



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號：2868

創造都市新生活

Create New Urban Life

年報

2018



# 目錄



|     |                |
|-----|----------------|
| 2   | 公司資料           |
| 3   | 上市資料           |
| 5   | 財務資料摘要         |
| 6   | 物業組合一覽         |
| 16  | 年度大事紀要         |
| 20  | 董事長報告          |
| 24  | 管理層討論和分析       |
| 54  | 董事、監事及高級管理人員簡介 |
| 60  | 董事會報告          |
| 74  | 企業管治報告         |
| 91  | 監事會報告          |
| 92  | 審計報告           |
| 97  | 合併資產負債表        |
| 99  | 公司資產負債表        |
| 101 | 合併及公司利潤表       |
| 103 | 合併及公司現金流量表     |
| 105 | 合併股東權益變動表      |
| 106 | 公司股東權益變動表      |
| 107 | 財務報表附註         |

## 公司資料

### 董事

#### 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

范書斌先生

#### 非執行董事

蘇健先生

#### 獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生

#### 審核委員會

黃翼忠先生(主席)

李旺先生

劉昕先生

#### 薪酬委員會

劉昕先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

#### 提名委員會

劉昕先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

#### 戰略委員會

李松平先生(主席)

鍾北辰先生

劉昕先生

#### 監事

鄧文斌先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

#### 董事會秘書

秦怡女士

#### 公司秘書

李斯維先生

#### 授權代表

鍾北辰先生

李斯維先生

#### 註冊辦事處

中國北京市

懷柔區

開放東路13號院

4號樓第三層

辦公區3071室

#### 北京總部

中國北京市

西城區

廣寧伯街2號金澤大廈17層

#### 香港辦事處

香港中環交易廣場一期4602-05室

#### 網址

<http://www.bjcapitaland.com>

#### 核數師

普華永道中天會計師事務所

(特殊普通合伙)

#### 法律顧問

香港法律：

香港諾頓羅氏富布萊特

中國法律：

君澤君律師事務所

#### 主要往來銀行

中國建設銀行

中國農業銀行

招商銀行

中國銀行

交通銀行

興業銀行

中國工商銀行

香港上海滙豐銀行

國家開發銀行



### H股股份代號

|         |         |
|---------|---------|
| 香港聯合交易所 | 2868    |
| 路透社     | 2868.HK |
| 彭博      | 2868HK  |

### 每手買賣單位

|      |       |
|------|-------|
| H股股份 | 2,000 |
|------|-------|

### H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

電話：(852) 2862 8628  
傳真：(852) 2529 6087

### 上市債券資料

#### 香港聯合交易所

|                                 | 證券代碼 |
|---------------------------------|------|
| 450,000,000美元7.125%高級永續證券       | 5848 |
| 400,000,000美元二零二零年到期3.875%有擔保票據 | 5362 |
| 400,000,000美元二零二一年到期3.875%有擔保票據 | 4412 |

#### 上海證券交易所

|                                     | 證券代碼   |
|-------------------------------------|--------|
| 人民幣3,000,000,000元二零二零年到期4.58%公募公司債券 | 122376 |
| 人民幣700,000,000元二零一九年到期6.10%私募公司債券   | 135383 |
| 人民幣2,300,000,000元二零二一年到期4.20%私募公司債券 | 135384 |
| 人民幣2,300,000,000元二零一九年到期5.70%私募公司債券 | 135521 |
| 人民幣1,700,000,000元二零二一年到期4.26%私募公司債券 | 135522 |
| 人民幣1,510,000,000元二零一九年到期5.90%私募公司債券 | 135636 |
| 人民幣1,000,000,000元二零二一年到期3.84%私募公司債券 | 135637 |
| 人民幣1,000,000,000元二零二一年到期5.70%私募公司債券 | 150278 |
| 人民幣2,000,000,000元二零二三年到期5.84%私募公司債券 | 150279 |
| 人民幣1,500,000,000元二零二一年到期5.80%私募公司債券 | 150540 |
| 人民幣500,000,000元二零二三年到期5.94%私募公司債券   | 150541 |
| 人民幣2,500,000,000元二零二三年到期4.89%公募公司債券 | 143812 |
| 人民幣1,500,000,000元二零二一年到期4.16%公募公司債券 | 155071 |
| 人民幣1,000,000,000元二零二三年到期4.50%公募公司債券 | 155072 |

### 投資者關係聯絡

電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

H股股份之資料

|      | 二零一八年            |             |                    | 二零一七年            |            |                |
|------|------------------|-------------|--------------------|------------------|------------|----------------|
|      | 股價<br>最高<br>(港幣) | 最低<br>(港幣)  | 總成交量<br>(股份數目)     | 股價<br>最高<br>(港幣) | 最低<br>(港幣) | 總成交量<br>(股份數目) |
| 第一季度 | <b>5.51</b>      | <b>3.88</b> | <b>392,753,849</b> | 4.02             | 2.91       | 350,454,748    |
| 第二季度 | <b>4.82</b>      | <b>3.17</b> | <b>244,174,810</b> | 3.98             | 3.30       | 213,570,938    |
| 第三季度 | <b>3.61</b>      | <b>2.77</b> | <b>222,168,269</b> | 4.97             | 3.62       | 277,156,635    |
| 第四季度 | <b>3.14</b>      | <b>2.47</b> | <b>151,558,857</b> | 4.80             | 3.74       | 131,117,800    |

於二零一四年十二月三十一日之收市價：港幣2.94元。

於二零一五年十二月三十一日之收市價：港幣3.48元。

於二零一六年十二月三十一日之收市價：港幣2.91元。

於二零一七年十二月二十九日之收市價：港幣4.06元。

於二零一八年十二月三十一日之收市價：港幣2.81元。

五年財務概要<sup>註1</sup>

(人民幣千元，除非另作說明)

| 截至十二月三十一日止年度 | 二零一八年              | 二零一七年       | 二零一六年<br>(經重述) | 二零一五年<br>(經重述) | 二零一四年      |
|--------------|--------------------|-------------|----------------|----------------|------------|
| 營業收入         | <b>23,257,053</b>  | 21,292,040  | 20,349,404     | 16,000,519     | 10,165,843 |
| 利潤總額         | <b>3,159,963</b>   | 3,839,317   | 3,938,468      | 3,985,486      | 3,120,949  |
| 所得稅費用        | <b>(742,874)</b>   | (1,042,520) | (1,074,474)    | (1,022,018)    | (726,694)  |
| 淨利潤          | <b>2,417,089</b>   | 2,796,797   | 2,863,994      | 2,963,468      | 2,394,255  |
| 其中：          |                    |             |                |                |            |
| 歸屬於母公司股東的淨利潤 | <b>1,922,932</b>   | 2,112,580   | 2,017,558      | 2,056,050      | 1,820,267  |
| 少數股東損益       | <b>494,157</b>     | 684,217     | 846,436        | 907,418        | 573,988    |
|              | <b>2,417,089</b>   | 2,796,797   | 2,863,994      | 2,963,468      | 2,394,255  |
| 於十二月三十一日     | 二零一八年              | 二零一七年       | 二零一六年<br>(經重述) | 二零一五年<br>(經重述) | 二零一四年      |
| 總資產          | <b>169,716,823</b> | 141,421,169 | 119,459,640    | 107,791,948    | 80,697,226 |
| 總負債          | <b>131,516,141</b> | 109,489,636 | 91,908,938     | 82,134,092     | 57,916,333 |
| 淨資產          | <b>38,200,682</b>  | 31,931,533  | 27,550,702     | 25,657,856     | 22,780,893 |

註：

1. 下表為本集團經營業績、資產及負債之概要。
2. 呈報的數據以中國企業會計準則編製。
3. 本集團於二零一七年完成同一控制下企業合併收購事項，並相應重述截至二零一六年十二月三十一日止及二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料，本集團截至二零一七年十二月三十一日止及二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料並無重列，公佈的業績及資產負債表未必可資比較。

新疆

西藏

# 物業組合一覽





|    |       |    |      |         |       |
|----|-------|----|------|---------|-------|
| 北京 | 23.1% | 重慶 | 8.5% | 昆山      | 4.4%  |
| 天津 | 17.6% | 成都 | 3.1% | 湖州      | 0.8%  |
| 上海 | 6.3%  | 西安 | 3.2% | 無錫      | 0.3%  |
| 杭州 | 2%    | 瀋陽 | 4.6% | 江陰      | 0.4%  |
| 深圳 | 0.4%  | 青島 | 1.2% | 萬寧      | 1.1%  |
| 廣州 | 3.1%  | 煙台 | 0.2% | 昆明      | 2.5%  |
| 佛山 | 0.7%  | 鎮江 | 0.1% | 悉尼/布里斯班 | 0.2%  |
|    |       |    |      | 奧萊      | 16.2% |



投資物業

| 項目名稱            | 地理位置            | 物業類型   | 權益比例   | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總           | 未售地上          |
|-----------------|-----------------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|
|                 |                 |        |        |               | 建築面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) |
| 1 房山奧特萊斯        | 北京市房山區          | 商業     | 71.79% | 90,766        | 196,490       | 196,490       |
| 2 湖州奧特萊斯        | 浙江省湖州市太湖旅遊度假區   | 商業     | 71.79% | 214,317       | 54,700        | 54,700        |
| 3 萬寧奧特萊斯        | 海南省萬寧市禮紀鎮       | 商業     | 55%    | 199,807       | 103,200       | 103,200       |
| 4 昆山奧特萊斯        | 江蘇省昆山市東部新城      | 商業     | 71.79% | 93,026        | 100,530       | 100,530       |
| 5 南昌奧特萊斯        | 江西省南昌市          | 商業     |        | 86,987        | 158,070       | 158,070       |
| A地塊             |                 |        | 71.79% | 56,833        | 129,700       | 129,700       |
| B地塊             |                 |        | 28.72% | 30,153        | 28,370        | 28,370        |
| 6 杭州奧特萊斯        | 浙江省杭州市富陽區       | 商業     | 71.79% | 101,691       | 112,280       | 112,280       |
| 7 武漢奧特萊斯        | 湖北省武漢市東湖新區      | 商業     | 71.07% | 89,757        | 107,560       | 107,560       |
| 8 長沙奧特萊斯        | 湖南省長沙市湘江新區      | 商業     | 21.54% | 71,850        | 112,070       | 112,070       |
| 9 西安奧特萊斯        | 陝西省西安市高新技術產業開發區 | 商業     | 71.79% | 81,301        | 118,840       | 118,840       |
| 10 鄭州奧特萊斯       | 河南省鄭州市          | 商業     | 71.79% | 80,790        | 96,580        | 96,580        |
| 11 濟南奧特萊斯       | 山東省濟南市歷城區唐冶新區   | 商業     | 71.79% | 114,929       | 121,520       | 121,520       |
| 12 合肥奧特萊斯       | 安徽省合肥市濱湖新區      | 商業     | 71.79% | 87,913        | 96,270        | 96,270        |
| 13 重慶奧特萊斯       | 重慶市巴南區鹿角新城      | 商業     | 71.79% | 74,349        | 110,560       | 110,560       |
| 14 昆明奧特萊斯       | 雲南省昆明市五華區       | 商業     | 61.02% | 67,920        | 136,040       | 136,040       |
| 15 青島奧特萊斯       | 山東省青島市高新區       | 商業     | 71.79% | 93,972        | 97,130        | 97,130        |
| 16 南寧奧特萊斯       | 廣西壯族自治區南寧市興寧區   | 商業     | 71.79% | 101,974       | 137,800       | 137,800       |
| 17 廈門奧特萊斯       | 福建省廈門市翔安區       | 商業     | 71.79% | 55,657        | 128,480       | 128,480       |
| 18 北京海淀永豐產業基地B2 | 北京市海淀區          | 寫字樓／公寓 | 50%    | 59,750        | 96,029        | 63,141        |
| 19 北京陽光大廈       | 北京市西城區          | 寫字樓／商業 | 35%    | 8,840         | 52,095        | 34,163        |
| 20 北京首創大廈       | 北京市東城區          | 寫字樓／商業 | 100%   | 7,069         | 48,431        | 35,867        |

## 銷售物業

| 項目名稱 | 推廣名稱             | 地理位置   | 物業類型   | 權益比例                 | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |         |
|------|------------------|--------|--------|----------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------|
| 21   | 北京呼家樓項目          | 禧瑞都    | 北京市朝陽區 | 住宅/商業                | 100%          | 34,163               | 54,126                | 40,167  |
| 22   | 北京海淀永豐產業基地F1     | 天閱西山   | 北京市海淀區 | 住宅/公寓/<br>商業/<br>寫字樓 | 100%          | 65,219               | 70,044                | 37,050  |
| 23   | 北京海淀永豐產業基地B2     |        | 北京市海淀區 | 寫字樓/商業               | 50%           | 59,750               | 36,372                | 36,372  |
| 24   | 海淀太平莊項目          | 金地華著   | 北京市海淀區 | 住宅/公寓                | 25%           | 5,379                | 369                   | 369     |
| 25   | 麗澤金融商務區<br>麗澤F02 |        | 北京市豐台區 | 寫字樓/公寓               | 50%           | 15,963               | 13,011                | 13,011  |
|      | 麗澤F05            | 天閱公館   |        |                      | 100%          | 10,389               | 18,353                | 16,801  |
| 26   | 北京朝陽孫河西甸村地塊      | 禧瑞春秋   | 北京市朝陽區 | 住宅                   | 50%           | 90,394               | 183,886               | 144,821 |
| 27   | 北京朝陽孫河北甸西村地塊     | 天瑞宸章   | 北京市朝陽區 | 住宅                   | 20%           | 53,526               | 128,058               | 50,140  |
| 28   | 北京朝陽駝房營地塊        | 壹亮馬    | 北京市朝陽區 | 住宅/商業                | 10%           | 61,023               | 162,035               | 106,993 |
| 29   | 北京趙全營F1-01項目     | 派尚國際   | 北京市順義區 | 公寓/商業                | 100%          | 27,121               | 4,520                 | 4,520   |
| 30   | 北京趙全營4號地         | 悅樹匯    | 北京市順義區 | 住宅/公寓                | 100%          | 104,345              | 100,751               | 60,079  |
| 31   | 北京趙全營2號地         | 悅樹灣    | 北京市順義區 | 住宅/公寓/<br>商業         | 100%          | 114,154              | 109,267               | 68,884  |
| 32   | 北京順義17街區項目       | 禧瑞山    | 北京市順義區 | 住宅/公寓                | 100%          | 85,056               | 53,701                | 42,706  |
| 33   | 北京趙全營F2-01項目     |        | 北京市順義區 | 公寓/商業                | 100%          | 17,277               | 43,407                | 34,507  |
| 34   | 北京順義仁和鎮項目        | 金地未未來  | 北京市順義區 | 住宅/商業                | 14.55%        | 40,669               | 331                   | 331     |
| 35   | 北京順義新城26街區項目     | 旭輝26街區 | 北京市順義區 | 住宅/商業                | 12.50%        | 88,702               | 36,147                | 30,304  |
| 36   | 北京密雲雲鳳山莊項目       | 瀾茵山    | 北京市密雲區 | 住宅                   | 100%          | 334,855              | 67,927                | 56,121  |
| 37   | 北京密雲新城項目         | 禧悅府    | 北京市密雲區 | 住宅/商業                | 100%          | 56,254               | 36,539                | 12,020  |

物業組合一覽

| 項目名稱 | 推廣名稱                | 地理位置   | 物業類型    | 權益比例          | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |         |
|------|---------------------|--------|---------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------|
| 38   | 北京密雲新城0102街區項目      | 碧桂園·琅輝 | 北京市密雲區  | 住宅／商業         | 24%           | 13,868               | 18,454                | 9,128   |
| 39   | 北京密雲檀營鄉項目           |        | 北京市密雲區  | 住宅／商業         | 100%          | 60,999               | 83,626                | 43,686  |
| 40   | 北京平谷暢春園項目           | 和棠瑞著   | 北京市平谷區  | 住宅／商業         | 25%           | 220,878              | 192,036               | 43,872  |
| 41   | 北京平谷金海湖韓莊村項目        |        | 北京市平谷區  | 公寓／商業／<br>寫字樓 | 100%          | 176,100              | 220,758               | 150,270 |
| 42   | 北京平谷金海湖世界休閒<br>大會項目 |        | 北京市平谷區  | 商業            | 49%           | 48,800               | 49,100                | 36,500  |
| 43   | 北京房山高教園項目           | 紫悅台    | 北京市房山區  | 住宅／公寓／<br>商業  | 100%          | 56,138               | 61,442                | 38,777  |
| 44   | 北京黃辛莊項目             | 伊林郡    | 北京市房山區  | 住宅            | 95%           | 114,166              | 137,707               | 100,115 |
| 45   | 北京房山良鄉項目            | 旭輝城    | 北京市房山區  | 住宅／商業／<br>寫字樓 | 11.1%         | 53,579               | 125,659               | 86,542  |
| 46   | 北京大興孫村項目            | 悅都匯    | 北京市大興區  | 住宅／公寓／<br>商業  | 100%          | 61,512               | 32,484                | 28,573  |
| 47   | 北京大興黃村項目            |        | 北京市大興區  | 公寓／商業         | 100%          | 84,213               | 174,278               | 133,974 |
| 48   | 北京大興瀛海地塊            | 遠洋萬和斐麗 | 北京市大興區  | 住宅／商業         | 30%           | 75,065               | 247,153               | 91,811  |
| 49   | 北京大興亦莊地塊            | 禧瑞天著   | 北京市大興區  | 住宅／商業／<br>寫字樓 | 50%           | 76,286               | 240,771               | 186,122 |
| 50   | 上海青浦盈浦街道項目          | 禧悅     | 上海市青浦區  | 住宅／商業         | 100%          | 204,781              | 333,962               | 238,044 |
| 51   | 上海青浦徐涇項目            | 禧瑞里    | 上海市青浦區  | 住宅            | 100%          | 17,048               | 30,109                | 17,493  |
| 52   | 上海楊浦平涼項目            | 天閱濱江   | 上海市楊浦區  | 住宅／商業／<br>寫字樓 | 100%          | 32,360               | 44,721                | 24,998  |
| 53   | 上海周浦項目              |        | 上海市浦東新區 | 住宅            | 51%           | 69,433               | 190,484               | 120,796 |
| 54   | 上海新場項目              | 禧瑞祥雲   | 上海市浦東新區 | 住宅            | 50%           | 56,887               | 106,876               | 61,221  |
| 55   | 上海嘉定項目              | 首創旭輝城  | 上海市嘉定區  | 住宅／商業         | 60%           | 123,090              | 38,643                |         |

| 項目名稱 | 推廣名稱        | 地理位置                 | 物業類型                 | 權益比例  | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |
|------|-------------|----------------------|----------------------|-------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 56   | 上海閔行華漕鎮地塊   | 上海市閔行區               | 住宅                   | 100%  | 18,049        | 48,144               | 32,048                |
| 57   | 天津雙港121項目   | 福縱山<br>天津市津南區        | 住宅/公寓/<br>商業/<br>寫字樓 | 55%   | 255,038       | 66,787               | 60,594                |
| 58   | 天津雙港122項目   | 天津A-Z Town<br>天津市津南區 | 住宅                   | 55%   | 183,511       | 867                  | 0                     |
| 59   | 天津華明項目      | 溪縱郡<br>天津市東麗區        | 住宅/公寓/<br>商業         | 40%   | 271,830       | 70,800               | 70,800                |
| 60   | 天津西青項目      | 福特納灣<br>天津市西青區       | 住宅/寫字樓               | 40%   | 151,596       | 17,100               | 17,100                |
| 61   | 天津洪泥河項目     | 天津首創城<br>天津市津南區      | 住宅/商業                | 100%  | 257,093       | 129,467              | 29,091                |
| 62   | 天津港鐵項目      | 天閱海河<br>天津市河北區       | 住宅/公寓/<br>商業/<br>寫字樓 | 100%  | 66,888        | 234,311              | 162,736               |
| 63   | 天津北運河項目     | 大河宸章<br>天津市河北區       | 住宅/公寓/<br>商業         | 100%  | 62,817        | 209,856              | 127,999               |
| 64   | 天津中山路項目     | 大都會<br>天津市河北區        | 住宅/商業/<br>寫字樓        | 100%  | 22,455        | 84,472               | 69,467                |
| 65   | 天津辛莊五號地項目   | 悅山郡<br>天津市津南區        | 住宅                   | 20%   | 82,164        | 3,605                | 4,105                 |
| 66   | 天津紅咸里項目     | 北岸中心<br>天津市紅橋區       | 住宅/商業/<br>寫字樓        | 25%   | 106,920       | 93,246               | 71,906                |
| 67   | 天津油脂廠項目     | 禧瑞府<br>天津市紅橋區        | 住宅/商業                | 100%  | 38,704        | 41,530               | 41,530                |
| 68   | 天津西青中北鎮項目   | 禧瑞薌城<br>天津市西青區       | 住宅                   | 50%   | 41,175        | 44,640               | 44,640                |
| 69   | 天津北辰劉園1號地項目 | 大運河府<br>天津市北辰區       | 住宅                   | 24.7% | 129,903       | 242,280              | 242,280               |
| 70   | 天津北辰劉園2號地項目 | 龍洲道188<br>天津市北辰區     | 住宅                   | 17.5% | 98,263        | 158,951              | 158,951               |
| 71   | 天津武清項目      | 國際半島<br>天津市武清區       | 住宅/商業/<br>寫字樓        |       | 1,755,838     | 812,489              | 720,702               |

