司於二零一八年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京首置文化科技發展有限公司於二零一八年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京泰龍翔置業有限公司於二零一八年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司首金資本於二零一八年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司貿景環球有限公司(「貿景環球」)於二零一八年四月成立，本集團持有其72.94%股權。

本集團之附屬公司重慶首灝置業有限公司於二零一八年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司青島鉅大奧萊商業管理有限公司於二零一八年五月成立，本集團持有其72.94%淨資產份額。

本集團之附屬公司首金創新(北京)投資管理有限公司於二零一八年六月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京首創乾元傳統文化發展有限公司於二零一八年六月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司張家口睿源房地產開發有限公司於二零一八年七月成立，本集團持有其92%股權。

本集團之附屬公司南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司於二零一八年七月成立，本集團持有其72.94%淨資產份額。

本集團之附屬公司青島滄海偉業房地產開發有限公司於二零一八年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司成都首創華府置業有限公司於二零一八年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司佛山首朗房地產開發有限公司於二零一八年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首悅置業有限公司於二零一八年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首翟置業有限公司於二零一八年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司首金新創(天津)置業發展有限公司於二零一八年九月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司首金吉創(天津)置業發展有限公司於二零一八年十月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司首金瑞創(天津)置業發展有限公司於二零一八年十月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團收購天津城鐵港鐵建設有限公司51%股權。收購完成後，天津城鐵港鐵建設有限公司成為本集團全資子公司。

本年內，本集團認購珠海橫琴瑞元天信股權投資中心(有限合夥)之次級有限合夥人份額人民幣20,000,000元，珠海橫琴瑞元天信股權投資中心(有限合夥)為成都首創瑞華置業有限公司之母公司。認購完成後，成都首創瑞華置業有限公司成為本集團全資子公司。

本年內，本集團與合作方約定以天津吉慶置業有限公司(以下稱「天津吉慶」)為平台，共同開發武清2017-40號地塊房地產項目。天津吉慶成立天津瑞泰置業有限公司(以下稱「天津瑞泰」)，作為項目開發主體。本集團與合作方分別持有天津瑞泰50%股權。

本年內，本集團出售持有的北京金融街國際酒店有限公司59.5%股權(34%收益權)。

本年內，本集團出售持有的北京開元和安投資管理有限公司51%股權。轉讓完成後，北京開元和安投資管理有限公司成為本集團之聯營公司。

3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一八年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團主要現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

4. 貸款

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣26,296,597,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣11,868,815,000元)為由本集團取得的信用借款。其中，銀行貸款人民幣23,881,615,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,304,164,000元)由本集團為子公司提供擔保借入；無銀行貸款(二零一七年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)由本集團子公司為本公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣2,414,982,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,864,651,000元)為由本集團取得的一般信用借款。

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣6,393,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,798,000,000元)為由本集團取得的擔保借款。其中，銀行貸款人民幣1,893,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,298,000,000元)由本公司為子公司／第三方為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣4,500,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,500,000,000元)由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」，本公司控股股東)為本集團提供擔保借入。

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣8,843,807,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,848,615,000元)為由本集團取得的抵押借款。其中，銀行貸款人民幣3,763,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,219,375,000元)以若干相關開發中物業作抵押借入；銀行貸款人民幣2,274,007,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,190,000,000元)以投資性物業及其土地使用權作抵押借入；銀行貸款人民幣1,116,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,454,240,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入；銀行貸款人民幣1,600,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣885,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入；銀行貸款人民幣90,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入。

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣248,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,464,000,000元)為由本集團取得的保證、抵押借款。其中，銀行貸款人民幣248,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保，並由本集團以相關開發中物業作抵押借入；無銀行貸款(二零一七年十二月三十一日：人民幣244,000,000元)由本公司為子公司／第三方為子公司提供擔保，並由本集團子公司以相關開發中物業為抵押借入。