物業組合一覽

| 項目名稱          | 推廣名稱    | 地理位置      | 物業類型          | 權益比例   | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |
|---------------|---------|-----------|---------------|--------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 08-02地塊       |         |           |               | 100%   | 171,418       | 20,754               | 20,754                |
| 01-05地塊       |         |           |               | 100%   | 193,496       | 15,762               | 15,762                |
| 03-02地塊       |         |           |               | 100%   | 174,948       | 21,312               | 21,312                |
| 04-02地塊       |         |           |               | 100%   | 187,396       | 49,253               | 49,253                |
| 07-02地塊       |         |           |               | 100%   | 49,871        | 19,249               | 19,249                |
| 06-09地塊       |         |           |               | 100%   | 401,601       | 34,471               | 34,471                |
| 07-08地塊       |         |           |               | 100%   | 24,584        | 18,387               | 18,387                |
| 靜竹廣場          |         |           |               | 100%   | 18,103        | 18,101               | 18,101                |
| 03-06/03-07地塊 |         |           |               | 30%    | 164,005       | 166,858              | 166,858               |
| 01-01地塊       |         |           |               | 50%    | 132,169       | 177,562              | 177,562               |
| 06-02地塊       |         |           |               | 50%    | 92,906        | 84,762               | 84,762                |
| 02-02地塊       |         |           |               | 50%    | 145,341       | 186,018              | 94,231                |
| 72 深圳龍華項目     | 首創龍華中心  | 廣東省深圳市龍華區 | 公寓/商業/<br>寫字樓 | 100%   | 9,519         | 43,496               | 43,496                |
| 73 廣州增城獅尾路項目  |         | 廣東省廣州市增城區 | 住宅/商業         | 51%    | 40,778        | 135,408              | 93,362                |
| 74 廣州增城荔城街項目  |         | 廣東省廣州市增城區 | 住宅/商業         | 20%    | 85,336        | 248,789              | 248,789               |
| 75 廣東佛山獅山鎮項目  |         | 廣東省佛山市南海區 | 住宅/商業         | 100%   | 25,001        | 84,313               | 64,080                |
| 76 杭州余杭項目     |         | 浙江省杭州市余杭區 | 住宅/商業         | 100%   | 85,897        | 127,192              | 127,192               |
| 77 杭州運河新城項目   |         | 浙江省杭州市拱墅區 | 住宅/商業         | 36%    | 40,488        | 116,684              | 87,484                |
| 78 重慶鴻恩寺項目    | 鴻恩國際生活區 | 重慶市江北區    | 住宅/商業         | 100%   | 229,314       | 63,703               | 357                   |
| 79 重慶西永項目     | 重慶光之城   | 重慶市沙坪壩區   | 住宅/公寓/<br>商業  | 96.39% | 146,394       | 116,514              | 23,178                |
| 80 重慶嘉陵廠項目    | 重慶首創城   | 重慶市沙坪壩區   | 住宅/商業         | 30.40% | 218,303       | 468,959              | 273,418               |
| 81 重慶大坪園項目    |         | 重慶市渝中區    | 住宅/公寓/<br>商業  | 33.00% | 14,447        | 79,881               | 58,699                |
| 82 重慶南岸茶園項目   |         | 重慶市南岸區    | 住宅/商業         | 100%   | 95,092        | 180,899              | 138,224               |



| 項目名稱 | 推廣名稱        | 地理位置    | 物業類型          | 權益比例          | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |
|------|-------------|---------|---------------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 83   | 重慶西彭項目      | 重慶市九龍坡區 | 住宅／商業         | 30%           | 67,855        | 156,115              | 117,370               |
| 84   | 成都勝利村項目     | 成都國際城   | 四川省成都市成華區     | 住宅／商業         | 100%          | 78,171               | 15,726                |
| 85   | 成都青龍場項目     | 成都光和城   | 四川省成都市成華區     | 住宅／商業         | 100%          | 87,312               | 94,137                |
| 86   | 成都華新村項目     | 嬌子1號    | 四川省成都市錦江區     | 住宅／商業         | 67.50%        | 95,663               | 73,044                |
| 87   | 成都68信箱項目    | 天禧68#   | 四川省成都市成華區     | 住宅／商業         | 100%          | 50,836               | 60,020                |
| 88   | 成都天府新區項目    | 禧瑞錦江    | 四川省成都市天府新區    | 住宅／商業         | 100%          | 48,322               | 139,841               |
| 89   | 西安鳳城路項目     | 西安國際城   | 陝西省西安市經濟技術開發區 | 住宅／商業／<br>寫字樓 | 71.79%        | 355,909              | 401,510               |
| 90   | 瀋陽沈營路項目     | 瀋陽國際城   | 遼寧省瀋陽市渾南新區    | 住宅／公寓／<br>商業  | 30%           | 175,348              | 45,629                |
| 91   | 瀋陽銀河灣項目     | 棋盤山1號   | 遼寧省瀋陽市棋盤山區    | 住宅／商業         | 50%           | 420,317              | 316,325               |
| 92   | 瀋陽沈中大街項目    | 瀋陽光和城   | 遼寧省瀋陽市渾南新區    | 住宅／商業         | 100%          | 194,249              | 140,862               |
| 93   | 瀋陽琥珀灣項目     | 瀋陽琥珀灣   | 遼寧省瀋陽市棋盤山區    | 住宅／商業         | 100%          | 231,666              | 79,637                |
| 94   | 青島城陽項目      | 空港國際中心  | 山東省青島市城陽區     | 商業／寫字樓        | 100%          | 92,455               | 66,000                |
| 95   | 青島公園1號項目    | 公園1號    | 山東省青島市城陽區     | 住宅／公寓／<br>商業  | 100%          | 81,016               | 2,077                 |
| 96   | 煙台陽光首院項目    | 煙台陽光首院  | 山東省煙台市福山區     | 住宅／商業         | 100%          | 195,609              | 20,924                |
| 97   | 青島滄安路項目     |         | 山東省青島市李滄區     | 住宅／公寓／<br>商業  | 100%          | 29,219               | 85,326                |
| 98   | 鎮江國家大學科技園項目 | 鎮江悅府    | 江蘇省鎮江市技術開發區   | 住宅／商業         | 100%          | 111,364              | 13,779                |

| 項目名稱 | 推廣名稱         | 地理位置          | 物業類型          | 權益比例         | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |         |
|------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------|
| 99   | 昆山錦溪項目       | 島尚·東方秘境       | 江蘇省昆山市錦溪鎮     | 住宅／商業／<br>酒店 | 51%           | 550,037              | 265,695               | 265,695 |
| 100  | 無錫東亭鎮項目      | 無錫隼府          | 江蘇省無錫市錫山區     | 住宅／商業        | 100%          | 162,911              | 18,873                | 14,810  |
| 101  | 無錫機場路項目      | 無錫悅府          | 江蘇省無錫市新區      | 住宅／商業        | 100%          | 96,598               | 13,424                | 1,457   |
| 102  | 江陰敵悅項目       | 江陰瑞府園         | 江蘇省江陰市敵山灣     | 住宅／商業        | 100%          | 78,258               | 53,426                | 48,328  |
| 103  | 湖州太湖項目       | 湖州奧特萊斯<br>綜合體 | 浙江省湖州市太湖旅遊度假區 | 住宅／商業        | 100%          | 145,153              | 105,360               | 105,360 |
| 104  | 海南萬寧項目       | 海南奧特萊斯<br>綜合體 | 海南省萬寧市禮紀鎮     | 住宅／公寓／<br>商業 | 100%          | 188,514              | 143,109               | 137,207 |
| 105  | 昆山奧特萊斯項目     | 昆山奧特萊斯<br>綜合體 | 江蘇省昆山市東部新城    | 住宅／公寓／<br>商業 | 100%          | 354,912              | 284,598               | 253,863 |
| 106  | 昆明盤龍中壩項目     |               | 雲南省昆明市盤龍區     | 住宅／商業        | 100%          | 58,687               | 317,843               | 246,986 |
| 107  | 南昌奧特萊斯(銷售部分) | 南昌奧特萊斯        | 江西省南昌市        | 商業           | 28.72%        | 30,153               | 24,800                | 24,800  |
| 108  | 濟南奧特萊斯(銷售部分) | 濟南奧特萊斯        | 山東省濟南市歷城區唐冶新區 | 商業           | 71.79%        | 114,929              | 830                   | 830     |
| 109  | 重慶奧特萊斯(銷售部分) | 重慶奧特萊斯        | 重慶市巴南區鹿角新城    | 商業           | 71.79%        | 74,349               | 9,540                 | 9,540   |
| 110  | 南寧奧特萊斯(銷售部分) | 南寧奧特萊斯        | 廣西壯族自治區南寧市興寧區 | 商業           | 71.79%        | 101,974              | 15,300                | 15,300  |
| 111  | Merrylands項目 |               | 澳大利亞悉尼市       | 住宅           | 50%           | 21,043               | 2,689                 | 2,689   |
| 112  | Arden項目      |               | 澳大利亞布里斯班市     | 住宅           | 50%           | 2,319                | 3,626                 | 3,626   |
| 113  | Max項目        |               | 澳大利亞悉尼／布里斯班市  | 住宅           | 50%           | 37,356               | 10,630                | 10,630  |



| 項目名稱 | 推廣名稱         | 地理位置    | 物業類型 | 權益比例 | 佔地面積<br>(平方米) | 未售總<br>建築面積<br>(平方米) | 未售地上<br>建築面積<br>(平方米) |
|------|--------------|---------|------|------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 114  | Campsie二期項目  | 澳大利亞悉尼市 | 住宅   | 50%  | 2,612         | 3,547                | 3,547                 |
| 115  | Thornleigh項目 | 澳大利亞悉尼市 | 住宅   | 50%  | 1,148         | 1,350                | 1,350                 |
| 116  | Park項目       | 澳大利亞悉尼市 | 住宅   | 50%  | 2,016         | 1,293                | 1,293                 |
| 117  | Rose項目       | 澳大利亞悉尼市 | 住宅   | 50%  | 4,519         | 2,451                | 2,451                 |
| 合計   |              |         |      |      |               | <b>12,545,500</b>    | <b>9,662,737</b>      |



## 年度大事紀要

### 2018年1月

1月，公司成功發行5億美元3年期高級債券，獲惠譽BBB投資評級，票息率3.875%，收益率4.066%，低於公司二級市場債券10個基點以上，創2018年以來中國企業境外投資級債券最佳發行記錄。

1月，公司成功獲取北京孫河項目。項目地處朝陽中央別墅區，緊鄰地鐵15號線孫河站，靠近京密路等多條城市主幹道，交通便利；靠近濕地公園和生態走廊，可享受絕佳的自然生態環境，周邊配套設施齊全，規劃地上建築面積約9.9萬平方米。

### 2018年3月

3月，公司新獲天津劉園項目。項目位於天津市北辰區，地處天津中心城區「半小時生活圈」內，周邊教育、醫療、商業、休閒等配套設施成熟；定位首改及首置客戶，緊鄰外環線，靠近地鐵1號線劉園站，交通便利，規劃地上建築面積約17.8萬平方米。

### 2018年4月

4月，公司成功發行人民幣30億元境內AAA級私募公司債。其中3+2年期規模人民幣20億元，利率5.84%；2+1年期規模人民幣10億元，利率5.7%，創2018年以來AAA級私募公司債發行利率新低。

4月，公司新獲天津北辰項目。項目地處天津中心城區「半小時生活圈」內，為天津未來建設和發展的重點區域；定位首改及首置客戶，周邊教育、醫療、商業、休閒等配套設施成熟；緊鄰外環線、京津路等多條城市主幹道，靠近地鐵1號線、4號線和7號線，交通便利，規劃地上建築面積約25.3萬平方米。

## 2018年5月

5月，公司新獲北京朝陽孫河項目。項目定位改善型需求，地處朝陽中央別墅區，緊鄰地鐵15號線孫河站，靠近京密路、京平高速等多條城市主幹道，交通便利；靠近濕地公園和生態走廊，可享受絕佳的自然環境，周邊教育、商業等配套資源豐富，規劃總建築面積約13.3萬平方米。

5月，公司新獲青島奧萊項目。項目位於青島市高新區，緊鄰地鐵8號線和高鐵站、靠近火炬路等多條城市主幹道，交通便利；項目定位奧萊生活中心，業態包含國際精品、普通零售、兒童親子等，規劃總建築面積約9.4萬平方米。

## 2018年6月

6月，公司成功舉行以「守大美非遺 • 創時代生活」為主題的首創非遺創新發展平台發佈會暨高峰論壇，正式發佈首個非遺主題園區北京三露廠「詠園」項目，並與中國紡織聯合會、北京設計學會、中國非遺保護協會職教專委會、豐職集團非遺與設計學院、燕京八絕傳承大師簽署戰略協議，引入大批非遺方面優質合作意願。公司著力打造集非遺傳承、設計創新、技術研發、銷售體驗、傳習實踐、園區運營、投資孵化於一體的複合型非遺創新發展平台。

6月，公司成功發行人民幣20億元境內永續中票，3+N年期利率6.27%，創2018年以來房企發行永續中票最低利率，也創公司永續債發行利率新低。此次發行為公司首次打通銀行間市場這一中國最大的債券市場，有效拓寬融資管道，進一步降低融資成本。

6月，公司新獲廣州增城項目。項目定位改善型需求，地處增城中心區域，靠近萬達商圈、東匯城商圈兩大區域主力商圈；緊鄰東湖公園，景觀資源豐富；可達地鐵21號線和多條城市主幹道，規劃總建築面積約14.8萬平方米。該項目的獲取，標誌著公司成功進入廣州市場，三大核心城市圈之一的粵港澳大灣區版圖進一步擴大。

### 2018年7月

7月，公司新獲佛山南海項目。項目位於佛山市副中心獅山中心區域，為佛山市重點發展的國家級高新區域，靠近佛山西高鐵站、地鐵3號線及多條城市主幹道，交通便利；周邊教育、休閒等配套資源豐富，規劃總建築面積約8.5萬平方米，粵港澳大灣區形成深圳、廣州、佛山三核驅動。

### 2018年8月

8月，公司成功發行人民幣20億元境內永續中票，3+N年期利率6.15%，創2018年地產永續中票最大發行規模和最低發行利率，表明公司多元化融資渠道暢通，資本結構進一步優化。

8月，公司底價新獲上海閔行項目，項目位於大虹橋商務區，定位高淨值改善型需求，周邊商業、教育、醫療等配套設施豐富；靠近地鐵13號線和地鐵17號線，以及沈海高速、北翟路高架等多條城市主幹道，交通便利。

### 2018年9月

9月，公司長租公寓品牌「Hé園」旗下首個項目—北京房山Hé園正式開業。項目有效融合了居住、娛樂、商業、服務等多項功能，並和優客工場合作，打造職住一體的新型青年活力小區。未來公司將持續提升品牌效應、服務品質和運營能力，計劃進一步擴大長租公寓業務規模。

## 2018年11月

11月，公司旗下中關村集成電路設計園項目（IC PARK）正式開園，並成功舉辦第二屆「芯動北京」中關村IC產業論壇。園區計劃打造集產城融合、創新驅動、複合發展的高科技產業園區，目前已入駐比特大陸、兆易創新等具有國際影響力和自主知識產權的集成電路龍頭企業超30家，年產值預計超人民幣270億元，專利超1,700件。園區開園標誌著公司以高端科技引領產業地產發展策略的有效落地。

11月，公司新獲北京駝房營項目。項目定位高端改善型需求，地處朝陽區東北四環至五環之間，毗鄰燕莎商圈、麗都商圈和第三使館區等核心商圈；靠近地鐵14號線和多條城市主幹道，交通便利；周邊教育、醫療、景觀資源等配套設施齊全，規劃總建築面積約18.7萬平方米。

11月，公司成功發行人民幣25億元境內AAA級公募公司債，其中3年期人民幣15億元，利率4.16%；5年期人民幣10億元，利率4.50%，創年內同期限地產公司債券發行利率新低，也是2018年下半年以來唯一5年期地產公司債券發行。

## 2018年12月

12月，公司旗下金融平台首金資本成功獲取杭州運河項目，項目地處拱墅區運河新城，為城北發展核心區塊，規劃總建築面積約8.9萬平方米。首金資本獲取該項目後，將通過「地產+金融」方式，引入外部資源，助力項目價值和股東效益提升。

12月，公司新獲廈門奧萊項目，公司奧特萊斯項目佈局達到17個。項目位於廈門市翔安區，靠近濱海大道等多條城市主幹道，可快速通達島內核心區，交通便利；項目定位奧萊度假小鎮，功能涵蓋購物、觀光、旅遊休閒、餐飲服務等，規劃總建築面積約8.3萬平方米。

## 董事長報告



李松平 | 董事長

### 各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司(「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「集團」或「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈集團截至二零一八年十二月三十一日止之年度業績。

二零一八年，全球經濟持續復蘇，但貿易摩擦等不穩定因素也在增加，國際形勢總體穩定，但挑戰日益增多。世界加速進入經濟波動、格局調整、體系變革的新階段。在外部各種形勢不確定性加劇的背景下，二零一八年，中國在機遇與挑戰並存中前行，國民經濟結構調整深入推進，新舊動能持續轉換，在複雜態勢下尋求穩步發展。

二零一八年，中央堅持「房住不炒」目標不動搖，限購、限貸等政策不斷擴容加碼，地產調控維持高壓態勢，一線及重點二線城市在長期嚴控下，市場形勢嚴峻。但對地產行業來說，人口支撐仍然扎實，城鎮化進程和住宅更新帶來持續驅動力。



二零一八年，本集團繼續以「有質量的增長」為核心經營理念，積極應對調控政策，因城施策，深度夯實「快周轉」策略，從而實現公司在二零一八年簽約銷售快速提升。年內，本集團實現簽約金額人民幣約706.4億元，同比增長約26.5%，實現簽約面積306.3萬平方米，同比增長27.6%。其中，公司在京津冀區域的優勢進一步顯現，全年實現簽約金額約人民幣484.8億元，同比增長45.9%。

二零一八年，本集團繼續深化區域戰略，聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市圈，搶抓窗口貫徹「強投資」策略，實現二級開發投資額人民幣約409.0億元，總建築面積409.3萬平方米。截至年底，公司首次挺進廣州，佛山，在粵港澳大灣區獲取多幅地塊，於區域內形成深圳、廣州、佛山等多核驅動。在京津冀區域，公司依託土地一級開發優勢，並通過合作及併購等多種方式弱化競爭激烈程度，以多元化渠道積極佈局，成功獲取北京、天津多幅優質地塊。

二零一八年，本集團奧特萊斯業務線繼續穩步推進。截至年底，奧萊業務線已累計佈局17座城市，處於行業領先地位；同時，期內4家奧萊盛大開業，已開業奧萊增至10家，開業數量行業第一；奧萊業務線狠抓商業籌備、開業運營等各項流程的標準化，核心資產運營能力得到穩步提升，累計實現銷售額51億元，同比大幅增長58%。

二零一八年，本集團土地一級開發業務迎來快速增長，京津冀區域累計已獲取土地一級開發項目總土地面積近3,000萬平方米，規劃建築面積約2,700萬平方米，儲備總投資超千億。土地一級開發業務已成為公司土地資源獲取的核心優勢，二零一八年以內，公司通過一二級聯動成功獲取北京平谷，天津武清，北京石景山等多個優質地塊。

二零一八年，本集團積極響應十九大「房住不炒」和「加快建設多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」指示精神，踐行國企責任，積極拓展長租公寓業務。一方面，公司將部分存量項目進行升級改造，挺進長租公寓領域，北京房山和園項目及天津雙港和園項目於年內順利開業。另一方面，公司積極把握北京利用集體用地建設租賃住房的機遇，新獲北京朝陽十八里店集體用地長租公寓項目。

二零一八年，置業積極響應號召，全力參與非首都功能疏解，服務北京「四個中心」建設，大力發展文創產業。期內，公司在北京郎園Vintage項目上獲得廣泛認可後，於北京新增郎園Park和郎園Station項目，並新獲北京東城區三露廠項目，致力建設成為標桿性的非遺主題文創園區，首創非遺創新發展平台首次亮相，為文創與產業地產業務快速拓展打下基礎。

二零一八年，本集團堅持貫徹「首創製造2020」產品戰略，產品打造能力得到深度錘煉昇華。兩款主力高端產品重點完善升級了天閱系產品線和禧瑞系品線。「天閱」和「禧瑞」在期內完成多個城市佈局；極大提升項目開發速度和產品溢價能力，加速全國推廣佈局；工程體系方面，堅持匠心製造，推進品質提升，第三方工程質量評估結果達到行業標桿水平，通過前後端風險檢查等手段對客戶實現完美交付。

在地產金融形勢趨緊的環境下，年內本集團各項融資和資本運作取得豐碩成果，積極搶佔優質金融資源，資本結構和債務成本保持穩定。本集團於年初成功發行5億美元3年期境外高級債券，票面利率3.875%；期內本集團首次進入銀行間市場，創新產品結構，成功發行境內永續中票人民幣20億元；持續深挖資源，二零一九年一月供應鏈融資首單發行完成，成本3.88%。期末，公司總體負債規模可控，債務期限合理，資金來源保障充足，加權融資成本位於行業低位。



展望二零一九年，本集團將積極應對市場變化，以快周轉驅動強投資，在「有質量的增長」基礎上，確保全年實現人民幣800億元以上簽約目標。投資佈局上繼續推進在京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈的區域擴容，加大合作力度和多元化土地獲取方式，深耕一級土地開發和併購業務，積極擴充核心城市優質土地儲備；堅持現金為王，全面提升經營回款力度與速度；主動轉型求變，依託首創集團戰略協同和國企資源優勢大力發展文創、高科技產業地產和長租公寓業務；融資方面繼續保持創新，開拓融資渠道，保持融資成本優勢；加速推進旗下金融平台首金資本的發展，作為公司「千億價值生態圈」戰略的重要組成部分，首金資本將立足強大的股東資源稟賦、專業化地產開發運營能力以及精英薈萃的金融人才，抓住中國城市化發展的新機遇，開啟地產金融深度融合的嶄新篇章。

本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創置業的長期堅定的支持。首創置業將繼續銳意進取，持續提升自身競爭優勢，為發展成為中國最具價值地產綜合營運商而不懈努力。

李松平  
董事長

深圳，二零一九年三月八日



## 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270億元以上，平均每公頃產值人民幣40億元，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，本集團強化平台效應，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。截至二零一九年一月，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51億元，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；發行人民幣100億元公司債，利率最低至4.16%，創同期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<br>建築面積<br>(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     | 71.79% |
| 南昌奧特萊斯     | 60,951                | 商業     | 28.72% |
| <b>合計</b>  | <b>1,827,118</b>      |        |        |

主要項目展示

住宅開發

天閱系

北京•天閱西山



項目位於北京市海淀區五環和六環之間，屬於中關村發展區核心地帶，享有西側公園、組團綠地，西山三重景觀資源。

項目為適應中關村科技新貴圈層需要而打造的高端住宅社區，設計採用現代典雅的建築風格，總體規劃尊重城市設計的整體概念，打造中央景觀軸，建築高低錯落，實現豐富變化的天際線。

項目規劃總建築面積：約29.1萬平方米

上海•天閱濱江



項目地處上海內環內楊浦東外灘板塊，定位高端首置首改住宅+準甲級寫字樓，緊鄰城市核心生活圈，區位價值優越；臨近地鐵4號線、12號線及大連路隧道，交通便利；醫療教育商業配套齊全，區位條件極其優越。

項目規劃總建築面積：約11.9萬平方米



### 天津•天閱海河



項目地處天津市河北區中心，屬於地鐵上蓋項目，位於子牙河、北運河、新開河三河交匯處，獨享灣區稀缺資源；靠近天津火車站和天津西火車站，並由多條立體交通網絡覆蓋；周邊生活、教育、醫療、商業等配套成熟。項目涵蓋住宅、公寓、寫字樓、商業和配套，營造全新的「天閱從容生活」模式。

項目規劃建築面積：約41.6萬平方米

### 重慶•天閱嘉陵



項目位於重慶市沙坪壩區嘉新路與奮進路交匯處，距離嘉陵江岸僅200米，緊鄰三大綠地公園，毗鄰三峽廣場商圈，周邊配套教育、醫療、交通資源豐富。項目規劃為集住宅和社區商業於一體的大型綜合體。項目設計以「山水」之韻築城，精心打造洋房和高層產品，為重慶城市精英打造現代生態人居。

項目規劃總建築面積：約85萬平方米



### 禧瑞系

#### 北京•禧瑞春秋



項目位於北京市朝陽區孫河板塊，鄰近溫榆河、五環和首都機場，周圍規劃濕地公園，居住環境良好，適宜打造高品質居住區。

項目深諳人文居所之道，於純粹之地匠心打造詩境院墅、空中疊院、寬景平墅等高階產品形態，為不同名士提供密切契合的範本居所。

項目規劃總建築面積：約23.2萬平方米

#### 北京•禧瑞都



禧瑞都位於新CCTV大樓北側50米，坐享央視、文華酒店和媒體公園等配套資源，是繼銀泰、御金台之後，CBD核心區高端公寓項目中最高端配套資源的巔峰鉅作。

項目規劃總建築面積：約13萬平方米



北京•禧瑞墅



項目地處北京市順義區中央別墅區，緊鄰京承高速出口，25分鐘直通北三環。項目坐攬牛欄山一中、知名幼稚園等名校教育體系，擁有8萬平米頂級商業配套，擁享完美墅居體驗，將建設成一座具有上千棟別墅規模低密度花園墅區。

項目規劃總建築面積：約9.6萬平方米

上海•禧瑞里



項目地處上海高端別墅區大虹橋核心區域，容積率僅1.1，產品包含疊墅和低密花園洋房。

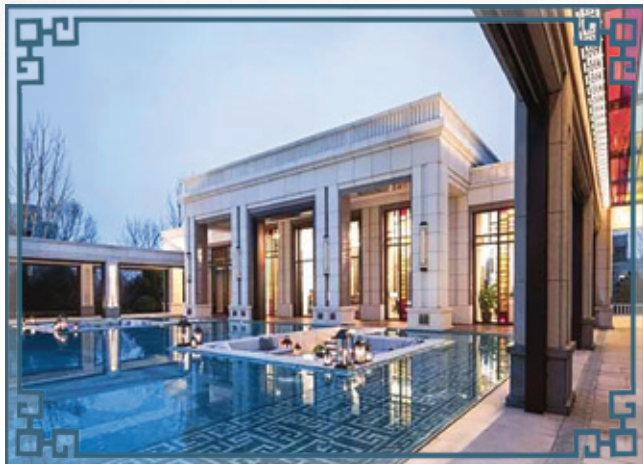
項目建築風格詮釋「禪居虹橋—靜凝東方」，設計延續建築與景觀的理念，提取建築與景觀的元素融入室內空間，共同打造現代、清新獨特的空間感受。

項目規劃總建築面積：約3.6萬平方米





### 天津•禧瑞琨廷



項目位於天津市武清區，緊鄰京津高速京津同城出口，業態包含低密別墅、花園洋房和小高層，集合住宅板塊、文體教育板塊、商業金融板塊、醫療衛生板塊、城市公園板塊和市政設施板塊六大板塊。整體景觀設計以兩軸、三進、五苑、十景的園林結構依次展開園景，構成豐富的軸線序列空間與品質體驗。

項目規劃總建築面積：約19.2萬平方米

### 城市核心綜合體

### 北京•首創中心



項目地處北京麗澤金融商務核心區門戶位置，位於西二環和西三環之間，毗鄰北京西站、北京南站，緊鄰京開、京港澳等高速公路，靠近地鐵14號線和16號線。

項目總體定位為「金融衛城，麗澤之巔」，充分滿足當代企業對辦公環境高效和舒適的雙重需求，集購物、娛樂、商務休閒等於一體，矢志營造麗澤商務區中央地標綜合體。

項目規劃總建築面積：約52.0萬平方米



### 奧特萊斯綜合體

#### 北京•奧特萊斯綜合體



項目位於北京市房山區長陽鎮，交通便捷，緊鄰地鐵房山線長陽西站，經京石高速至北京金融街地區不足30分鐘車程，是本集團以奧特萊斯世界名品折扣店為主要標誌的新型住宅產業綜合體產品線在北京的落地項目。

項目規劃總建築面積：約34萬平方米

#### 海南•奧特萊斯綜合體



項目位於國際旅遊島東部核心區域—海南省萬寧市。作為踞守中國南端的海岸城市，萬寧東臨南海，西瀕瓊中，南接陵水，北與瓊海毗鄰，具有天獨厚的資源優勢。項目規劃打造環境獨特，集購物、旅遊為一體的國際旅遊文化區。

項目規劃總建築面積：約31萬平方米

昆山•奧特萊斯綜合體



項目位於昆山市東部新城核心區的東南角，依託南部高新技術企業產業園，有著廣闊的服務人群和市場基礎。項目是首創置業在昆山的首次亮相，含有18萬平方米的奧特萊斯等商業建築，同時規劃有部分沿街商鋪，整體綠化率近40%，建築採用ART DECO建築風格，高貴、時尚感鮮明。

項目規劃總建築面積：約130萬平方米

杭州•奧特萊斯綜合體



項目位於杭州中心城區與富陽區之間主要幹道旁，可共享雙城經濟發展之力，靠近杭富輕軌與地鐵6號線，可達性良好。項目於二零一七年十一月開業，開業當天實現客流量近9萬人次，實現日銷售額近人民幣1,300萬元。

項目規劃總建築面積：約11萬平方米

武漢•奧特萊斯綜合體



項目緊鄰武漢市東南三環，距光谷中心城僅5公里，可達性強，且周邊高校林立、產業氛圍濃厚，直面奧林匹克體育中心，具備優越的自然和人文環境。項目將托斯卡納的詩意融入建築設計之中，採用多樣的空間層次打造豐富的商業配套，打造全業態、全家庭、全季節的全能型的奧萊小鎮。

項目規劃總建築面積：約10.76萬平方米

文創

北京•郎園Vintage



項目位於北京市CBD核心區，建築面積近3萬平方米，緊鄰北京電視台新址、長安街和萬達廣場，交通便利，地理位置極其優越。項目定位文創產業園，在保留園區原有歷史建築基礎上，搭建八大服務平台，有效提升文創園區軟性服務，獲得北京市領導的充分肯定。園區常年處於滿租狀態，已入駐企業包括羅輯思維、咪蒙、窮遊、果殼等。

北京•詠園



項目位於北京東南二環內，地處首都功能核心區，建築面積1.2萬平方米，定位非遺創新發展平台示範園區，集聚全國優秀非遺內容資源，園區集合設計、策劃、研發、展示體驗、投融资等複合業態，建設創新轉化、體驗銷售、傳習實踐三個業務板塊，打造「見人見物見生活」的北京市乃至全國標桿性的非遺主題文創園區。

北京•傳媒精英總部



項目位於北京朝陽區高碑店區域，總建築面積約2萬平方米，靠近東五環、京通快速等多條城市主幹道，緊鄰地鐵八通線和6號線。園區定位文創產業園，區域劃分為商務配套區、眾創孵化區、產業加速區以及科研與人才培養區等四大功能分區。累計服務入駐企業超60家。入駐企業業務涵蓋廣播影視、新聞出版、新媒體、會展及藝術品交易、動漫遊戲、演藝娛樂等。



### 高科技產業地產

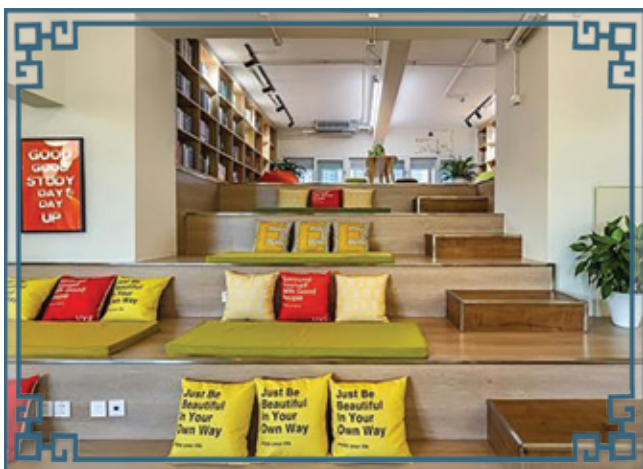
#### 北京•中關村集成電路設計園(IC PARK)



項目位於北京市海淀區北清路，佔地面積6萬平方米，總建築規模22萬平方米，已於二零一八年十一月正式開園。園區計劃打造集產城融合、創新驅動、複合發展的高科技產業園區，目前已入駐比特大陸、兆易創新等具有國際影響力和自主知識產權的集成電路龍頭企業超30家，形成年產值超人民幣270億元，專利超1,700件。

### 長租公寓

#### 北京•房山和園



項目位於北京房山區良鄉區域，臨近大學城及龍湖天街，趕緊地鐵房山線良鄉大學城站，公司和優客工場合作，打造房山區首個房山首個集合辦公、生活、休閒、商務於一體的一站式共享空間，實現職住一體的新型青年活力小區。



北京•十八里店和園



項目位於北京市朝陽區十八里店鄉西直河村，東南五環東側。距CBD商圈直線距離約10公里，距亦莊開發區直線距離約4公里；項目緊鄰在建的地鐵7號線及17號線，規劃總建築面積約43萬平方米，預計可提供租賃住房近萬套。

天津•雙港和園



本案位於天津津南區雙港板塊，臨近外環及多條高速公路，周邊多條公交線路可直達市區，靠近在建的地鐵8號線，交通便利；周邊商業配套完善，區域發展成熟；緊鄰產業園區，租住需求旺盛。

## 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<br>銷售面積<br>(平方米) | 概約簽約<br>銷售均價<br>(人民幣元／<br>平方米) | 概約簽約<br>銷售金額<br>(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               |
| <b>合計</b> | <b>3,063,084</b>      | <b>23,063</b>                  | <b>70,643,789</b>       |

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人民幣126億元，上海天閱濱江簽約金額人民幣26億元，均價超人民幣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人民幣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，實現簽約金額人民幣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。

二零一八年投資項目統計表

| 城市        | 項目              | 佔地面積<br>(平方米)    | 總建築面積<br>(平方米)   | 地上               |
|-----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|           |                 |                  |                  | 建築面積<br>(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          |
| 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二期項目     | 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            |
| <b>合計</b> |                 | <b>1,705,877</b> | <b>4,092,903</b> | <b>2,824,191</b> |

## 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，確保全年實現人民幣800億元以上簽約目標，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649,500,000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二零一八年三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，擔保到期日為二零二零年五月。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 董事長及非執行董事

**李松平**，56歲，於二零一六年二月獲委任為本公司非執行董事，並於二零一六年八月獲委任為本公司董事長。李先生目前為高級會計師。李先生自二零零六年三月加入首創集團，歷任黨委常委、董事、副總經理，並自二零一五年十一月起擔任首創集團黨委副書記、董事、總經理職務。李先生亦於二零一六年二月至二零一六年十二月擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，李先生於一九八四年八月至一九九五年三月在國營761廠工作，先後擔任財務處副處長、處長，一九九四年起擔任副廠長。一九九五年三月至一九九六年四月擔任北京市人民政府電子工業辦公室副主任，一九九六年四月至一九九七年七月擔任北京京芝電子信息產業有限責任公司董事、總會計師，一九九七年七月至二零零零年三月擔任北京電子信息產業(集團)有限責任公司董事、總會計師，二零零零年三月至二零零六年三月在北京電子控股有限責任公司工作，先後擔任董事、總會計師、黨委常委。李先生於二零零九年在長春理工大學取得管理學碩士學位。

### 執行董事

**鍾北辰**，44歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，並於二零一八年四月獲委任為本公司總裁。一九九六年六月至二零零零年五月，鍾先生任中國輕工業部規劃設計院建築師。二零零零年五月至二零零二年十二月，任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，二零零一年十二月至二零零三年十二月，任北京恒陽華隆房地產有限公司經銷部經理，二零零三年一月至二零零七年十二月先後擔任本公司之附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司副總經理，北京陽光城房地產有限公司副總經理，本公司產品研發中心總經理。二零一零年六月至二零一一年八月，鍾先生任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生歷任本公司助理總裁兼商業地產發展事業部總經理，副總裁兼商業地產發展事業部總經理。二零一四年一月至二零一七年一月鍾先生任首創鉅大執行董事兼總裁。二零一七年一月至二零一八年四月，鍾先生任本公司副總裁。二零一七年一月至今，鍾先生擔任首創鉅大執行董事兼董事會主席。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

**李曉斌**，49歲，於二零一七年六月獲委任為本公司執行董事，於二零一七年五月起擔任本公司黨委書記。李先生於二零零三年四月加入首創集團，於二零零三年四月至二零一三年十月，先後擔任首創集團人力資源部職員、副總經理及總經理。李先生自二零零七年八月至二零一七年五月擔任首創集團董事會秘書，並於二零一三年八月至二零一七年四月擔任首創集團董事會辦公室主任，於二零一四年一月至二零一六年十二月兼任首創集團協同發展部總經理。在加盟首創集團之前，李先生於一九九二年八月至二零零一年三月在中國包裝進出口總公司歷任總裁辦公室秘書、秘書科長、總裁辦公室副主任、黨支部書記，於二零零一年三月至二零零二年七月在卓京投資控股有限公司歷任辦公室副主任、董事會秘書，人力資源部經理、人事行政總監、董事



長助理，於二零零二年七月至二零零二年十月任北京君士投資控股集團有限公司行政總監，於二零零二年十月至二零零三年一月任北京大地投資有限公司人事行政總監，於二零零三年一月至二零零三年四月任星美傳媒有限公司人事行政管理中心主任。李先生於一九九二年七月在北京大學取得文學學士學位，並於二零一二年七月在北京大學取得公共管理碩士學位。

**胡衛民**，54歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，於二零零八年十二月獲委任為本公司副總裁。自一九八八年起，胡先生先後就職於北京首鋼總公司、中國首鋼國際貿易工程公司、北京會計師事務所，主要從事技術管理、投資管理、投資諮詢工作。胡先生於一九九九年加入首創集團，任北京冠威投資管理顧問公司投資銀行部部門經理。胡先生於二零零三年加入本公司，二零零七年一月獲委任為本公司助理總裁。胡先生於二零零七年八月至二零一六年三月擔任本公司董事會秘書。胡先生於一九八八年取得東北大學工學碩士學位。

**范書斌**，50歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，於二零一六年十月獲委任為本公司副總裁兼財務總監。一九九二年八月至一九九五年二月，范先生任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。范先生於二零零二年五月加入首創集團，先後擔任北京首創股份有限公司財務管理部總經理，首創集團計劃財務部副總經理、財務部總經理。二零一一年十二月至二零一六年十月，范先生任本公司監事。范先生於一九九一年七月取得北方工業大學工業會計學士學位，於二零零零年七月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。

### 非執行董事

**蘇健**，45歲，於二零一六年九月獲委任為本公司非執行董事。蘇先生為工程師。蘇先生自二零零四年七月加入首創集團，歷任首創置業方舟房地產發展有限公司總經理助理，首創集團運營管理部房地產高級經理、運營管理部副總經理、房地產部副總經理，並自二零一四年六月起擔任首創集團房地產部總經理。蘇先生於二零一六年十二月至二零一八年五月擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，蘇先生於一九九五年七月至二零零二年五月在山東省濟南市三聯集團工作，歷任基建處技術負責人、三聯商社股份有限公司基建項目負責人、三聯城市建設有限責任公司地產項目工程經理。蘇先生於一九九五年七月畢業於煙台大學建築工程專業，於二零零四年七月取得清華大學經濟管理學院工商管理碩士學位。



## 獨立非執行董事

**李旺**，55歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為清華大學法學院教授，博士生導師，北京市法學會及中國國際法學會理事。李先生自二零一五年六月起擔任中國農業銀行股份有限公司外部監事。一九九三年四月至一九九四年三月，李先生擔任(日本)京都大學法學院助教。一九九四年四月至一九九七年十一月，李先生先後擔任(日本)阪本律師事務所、(日本)大江橋律師事務所及北京京融律師事務所律師。李先生先自一九九七年十一月起後擔任清華大學法學院講師、副教授及博士生導師。二零零零年十月至二零一五年十月，李先生擔任北京天馳洪范律師事務所律師，並自二零一五年十月起擔任北京天馳君泰律師事務所律師。李先生於一九八六年在中國政法大學取得法學學士學位，於一九九零年在(日本)京都大學取得法學碩士學位，於二零零五年在(日本)京都產業大學取得法學博士學位。

**黃翼忠**，52歲，於二零一六年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員，二零一一年獲中國獨立董事資格證書。一九九二年一月至一九九六年一月，在普華永道會計師事務所工作，先後擔任副審核經理及審核經理。一九九六年一月至一九九八年六月，在安永會計師事務所工作，任高級經理。一九九八年七月至一九九九年十二月，擔任Vantage & Associates董事。二零零一年一月至二零零三年三月，擔任德勤企業財務顧問有限公司董事。二零零三年二月至二零一零年六月，擔任Vantage Group和TMF Group董事及高級顧問。黃先生自二零一一年一月起，擔任Vantage Capitals Ltd.董事。黃先生於二零零四年九月至二零一五年八月擔任金源米業國際有限公司(股份代碼：677)獨立非執行董事、二零零九年五月至二零一五年五月擔任北京北辰實業股份有限公司(股份代號：588)獨立非執行董事、二零零五年八月至二零一五年七月擔任通用鋼鐵控股有限公司(紐約證券交易所證券代碼：GSI)獨立非執行董事、二零零七年十二月至二零一四年十二月擔任西部證券股份有限公司(深交所股份代碼：002673)獨立非執行董事、二零一一年三月至二零一五年十二月擔任中生北控生物科技股份有限公司(股份代號：8247)獨立非執行董事、二零零八年十一月至二零一六年三月，擔任陽光新業地產股份有限公司(深交所股份代碼：000608)獨立非執行董事。黃先生自二零一四年一月起，擔任圓美光電有限公司(股份代號：8311)；自二零零四年六月起，擔任中怡國際集團有限公司(股份代號：2341)；自二零一五年十月起，擔任隆基泰和智慧能源控股有限公司(股份代號：1281)獨立非執行董事；黃先生於一九九一年取得澳大利亞墨爾本大學經濟學士學位。

**劉昕**，49歲，於二零一七年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生為中國人民大學公共管理學院組織與人力資源研究所教授及博士生導師，中國人民大學國家發展與戰略研究院研究員。一九八七年至一九九七年就讀於中國人民大學勞動人事學院，為中國首位勞動經濟學(人力資源管理方向)博士學位獲得者，於一九九七年畢業後留校任教。劉先生於一九九八年八月至一九九九年七月在比利時根特大學做訪問學者，二零零九年八月至二零一零年七月在美國哈佛大學做富布賴特計劃高級訪問學者。二零一一年九月至二零一二年一月，



擔任美國密西根大學福特公共政策學院研究生課程教授。二零零三年至二零一三年擔任北京博目企業管理顧問有限公司首席專家及高級合夥人，參與公司的管理和運營工作。劉先生目前擔任中國人力資源開發與管理教學實踐研究會副會長兼秘書長、國家人力資源與社會保障部高級技術職稱評審專家、國家稅務總局績效考評委員會委員。

## 監事

**鄧文斌**，42歲，於二零一八年四月獲委任為本公司監事。鄧先生於二零一三年十月加入首創集團，自二零一三年十月至二零一六年六月，擔任戰略管理部副總經理，自二零一六年六月至二零一七年四月，鄧先生擔任企業管理部總經理，於二零一七年四月起，鄧先生擔任戰略管理部總經理。加盟首創集團前，鄧先生於一九九九年七月至二零零零年七月，擔任中國四維測繪技術總公司職員。二零零零年七月至二零零一年九月，擔任北京傳思科技有限公司翻譯。鄧先生自二零零四年七月至二零零八年五月，歷任北京市基礎設施投資有限公司融資建設部職員、副總經理，於二零零八年五月至二零一一年四月，擔任北京交通發展研究中心副總工程師，期間於二零零六年九月至二零一零年五月，借調至北京市發展和改革委員會基礎設施處工作，於二零一零年六月至二零一一年四月，借調至北京市人民政府國有資產監督管理委員會企業改革處工作。自二零一一年四月至二零一三年十月，鄧先生擔任北京市人民政府國有資產監督管理委員會企業改革處副調研員。鄧先生於二零零四年七月取得北京交通大學土建學院道路與鐵道工程碩士學位。

**蔣和斌**，48歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九三年至二零零二年，蔣先生先後擔任北京鋼鐵設計研究總院概預算工程師、中國節能投資公司計劃諮詢部高級主管、北京陽光房地產綜合開發公司概預算工程師。二零零二年十二月，蔣先生加入本公司，先後擔任運營管理部招標主管，北京安華世紀房地產開發有限公司合約預算部經理、總經理助理、副總經理，成本管理中心資深專業經理、總經理。二零一一年一月至二零一四年七月，蔣先生擔任本公司風險管控中心總經理。二零一四年七月至二零一七年二月，蔣先生擔任本公司戰略採購中心總經理。蔣先生自二零一六年十月起，擔任本公司麗澤商務區公司總經理。蔣先生於二零一七年十一月至二零一九年二月，擔任本公司安全總監。蔣先生於一九九三年在江西理工大學取得工程造價管理學士學位，於二零零七年在中國科學院研究生院取得管理科學與工程碩士學位。

湯亞楠，38歲，於二零一八年七月獲委任為本公司監事。湯女士為中級會計師。湯女士自二零零六年二月加入首創集團，歷任北京首創股份有限公司會計信息部會計主管、首創集團財務管理部會計，首創集團財務管理部總經理助理，並自二零一七年一月起擔任首創集團財務管理部副總經理。湯女士於二零一六年十一月至二零一八年四月擔任本公司監事。加盟首創集團之前，湯女士於二零零三年八月至二零零六年二月擔任北京都會會計師事務所審核員。湯女士於二零零三年在江西景德鎮陶瓷學院工商管理學院取得管理學學士學位，於二零一二年取得香港浸會大學理學碩士學位。

### 高級管理人員

李旭華，42歲，於二零一七年一月獲委任為本公司副總裁。一九九八年七月至二零零零年十一月，李先生任北京城建四建設工程有限公司土建工程師，二零零零年十一月至二零零四年三月任北京萬科企業有限公司客戶服務中心客戶服務經理。李先生於二零零四年四月加入本公司，先後擔任公司市場營銷部高級專業經理，品牌營銷中心助理總經理，重慶公司助理總經理、副總經理，青島公司副總經理、總經理。二零一五年三月起擔任上海公司總經理，二零一六年五月獲委任為本公司助理總裁。李先生於一九九八年取得哈爾濱建築大學工學學士學位。

徐錯，43歲，於二零一八年一月獲委任為公司副總裁。一九九七年七月至一九九八年十月，徐先生任深圳市中協投資有限公司投資管理崗位。一九九八年十月至二零零一年九月，徐先生任世聯地產顧問有限公司物業諮詢師。二零零一年九月至二零零五年六月，徐先生任北京萬通地產股份有限公司市場部經理。徐先生於二零零五年六月加入本公司，先後擔任公司投資管理中心高級專業經理、投資管理中心資深專業經理，品牌行銷中心資深專業經理，公司萬寧項目總經理。二零一四年七月至今，徐先生擔任公司戰略投資中心總經理，期間於二零一五年九月至二零一六年五月兼任公司經營管理中心總經理。二零一六年六月至二零一七年二月及二零一七年七月至二零一八年十月，徐先生兼任首創置業深圳公司總經理。二零一六年六月至二零一八年一月，任本公司助理總裁。二零一八年十月至今，徐先生兼任首創置業粵港澳區域公司總經理。徐先生於一九九七年在武漢大學取得經濟學學士學位。



## 董事會秘書

**秦怡**，40歲，於二零一六年三月獲委任為本公司董事會秘書。二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業股份有限公司財務部。二零零四年七月，秦女士加入本公司，先後擔任業務拓展部專業主管，戰略發展中心高級經理，資本管理中心助理總經理、副總經理。秦女士自二零一四年二月起，擔任本公司資本管理中心總經理。秦女士亦自二零一八年十二月起擔任首創鉅大非執行董事。秦女士於二零零零年在中國金融學院取得經濟學學士學位，於二零零四年在北京大學經濟學院取得經濟學碩士學位。

## 公司秘書

**李斯維**，36歲，於二零一四年十一月獲委任為本公司公司秘書。李先生亦是首創鉅大的公司秘書。李先生為香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員，及持有特許金融分析師資格。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司(股份代號：582)財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司(股份代號：373)助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited(股份代號：593)公司秘書。李先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

## 董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

### 主要業務

本集團主要從事房地產開發及投資、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務及投資控股。本集團根據香港《公司條例》附表3要求的業務回顧載於本年報《管理層討論及分析》部分內。

### 業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度按中國企業會計準則編製之業績及於該日之財務狀況載於年報第97頁至第106頁。

### 股息

於二零一九年三月八日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度的股息分配以董事會會議當日之總股本3,027,960,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣0.22元，共計派發人民幣666,151,200元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一八年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

### 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。

## 其他儲備

於本年度內，本集團及本公司其他儲備之變動情況分別載於年報第105頁的合併股東權益變動表及年報第106頁的公司股東權益變動表內。

## 財務摘要及五年財務概要

本集團於過往五年之業績、資產及負債摘要載於年報第5頁。

## 關鍵風險因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢投資顧問的意見。

### 政策風險：

房地產行業是我國國民經濟發展的支柱產業，與國民經濟的發展水平、居民收入的增長水平等因素息息相關，受宏觀經濟調控及產業政策的影響較大。近年來，隨著我國宏觀經濟形勢的變化和房地產行業結構性的調整，國家和地方政府先後出臺了一系列的房地產調控政策，公司面臨的房地產行業政策、金融信貸政策、稅收政策以及土地政策隨時可能進行調整，這些政策的不確定性都可能對本集團的業務造成風險，對本集團的投資、運營、銷售造成負面影響。