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,907,822,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,744,743,000元)為由本集團取得的質押借款。其中，無銀行貸款(二零一七年十二月三十一日：人民幣224,743,000元)由本集團以銀行存款作為質押借入；銀行貸款人民幣1,350,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣888,000,000元)由本集團以開發成本銷售可產生的應收款項收益權作為質押借入；銀行貸款人民幣1,130,000,000元(二零一七年十二月三十一日：無)由本集團子公司以應收賬款作為質押借入；無銀行貸款(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,482,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由本集團持有的子公司股權作為質押借入；銀行貸款人民幣286,470,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣150,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由本集團子公司以應收賬款作為質押借入；銀行貸款人民幣1,141,352,000元(二零一七年十二月三十一日：無)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由本集團以銀行存款作為質押借入。

於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,073,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,090,000,000元)為由本集團取得的抵押、質押借款。由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性物業及其土地使用權作為抵押，並由本集團以應收賬款收益權作為質押。

5. 公司債券

於二零一五年五月，本集團發行五年期人民幣公募債券3,000,000,000元，年利率為4.58%。

於二零一五年十月，本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.4%。該債券已於二零一八年十月清償。

於二零一五年十二月，本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，年利率為4.78%。該債券已於二零一八年十二月清償。

於二零一六年四月，本集團發行三年期人民幣私募債700,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為6.1%。

於二零一六年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.2%。

於二零一六年六月，本集團發行三年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.7%。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.26%。

於二零一六年七月，本集團發行三年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣1,510,000,000元，當前年利率為5.90%。

於二零一六年七月，本集團發行五年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.84%。

於二零一七年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券500,000,000元，當前餘額為人民幣400,000,000元，年利率為5%。

於二零一七年十一月，本集團非公開發行人民幣公司債券500,000,000元，到期日為二零二零年九月，當前餘額為人民幣400,000,000元，年利率為5.7%。

於二零一八年一月，本集團非公開發行人民幣公司債券1,000,000,000元，到期日為二零二零年九月，年利率為5.7%。

於二零一八年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.84%。

於二零一八年四月，本集團發行三年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.7%。

於二零一八年七月，本集團發行三年期人民幣私募債1,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.80%。

於二零一八年七月，本集團發行五年期人民幣私募債500,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.94%。

於二零一八年九月，本集團發行五年期人民幣公募公司債2,500,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.89%。

於二零一八年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債1,500,000,000元，當前利率為6%。

於二零一八年十二月，本集團發行三年期人民幣公募公司債1,500,000,000元，當前年利率為4.16%。

於二零一八年十二月，本集團發行五年期人民幣公募公司債1,000,000,000元，當前年利率為4.50%。

6. 票據

於二零一四年二月，Central Plaza Development Ltd. (「Central Plaza」) 設立有擔保中期票據及永續證券計劃 (「該計劃」)，而International Financial Center Property Ltd. (「IFC」) 或本公司 (視情況而定) 就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一四年二月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%。於二零一七年二月，上述票據已償還。

於二零一四年二月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值五年期人民幣250,000,000元票據，年利率為6.875%。

於二零一四年四月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣1,000,000,000元票據，年利率為5.75%。於二零一七年二月，上述票據已償還。

於二零一五年七月，本集團子公司Rosy Capital Global Limited (「Rosy Capital」) 發行三年期人民幣票據1,300,000,000元，年利率為5.25%，由本集團子公司提供擔保，並由首創集團提供維好及流動資金支持契據。於二零一八年七月，上述票據已償還。

於二零一七年一月，Central Plaza更新該計劃，而IFC或本公司 (視情況而定) 就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新之該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一七年一月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期400,000,000美元票據，年利率為3.875%。

於二零一七年七月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期100,000,000美元票據，年利率為3.7%。

於二零一八年一月，Central Plaza更新該計劃，而IFC或本公司(視情況而定)就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為2,000,000,000美元。

於二零一八年一月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期500,000,000美元票據，年利率為3.875%。