為了更好應對政策變化帶來的機遇與挑戰，公司密切關注行業政策，及時響應國家號召，緊抓轉型升級機遇，不斷創新和拓展業務發展領域，從而分散風險，把握市場發展機會。

## 關鍵風險因素(續)

### 資金風險：

房地產行業是資金密集型行業。近年來，隨著國家對房地產金融監管的加強，房地產企業融資渠道受限，融資成本不斷攀升，公司面臨極為嚴苛的金融環境。

公司積極拓展多元化融資渠道，創新融資方式。在強調快周轉促回款的同時，加強資金集中管理，成立資金部，統籌公司投資、融資、經營鏈條的資金管理，保障公司資金安全，滿足集團項目發展所需資金。年內，公司成立全新金融平台首金資本，推動房地產和金融的深度融合，吸引更多社會資金發展項目。

### 市場風險：

房地產行業在土地購買環節的競爭非常激烈，並且各地限價、限購、限貸政策頻繁出臺，加上購房者對房地產產品及相關服務的需求日益多元化、個性化，對於產品及相關服務的要求不斷提高，同時房地產市場上的產品也日趨多元化，市場競爭較為激烈。如果公司在項目地理位置、規劃設計、產品定價、配套服務和產品特色等方面不能及時瞭解並準確把握消費者需求的變化，從而推出滿足消費者需求的房地產產品，則可能出現部分產品由於定位不明確或需求不足導致的滯銷的情況，影響公司的經濟利益。

公司戰略由聚焦五大核心城市調整為聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市群，並積極佈局潛力型強二線單核城市，從而減少依賴特定市場的風險。

### 營運風險：

房地產項目開發周期長、施工環境複雜、投資金額大、涉及相關行業廣、合作單位多，來自客戶、供應商、業務合作夥伴的失責行為，內部控制的不足或失誤，都有可能對公司業務運營造成不良影響。

公司嚴選合作供應商，實行戰略集采及供應商優勝劣汰；加強對施工進度、質量、安全的全面管理，減少施工風險，強調安全發展；全面推進「首創製造2020」產品戰略，匠心製造精工品質，全面提升建造質量。但即使公司已制定了一系列的措施減少營運風險，意外仍然可能發生，從而導致經營業績下滑，甚至聲譽受損。



## 關鍵風險因素(續)

### 外匯風險：

公司澳洲、法國業務的發展規模逐漸擴大，境外融資渠道不斷擴展，人民幣對美元匯率雙向波動更加大了公司投融資面臨的外匯風險。

為鎖定匯率風險，保障投融資的安全性，公司為全部澳元投資及新的外幣融資購買了多種外匯產品，並於年內設立了外匯風險管理委員會作為外匯風險管理工作的決策機構，建立起委員會、集團總部中心及一線公司全員參與的外匯風險管理三級架構。

### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購額的37.96%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的12.54%，向最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購的15.46%及向最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的3.77%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東)於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

### 固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況載於綜合財務報表附註四(17)。

### 主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第8頁至第15頁。

### 投資性房地產

本集團在本年度的投資性房地產的變動情況在於綜合財務報表附註四(16)。

### 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。



## 債權證

本公司及本公司附屬公司在本年度內發行的債權證詳情載於綜合財務報告表附註四(31)。

## 股票掛鈎協議

截至二零一八年十二月三十一日止，本公司沒有訂立任何將會或可導致公司發行股份的協議，或規定通過公司訂立任何協議將會或可導致公司發行股份。

## 董事及監事

於本年度內，本公司董事及監事姓名如下：

### 董事

#### 非執行董事

李松平先生(董事長)

#### 執行董事

鍾北辰先生(總裁)(於二零一八年四月二十七日獲委任)

李曉斌先生

胡衛民先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)

范書斌先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)

唐軍先生(於二零一八年四月二十七日退任)

#### 非執行董事

蘇健先生

蘇朝暉先生(於二零一八年四月二十七日退任)

孫少林先生(於二零一八年四月二十七日退任)

#### 獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生



## 董事及監事(續)

### 監事

鄧文斌先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)

湯亞楠女士(於二零一八年七月二十六日獲委任)

蔣和斌先生

穆志濱先生(於二零一八年四月二十七日獲委任，並二零一八年七月二十六日辭任)

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第54頁至第59頁。

### 董事、監事及高級行政人員薪酬

董事、監事及高級行政人員薪酬情況載於綜合財務報表附註九(8)。

### 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士的薪酬情況載於綜合財務報表附註九(9)。

### 管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

### 董事和監事權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事、監事及高級行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及高級行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司股本或債務證券之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

### 董事及監事之合約權益

於本年度末及本年度內任何時間，除有關本公司業務之服務合約外，本公司、其控股公司、任何本公司之附屬公司或同系集團之附屬公司概無訂有本公司各董事及監事直接或間接擁有重大利益之重要合約。

## 董事及監事於競爭性業務之利益

本公司根據《上市規則》第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，以下董事同時亦為首創鉅大有限公司（「首創鉅大」）之董事：

| 董事名稱 | 於首創鉅大之職銜 |
|------|----------|
|------|----------|

鍾北辰

執行董事兼董事會主席

首創鉅大為本集團的附屬上市公司，主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。由於本公司董事會之運作獨立於首創鉅大之董事會之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

### 本公司與首創鉅大之間的不競爭承諾

於二零一八年十月十日，本公司與首創鉅大簽立經修訂不競爭契據，以業態區分雙方的業務，詳情載於本公司日期為二零一八年十月十日、二零一八年十一月二十九日之公告及二零一八年十一月十四日之通函。

本公司確認於二零一八年內已遵守於經修訂不競爭契據下的不競爭承諾。

## 股本

本公司於二零一八年十二月三十一日的已發行股本為3,027,960,000股股份（「股份」），其中包括：

|        | 股份數目          | 股本概約<br>百分比 |
|--------|---------------|-------------|
| 內資股    | 1,649,205,700 | 54.47%      |
| 非H股外資股 | 357,998,300   | 11.82%      |
| H股     | 1,020,756,000 | 33.71%      |

## 股東持股情況

於二零一八年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士（並非本公司之董事或高級管理人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉：

| 股東名稱  | 直接及間接持有之股份數目           | 股份類別  | 佔有關類別股份之概約百分比(%) |               |       | 佔全部已發行股本之概約百分比(%) |               |       |
|---|------------------------|-------|------------------|---------------|-------|-------------------|---------------|-------|
|   |                        |       | 直接權益             | 間接權益          | 權益總數  | 直接權益              | 間接權益          | 權益總數  |
| 北京首都創業集團有限公司<br>(「首創集團」)  | 1,649,205,700<br>(附註1) | 非上市股份 | 82.17<br>(好倉)    | -             | 82.17 | 54.47<br>(好倉)     | -             | 54.47 |
| 北京融通正和投資管理<br>有限公司  | 357,998,300<br>(附註1及2) | 非上市股份 | -                | 17.83<br>(好倉) | 17.83 | -                 | 11.82<br>(好倉) | 11.82 |
| Guoda Limited   | 357,998,300<br>(附註3)   | 非上市股份 | -                | 17.83<br>(好倉) | 17.83 | -                 | 11.82<br>(好倉) | 11.82 |
| 中國物產有限公司  | 357,998,300<br>(附註4)   | 非上市股份 | 13.71<br>(好倉)    | 4.12<br>(好倉)  | 17.83 | 9.09<br>(好倉)      | 2.73<br>(好倉)  | 11.82 |
| 億華國際企業有限公司  | 82,762,100             | 非上市股份 | 4.12<br>(好倉)     | -             | 4.12  | 2.73<br>(好倉)      | -             | 2.73  |
| Reco Pearl Private Limited  | 121,814,000            | H股    | 11.93<br>(好倉)    | -             | 11.93 | 4.02<br>(好倉)      | -             | 4.02  |
| Recosia China Pte Ltd<br>(附註5)  | 121,814,000            | H股    | -                | 11.93<br>(好倉) | 11.93 | -                 | 4.02<br>(好倉)  | 4.02  |
| Recosia Pte Ltd.<br>(附註6)   | 121,814,000            | H股    | -                | 11.93<br>(好倉) | 11.93 | -                 | 4.02<br>(好倉)  | 4.02  |
| Government of Singapore<br>Investment Corporation<br>(Realty) Pte Ltd.<br>(附註7) | 121,814,000            | H股    | -                | 11.93<br>(好倉) | 11.93 | -                 | 4.02<br>(好倉)  | 4.02  |

附註：

- 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於二零一八年十二月三十一日，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。
- 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過Guoda Limited、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。

## 股東持股情況(續)

附註：(續)

3. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
6. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
7. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零一八年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉。

## 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，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

## 員工

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有2,973僱員。員工薪酬乃視乎參考市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗而定。本集團提供之僱員福利，包括養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。

本公司已採納長期激勵基金計劃，該計劃於二零一八年已修訂，其中的細節已於二零一八年二月七日的通函及二零一八年二月二十四日的臨時股東大會披露及通過。

## 員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

## 關連交易

- (a) 於二零一八年四月十一日，本公司與首創集團、北京水星投資管理有限責任公司（「北京水星」）及首正德盛資本管理有限公司（均為本公司之關連人士）訂立產權交易合同，其中，本公司以人民幣23,200,000元向首創集團出售北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司10%股權（定義見有關公告）。詳情已披露於二零一八年四月十一日之公告內。
- (b) 於二零一八年十二月二十八日，重慶首創新石置業有限公司（「重慶新石」）（本公司全資附屬公司）、首創投資發展有限公司（「首投發」）與重慶吳華置業有限公司（「重慶吳華」）訂立收購協議，重慶新石將收購(i)首投發持有的項目公司30%股權，對價為人民幣103,700元，最終價格以國資委核准的評估值為準，但預計將不高於人民幣300,000元；及(ii)首投發對重慶吳華賬面值共人民幣69,577,448.66元的債權。此外，重慶新石將向重慶吳華提供額外借款合同共不超過人民幣73,000,000元，年利率為10%，用於開發地塊。完成股權轉讓後，重慶新石將直接持有重慶吳華30%股權。另外，重慶新石、首創資產與項目公司訂立轉讓協議，據此，首創資產將向重慶新石轉讓其對項目公司賬面值共人民幣25,116,620元的債權。債權轉讓完成後，重慶新石將按10%年利率向項目公司計息。詳情已披露於二零一八年十二月二十八日之公告內。

## 持續關連交易

- (a) (i) 於二零一六年六月三日，本公司公告已完成同意收購北京東環鑫融投資管理有限公司（「東環鑫融」）的全部股權（代價為人民幣1,297,830,000元）及金額約人民幣269,412,000元的股東貸款。東環鑫融於中國註冊成立，其主要業務為首創大廈物業管理及出租。於完成前，東環鑫融已與首創集團及其附屬公司訂立若干租賃協議，東環鑫融同意向首創集團及其附屬公司出租首創大廈內的若干單位以供首創集團及其附屬公司自用，因此，租賃協議項下之交易構成持續關連交易。於二零一八年五月四日，東環鑫融（本公司的全資附屬公司及作為出租人）與首創集團（本公司的關連人士）訂立新租賃協議及補充租賃。因此，新租賃協議及補充租賃協議項下之交易構成持續關連交易。而東環鑫融於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日財政年度應收的總年租的年度修改上限分別為人民幣27,000,000元及29,700,000元。詳情已披露於日期二零一六年六月三日及二零一八年五月四日之公告內。
- (ii) 於二零一七年一月二十七日，本公司公告已完成收購東環鑫融的全部股權。於完成前，東環鑫融已與首創集團及其附屬公司訂立若干租賃協議，東環鑫融同意向首創集團及其附屬公司出租首創大廈內的若干單位以供首創集團及其附屬公司自用，因此，租賃協議項下之交易構成持續關連交易。而東環鑫融於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日財政年度應收的總年租的年度上限分別為人民幣10,274,000元、11,301,400元及12,431,540元。詳情已披露於日期二零一七年一月二十七日之公告內。

### 持續關連交易(續)

- (b) 於二零一七年二月十日，本公司、首創證券(本公司控股股東及本公司關連人士首創集團之附屬公司)及交通銀行股份有限公司北京市分行(「託管銀行」)訂立資產管理協議，據此(其中包括)，首證券須根據資產管理協議於存放初始委託資產(定義見相關公告)日期起計三年內，為本公司管理及投資不高於人民幣350,000,000元的委託資產。根據資產管理協議，首創證券於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止財政年度各年管理的每日最高結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產之年度上限)不得超過人民幣350,000,000元。首創證券須收取業績報酬(定義見相關公告)作為回報，而於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日財政年度各年本公司應付首創證券的業績報酬年度上限分別為人民幣6,510,000元。有關詳情已披露於日期為二零一七年二月十日之公告內。
- (c) 茲提述上文第(b)段所述之持續關連交易。於二零一七年二月二十日，本公司、首創證券及託管銀行訂立補充協議，據此(其中包括)，委託資產(定義見相關公告)的最高金額修訂至不超過人民幣2,000,000,000元。根據補充協議，截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日期間，首創證券管理的最高每日結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產的年度上限)將不超過人民幣2,000,000,000元。截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日期間，本公司應付予首創證券的業績報酬的年度上限(定義見相關之公告)將分別為人民幣32,105,000元、人民幣37,200,000元、人民幣37,200,000元及人民幣4,689,000元。有關詳情已披露於日期為二零一七年二月二十日、二零一七年三月十三日、二零一七年四月七日及二零一七年四月十三日之公告及二零一七年五月四日之通函內。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(a)於本集團的一般及日常業務過程中；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(c)交易協議以公平合理且符合本公司股東的整體利益訂立，並已按照交易協議進行。

按照上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師，對上述首創證券與本公司間截至二零一八年十二月三十一日止的持續關連交易進行覆核。核數師已發出函件，當中載有本集團於上述披露之持續關連交易之結論並無有關上市規則第14A.56條之違規事宜。董事會謹此補充，本公司核數師確認持續關連交易(i)經由董事會批准；(ii)乃根據交易訂立的有關協議進行；及(iii)並無超逾上限。

本公司確認，就上述所載的交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 發行新股所得款項用途

本公司於二零一五年八月十日與首創集團訂立認購協議，首創集團以每股人民幣3.08元現金認購公司10億股新內資股。募集資金於二零一五年十月二十二日到位，扣除發行費用後所得款項淨額共計人民幣3,068百萬元。

根據本公司二零一五年九月十一日非公開發行內資股通函，計劃使用募集資金約人民幣1,342百萬元投資位於京津地區的三個項目，包括武清項目一期、禧瑞都5號樓項目和石景山項目；計劃使用募集資金約人民幣1,116百萬元投資及開發公司的潛在項目；剩餘募集資金(佔募集資金淨額合計約20%)計劃用於增加公司一般運營資金。截至二零一八年十二月三十一日，所得款項淨額用作以下用途：

二零一八年非公開發行內資股所得款項用途表

單位：(人民幣百萬元)

| 通函之計劃所得款項用途 | 通函之<br>計劃動用金額 | 實際之<br>計劃動用金額<br>(註1) | 於二零一八年             | 於二零一八年                    |
|-------------|---------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|
|             |               |                       | 十二月三十一日<br>實際已動用金額 | 十二月三十一日<br>尚未動用金額<br>(註2) |
| 武清項目一期      | 313.5         | 313.5                 | 313.5              | -                         |
| 禧瑞都5號樓項目    | 519.3         | 519.3                 | 34.2               | 485.1                     |
| 石景山項目       | 510.1         | 510.1                 | 510.1              | -                         |
| 補充營運資金      | 614.1         | 609.0                 | 609.0              | -                         |
| 投資及開發潛在項目   | 1,116.0       | 1,116.0               | -                  | 775.5                     |

註1：本公司二零一五年非公開發行內資股通函中提及扣除預計發行費用預計將募集款項總額約人民幣3,073百萬元用於上述募投項目，於二零一五年十月二十二日，該募集資金到位，扣除發行費用實際收到的資金總額為人民幣3,068百萬元。

註2：截至二零一八年十二月三十一日，本公司將尚未使用的募集資金存放於公司開立的銀行賬戶中。本公司將根據通函披露的募集資金用途及項目的實際開發計劃使用剩餘募集資金。

## 長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註四(30)。



## 優先購買權

根據本公司的章程及有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比重購買新股。

## 附屬公司

本公司各重要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註六(1)。

## 所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

## 企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第74至90頁之企業管治報告內。

董事會已(其中包括)檢討截至二零一八年十二月三十一日止年度董事之培訓及持續專業發展，以及本公司遵守企業管治守則相關守則條文的合規情況，並於本企業管治報告中作出披露。

## 公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知。於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

## 獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至董事會報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事(不論是否由本公司或其他訂立)或本公司之有聯繫公司的任何董事(如由本公司訂立)。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。



## 核數師

截至二零一八年十二月三十一日之綜合財務報表經由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審核，彼等依章告退，惟有資格並願意繼續受聘為本公司之核數師。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)為本公司核數師。

承董事會命

李松平  
董事長

深圳，二零一九年三月八日

## 企業管治報告

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規，貫徹一套優良、穩健及合理的企業管治架構，董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東利益及持份者權益以至提升股東價值等，至為重要。

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性。
- 良好企業管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握本公司的發展潛力及未來發展，有助市場發掘其投資價值。
- 良好企業管治的程式及制度可提升集團營運效率，使各部門可透過緊密的溝通從而提升集團表現。

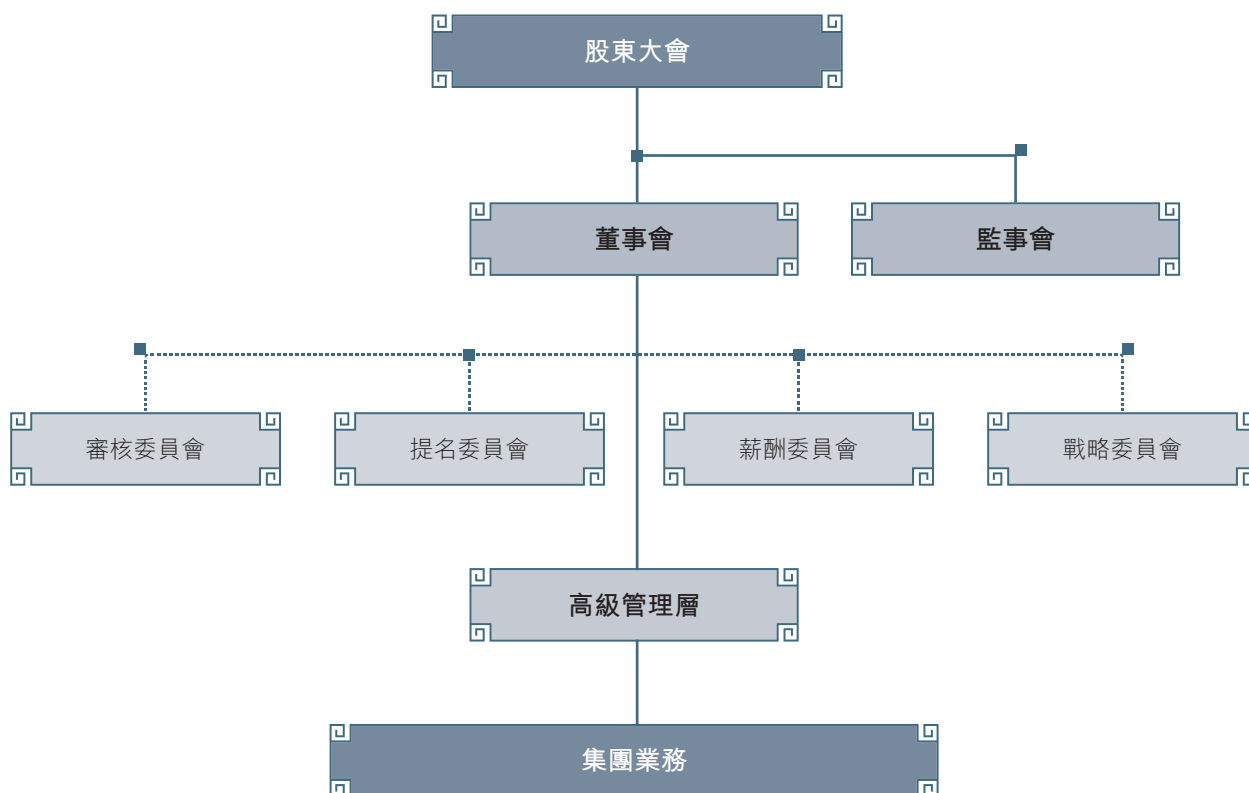
董事會已檢討其企業管治常規，並確認除以下披露外，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）。

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。

以下是本公司企業管治常規守則的情況和詳情。

## 企業管治架構

本公司的企業管架構如下：



## 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。

## 董事會

本公司董事會由九名董事組成，當中包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第54頁至第59頁董事、監事及高級管理人員簡介項下。董事中絕大多數為獨立於管理層的非執行董事及獨立非執行董事，有助於嚴格檢討及監控管理流程。非執行董事擁有豐富的商業和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

## 董事責任

董事會負責領導及監控本集團整體業務發展，以負責任、重效益的態度，致力維持及推動業務成功發展為目標，並以為股東增值為長遠任務。董事會由主席帶領，各董事奉行客觀的原則行事，所作決策須符合本集團整體利益。本公司管控及日常營運交總裁及本公司管理層負責。

董事會成員明白，須就本公司的管理、監控和營運事宜向所有股東承擔共同和個別的責任。董事會已採納一套經股東大會批准的董事會議事規則，總括而言，董事會須按照《公司章程》(「公司章程」)及就董事會議事規則就下列項目作出決定：

### 1. 對公司發展戰略及計劃管理的職權：

#### (1) 須經股東大會批准的職權：

1. 制訂公司的中長期發展目標和戰略；
2. 擬訂公司增加或者減少註冊資本、回購本公司股票的方案；
3. 擬訂公司增資擴股方案；
4. 擬訂公司合併、分立、解散的方案；
5. 提出公司的破產申請；
6. 擬定公司章程修改方案；
7. 審議上市規則、《關聯交易管理辦法》以及公司章程所規定的需提交股東大會審議的收購、被收購或出售資產方案；
8. 提出改變公司募股資金用途的具體方案。

#### (2) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司改善經營管理、提高經營業績的方案；
2. 決定公司的經營計劃、審計工作計劃；
3. 決定公司內部重要機構調整方案及董事會工作機構的設置；



## 董事責任(續)

4. 決定專業委員會的設置、聘任或罷免各專業委員；
5. 決定公司董事會權限範圍內的各項投資方案；
6. 決定法律、法規、證券監管部門與交易所規範性文件、上市規則、《關聯交易管理辦法》以及公司章程或本議事規則沒有規定由股東大會決定的其他重大經營管理事項。

## 2. 對公司財務管理的職權：

### (一) 須經股東大會批准的職權：

1. 審議公司的年度財務預算、決算方案；
2. 制訂公司的利潤分配政策、利潤分配或虧損彌補方案；
3. 審議公司發行公司債券方案；
4. 審議上市規則、《關聯交易管理辦法》、公司章程及其他公司治理文件所規定的需提交股東大會審議的資產抵押、出租或轉讓等資產處置和財務資助方案。就本議事規則而言，「財務資助」包括授予信貸、借出款項，或就貸款作出賠償保證、擔保或抵押；
5. 提出公司聘用或解聘會計師事務所的方案。

### (二) 董事會獨立行使的職權：

1. 管理公司的財務信息披露事項；
2. 審議未達到法律、法規、證券監管部門與交易所規範性文件、上市規則、《關聯交易管理辦法》、公司章程及其他公司治理文件規定的需提交股東大會審議的關聯交易、重大交易、財務資助等事項。

董事責任(續)

3. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

(一) 須經股東大會批准的職權：

1. 擬訂董事津貼標準，擬訂公司期股期權(或類似方式)獎勵計劃；
2. 審議董事及獨立非執行董事的候選人資格；
3. 提出罷免董事的建議。

(二) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司人力資源發展和使用的策略及規劃；
2. 確定總經理、財務負責人、董事會秘書、上市規則定義下的授權代表及公司秘書及審計部的主要工作職責和權限；
3. 聘任或解聘公司總經理、上市規則定義下的授權代表及公司秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人；根據董事長的提名，聘任或者解聘公司董事會秘書；
4. 評價總經理工作業績。

4. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

1. 監督公司發展戰略的執行情況；
2. 監督、檢查公司年度財務預算、決算的執行情況；檢查各項計劃的完成情況；
3. 每年進行公司經營業績的評價，以及時發現經營問題，提出改進建議，並監督公司高級管理人員執行；
4. 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，調查公司經營業績中所表現出的重大問題；

## 董事責任(續)

5. 識別公司發展中面臨的阻礙、察覺公司變化趨勢，提出對公司發展方向的修正建議；
6. 討論公司面臨的所有發展機會和風險，以及對公司產生廣泛影響的客觀要素的變化。

為履行上述董事責任，二零一八年度內，董事會召開了四次現場董事會會議及通過書面表決方式通過一百零六次董事會決議案。董事如未能親身出席，亦可通過其他電子媒介參加會議。董事會上討論的議程包括本公司業務營運、項目投資、融資事宜及未來戰略發展。會議通知和相關材料會按照本公司公司章程及企業管治守則於開會前發給各董事。各董事的個別出席情況載於下表：

二零一八年董事會會議個別董事的出席率：

|                            | 出席次數／會議次數 |
|----------------------------|-----------|
| <b>非執行董事</b>               |           |
| 李松平先生(董事長)                 | 4/4       |
| <b>執行董事</b>                |           |
| 鍾北辰先生(總裁)(於二零一八年四月二十七日獲委任) | 3/3       |
| 李曉斌先生                      | 4/4       |
| 胡衛民先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)     | 3/3       |
| 范書斌先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)     | 3/3       |
| 唐軍先生(於二零一八年四月二十七日退任)       | 3/3       |
| <b>非執行董事</b>               |           |
| 蘇健先生                       | 4/4       |
| 蘇朝暉先生(於二零一八年四月二十七日退任)      | 1/1       |
| 孫少林先生(於二零一八年四月二十七日退任)      | 1/1       |
| <b>獨立非執行董事</b>             |           |
| 李旺先生                       | 4/4       |
| 黃翼忠先生                      | 4/4       |
| 劉昕先生                       | 4/4       |



### 董事責任(續)

董事須於各財政期間，負責編製可真實公平地反映本集團的財務狀況，以及於有關期間的業績和現金流量的財務報表。在編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事選擇並貫徹地應用適當的會計政策，作出審慎、公平和合理的判斷。董事負責妥善存置會計記錄，並確保本集團回顧年度財務報表的編製按照法定規定及適當會計政策進行。

新董事的任命由提名委員會商議(提名委員會之職責見下文)，並由董事會全體成員決定，獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則第3.08及3.09條所載的標準。

董事會已建立一套董事諮詢獨立專業意見政策，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本集團支付。董事會亦應為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對本集團的責任。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事會在任何時間均符合上市規則有關委任不少於三分之一的獨立非執行董事的最低規定，而且符合其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。

董事於二零一八年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第65頁董事會報告內披露。

董事會各成員間，尤其是董事長與總裁之間，概無關係。

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事在法則及監管規定上之責任的資料。集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

自二零一二年四月一日起，本公司向董事會提供月度經營更新資料，從而給予董事瞭解公司之最新業務發展、競爭和監管環境及獲提供可能影響公司與房地產業的相關資料，以便加強董事對業務及市場狀況的瞭解。



## 董事責任(續)

於二零一八年度，董事亦有參與以下培訓：

|                            | 培訓類型  |
|----------------------------|-------|
| <b>非執行董事</b>               |       |
| 李松平先生(董事長)                 | A/B/C |
| <b>執行董事</b>                |       |
| 鍾北辰先生(總裁)(於二零一八年四月二十七日獲委任) | A/C   |
| 李曉斌先生                      | A/C   |
| 胡衛民先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)     | A/C   |
| 范書斌先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)     | A/C   |
| 唐軍先生(於二零一八年四月二十七日退任)       | A/C   |
| <b>非執行董事</b>               |       |
| 蘇健先生                       | A/C   |
| 蘇朝暉先生(於二零一八年四月二十七日退任)      | A/C   |
| 孫少林先生(於二零一八年四月二十七日退任)      | A/C   |
| <b>獨立非執行董事</b>             |       |
| 李旺先生                       | A/C   |
| 黃翼忠先生                      | A/C   |
| 劉昕先生                       | A/C   |

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 於研討會及／或會議及／或論壇致辭

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責等之報章、刊物及更新資料

## 獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事有關根據上市規則第3.13條其獨立性之年度確認，故本公司認為獨立非執行董事身份獨立。

## 董事長及總裁

本集團之董事長及總裁分別由李松平先生及鍾北辰先生擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事長負責領導董事會；而總裁則負責公司的業務管理。

## 董事委員會

董事會下設四個董事委員會，分別是審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及戰略委員會，以強化職能及企業管治常規。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各明文職權範圍履行職責。戰略委員會則在企業戰略、業務發展和營運方面提供協助。

## 審核委員會

本集團的審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括黃翼忠先生(主席)、李旺先生及劉昕先生。審核委員會成員履行他們於本公司制定的明文職權範圍內的職責，包括企業管治守則之守則條文第C.3.3(a)至(n)段所載的職責，包括：

- 檢討集團財務監控、內部監控及風險管理系統。
- 監察本公司的財務報表以及年報及賬目及中期報告的完整性。審核委員會於向董事會提交有關財務披露的建議之前審閱當中的重要判斷，其中應特別針對以下各項：
  - (i) 會計政策及實務的任何更改；
  - (ii) 涉及重要判斷的地方；
  - (iii) 因核數而出現的重大調整；
  - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
  - (v) 是否遵守會計準則；及
  - (vi) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- 就外聘核數師的任命、續聘及罷免向董事會提出建議，及批准外聘核數師的酬金及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭任或解聘的問題；
- 按適用的標準，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程式是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，以及就審核委員會認為必須採取的行動或改善措施向董事會報告，並建議可採取的步驟。

審核委員會議事規則已上載在本公司及香港聯合交易所的網站。

## 審核委員會(續)

回顧年度內審核委員會共召開兩次現場會議，另外通過書面表決方式通過十次審核委員會決議案。期內，審核委員會審閱了截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務報表，審議批准核數師的審計工作，檢討本公司業務及財務表現、審議本公司的關連交易等事項，並向董事會提出建議。

二零一八年審核委員會會議個別成員的出席率：

|       | 出席次數／會議次數 |
|-------|-----------|
| 黃翼忠先生 | 2/2       |
| 李旺先生  | 2/2       |
| 劉昕先生  | 2/2       |

## 提名委員會

本集團設有提名委員會，負責定期檢討董事會的架構、規模和組成(包括董事會的技能、知識及經驗)，並就任何建議改變向董事會提供推薦意見。其亦負責向董事會提供有關本公司董事、監事及高級行政人員任命或再度委任之相關事宜提出建議，以及審議董事(尤其是執行董事及高級行政人員)的繼任安排。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由劉昕先生出任主席，其他成員包括李松平先生及黃翼忠先生。

董事會已採納一個董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。

回顧年度內，提名委員會召開兩次現場會議，另外通過書面表決方式通過兩次提名委員會決議案，對現董事會架構作年度檢討，評估獨立非執行董事的獨立性，檢討董事會當前架構、人數及組成，並就委任鍾北辰先生為本公司總裁及執行董事，胡衛民先生及范書斌先生先生為執行董事等，向董事會提出建議。

提名委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

### 提名委員會(續)

二零一八年提名委員會會議個別成員的出席率：

|       | 出席次數／會議次數 |
|-------|-----------|
| 劉昕先生  | 2/2       |
| 李松平先生 | 2/2       |
| 黃翼忠先生 | 2/2       |

### 薪酬委員會

本集團設立薪酬委員會，負責就本集團的薪酬政策以及就制定及審議本集團執行董事及高級行政人員的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由劉昕先生出任主席，其他成員包括李松平先生及黃翼忠先生。

在回顧年度內，薪酬委員會召開了兩次現場會議，另外通過書面表決方式通過一次薪酬委員會決議案，檢討有關董事薪金、監事報酬和高管薪酬等事項，並向董事會提出建議。

薪酬委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

二零一八年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

|                        | 出席次數／會議次數 |
|------------------------|-----------|
| 劉昕先生                   | 2/2       |
| 李松平先生(於二零一八年四月二十八日獲委任) | 1/1       |
| 黃翼忠先生                  | 2/2       |
| 孫少林先生(於二零一八年四月二十七日退任)  | 1/1       |



## 薪酬委員會(續)

本公司董事及監事薪酬制度的主要內容載列如下：

### 1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

- 任何人士均不得釐定自身薪酬；
- 薪酬水準應大致與本公司在人力市場上的競爭對手看齊；
- 薪酬水準應反映有關人員的表現、工作的複雜性以及所承擔的責任，並吸引、激勵和挽留優秀人員，鼓勵他們積極為公司股東創優增值。

### 2. 非執行董事及監事

#### 釐定薪酬原則

本公司之非執行董事的袍金應切合市場水平，而本公司最少3年進行1次正式的獨立檢討。新一屆非執行董事均不收取董事袍金。

### 3. 執行董事

#### 薪酬組成部分

本公司執行董事不領取董事袍金，而其任職職務的薪酬由公司參考市場上(包括規模、業務複雜性和範圍與本公司相若的本地及區內公司)同類職位的薪酬資料釐定任職職務。此舉符合本公司與人力市場上的競爭對手看齊的薪酬政策。此外，為了吸納、激勵及挽留優秀員工，本公司以工作表現為發放個人獎賞的主要考慮因素。

本公司並無設立認購股權計劃。

並無任何執行董事與公司或其附屬公司訂有通知期超過一年，或於終止聘用時須提供超過一年薪金及實物利益作為補償金的服務合約。

## 戰略委員會

戰略委員會的主要職責是對公司長遠發展策略及重大投資決策進行研究並提供意見。戰略委員會承擔對公司戰略進行回顧與調整。該委員會由李松平先生出任主席，其他成員為鍾北辰先生及劉昕先生。

## 企業管治職能

董事會負責履行的首要企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守則及在企業管治報告內的披露情況；及
- 評估及釐定本公司有關環境、社會及管治的風險，確保本公司設立合適及有效的環境、社會及管理內部監控系統，並於環境、社會及管治報告內披露。

年內，董事會已履行以下企業管治事宜：

- 檢討本公司的內部監控及風險管理系統是否有效；及
- 修訂本公司的企業管治政策及常規並提出建議。

## 內部監控及風險監控

在董事會、管理層及全體員工的持續努力下，公司已經建立起一套比較完整且運行有效的內部控制體系，編製了《首創置業內控手冊》，為公司經營管理的合法合規、資產安全、財務報告及相關信息的真實、完整提供了合理保障。

1. 在內部環境方面，公司建立了明確的戰略規劃，形成了具有首創置業特色的企業文化「五色花」，並培育了全員風控的風險意識。
2. 在風險評估方面，公司持續關注內部和外部形勢變化，不斷評估各類風險，形成了符合業務需求，切合實際的首創置業風險數據庫。
3. 在控制活動方面，公司建立了完善的業務流程體系，將風險控制點嵌入業務流程，有效實現風險管理的落地。



### 內部監控及風險監控(續)

4. 在信息與溝通方面，公司已經建立起包括財務、人力資源、全成本管理、全面預算管理等業界領先的企業信息化系統(ERP)，基本實現了以信息化加強企業內部管控、促進業務流程落地。
5. 在內部監督方面，公司設立了自下而上的三級內部監督職責體系，建立了風險控制的三道防線，涵蓋了一線公司自我監督、總部中心業務監督與審計部審核監督三個層面，覆蓋了公司業務全鏈條，確保監督無死角。

審計部已向審核委員會提交報告。審核委員會及董事會皆認為本公司的風險管理及內部控制系統運作良好。

### 外聘核數師

董事會同意審核委員會的建議，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)為本集團外聘核數師。推薦建議將在即將舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

本集團已訂立委任外聘核數師提供非核數服務政策，訂明委任外聘核數師提供非核數服務的原則，以確保外聘核數師的獨立性。

截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團支付予普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及其他普華實體用於核數及核數有關服務及其他非核數服務的金額分別達人民幣9,811,000元及人民幣4,014,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團支付予其他核數師用於核數及核數有關服務的金額達人民幣8,184,000元。

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度，公司秘書已確認其已進行不少於15小時的相關專業培訓。

### 股東權利

根據本公司的公司章程，單獨或者合併持有公司有表決權已發行股份總數百分之十以上的股東(以下稱「提議股東」)或者監事會提議董事會召開臨時股東大會時，應以書面形式向董事會提出會議議題和內容完整的提案。提議股東或者監事會應當保證提案內容符合法律、法規和本公司章程的規定。



## 股東權利(續)

本集團透過不同渠道與股東溝通，包括股東週年大會、臨時股東大會、郵寄股東的年報和中期報告、股東大會通告及通函、投資者會議以及在本公司網站及聯交所網站刊登公告。

本公司網站向股東提供公司資訊，如集團的主要業務及主要物業項目，以及本集團的最新發展概況。本公司向股東提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

股東週年大會亦為公司董事和股東提供溝通良機，本集團視之為企業年度內一項重要的活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師亦會出席股東週年大會以回答股東之提問。二零一七年度股東週年大會已於二零一八年四月十三舉行。年內，本公司舉行了十一次臨時股東大會。董事出席大會之紀錄如下：

|                            | 股東週年大會及<br>臨時股東大會<br>出席次數／會議次數 |
|----------------------------|--------------------------------|
| <i>非執行董事</i>               |                                |
| 李松平先生(董事長)                 | 2/11                           |
| <i>執行董事</i>                |                                |
| 鍾北辰先生(總裁)(於二零一八年四月二十七日獲委任) | 5/5                            |
| 李曉斌先生                      | 0/11                           |
| 胡衛民先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)     | 0/5                            |
| 范書斌先生(於二零一八年四月二十七日獲委任)     | 0/5                            |
| 唐軍先生(於二零一八年四月二十七日退任)       | 5/6                            |
| <i>非執行董事</i>               |                                |
| 蘇健先生                       | 0/11                           |
| 蘇朝暉先生(於二零一八年四月二十七日退任)      | 0/6                            |
| 孫少林先生(於二零一八年四月二十七日退任)      | 0/6                            |
| <i>獨立非執行董事</i>             |                                |
| 李旺先生                       | 0/11                           |
| 黃翼忠先生                      | 1/11                           |
| 劉昕先生                       | 1/11                           |



## 股息政策

本公司已採納股息政策，以提供回報予股東。每年具體宣派金額將綜合考慮本公司的業務表現、財務表現及現金水平等指標，唯受限於相關法律規則及章程細則的規定。

## 憲章文件

於二零一八年五月二十九日的臨時股東大會上，股東以特別決議案通過，根據《國務院關於深化國有企業改革的指導意見》、《中共中央組織部國務院國資委黨委關於紮實推動國有企業黨建工作要求寫入公司章程的通知》（組通字[2017]11號）及《北京市人民政府關於改革和完善國有資產管理體制的實施意見》（京政發[2017]3號）等相關要求，董事會通過將黨建工作總體要求寫入公司章程的決議案。詳情已載於日期為二零一八年五月十一日之通函。現行章程已上載在公司及香港交易所的網站。

## 投資者關係

本集團一貫堅持坦誠溝通和公平披露資料的政策。本集團相信披露資料的完整性及時間性對建立市場信心非常重要，因而致力維持與股東及投資者的互動溝通，對投資界持開放態度。本著這個理念，本集團設有投資者關係部門，專責與投資者及股東保持緊密聯繫。

本集團自二零零九年三月起定期刊發公司通訊，通訊概述本集團最新項目發展及銷售表現。本集團努力保持高透明度，讓股東及投資界緊貼集團最新發展，方式是適時通過多個不同渠道（定期發表新聞稿）發放相關的企業資料。所有資料皆可從集團網站<http://www.bjcapitalland.com>下載。年內，本公司亦推出了專屬投資者關係官方微信帳號供投資者訂閱，以方便投資者第一時間接收到本集團最新資訊。

藉著適時披露資料，並定期安排管理層與投資者及傳媒進行會面及交流，讓投資者進一步瞭解本集團業務發展的同時，亦讓管理層藉此深入瞭解投資界對本集團未來發展之意見及期望。



### 投資者關係(續)

除在業績公佈後舉行的新聞發佈會及分析員會議外，集團管理層也定期與證券分析員及投資界會面，並參加多個大型投資會議、推介會議，此舉令股東及投資者更瞭解本集團的發展潛力及未來前景，有助他們發掘本集團的投資價值。

展望將來，本集團將會因應國際趨勢和發展，以及充份考慮股東反映的意見，繼續提升本集團的企業管治水平。

承董事會命

李松平  
董事長

深圳，二零一九年三月八日

各位股東：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，首創置業股份有限公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事職責，確保本公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、本公司章程、及其他有關法規，以維護本公司及其股東的權益。

在本年度內監事會列席董事會會議及股東大會，對本公司管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規及本公司章程，是否維護股東和公司利益等，進行了有效及嚴謹的監督；並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理的建議和意見。

本監事會認真審閱並同意董事會擬呈予本次股東週年大會的董事會報告、經審核的財務報告以及利潤分配方案，認為本公司董事會成員、總經理和高級管理層遵守其誠信義務、勤勉地履行其在本公司的職責，維護本公司及各股東的最大利益，監事會感到滿意。

監事會亦認真地審閱了經審核的按中國企業會計準則編製的財務報表，認為該財務報表真實及合理地反映了本公司的財務狀況及經營成果，並符合本公司所適用的法規。

本監事會對本公司於二零一八年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

**鄧文斌**

監事會主席

深圳，二零一九年三月八日

首創置業股份有限公司全體股東：

## 一、審計意見

### (一) 我們審計的內容

我們審計了首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)的財務報表，包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的合併及公司資產負債表；
- 截至該日止年度的合併及公司利潤表；
- 截至該日止年度的合併及公司現金流量表；
- 截至該日止年度的合併及公司股東權益變動表；以及
- 合併及公司財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### (二) 我們的意見

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了首創置業二零一八年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一八年度的合併及公司經營成果和現金流量。

## 二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於首創置業，並履行了職業道德方面的其他責任。

## 三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

我們在審計中識別出的關鍵審計事項為投資性房地產公允價值的評估。

### 三、關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項 | 我們在審計中如何應對關鍵審計事項 |
|--------|------------------|
|--------|------------------|

#### 投資性房地產公允價值的評估

首創置業對投資性房地產的披露見財務報表附註二(14)、附註二((30)(iii))及附註四(16)。首創置業採用公允價值對投資性房地產進行後續計量，於二零一八年十二月三十一日，以公允價值計量的投資性房地產賬面價值約為人民幣19,078,941,000元，於二零一八年度計入公允價值變動收益的投資性房地產公允價值評估增值約為人民幣321,519,000元。評估值由首創置業參考其聘請的獨立第三方評估師(以下稱「評估師」)執行的評估決定。

投資性房地產公允價值評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇，其中，估值技術根據開發項目建設狀態的不同通常包括收益法和假設開發法。收益法及假設開發法涉及的輸入值通常包括市場租金及折現率；此外，假設開發法還涉及利息率、利潤率以及續建成本。

考慮上述重大會計估計和判斷，以及對合併財務報表的重大影響，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。

我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。

我們與首創置業管理層溝通了各投資性房地產選用的估值技術，並取得和查閱了由評估師出具的首創置業投資性房地產物業評估報告，結合項目的實際建設或運營狀態評估了評估師選取的相關估值技術的相關性和合理性。

我們抽樣選取部分投資性房地產公允價值評估值執行如下程序：評估了收益法及假設開發法下均使用的關鍵輸入值之市場租金及折現率的合理性，包括將市場租金與市場可比案例及管理層租賃台賬中的租金信息進行比對、將折現率與行業水平進行比對；評估了假設開發法下所使用的其他關鍵輸入值之利息率、利潤率及續建成本的合理性，將續建成本與管理層預算進行比對。

基於上述，我們在執行工作過程中獲取的證據支持了管理層針對上述評估方法及關鍵輸入值作出的重大會計估計和判斷。

#### 四、其他信息

首創置業管理層對其他信息負責。其他信息包括首創置業二零一八年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。其他信息預期將在審計報告日後提供給我們。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是在能夠獲取上述其他信息時閱讀這些信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

當我們閱讀其他信息後，如果確定其他信息其中存在重大錯報，審計準則要求我們與審計委員會溝通該事項，考慮我們的法律權利和義務，並採取恰當的措施。

#### 五、管理層和審計委員會對財務報表的責任

首創置業管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估首創置業的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算首創置業、終止運營或別無其他現實的選擇。

審計委員會負責監督首創置業的財務報告過程。

#### 六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (一) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險；設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (二) 瞭解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (三) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (四) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對首創置業持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致首創置業不能持續經營。
- (五) 評價財務報表的總體列報、結構和內容(包括披露)，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (六) 就首創置業中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對合併財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與審計委員會就計劃的審計範圍、時間安排和重大審核發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向審計委員會提供聲明，並與審計委員會溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。



六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

普華永道中天  
會計師事務所(特殊普通合夥)

註冊會計師 陳靜(項目合夥人)

註冊會計師 王豆豆

中國•上海市

二零一九年三月八日

## 合併資產負債表

二零一八年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 資產             | 附註      | 二零一八年              | 二零一七年       | 二零一七年       |
|----------------|---------|--------------------|-------------|-------------|
|                |         | 十二月三十一日            | 十二月三十一日     | 一月一日        |
|                |         | 合併                 | 合併          | 合併          |
|                |         |                    | 經重述         | 經重述         |
| <b>流動資產</b>    |         |                    |             |             |
| 貨幣資金           | 四(1)    | 22,526,602         | 21,038,178  | 17,926,073  |
| 交易性金融資產        | 四(2)    | 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      | 四(3)(a) | -                  | 73,844      | 217,141     |
| 應收票據及應收賬款      | 四(4)    | 3,610,558          | 2,409,002   | 995,223     |
| 預付款項           | 四(5)    | 872,313            | 6,626,829   | 372,047     |
| 其他應收款          | 四(6)    | 20,245,009         | 7,845,980   | 3,391,758   |
| 存貨             | 四(7)    | 75,403,717         | 65,467,004  | 64,876,885  |
| 合同資產           | 四(8)    | 4,436,823          | -           | -           |
| 持有待售資產         | 四(9)    | 73,244             | 338,921     | 9,921       |
| 一年內到期的非流動資產    | 四(11)   | 4,397,880          | 5,175,724   | 3,957,937   |
| 其他流動資產         | 四(10)   | 2,921,289          | 2,851,861   | 2,841,299   |
| <b>流動資產合計</b>  |         | <b>137,511,685</b> | 111,827,343 | 94,588,284  |
| <b>非流動資產</b>   |         |                    |             |             |
| 衍生金融資產         | 四(33)   | 262,202            | -           | -           |
| 可供出售金融資產       | 四(13)   | -                  | 2,590,462   | 2,390,462   |
| 長期應收款          | 四(11)   | -                  | 3,201,838   | 2,798,495   |
| 長期股權投資         | 四(14)   | 5,108,373          | 4,481,354   | 3,078,429   |
| 其他權益工具投資       | 四(15)   | 288,283            | -           | -           |
| 其他非流動金融資產      | 四(12)   | 3,226,200          | -           | -           |
| 投資性房地產         | 四(16)   | 20,570,240         | 18,080,424  | 15,146,259  |
| 固定資產           | 四(17)   | 314,770            | 152,297     | 134,630     |
| 商譽             |         | -                  | -           | 172,137     |
| 長期待攤費用         |         | 244,117            | 108,935     | 100,940     |
| 遞延所得稅資產        | 四(18)   | 1,534,029          | 978,516     | 655,196     |
| 其他非流動資產        | 四(19)   | 656,924            | -           | 394,808     |
| <b>非流動資產合計</b> |         | <b>32,205,138</b>  | 29,593,826  | 24,871,356  |
| <b>資產總計</b>    |         | <b>169,716,823</b> | 141,421,169 | 119,459,640 |