於二零一八年八月，貿景環球發行總票面值三年期400,000,000美元票據，當前年利率為4.91%。

7. 權益工具

截至二零一八年十二月三十一日，Central Plaza累計發行850,000,000美元高級永續證券。該證券由本集團若干子公司提供擔保，其中包括IFC。該證券並無到期日且發行人Central Plaza可選擇贖回該證券；發行人Central Plaza可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。該證券被分類為權益類別，其中：於二零一三年四月，Central Plaza發行價值為400,000,000美元高級永續債，分派率為8.375%，二零一八年四月上述美元高級永續債已全部償還。

於二零一四年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行450,000,000美元永續證券，分派率為7.125%。

於二零一六年七月，本集團通過興瀚資產募集人民幣3,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣2,895,291,000元。

於二零一七年九月，本集團通過華鑫國際信託募集人民幣2,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,970,027,000元。

於二零一七年十二月，本集團通過華澳國際信託募集人民幣1,100,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,024,650,000元。

於二零一八年三月，本集團發行債權融資計劃人民幣600,000,000元，根據募集說明書的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣553,800,000元。

於二零一八年四月，本集團發行債權融資計劃人民幣200,000,000元，根據募集說明書的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣184,600,000元。

於二零一八年六月，本集團發行債權融資計劃人民幣1,500,000,000元，根據募集說明書的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,416,525,000元。上述債券已全部清償。

於二零一八年六月，本集團發行永續中期票據人民幣2,000,000,000元，扣除發行費用後，確認其他權益工具人民幣1,988,000,000元。

於二零一八年八月，本集團發行永續中期票據人民幣2,000,000,000元，扣除發行費用後，確認其他權益工具人民幣1,991,000,000元。

於二零一八年八月，本集團發行債權融資計劃人民幣1,800,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,735,200,000元。

於二零一八年九月，本集團通過華澳國際信託募集發行永續債票據人民幣870,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣796,050,000元。

於二零一八年九月，本集團發行債權融資計劃人民幣350,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣337,400,000元。

8. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零一八年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣7,284,277,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,966,533,000元)。上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產他項權利證後。

於二零一八年十二月三十一日，本集團為合營公司長期借款提供人民幣68,500,000元擔保。

於二零一八年十二月三十一日，本集團為合營公司的子公司於2018年3月從中航信託股份有限公司借入的人民幣750,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為2020年3月。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 二零一八年股東週年大會

二零一八年股東週年大會將於二零一九年四月二十三日舉行，本公司將於二零一九年四月十六日(星期二)起至二零一九年四月二十三日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東週年大會之資格，H股持有人必須於二零一九年四月十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(b) 獲派建議末期股息

公司將於二零一九年五月六日(星期一)起至二零一九年五月九日(星期四)(首尾日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合取得建議派付之末期股息之資格，H股持有人必須於二零一九年五月三日(星期五)下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。倘獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，預期末期股息將於二零一九年六月底前派付。

代扣代繳境外非居民企業企業所得稅

根據二零零八年實施之《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關實施條例，本公司須於分派二零一八年建議末期股息時向於二零一九年五月三日(星期五)下午四時三十分前登記於本公司H股股東名冊之非居民企業(定義見《中華人民共和國企業所得稅法》)，代扣代繳10%之企業所得稅。該等非居民企業包括香港中央結算(代理人)有限公司。

應向登記於本公司H股股東名冊之自然人派付之股息，將不會被代扣代繳企業所得稅。本公司將根據及遵守相關中國稅務法律和條例，並依據本公司H股股東名冊所示之資料，代扣代繳企業所得稅。對於股東身份的確認及因股東身份未能及時確定或不準確確定而引致之任何申索或對於代扣機制之任何爭議，本公司概不承擔或負上任何責任。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例及截至二零一八年十二月三十一日之財務報表。

董事的證券交易

本集團亦已採納一套不低於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂標準的董事證券交易的守則。

本集團於向所有董事作出特別諮詢後，彼等確認於年內一直遵守標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）。

除遵守企業管治守則內開列的守則條文外，本公司也在可行情況下採納企業管治守則中的最佳應用守則。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

深圳，二零一九年三月八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生（董事長），執行董事鍾北辰先生（總裁）、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。