## 合併資產負債表

二零一八年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 負債及股東權益                    | 附註      | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>合併 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>合併<br>經重述 | 二零一七年<br>一月一日<br>合併<br>經重述 |
|----------------------------|---------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>流動負債</b>                |         |                        |                               |                            |
| 短期借款                       | 四(21)   | 2,748,664              | 1,831,743                     | 1,909,327                  |
| 交易性金融負債                    | 四(22)   | 15,849                 | -                             | -                          |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>當期損益的金融負債 | 四(3)(b) | -                      | 235,605                       | -                          |
| 應付票據及應付賬款                  | 四(23)   | 9,474,793              | 8,990,060                     | 7,213,069                  |
| 預收款項                       | 四(24)   | -                      | 21,113,831                    | 15,930,980                 |
| 合同負債                       | 四(25)   | 17,102,209             | -                             | -                          |
| 應付職工薪酬                     | 四(26)   | 218,546                | 206,723                       | 119,548                    |
| 應交稅費                       | 四(27)   | 3,140,045              | 2,853,624                     | 2,232,093                  |
| 其他應付款                      | 四(28)   | 10,406,177             | 7,020,741                     | 5,693,215                  |
| 一年內到期的非流動負債                | 四(29)   | 20,670,930             | 23,793,041                    | 14,967,002                 |
| <b>流動負債合計</b>              |         | <b>63,777,213</b>      | 66,045,368                    | 48,065,234                 |
| <b>非流動負債</b>               |         |                        |                               |                            |
| 衍生金融負債                     | 四(33)   | 32,871                 | 138,572                       | 178,724                    |
| 長期借款                       | 四(30)   | 38,212,972             | 22,072,547                    | 20,520,263                 |
| 應付債券                       | 四(31)   | 25,310,202             | 12,451,547                    | 16,985,512                 |
| 長期應付款                      | 四(32)   | 1,607,001              | 6,305,775                     | 3,806,675                  |
| 預計負債                       |         | 4,123                  | -                             | -                          |
| 遞延所得稅負債                    | 四(18)   | 2,571,759              | 2,475,827                     | 2,352,530                  |
| <b>非流動負債合計</b>             |         | <b>67,738,928</b>      | 43,444,268                    | 43,843,704                 |
| <b>負債合計</b>                |         | <b>131,516,141</b>     | 109,489,636                   | 91,908,938                 |
| <b>股東權益</b>                |         |                        |                               |                            |
| 股本                         | 四(34)   | 3,027,960              | 3,027,960                     | 3,027,960                  |
| 其他權益工具                     | 十五(4)   | 13,476,018             | 5,889,968                     | 2,895,291                  |
| 其中：永續債                     | 十五(4)   | 13,476,018             | 5,889,968                     | 2,895,291                  |
| 資本公積                       | 四(35)   | 469,930                | 653,652                       | 716,380                    |
| 其他綜合收益                     | 四(36)   | 438,746                | 413,159                       | 370,407                    |
| 盈餘公積                       | 四(37)   | 665,381                | 570,905                       | 543,169                    |
| 未分配利潤                      | 四(38)   | 11,037,357             | 10,376,979                    | 9,109,165                  |
| 歸屬於母公司股東權益合計               |         | 29,115,392             | 20,932,623                    | 16,662,372                 |
| 少數股東權益                     |         | 9,085,290              | 10,998,910                    | 10,888,330                 |
| <b>股東權益合計</b>              |         | <b>38,200,682</b>      | 31,931,533                    | 27,550,702                 |
| <b>負債及股東權益總計</b>           |         | <b>169,716,823</b>     | 141,421,169                   | 119,459,640                |

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

## 公司資產負債表

二零一八年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 資產                         | 附註    | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>公司 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>公司<br>經重述 | 二零一七年<br>一月一日<br>公司<br>經重述 |
|----------------------------|-------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>流動資產</b>                |       |                        |                               |                            |
| 貨幣資金                       |       | 8,580,020              | 6,866,030                     | 7,106,099                  |
| 交易性金融資產                    |       | 73,845                 | -                             | -                          |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的<br>金融資產 |       | -                      | 73,844                        | -                          |
| 應收票據及應收賬款                  |       | 159                    | 3,160                         | 1,910                      |
| 預付款項                       |       | 3,596                  | 21,522                        | 19,796                     |
| 其他應收款                      | 十五(1) | 67,358,127             | 32,038,632                    | 46,551,511                 |
| 存貨                         |       | 33,544                 | 33,544                        | 44,133                     |
| 其他流動資產                     |       | 1,560                  | 1,560                         | 10,701                     |
| <b>流動資產合計</b>              |       | <b>76,050,851</b>      | 39,038,292                    | 53,734,150                 |
| <b>非流動資產</b>               |       |                        |                               |                            |
| 可供出售金融資產                   |       | -                      | 80,000                        | 70,000                     |
| 長期應收款                      |       | -                      | 66,706                        | 66,706                     |
| 長期股權投資                     | 十五(2) | 6,942,155              | 5,535,809                     | 4,996,783                  |
| 其他權益工具投資                   |       | 50,000                 | -                             | -                          |
| 其他非流動金融資產                  |       | 80,000                 | -                             | -                          |
| 固定資產                       |       | 51,853                 | 52,672                        | 54,676                     |
| 遞延所得稅資產                    |       | 1,297,316              | 837,314                       | 370,918                    |
| <b>非流動資產合計</b>             |       | <b>8,421,324</b>       | 6,572,501                     | 5,559,083                  |
| <b>資產總計</b>                |       | <b>84,472,175</b>      | 45,610,793                    | 59,293,233                 |

## 公司資產負債表

二零一八年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 負債及股東權益             | 附註    | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>公司 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>公司<br>經重述 | 二零一七年<br>一月一日<br>公司<br>經重述 |
|---------------------|-------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>流動負債</b>         |       |                        |                               |                            |
| 短期借款                |       | 1,750,000              | 1,329,000                     | 1,670,000                  |
| 應付票據及應付賬款           |       | 10,814                 | 20,114                        | 13,600                     |
| 預收款項                |       | -                      | 807                           | 60,807                     |
| 合同負債                |       | 807                    | -                             | -                          |
| 應付職工薪酬              |       | 126,793                | 127,521                       | 44,166                     |
| 應交稅費                |       | 22,096                 | 24,942                        | 22,548                     |
| 其他應付款               | 十五(3) | 29,728,404             | 3,311,560                     | 16,893,278                 |
| 一年內到期的非流動負債         |       | 14,544,427             | 15,214,894                    | 6,074,182                  |
| <b>流動負債合計</b>       |       | <b>46,183,341</b>      | 20,028,838                    | 24,778,581                 |
| <b>非流動負債</b>        |       |                        |                               |                            |
| 長期借款                |       | 1,532,000              | 2,880,000                     | 7,910,000                  |
| 應付債券                |       | 15,739,993             | 8,968,604                     | 15,442,006                 |
| <b>非流動負債合計</b>      |       | <b>17,271,993</b>      | 11,848,604                    | 23,352,006                 |
| <b>負債合計</b>         |       | <b>63,455,334</b>      | 31,877,442                    | 48,130,587                 |
| <b>股東權益</b>         |       |                        |                               |                            |
| 股本                  |       | 3,027,960              | 3,027,960                     | 3,027,960                  |
| 其他權益工具              | 十五(4) | 13,476,018             | 5,889,968                     | 2,895,291                  |
| 其中：永續債              | 十五(4) | 13,476,018             | 5,889,968                     | 2,895,291                  |
| 資本公積                |       | 3,059,320              | 3,113,441                     | 3,113,441                  |
| 其他綜合收益              |       | -                      | 9,407                         | 9,407                      |
| 盈餘公積                |       | 665,381                | 570,905                       | 543,169                    |
| 未分配利潤               |       | 788,162                | 1,121,670                     | 1,573,378                  |
| <b>歸屬於母公司股東權益合計</b> |       | <b>21,016,841</b>      | 13,733,351                    | 11,162,646                 |
| <b>股東權益合計</b>       |       | <b>21,016,841</b>      | 13,733,351                    | 11,162,646                 |
| <b>負債及股東權益總計</b>    |       | <b>84,472,175</b>      | 45,610,793                    | 59,293,233                 |

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

## 合併及公司利潤表

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 項目                                  | 附註          | 二零一八年度<br>合併        | 二零一七年度<br>合併<br>經重述 | 二零一八年度<br>公司       | 二零一七年度<br>公司<br>經重述 |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| <b>一、營業收入</b>                       | 四(39)；十五(5) | <b>23,257,053</b>   | 21,292,040          | <b>25,295</b>      | 83,916              |
| 減：營業成本                              | 四(39)；十五(5) | <b>(16,949,443)</b> | (15,215,413)        | -                  | (10,589)            |
| 税金及附加                               | 四(40)       | <b>(2,172,662)</b>  | (1,262,260)         | <b>(170)</b>       | (17,524)            |
| 銷售費用                                | 四(41)       | <b>(609,167)</b>    | (555,507)           | -                  | -                   |
| 管理費用                                | 四(41)       | <b>(1,069,626)</b>  | (743,866)           | <b>(297,895)</b>   | (292,547)           |
| 財務費用                                | 四(42)；十五(6) | <b>(2,869,242)</b>  | (1,097,256)         | <b>(1,874,497)</b> | (1,600,096)         |
| 其中：利息費用                             |             | <b>(2,570,885)</b>  | (1,327,517)         | <b>(1,909,327)</b> | (1,627,522)         |
| 利息收入                                |             | <b>285,730</b>      | 152,569             | <b>133,358</b>     | 54,992              |
| 資產減值損失                              | 四(43)       | -                   | (257,606)           | -                  | -                   |
| 信用減值損失                              | 四(44)       | <b>(141,219)</b>    | -                   | -                  | -                   |
| 加：其他收益                              | 四(45)       | <b>54,414</b>       | 189,124             | -                  | -                   |
| 投資收益                                | 四(46)；十五(7) | <b>3,235,429</b>    | 1,416,174           | <b>2,639,549</b>   | 1,647,807           |
| 其中：對聯營企業和合營企業的<br>投資收益              |             | <b>513,780</b>      | 99,637              | <b>46,448</b>      | 24,026              |
| 淨敞口套期收益                             | 四(47)       | <b>7,199</b>        | -                   | -                  | -                   |
| 公允價值變動收益／(損失)                       | 四(48)       | <b>410,997</b>      | (111,082)           | <b>503</b>         | 418                 |
| 資產處置收益                              | 四(49)       | <b>6,314</b>        | 181,002             | -                  | -                   |
| <b>二、營業利潤／(虧損)</b>                  |             | <b>3,160,047</b>    | 3,835,350           | <b>492,785</b>     | (188,615)           |
| 加：營業外收入                             | 四(50)       | <b>15,808</b>       | 19,373              | <b>7,206</b>       | 786                 |
| 減：營業外支出                             | 四(51)       | <b>(15,892)</b>     | (15,406)            | <b>(150)</b>       | (1,211)             |
| <b>三、利潤／(虧損)總額</b>                  |             | <b>3,159,963</b>    | 3,839,317           | <b>499,841</b>     | (189,040)           |
| 減：所得稅費用                             | 四(52)       | <b>(742,874)</b>    | (1,042,520)         | <b>434,831</b>     | 466,396             |
| <b>四、淨利潤</b>                        |             | <b>2,417,089</b>    | 2,796,797           | <b>934,672</b>     | 277,356             |
| 其中：同一控制下企業合併中<br>被合併方在合併前實現的<br>淨虧損 |             | -                   | (3)                 | 不適用                | 不適用                 |
| <b>按經營持續性分類</b>                     |             |                     |                     |                    |                     |
| 持續經營淨利潤                             |             | <b>2,417,089</b>    | 2,796,797           | <b>934,672</b>     | 277,356             |
| 終止經營淨利潤                             |             | -                   | -                   | -                  | -                   |
| <b>按所有權歸屬分類</b>                     |             |                     |                     |                    |                     |
| 少數股東損益                              |             | <b>494,157</b>      | 684,217             | 不適用                | 不適用                 |
| 歸屬於母公司股東的淨利潤                        |             | <b>1,922,932</b>    | 2,112,580           | 不適用                | 不適用                 |

## 合併及公司利潤表

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 項目                                    | 附註    | 二零一八年度<br>合併 | 二零一七年度<br>合併<br>經重述 | 二零一八年度<br>公司 | 二零一七年度<br>公司<br>經重述 |
|---------------------------------------|-------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| 五、其他綜合收益/(虧損)的稅後淨額                    | 四(36) | 26,585       | 42,752              | (9,407)      | -                   |
| 歸屬於母公司股東的其他綜合收益/<br>(虧損)的稅後淨額         |       | 26,585       | 42,752              | (9,407)      | -                   |
| (一)不能重分類進損益的其他綜合<br>收益                |       | 38,283       | -                   | -            | -                   |
| 1. 其他權益工具投資公允價值<br>變動                 |       | 38,283       | -                   | -            | -                   |
| (二)將重分類進損益的其他綜合<br>(虧損)/收益            |       | (11,698)     | 42,752              | (9,407)      | -                   |
| 1. 權益法下可轉損益的其他綜合<br>虧損                |       | (31,984)     | -                   | (9,407)      | -                   |
| 2. 因存貨轉入投資性房地產公允<br>價值增加              |       | 781          | 773                 | -            | -                   |
| 3. 前期計入其他綜合收益投資性<br>房地產公允價值變動<br>當期轉出 |       | (50,301)     | (70,218)            | -            | -                   |
| 4. 現金流量套期儲備                           |       | 78,713       | 112,521             | -            | -                   |
| 5. 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<br>後淨額               |       | -            | -                   | -            | -                   |
| 六、綜合收益總額                              |       | 2,443,674    | 2,839,549           | 925,265      | 277,356             |
| 歸屬於母公司股東的綜合收益總額                       |       | 1,949,517    | 2,155,332           | 不適用          | 不適用                 |
| 歸屬於少數股東的綜合收益總額                        |       | 494,157      | 684,217             | 不適用          | 不適用                 |
| 七、每股收益                                | 四(53) |              |                     |              |                     |
| 基本每股收益(人民幣元)                          |       | 0.45         | 0.67                | 不適用          | 不適用                 |
| 稀釋每股收益(人民幣元)                          |       | 0.45         | 0.67                | 不適用          | 不適用                 |

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

## 合併及公司現金流量表

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 項目                        | 附註       | 二零一八年度<br>合併        | 二零一七年度<br>合併 | 二零一八年度<br>公司        | 二零一七年度<br>公司 |
|---------------------------|----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| <b>一、經營活動產生的現金流量</b>      |          |                     |              |                     |              |
| 銷售商品、提供勞務收到的現金            |          | 16,659,719          | 23,365,221   | 11,580              | 14,259       |
| 收到其他與經營活動有關的現金            | 四(54)(a) | 511,541             | 453,442      | 9,488,044           | 24,513,456   |
| <b>經營活動現金流入小計</b>         |          | <b>17,171,260</b>   | 23,818,663   | <b>9,499,624</b>    | 24,527,715   |
| <b>二、投資活動產生的現金流量</b>      |          |                     |              |                     |              |
| 購買商品、接受勞務支付的現金            |          | (16,041,434)        | (15,108,361) | -                   | -            |
| 支付給職工以及為職工支付的現金           |          | (1,244,064)         | (863,116)    | (185,062)           | (94,774)     |
| 支付的各項稅費                   |          | (3,416,509)         | (2,329,280)  | (57,085)            | (4,170)      |
| 支付其他與經營活動有關的現金            | 四(54)(b) | (2,563,982)         | (1,064,117)  | (18,617,782)        | (21,213,986) |
| <b>經營活動現金流出小計</b>         |          | <b>(23,265,989)</b> | (19,364,874) | <b>(18,859,929)</b> | (21,312,930) |
| <b>經營活動(使用)/產生的現金流量淨額</b> |          | <b>(6,094,729)</b>  | 4,453,789    | <b>(9,360,305)</b>  | 3,214,785    |
| <b>二、投資活動產生的現金流量</b>      |          |                     |              |                     |              |
| 收回投資收到的現金                 |          | 4,990,000           | 3,880,738    | 4,990,000           | 3,200,000    |
| 取得投資收益所收到的現金              |          | 59,978              | 7,649        | 59,978              | 1,026,270    |
| 取得子公司增加的現金淨額              |          | 66,513              | -            | -                   | -            |
| 處置固定資產和其他長期資產<br>收回的現金淨額  |          | 80,889              | 40,957       | -                   | -            |
| 處置子公司及其他經營單位收到的<br>現金淨額   |          | 1,585,756           | 21,007       | 948,158             | -            |
| 收到其他與投資活動有關的現金            | 四(54)(c) | 3,664,157           | 3,755,487    | 1,476,515           | 1,083,644    |
| <b>投資活動現金流入小計</b>         |          | <b>10,447,293</b>   | 7,705,838    | <b>7,474,651</b>    | 5,309,914    |
| 購建固定資產和其他長期資產支付的<br>現金    |          | (2,111,981)         | (2,487,976)  | (1,615)             | (316)        |
| 投資支付的現金                   |          | (5,919,100)         | (3,500,258)  | (6,358,555)         | (3,750,000)  |
| 處置子公司減少的現金淨額              |          | -                   | (98,035)     | -                   | -            |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現<br>金淨額   |          | (1,826,604)         | (252,850)    | -                   | -            |
| 支付其他與投資活動有關的現金            | 四(54)(d) | (12,312,030)        | (9,214,226)  | (2,868,403)         | (2,533,935)  |
| <b>投資活動現金流出小計</b>         |          | <b>(22,169,715)</b> | (15,553,345) | <b>(9,228,573)</b>  | (6,284,251)  |
| <b>投資活動使用的現金流量淨額</b>      |          | <b>(11,722,422)</b> | (7,847,507)  | <b>(1,753,922)</b>  | (974,337)    |



## 合併及公司現金流量表

二零一八年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

| 項目                         | 附註       | 二零一八年度<br>合併        | 二零一七年度<br>合併        | 二零一八年度<br>公司        | 二零一七年度<br>公司       |
|----------------------------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>三、籌資活動產生的現金流量</b>       |          |                     |                     |                     |                    |
| 吸收投資收到的現金                  |          | 507,150             | 2,500               | -                   | -                  |
| 其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金        |          | 507,150             | 2,500               | -                   | -                  |
| 母公司發行其他權益工具收到的現金           |          | 9,299,000           | 3,100,000           | 9,299,000           | 3,100,000          |
| 取得借款收到的現金                  |          | 30,937,037          | 13,490,395          | 2,220,000           | 782,679            |
| 發行債券收到的現金                  |          | 18,270,935          | 4,221,862           | 12,445,000          | -                  |
| 收到其他與籌資活動有關的現金             | 四(54)(e) | 2,106,341           | 9,936,360           | 3,374,143           | 288,000            |
| <b>籌資活動現金流入小計</b>          |          | <b>61,120,463</b>   | <b>30,751,117</b>   | <b>27,338,143</b>   | <b>4,170,679</b>   |
| 償還債務支付的現金                  |          | (28,857,595)        | (13,770,784)        | (11,136,322)        | (4,309,000)        |
| 分配股利、利潤或償付利息支付的現金          |          | (5,511,881)         | (4,450,713)         | (1,363,777)         | (1,575,712)        |
| 子公司償還資管計劃支付的現金             |          | -                   | (1,200,000)         | -                   | -                  |
| 子公司償還高級永續債券支付的現金           |          | (2,510,000)         | -                   | -                   | -                  |
| 償還其他權益工具支付的現金              |          | (1,500,000)         | -                   | (1,500,000)         | -                  |
| 同一控制下企業合併支付的現金             |          | -                   | (165,333)           | -                   | -                  |
| 支付其他與籌資活動有關的現金             | 四(54)(f) | (1,196,836)         | (6,430,422)         | -                   | (763,689)          |
| <b>籌資活動現金流出小計</b>          |          | <b>(39,576,312)</b> | <b>(26,017,252)</b> | <b>(14,000,099)</b> | <b>(6,648,401)</b> |
| <b>籌資活動產生/(使用)的現金流量淨額</b>  |          | <b>21,544,151</b>   | <b>4,733,865</b>    | <b>13,338,044</b>   | <b>(2,477,722)</b> |
| <b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>  |          |                     |                     |                     |                    |
|                            |          | (28,631)            | 150,937             | (9,827)             | (2,795)            |
| <b>五、現金及現金等價物淨增加/(減少)額</b> |          |                     |                     |                     |                    |
| 加：年初現金及現金等價物餘額             | 四(55)    | 3,698,369           | 1,491,084           | 2,213,990           | (240,069)          |
|                            |          | 18,049,837          | 16,558,753          | 6,366,030           | 6,606,099          |
| <b>六、年末現金及現金等價物餘額</b>      |          |                     |                     |                     |                    |
|                            | 四(55)    | 21,748,206          | 18,049,837          | 8,580,020           | 6,366,030          |

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

# 合併股東權益變動表

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 項目               | 附註    | 歸屬於母公司股東權益 |               |           |            |         |            |             | 股東權益合計      |
|------------------|-------|------------|---------------|-----------|------------|---------|------------|-------------|-------------|
|                  |       | 股本         | 其他權益工具<br>永續債 | 資本公積      | 其他綜合<br>收益 | 盈餘公積    | 未分配<br>利潤  | 少數股東<br>權益  |             |
| 二零一七年一月一日年初餘額    |       | 3,027,960  | 2,895,291     | 716,380   | 370,407    | 543,169 | 9,109,165  | 10,888,330  | 27,550,702  |
| 二零一七年度增減變動額      |       | -          | 2,994,677     | (62,728)  | 42,752     | 27,736  | 1,267,814  | 110,580     | 4,380,831   |
| 綜合收益總額           |       |            |               |           |            |         |            |             |             |
| 淨利潤              |       | -          | -             | -         | -          | -       | 2,112,580  | 684,217     | 2,796,797   |
| 其他綜合收益           | 四(36) | -          | -             | -         | 42,752     | -       | -          | -           | 42,752      |
| 綜合收益總額合計         |       | -          | -             | -         | 42,752     | -       | 2,112,580  | 684,217     | 2,839,549   |
| 股東投入和減少資本        |       |            |               |           |            |         |            |             |             |
| 股東投入資本           |       | -          | -             | -         | -          | -       | -          | 471,275     | 471,275     |
| 其他權益工具持有者投入資本    |       | -          | 2,994,677     | -         | -          | -       | -          | -           | 2,994,677   |
| 與少數股東交易          |       | -          | -             | (62,400)  | -          | -       | -          | (536,100)   | (598,500)   |
| 同一控制下企業合併        |       | -          | -             | (328)     | -          | -       | -          | -           | (328)       |
| 利潤分配             |       |            |               |           |            |         |            |             |             |
| 提取盈餘公積           | 四(38) | -          | -             | -         | -          | 27,736  | (27,736)   | -           | -           |
| 對股東的分配           | 四(38) | -          | -             | -         | -          | -       | (605,592)  | (508,812)   | (1,114,404) |
| 對其他權益工具持有者的分配    | 四(38) | -          | -             | -         | -          | -       | (95,736)   | -           | (95,736)    |
| 其他               | 四(38) | -          | -             | -         | -          | -       | (115,702)  | -           | (115,702)   |
| 二零一七年十二月三十一日年末餘額 |       | 3,027,960  | 5,889,968     | 653,652   | 413,159    | 570,905 | 10,376,979 | 10,998,910  | 31,931,533  |
| 加：會計政策變更         |       | -          | -             | -         | (998)      | -       | 15,713     | 1,308       | 16,023      |
| 二零一八年一月一日年初餘額    |       | 3,027,960  | 5,889,968     | 653,652   | 412,161    | 570,905 | 10,392,692 | 11,000,218  | 31,947,556  |
| 二零一八年度增減變動額      |       | -          | 7,586,050     | (183,722) | 26,585     | 94,476  | 644,665    | (1,914,928) | 6,253,126   |
| 綜合收益總額           |       |            |               |           |            |         |            |             |             |
| 淨利潤              |       | -          | -             | -         | -          | -       | 1,922,932  | 494,157     | 2,417,089   |
| 其他綜合收益           | 四(36) | -          | -             | -         | 26,585     | -       | -          | -           | 26,585      |
| 綜合收益總額合計         |       | -          | -             | -         | 26,585     | -       | 1,922,932  | 494,157     | 2,443,674   |
| 股東投入和減少資本        |       |            |               |           |            |         |            |             |             |
| 股東投入資本           |       | -          | -             | -         | -          | -       | -          | 565,956     | 565,956     |
| 股東減資             |       | -          | -             | -         | -          | -       | -          | (279,805)   | (279,805)   |
| 其他權益工具持有者投入資本    | 十五(4) | -          | 7,586,050     | -         | -          | -       | -          | -           | 7,586,050   |
| 與少數股東交易          |       | -          | -             | (129,601) | -          | -       | -          | (2,437,144) | (2,566,745) |
| 其他               |       | -          | -             | -         | -          | -       | -          | (22,251)    | (22,251)    |
| 利潤分配             |       |            |               |           |            |         |            |             |             |
| 提取盈餘公積           | 四(38) | -          | -             | -         | -          | 93,467  | (93,467)   | -           | -           |
| 對股東的分配           | 四(38) | -          | -             | -         | -          | -       | (635,872)  | (235,841)   | (871,713)   |
| 對其他權益工具持有者的分配    | 四(38) | -          | -             | -         | -          | -       | (547,919)  | -           | (547,919)   |
| 償還其他權益工具         | 十五(4) | -          | -             | (54,121)  | -          | -       | -          | -           | (54,121)    |
| 其他               | 四(38) | -          | -             | -         | -          | 1,009   | (1,009)    | -           | -           |
| 二零一八年十二月三十一日年末餘額 |       | 3,027,960  | 13,476,018    | 469,930   | 438,746    | 665,381 | 11,037,357 | 9,085,290   | 38,200,682  |

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

## 公司股東權益變動表

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

| 項目               | 附註    | 其他權益      |            | 資本公積      | 其他綜合<br>收益 | 盈餘公積    | 未分配利潤     | 股東權益<br>合計 |
|------------------|-------|-----------|------------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
|                  |       | 股本        | 工具<br>永續債  |           |            |         |           |            |
| 二零一七年一月一日年初餘額    |       | 3,027,960 | 2,895,291  | 3,113,441 | 9,407      | 543,169 | 1,573,378 | 11,162,646 |
| 二零一七年度增減變動額      |       | -         | 2,994,677  | -         | -          | 27,736  | (451,708) | 2,570,705  |
| 綜合收益總額           |       |           |            |           |            |         |           |            |
| 淨利潤              |       | -         | -          | -         | -          | -       | 277,356   | 277,356    |
| 股東投入和減少資本        |       |           |            |           |            |         |           |            |
| 其他權益工具持有者投入資本    |       | -         | 2,994,677  | -         | -          | -       | -         | 2,994,677  |
| 利潤分配             |       |           |            |           |            |         |           |            |
| 提取盈餘公積           | 四(38) | -         | -          | -         | -          | 27,736  | (27,736)  | -          |
| 對股東的分配           | 四(38) | -         | -          | -         | -          | -       | (605,592) | (605,592)  |
| 對其他權益工具持有者的分配    | 四(38) | -         | -          | -         | -          | -       | (95,736)  | (95,736)   |
| 二零一七年十二月三十一日年末餘額 |       | 3,027,960 | 5,889,968  | 3,113,441 | 9,407      | 570,905 | 1,121,670 | 13,733,351 |
| 二零一八年一月一日年初餘額    |       | 3,027,960 | 5,889,968  | 3,113,441 | 9,407      | 570,905 | 1,121,670 | 13,733,351 |
| 二零一八年度增減變動額      |       | -         | 7,586,050  | (54,121)  | (9,407)    | 94,476  | (333,508) | 7,283,490  |
| 綜合收益總額           |       |           |            |           |            |         |           |            |
| 淨利潤              |       | -         | -          | -         | -          | -       | 934,672   | 934,672    |
| 其他綜合虧損           |       | -         | -          | -         | (9,407)    | -       | -         | (9,407)    |
| 綜合收益總額合計         |       | -         | -          | -         | (9,407)    | -       | 934,672   | 925,265    |
| 股東投入和減少資本        |       |           |            |           |            |         |           |            |
| 其他權益工具持有者投入資本    | 十五(4) | -         | 7,586,050  | -         | -          | -       | -         | 7,586,050  |
| 利潤分配             |       |           |            |           |            |         |           |            |
| 提取盈餘公積           | 四(38) | -         | -          | -         | -          | 93,467  | (93,467)  | -          |
| 對股東的分配           | 四(38) | -         | -          | -         | -          | -       | (635,872) | (635,872)  |
| 對其他權益工具持有者的分配    | 四(38) | -         | -          | -         | -          | -       | (547,919) | (547,919)  |
| 償還其他權益工具         | 十五(4) | -         | -          | (54,121)  | -          | -       | -         | (54,121)   |
| 其他               |       | -         | -          | -         | -          | 1,009   | 9,078     | 10,087     |
| 二零一八年十二月三十一日年末餘額 |       | 3,027,960 | 13,476,018 | 3,059,320 | -          | 665,381 | 788,162   | 21,016,841 |

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：



### 一、公司基本情況

首創置業股份有限公司(以下稱「本公司」)於二零零二年七月二十三日由北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)、北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司(於二零一三年十二月四日更名為「首創投資發展有限公司」，以下稱「首創投資」)、中國物產有限公司以及億華國際企業有限公司七家公司作為發起人(以下統稱「發起人」)發起設立，註冊地為中華人民共和國(以下稱「中國」)北京市，總部地址為中國北京市。

本公司的母公司和最終控股公司均為首創集團，其為一家於北京市設立的國有企業。

本公司於二零零三年六月在香港聯合交易所有限公司主板持牌上市交易，於二零一八年十二月三十一日，本公司的總股本為人民幣3,027,960,000元，每股面值1元。

本公司及子公司(以下合稱「本集團」)主要從事房地產開發及投資、土地一級開發、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務等。

本年度納入合併範圍的主要子公司詳見附註六。

## 一、公司基本情況(續)

本年度新納入合併範圍的子公司如下，詳見附註五：

| 公司全稱                 | 簡稱     |
|----------------------|--------|
| 杭州臨創置業有限公司           | 杭州臨創   |
| 北京首置文化科技發展有限公司       | 首置文化   |
| 北京泰龍翔置業有限公司          | 泰龍翔    |
| 首金資本管理(天津)有限公司       | 首金資本   |
| 天津城鐵港鐵建設有限公司         | 天津城鐵港鐵 |
| 貿景環球有限公司             | 貿景環球   |
| 青島鉅大奧萊商業管理有限公司       | 青島奧萊   |
| 重慶首灝置業有限公司           | 重慶首灝   |
| 北京首創乾元傳統文化發展有限公司     | 首創乾元   |
| 首金創新(北京)投資管理有限公司     | 首金創新   |
| 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司       | 南寧鉅大奧萊 |
| 張家口睿源房地產開發有限公司       | 張家口睿源  |
| 上海首悅置業有限公司           | 上海首悅   |
| 上海首翟置業有限公司           | 上海首翟   |
| 青島滄海偉業房地產開發有限公司      | 青島滄海偉業 |
| 成都首創華府置業有限公司         | 成都華府   |
| 佛山首朗房地產開發有限公司        | 佛山首朗   |
| 首金新創(天津)置業發展有限公司     | 首金新創   |
| 首金吉創(天津)置業發展有限公司     | 首金吉創   |
| 首金瑞創(天津)置業發展有限公司     | 首金瑞創   |
| 北京中傳英才教育科技有限公司       | 中傳英才   |
| 珠海橫琴瑞元天信股權投資中心(有限合夥) | 瑞元天信   |
| 成都首創瑞華置業有限公司         | 成都瑞華   |

本財務報表由本公司董事會於二零一九年三月八日批准報出。

## 二、主要會計政策和會計估計

### (1) 財務報表的編製基礎

本財務報表按照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。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (2) 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一八年度財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司二零一八年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一八年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

### (3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

### (4) 記賬本位幣

本公司及大部分子公司記賬本位幣為人民幣。本公司下屬子公司根據其經營所處的主要經濟環境確定其記賬本位幣，本公司註冊地在法國和澳大利亞之子公司的記賬本位幣為當地貨幣。本財務報表以人民幣列示。

### (5) 企業合併

#### (a) 同一控制下的企業合併

合併方支付的合併對價及取得的淨資產均按賬面價值計量，如被合併方是最終控制方以前年度從第三方收購來的，則以被合併方的資產、負債(包括最終控制方收購被合併方而形成的商譽)在最終控制方合併財務報表中的賬面價值為基礎計量。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積(股本溢價)；資本公積(股本溢價)不足以沖減的，調整留存收益。為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (5) 企業合併(續)

#### (b) 非同一控制下的企業合併

購買方發生的合併成本及在合併中取得的可辨認淨資產按購買日的公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方於購買日可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，計入當期損益。為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

### (6) 合併財務報表的編製方法

編製合併財務報表時，合併範圍包括本公司及全部子公司。

從取得子公司的實際控制權之日起，本集團開始將其納入合併範圍；從喪失實際控制權之日起停止納入合併範圍。對於同一控制下企業合併取得的子公司，自其與本公司同受最終控制方控制之日起納入本公司合併範圍，並將其於合併日前實現的淨利潤在合併利潤表中單列項目反映。

在編製合併財務報表時，子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的，按照本公司的會計政策和會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。對於非同一控制下企業合併取得的子公司，以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其財務報表進行調整。

集團內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編製時予以抵銷。子公司的股東權益、當期淨損益及綜合收益中不屬於本公司所擁有的部分分別作為少數股東權益、少數股東損益及歸屬於少數股東的綜合收益總額在合併財務報表中股東權益、淨利潤及綜合收益總額項下單獨列示。本公司向子公司出售資產所發生的未實現內部交易損益，全額抵銷歸屬於母公司股東的淨利潤；子公司向本公司出售資產所發生的未實現內部交易損益，按本公司對該子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。子公司之間出售資產所發生的未實現內部交易損益，按照母公司對出售方子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (6) 合併財務報表的編製方法(續)

如果以本集團為會計主體與以本公司或子公司為會計主體對同一交易的認定不同時，從本集團的角度對該交易予以調整。

### (7) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

### (8) 外幣折算

#### (a) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為記賬本位幣。為購建符合借款費用資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兌差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

#### (b) 外幣財務報表的折算

境外經營的資產負債表中的資產和負債項目，採用資產負債表日的即期匯率折算，股東權益中除未分配利潤項目外，其他項目採用發生時的即期匯率折算。境外經營的利潤表中的收入與費用項目，採用交易發生日的即期匯率折算。上述折算產生的外幣報表折算差額，計入其他綜合收益。境外經營的現金流量項目，採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額，在現金流量表中單獨列示。



## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融資產並形成其他方的金融負債或權益工具的合同。當本集團成為金融工具合同的一方時，確認相關的金融資產或金融負債。

#### (a) 金融資產

##### (i) 分類和計量

本集團根據管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產劃分為：以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產，相關交易費用計入初始確認金額。因銷售產品或提供勞務而產生的、未包含或不考慮重大融資成分的應收賬款或應收票據，本集團按照預期有權收取的對價金額作為初始確認金額。

##### — 債務工具

本集團持有的債務工具是指從發行方角度分析符合金融負債定義的工具，分別採用以下兩種方式進行計量：

- 以攤餘成本計量：

本集團管理此類金融資產的業務模式為以收取合同現金流量為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致，即在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。本集團對於此類金融資產按照實際利率法確認利息收入。此類金融資產主要包括貨幣資金、應收票據及應收賬款、其他應收款、債權投資和長期應收款等。本集團將自資產負債表日起一年內(含一年)到期的債權投資和長期應收款，列示為一年內到期的非流動資產；取得時期限在一年內(含一年)的債權投資列示為其他流動資產。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (i) 分類和計量(續)

###### — 債務工具(續)

- 以公允價值計量且其變動計入當期損益：

本集團將持有的未劃分為以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，以公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產。自資產負債表日起超過一年到期且預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

###### — 權益工具

本集團將對其沒有控制、共同控制和重大影響的權益工具投資按照公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產；自資產負債表日起預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

此外，本集團將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，列示為其他權益工具投資。該類金融資產的相關股利收入滿足條件時計入當期損益。

##### (ii) 減值

本集團對於合同資產以及以攤餘成本計量的金融資產等，以預期信用損失為基礎確認損失準備。本集團考慮有關過去事項、當前狀況以及對未來經濟狀況的預測等合理且有依據的信息，以發生違約的風險為權重，計算合同應收的現金流量與預期能收到的現金流量之間差額的現值的概率加權金額，確認預期信用損失。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (ii) 減值(續)

於每個資產負債表日，本集團對於處於不同階段的金融工具的預期信用損失分別進行計量。金融工具自初始確認後信用風險未顯著增加的，處於第一階段，本集團按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後信用風險已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後已經發生信用減值的，處於第三階段，本集團按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

對於在資產負債表日具有較低信用風險的金融工具，本集團假設其信用風險自初始確認後並未顯著增加，按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備。

本集團對於處於第一階段和第二階段、以及較低信用風險的金融工具，按照其未扣除減值準備的賬面餘額和實際利率計算利息收入。對於處於第三階段的金融工具，按照其賬面餘額減已計提減值準備後的攤餘成本和實際利率計算利息收入。

對於應收賬款和合同資產，無論是否存在重大融資成分，本集團均按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

當單項金融資產無法以合理成本評估預期信用損失的信息時，本集團依據信用風險特徵將應收款項劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失，確定組合的依據如下：

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 應收合聯營企業款項及<br>聯合投標款組合 | 對合聯營企業及其他合作企業的應收款項 |
| 應收房款組合                | 對購房客戶的應收款項         |
| 物業承租客戶組合1             | 對奧特萊斯商場承租方的應收款項    |
| 物業承租客戶組合2             | 對其他投資物業承租方的應收款項    |

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (ii) 減值(續)

對於劃分為組合的應收賬款，本集團參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，編製應收賬款逾期天數與整個存續期預期信用損失率對照表，計算預期信用損失。

對於劃分為組合的其他應收款，本集團參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內或整個存續期預期信用損失率，計算預期信用損失。

本集團將計提或轉回的損失準備計入當期損益。

##### (iii) 終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)該金融資產已轉移，且本集團將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；(3)該金融資產已轉移，雖然本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

其他權益工具投資終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入留存收益；其餘金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以攤餘成本計量的金融負債和以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

本集團的金融負債主要為以攤餘成本計量的金融負債，包括應付票據及應付賬款、其他應付款、長期應付款、借款及應付債券等。該類金融負債按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法進行後續計量。期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分已經解除時，本集團終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

#### (c) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。在估值時，本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值，並盡可能優先使用相關可觀察輸入值。在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，使用不可觀察輸入值。

### (10) 套期保值

套期是本集團為管理外匯風險引起的風險敞口，指定金融工具為套期工具，以使套期工具的公允價值或現金流量變動，預期抵銷被套期項目全部或部分公允價值或現金流量變動的風險管理活動。本集團運用套期會計方法進行處理。

當被套期項目的剩餘期限超過12個月時，套期衍生工具的公允價值全部被分類為非流動資產或負債。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (10) 套期保值(續)

本集團在套期開始日及以後期間持續地對套期關係是否符合套期有效性要求進行評估，並分析在套期剩餘期限內預期將影響套期關係的套期無效部分產生的原因。本集團在資產負債表日及相關情形發生重大變化將影響套期有效性要求時對套期關係進行評估。本集團採用比率分析方法來評估現金流量套期的後續有效性。

本集團將現金流量套期工具產生的利得或損失中屬於套期有效的部分，作為現金流量套期儲備，計入其他綜合收益；套期工具產生的利得或損失中屬於套期無效的部分(即扣除計入其他綜合收益後的其他利得或損失)，計入當期損益。

現金流量套期儲備的金額，按照下列規定處理：(1)被套期項目為預期交易，且該預期交易使本集團隨後確認一項非金融資產或非金融負債的，或者非金融資產或非金融負債的預期交易形成一項適用於公允價值套期會計的確定承諾時，將原在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額轉出，計入該資產或負債的初始確認金額；(2)對於不屬於上述(1)涉及的現金流量套期，在被套期的預期現金流量影響損益的相同期間，將原在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額轉出，計入當期損益；(3)如果在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額是一項損失，且該損失全部或部分預計在未來會計期間不能彌補的，在預計不能彌補時，將預計不能彌補的部分從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。

本集團對現金流量套期終止運用套期會計時，在其他綜合收益中確認的累計現金流量套期儲備金額，按照下列規定進行處理：(1)被套期的未來現金流量預期仍然會發生的，將累計現金流量套期儲備的金額予以保留；(2)被套期的未來現金流量預期不再發生的，將累計現金流量套期儲備的金額從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。被套期的未來現金流量預期不再極可能發生但可能預期仍然會發生，在預期仍然會發生的情況下，將累計現金流量套期儲備的金額予以保留。

### (11) 存貨

#### (a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、庫存商品和低值易耗品等，按成本與可變現淨值孰低計量。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (11) 存貨(續)

#### (b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的借款費用、其他直接和開發間接費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。本集團取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目，如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

庫存商品為從外部購入的用於銷售的已完工產品，按成本與可變現淨值孰低計量。完工產品的成本按照銷售合同約定的價格，採用加權平均法計量。

#### (c) 存貨可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(d) 本集團的存貨盤存制度採用永續盤存制。

(e) 低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷。

### (12) 長期股權投資

長期股權投資包括：本公司對子公司的長期股權投資；本集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資。

子公司為本公司能夠對其實施控制的被投資單位。合營企業為本集團通過單獨主體達成，能夠與其他方實施共同控制，且基於法律形式、合同條款及其他事實與情況僅對其淨資產享有權利的合營安排。聯營企業為本集團能夠對其財務和經營決策具有重大影響的被投資單位。

對子公司的投資，在公司財務報表中按照成本法確定的金額列示，在編製合併財務報表時按權益法調整後進行合併；對合營企業和聯營企業投資採用權益法核算。



## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (12) 長期股權投資(續)

#### (a) 投資成本確定

對於企業合併形成的長期股權投資：同一控制下企業合併取得的長期股權投資，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為投資成本；非同一控制下企業合併取得的長期股權投資，按照合併成本作為長期股權投資的投資成本。

對於以企業合併以外的其他方式取得的長期股權投資：支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本；發行權益性證券取得的長期股權投資，以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

#### (b) 後續計量及損益確認方法

採用成本法核算的長期股權投資，按照初始投資成本計量，被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為投資收益計入當期損益。

採用權益法核算的長期股權投資，初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，以初始投資成本作為長期股權投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，並相應調增長期股權投資成本。



## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (12) 長期股權投資(續)

#### (b) 後續計量及損益確認方法(續)

採用權益法核算的長期股權投資，本集團按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，但本集團負有承擔額外損失義務且符合預計負債確認條件的，繼續確認預計將承擔的損失金額。被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利於宣告分派時按照本集團應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。本集團與被投資單位之間未實現的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於本集團的部分，予以抵銷，在此基礎上確認投資損益。本集團與被投資單位發生的內部交易損失，其中屬於資產減值損失的部分，相應的未實現損失不予抵銷。

#### (c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

控制是指擁有對被投資單位的權力，通過參與被投資單位的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資單位的權力影響其回報金額。

共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過本集團及分享控制權的其他參與方一致同意後才能決策。

重大影響是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

#### (d) 長期股權投資減值

對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資，當其可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (13) 共同經營

共同經營，是指本集團與其他合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。在共同經營下，對於本集團與共同經營中利益份額相關資產及負債，應單獨確認，或按其享有的份額確認；確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入，或按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入；確認單獨所發生的費用，以及按其份額確認共同經營發生的費用。

### (14) 投資性房地產

投資性房地產包括已出租的土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時，計入投資性房地產成本；否則，於發生時計入當期損益。

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量。採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產，會計政策選擇的依據為：

- (a) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。
- (b) 本集團能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，從而對投資性房地產的公允價值作出合理的估計。

本集團不對投資性房地產計提折舊或進行攤銷，在資產負債表日以投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值，公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

對於在建投資性房地產(包括本集團首次取得的在建投資性房地產)，如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資性房地產，其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (14) 投資性房地產(續)

投資性房地產轉換為自用房地產或存貨時，以其轉換當日的公允價值作為自用房地產或存貨的賬面價值，公允價值與原賬面價值的差額計入當期損益。自用房地產或存貨轉換為採用公允價值模式計量的投資性房地產時，投資性房地產按照轉換當日的公允價值計價，轉換當日的公允價值小於原賬面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公允價值大於原賬面價值的，其差額計入其他綜合收益。

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後計入當期損益。

### (15) 固定資產

#### (a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括房屋及建築物、運輸工具以及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入本集團、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在與其有關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

#### (b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (15) 固定資產(續)

#### (b) 固定資產的折舊方法(續)

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

|        | 預計使用壽命 | 預計淨殘值率 | 年折舊率       |
|--------|--------|--------|------------|
| 房屋及建築物 | 10-40年 | 0%-10% | 2.3%-10.0% |
| 運輸工具   | 5-10年  | 0%-10% | 9.0%-20.0% |
| 辦公設備   | 3-10年  | 0%-10% | 9.0%-33.3% |

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額。

#### (d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

### (16) 借款費用

本集團發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用或可銷售狀態之投資性房地產以及房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當購建的投資性房地產達到預定可使用狀態，房地產開發項目達到可銷售狀態(一般以完成竣工備案為標準)時停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (16) 借款費用(續)

對於為購建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

### (17) 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

### (18) 長期資產減值

固定資產、使用壽命有限的無形資產、採用成本計量的投資性房地產及對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資等，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

在財務報表中單獨列示的商譽，無論是否存在減值跡象，至少每半年進行減值測試。減值測試時，商譽的賬面價值分攤至預期從企業合併的協同效應中受益的資產組或資產組組合。測試結果表明包含分攤的商譽的資產組或資產組組合的可收回金額低於其賬面價值的，確認相應的減值損失。減值損失金額先抵減分攤至該資產組或資產組組合的商譽的賬面價值，再根據資產組或資產組組合中除商譽以外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (18) 長期資產減值(續)

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

### (19) 職工薪酬

職工薪酬是本集團為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

#### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤、利潤分享計劃等。本集團在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

#### (b) 離職後福利

本集團將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是本集團向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，本集團的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險、補充養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

##### — 基本養老保險

本集團職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。本集團以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

本集團為所有香港辦公室僱員提供退休福利計劃，即根據《強制性公積金計劃條例》設立的強積金計劃。本集團及本集團合格的香港僱員需要按照法定最低比例每月將僱員有關合計收入的5%支付強積金計劃月供款，上限為每月港幣1,500元整。該等退休福利計劃的資金有獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (19) 職工薪酬(續)

#### (b) 離職後福利(續)

##### — 補充養老保險

本集團符合條件的職工可自願加入補充養老保險計劃。本集團以職工當年社保基數和企業繳費5%、個人繳費5%的比例，按月向受托人繳納補充養老保險費。職工退休後，受托人有責任向已離職員工支付補充養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

#### (c) 辭退福利

本集團在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在本集團不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

預期在資產負債表日起一年內需支付的辭退福利，列示為流動負債。

### (20) 權益工具

本集團所發行的金融工具，在同時滿足下列條件的情況下分類為權益工具：

- (a) 該金融工具不包括交付現金或其他金融資產給其他方，或在潛在不利條件下與其他方交換金融資產或金融負債的合同義務。
- (b) 該金融工具須用或可用本集團自身權益工具進行結算的，如為非衍生工具，該金融工具不包括交付非固定數量的本集團自身權益工具進行結算的合同義務；如為衍生工具，該金融工具只能通過以固定數量的本集團自身權益工具交換固定金額的現金或其他金融資產進行結算。

本公司發行在外的，除普通股之外的權益工具，在財務報表中作為其他權益工具列示。本集團之子公司發行在外的、在本集團合併財務報表中分類為權益工具的部分，在合併財務報表中作為少數股東權益列示。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (21) 股利分配

現金股利於股東大會批准的當期，確認為負債。

### (22) 預計負債

因產品質量保證、未決訴訟等形成的現時義務，當履行該義務很可能導致經濟利益的流出，且其金額能夠可靠計量時，確認為預計負債。

預計負債按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數進行初始計量，並綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。貨幣時間價值影響重大的，通過對相關未來現金流出進行折現後確定最佳估計數；因隨著時間推移所進行的折現還原而導致的預計負債賬面價值的增加金額，確認為利息費用。

於資產負債表日，對預計負債的賬面價值進行覆核並作適當調整，以反映當前的最佳估計數。

預期在資產負債表日起一年內需支付的預計負債，列示為流動負債。

### (23) 收入確認

本集團在客戶取得相關商品或服務的控制權時，按預期有權收取的對價金額確認收入。

#### (a) 銷售商品房

收入在商品房的控制權轉移給客戶時確認。商品房的控制權是在某一時段內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。

對於商品房銷售，如果本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，則相關收入在某一時段內確認，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認，已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。對於其他商品房銷售，收入於客戶獲得商品房控制權的某一時點確認，即商品房達到已完工並驗收狀態並交付或視同交付給購房者時。



## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (23) 收入確認(續)

#### (b) 土地一級開發

本集團的土地一級開發，部分合同收入在某一時段內確認，基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來確定履約進度；部分合同收入在某一時點確認。

#### (c) 投資性房地產租金收入

投資性房地產的租金收入按租約期採用直線法確認。

#### (d) 零售收入

本集團通過奧特萊斯從事商品零售業務，當本集團向消費者交付商品後，本集團在此時確認商品的銷售收入。零售收入通常以現金或信用卡結算。

### (24) 政府補助

政府補助為本集團從政府無償取得的貨幣性資產或非貨幣性資產，包括稅費返還、財政補貼等。

政府補助在本集團能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

與資產相關的政府補助，是指本集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面價值，或確認為遞延收益並在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分攤計入損益；與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間，計入當期損益或沖減相關成本，用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益或沖減相關成本。本集團對同類政府補助採用相同的列報方式。

與日常活動相關的政府補助計入其他收益，與日常活動無關的政府補助計入營業外收支。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (24) 政府補助(續)

本集團收到的政策性優惠利率貸款，以實際收到的借款金額作為借款的入賬價值，按照借款本金和該政策性優惠利率計算相關借款費用。本集團直接收取的財政貼息，沖減相關借款費用。

### (25) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於商譽的初始確認產生的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅負債。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

對於子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異，確認遞延所得稅負債，除非本集團能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，當該暫時性差異在可預見的未來很可能轉回且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額時，確認遞延所得稅資產。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對本集團內同一納稅主體徵收的所得稅相關；
- 本集團內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (26) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

本集團沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

### (27) 維修基金和質量保證金

維修基金是按照相關規定，按房價總額的一定比例代房地產管理部門向購房者收取，在辦理立契過戶手續時上交房地產管理部門的款項。收到時，列入「其他應付款」，專項用於住宅共同部位、共同設備和物業管理區域公共設施的維修、更新。

質量保證金一般按施工單位工程款的一定比例預留，在開發產品辦理竣工驗收後並在約定的質量保證期內無質量問題時，再行支付給施工單位。

### (28) 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或處置組劃分為持有待售：(一)、根據類似交易中出售此類資產或處置組的慣例，在當前狀況下即可立即出售；(二)、本集團已與其他方簽訂具有法律約束力的出售協議且已取得相關批准，預計出售將在一年內完成。

符合持有待售條件的非流動資產(不包括金融資產、以公允價值計量的投資性房地產以及遞延所得稅資產)，以賬面價值與公允價值減去出售費用後的淨額孰低計量，公允價值減去出售費用後的淨額低於原賬面價值的金額，確認為資產減值損失。

被劃分為持有待售的非流動資產和處置組中的資產和負債，分類為流動資產和流動負債，並在資產負債表中單獨列示。

終止經營為滿足下列條件之一的、能夠單獨區分的組成部分，且該組成部分已被處置或劃歸為持有待售類別：(一)、該組成部分代表一項獨立的主要業務或一個單獨的主要經營地區；(二)、該組成部分是擬對一項獨立的主要業務或一個單獨的主要經營地區進行處置的一項相關聯計劃的一部分；(三)、該組成部分是專為轉售而取得的子公司。

利潤表中列示的終止經營損益包括其經營損益和處置損益。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (29) 分部信息

本集團以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指本集團內同時滿足下列條件的組成部分：(一)、該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(二)、本集團管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(三)、本集團能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

### (30) 重要會計估計和判斷

本集團根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。下列採用的會計估計和關鍵判斷存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的風險：

#### (i) 應收款項減值準備

本集團判斷信用風險顯著增加的主要標準為逾期天數超過30日，或者以下一個或多個指標發生顯著變化：債務人所處的經營環境、內外部信用評級、實際或預期經營成果的顯著變化、擔保物價值或擔保方信用評級的顯著下降等。

本集團判斷已發生信用減值的主要標準為逾期天數超過90日(即，已發生違約)，或者符合以下一個或多個條件：債務人發生重大財務困難，進行其他債務重組或很可能破產等。

本集團通過違約風險敞口和預期信用損失率計算預期信用損失，並基於違約概率和違約損失率確定預期信用損失率。在確定預期信用損失率時，本集團使用內部歷史信用損失經驗等數據，並結合當前狀況和前瞻性信息對歷史數據進行調整。在考慮前瞻性信息時，本集團使用的指標包括經濟下滑的風險、預期失業率的增長、外部市場環境、技術環境和客戶情況的變化等。本集團定期監控並覆核與預期信用損失計算相關的假設。上述估計技術和關鍵假設於二零一八年度未發生重大變化。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (30) 重要會計估計和判斷(續)

#### (ii) 遞延所得稅資產

本集團在確認遞延所得稅資產時，需要對可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。本集團對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和可抵扣暫時性差異，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

#### (iii) 投資性房地產公允價值

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量，對於在建投資性房地產，如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資性房地產，其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。對於上述轉換時點，本集團根據投資性房地產項目所在地區、市場環境、開發進度等項目情況作出重大估計和判斷。本集團每年從獨立第三方評估師取得獨立估值，公允價值金額將按照參考以下方法進行確定：

- 參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格(市場公開報價)；
- 無法取得同類或類似房地產現行市場價格的，參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素進行調整；
- 基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

## (31) 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布了《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<br>內容和原因   | 受影響的<br>報表項目名稱 | 影響金額             |               |
|--|----------------|------------------|---------------|
|  |                | 二零一七年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>一月一日 |
| 本集團將應收利息、應收股<br>利重分類計入其他應收款<br>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<br>款合併計入應付票據及應<br>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<br>應付賬款  | 8,990,060        | 7,213,069     |
| 本集團將應付利息、應付股<br>利重分類計入其他應付款<br>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       |
| 會計政策變更的<br>內容和原因   | 受影響的報表<br>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<br>澳大利亞房地產投資款等產生的利息收入重<br>分類至投資收益項目 | 財務費用           | (1,063,520)      |               |
|  | 投資收益           | 1,063,520        |               |

二、主要會計政策和會計估計(續)

(31) 重要會計政策變更(續)

(a) 一般企業報表格式的修改(續)

(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<br>投資收益 | (134,053)<br>134,053 |

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (31) 重要會計政策變更(續)

#### (b) 金融工具

財政部於二零一七年頒布了《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：

(b1) 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                   |           | 列報項目          | 新金融工具準則             |           |
|------------------------|---------------------------|-----------|---------------|---------------------|-----------|
|                        | 計量類別                      | 賬面價值      |               | 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   |
| 一年內到期的非流動資產            | 攤餘成本                      | 1,368,733 | 其他非流動金融資產(i)  | 以公允價值計量且其變動計入當期損益   | 2,320,462 |
| 長期應收款                  | 攤餘成本                      | 3,201,838 | 交易性金融資產(ii)   | 以公允價值計量且其變動計入當期損益   | 1,368,733 |
| 衍生金融負債(b3)             | 以公允價值計量且其變動計入當期損益         | 138,572   | 其他非流動金融資產(ii) | 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(b3)    | 以公允價值計量且其變動計入當期損益   | 137,617   |

- (i) 本集團對北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)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。
- (ii) 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。



二、主要會計政策和會計估計(續)

(31) 重要會計政策變更(續)

(b) 金融工具(續)

(b2) 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<br>計量類別           | 賬面價值   | 列報項目                  | 新金融工具準則<br>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<br>其他權益工具投資 | 以公允價值計量且其變動計入當期損益<br>以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 | 10,000<br>70,000 |

(b3) 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：

|               | 賬面價值    |
|---------------|---------|
| 衍生金融負債        |         |
| 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。

## 二、主要會計政策和會計估計(續)

### (31) 重要會計政策變更(續)

#### (c) 收入

財政部於二零一七年頒布了修訂後的《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<br>一月一日 | 二零一八年<br>十二月三十一日    |
| 存貨(i)    | (3,044,606)   | <b>(4,476,206)</b>  |
| 預付款項     | (89,961)      | <b>(120,826)</b>    |
| 應收賬款     | (2,644)       | –                   |
| 合同資產(i)  | 2,978,291     | <b>4,436,823</b>    |
| 其他流動資產   | 89,454        | <b>99,759</b>       |
| 長期股權投資   | 799           | <b>(1,300)</b>      |
| 合同負債(ii) | 21,014,691    | <b>17,102,209</b>   |
| 預收賬款(ii) | (21,113,831)  | <b>(17,212,108)</b> |
| 應交稅費     | 11,342        | <b>3,444</b>        |
| 應付賬款     | 535           | <b>134</b>          |
| 遞延所得稅負債  | 3,907         | <b>11,473</b>       |
| 未分配利潤    | 13,760        | <b>23,583</b>       |

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。

### 三、稅項

本集團適用的主要稅種及其稅率列示如下：

| 稅種      | 計稅依據  | 稅率                                   |
|---------|---|--------------------------------------|
| 企業所得稅   | 中國境內子公司應納稅所得額                               | 25%                                  |
|         | 非居民企業的應稅股利收入及在中國境內處置投資的收入                   | 5%-10%                               |
|         | 香港子公司應課稅溢利                                  | 16.5%                                |
| 增值稅(i)  | 應納稅增值額(應納稅額按應納稅銷售額乘以適用稅率扣除當期允許抵扣的進項稅後的餘額計算) | 3%、5%、<br>6%、10%、<br>11%、16%、<br>17% |
| 營業稅(ii) | 應納稅營業額                                      | 5%                                   |
| 土地增值稅   | 轉讓房地產所取得的應納稅增值額                             | 30%-60%                              |
| 城市維護建設稅 | 應納營業稅及增值稅稅額                                 | 5%、7%                                |
| 教育費附加   | 應納營業稅及增值稅稅額                                 | 按公司所在地<br>政策繳納                       |
| 房產稅     | 房屋的計稅餘值                                     | 1.2%                                 |
|         | 房屋的租金收入                                     | 12%                                  |

(i) 根據財政部、國家稅務總局頒布的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)及相關規定，自二零一八年五月一日起，本集團的房地產銷售業務收入適用的增值稅稅率為10%，二零一八年五月一日前該業務適用增值稅稅率為11%。

(ii) 本集團的房地產銷售業務收入在二零一六年五月一日前適用營業稅，稅率為5%。

## 四、合併財務報表項目附註

## (1) 貨幣資金

|               | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 庫存現金          | 553              | 710              |
| 銀行存款          | 22,388,421       | 20,917,287       |
| 其他貨幣資金        | 137,628          | 120,181          |
| 合計            | 22,526,602       | 21,038,178       |
| 其中：存放在境外的款項總額 | 1,509,232        | 1,459,728        |

於二零一八年十二月三十一日，銀行存款中包括人民幣721,005,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,868,160,000元)的預售監管資金、貸款抵押質押保證金、履約保函款項、住戶按揭貸款保證金及債券利息保證金等，本集團已將其分類至受限資金。

於二零一八年十二月三十一日，其他貨幣資金中包括人民幣57,391,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣120,181,000元)的銀行承兌匯票保證金存款，本集團已將其分類至受限資金。

## (2) 交易性金融資產

|   | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---|------------------|------------------|
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產—<br>一年內到期的澳大利亞房地產投資款(附註四(12)(a)) | 2,950,405        | —                |
| 首創證券有限責任公司(以下稱「首創證券」)投資基金(i)                            | 32,575           | —                |
| 第一創業證券股份有限公司(以下稱「一創證券」)<br>投資基金(i)                      | 41,270           | —                |
| 合計  | 3,024,250        | —                |

(i) 於資產負債表日，該類交易性金融資產公允價值為根據證券交易所本年最後一個交易日收盤價確定。

四、合併財務報表項目附註(續)

(3) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具

(a) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

|          | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|----------|------------------|------------------|
| 首創證券投資基金 | -                | 73,844           |

(b) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------------------|
| 衍生工具 | -                | 235,605          |

(4) 應收票據及應收賬款

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

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<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------------------|
| 一年以內 | <b>1,264,461</b> | 2,196,967        |
| 一到二年 | <b>2,157,101</b> | 73,964           |
| 二到三年 | <b>65,400</b>    | 45               |
| 三年以上 | <b>130,596</b>   | 145,026          |
| 合計   | <b>3,617,558</b> | 2,416,002        |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (4) 應收票據及應收賬款(續)

## (i) 壞賬準備

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

(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<br>信用損失率(%) | 壞賬準備    |
|------|-------|---------------------|---------|
| 應收賬款 | 7,000 | 100                 | (7,000) |

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。

## (5) 預付款項

|       | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-------|------------------|------------------|
| 預付項目款 | 551,593          | -                |
| 預付商品款 | 158,013          | 134,317          |
| 預付工程款 | 87,046           | 115,844          |
| 預付土地款 | 1,764            | 6,211,282        |
| 銷售佣金  | -                | 89,961           |
| 其他    | 73,897           | 75,425           |
| 合計    | 872,313          | 6,626,829        |

四、合併財務報表項目附註(續)

(5) 預付款項(續)

(a) 預付款項按賬齡分析如下：

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 |              | 二零一七年<br>十二月三十一日 |              |
|------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|      | 金額               | 佔總額比例<br>(%) | 金額               | 佔總額比例<br>(%) |
| 一年以內 | <b>831,355</b>   | <b>95</b>    | 6,481,108        | 98           |
| 一年以上 | <b>40,958</b>    | <b>5</b>     | 145,721          | 2            |
| 合計   | <b>872,313</b>   | <b>100</b>   | 6,626,829        | 100          |

上述賬齡超過一年的預付款項主要為預付工程款，由於項目進度尚未達到結算條件，該款項尚未結轉。

(6) 其他應收款

|                 | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>(經重述) |
|-----------------|-------------------|---------------------------|
| 應收關聯方款項(附註九(6)) | <b>15,059,343</b> | 4,396,600                 |
| 聯合投標款(i)        | <b>2,761,328</b>  | 1,842,524                 |
| 應收股權及債權轉讓款(ii)  | <b>1,320,927</b>  | 472,090                   |
| 土地投標保證金及其他保證金   | <b>398,471</b>    | 154,382                   |
| 土地回購款           | <b>227,927</b>    | 377,865                   |
| 代收代繳款項          | <b>137,866</b>    | 127,666                   |
| 應收股利            | <b>12,000</b>     | 12,000                    |
| 應收利息            | <b>2,826</b>      | 468                       |
| 其他              | <b>587,331</b>    | 584,176                   |
| 合計              | <b>20,508,019</b> | 7,967,771                 |
| 減：壞賬準備          | <b>(263,010)</b>  | (121,791)                 |
| 淨額              | <b>20,245,009</b> | 7,845,980                 |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (6) 其他應收款(續)

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，聯合投標款為本集團與第三方房地產開發有限公司就房地產項目的投標款，該款項將於項目中標後轉為本集團的股權投資或債權投資款。
- (ii) 於二零一八年，本集團將原持有的北京開元和安投資管理有限公司(以下稱「開元和安」)51%股權轉讓給第三方，部分債權轉讓款尚未收回。於二零一八年十二月三十一日，應收開元和安的債權轉讓款為人民幣837,423,000元(附註五(2))。

於二零一三年度，本集團將原持有的奧特萊斯置業廣東有限公司(以下稱「奧萊廣東」)50%股權轉讓給第三方，部分股權轉讓款及應收奧萊廣東的往來款項尚未收回，於二零一八年十二月三十一日，應收股權轉讓款及奧萊廣東往來款餘額合計為人民幣392,834,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣392,834,000元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團認定該應收款項信用風險顯著增加，按照整個存續期預期信用損失計提減值準備人民幣178,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)。

該款項另有以前年度因處置原子公司天城永泰境外股權產生的應收華謙有限公司(以下稱「華謙公司」)股權轉讓款人民幣90,670,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣79,256,000元)，本集團認為這部分款項可以收回，不存在重大的預期信用損失，故未計提壞賬準備。

## (a) 其他應收款賬齡分析如下：

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>(經重述) |
|------|------------------|---------------------------|
| 一年以內 | 19,340,858       | 7,185,072                 |
| 一到二年 | 469,025          | 171,295                   |
| 二到三年 | 106,739          | 113,841                   |
| 三年以上 | 591,397          | 497,563                   |
| 合計   | 20,508,019       | 7,967,771                 |



四、合併財務報表項目附註(續)

(6) 其他應收款(續)

(b) 損失準備及其賬面餘額變動表

|          | 第一階段                  |      |                       |      |    | 第三階段                     |           | 合計        |
|----------|-----------------------|------|-----------------------|------|----|--------------------------|-----------|-----------|
|          | 未來12個月內<br>預期信用損失(組合) |      | 未來12個月內<br>預期信用損失(單項) |      | 小計 | 整個存續期預期信用損失<br>(已發生信用減值) |           |           |
|          | 賬面餘額                  | 壞賬準備 | 賬面餘額                  | 壞賬準備 |    | 賬面餘額                     | 壞賬準備      |           |
| 二零一七年十二月 |                       |      |                       |      |    |                          |           |           |
| 三十一日     | 5,839,555             | -    | 1,693,591             | -    | -  | 434,625                  | (121,791) | (121,791) |
| 本年新增     | 10,314,521            | -    | 2,225,727             | -    | -  | 90,219                   | (141,219) | (141,219) |
| 轉入第三階段   | -                     | -    | (90,219)              | -    | -  | -                        | -         | -         |
| 二零一八年十二月 |                       |      |                       |      |    |                          |           |           |
| 三十一日     | 16,154,076            | -    | 3,829,099             | -    | -  | 524,844                  | (263,010) | (263,010) |

於二零一八年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

於二零一八年十二月三十一日，本集團無處於第二階段的其他應收款項。

於二零一八年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

|              | 整個存續期預期 |          | 壞賬準備      |
|--------------|---------|----------|-----------|
|              | 賬面餘額    | 信用損失率(%) |           |
| 單項計提：        |         |          |           |
| 應收股權轉讓款及奧萊廣東 |         |          |           |
| 往來款項         | 392,834 | 45       | (178,000) |
| 應收南京龍袍項目代建款項 | 70,219  | 33       | (23,219)  |
| 其他           | 61,791  | 100      | (61,791)  |
| 合計           | 524,844 |          | (263,010) |

(c) 本年計提的壞賬準備金額為人民幣141,219,000元，無收回或轉回的壞賬準備。

(d) 本年無核銷的其他應收款。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (7) 存貨

(a) 存貨分類如下：

|        | 二零一八年十二月三十一日 |          |            | 二零一七年十二月三十一日 |          |            |
|--------|--------------|----------|------------|--------------|----------|------------|
|        | 存貨           |          |            | 存貨           |          |            |
|        | 賬面餘額         | 跌價準備     | 賬面價值       | 賬面餘額         | 跌價準備     | 賬面價值       |
| 開發成本   | 58,683,646   | -        | 58,683,646 | 48,533,633   | -        | 48,533,633 |
| 開發產品   | 16,265,545   | (45,361) | 16,220,184 | 13,544,374   | (47,670) | 13,496,704 |
| 開發中土地  | 364,600      | -        | 364,600    | 362,186      | -        | 362,186    |
| 已完工未結算 | -            | -        | -          | 2,978,291    | -        | 2,978,291  |
| 其他     | 135,287      | -        | 135,287    | 96,190       | -        | 96,190     |
| 合計     | 75,449,078   | (45,361) | 75,403,717 | 65,514,674   | (47,670) | 65,467,004 |

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

|        | 二零一七年       |             | 會計政策<br>變更 | 二零一八年      |              | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |
|--------|-------------|-------------|------------|------------|--------------|----------------------|
|        | 十二月<br>三十一日 |             |            | 一月一日       | 本年增加         |                      |
| 開發成本   | 48,533,633  | -           | 48,533,633 | 27,920,075 | (17,770,062) | 58,683,646           |
| 開發產品   | 13,544,374  | (66,315)    | 13,478,059 | 17,420,416 | (14,632,930) | 16,265,545           |
| 開發中土地  | 362,186     | -           | 362,186    | 190,271    | (187,857)    | 364,600              |
| 已完工未結算 | 2,978,291   | (2,978,291) | -          | -          | -            | -                    |
| 其他     | 96,190      | -           | 96,190     | 119,951    | (80,854)     | 135,287              |
| 合計     | 65,514,674  | (3,044,606) | 62,470,068 | 45,650,713 | (32,671,703) | 75,449,078           |

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四、合併財務報表項目附註(續)

#### (7) 存貨(續)

(c) 存貨跌價準備分析如下：

|      | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 會計政策<br>變更 | 二零一八年<br>一月一日 | 本年增加<br>計提 | 本年減少<br>轉回 | 轉銷      | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |
|------|----------------------|------------|---------------|------------|------------|---------|----------------------|
| 開發產品 | 47,670               | -          | 47,670        | -          | -          | (2,309) | <b>45,361</b>        |
| 合計   | 47,670               | -          | 47,670        | -          | -          | (2,309) | <b>45,361</b>        |

二零一八年度，本集團確認為房地產銷售主營業務成本的存貨成本為人民幣14,376,723,000元(二零一七年度：人民幣14,184,431,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，在建開發物業中包含借款費用資本化的金額人民幣5,202,779,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,356,850,000元)。二零一八年度，資本化率為5.86%(二零一七年度：6.02%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣18,916,208,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣12,339,894,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行，取得長期借款人民幣5,127,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,137,615,000元)(附註四(30))。

#### (8) 合同資產

|        | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------|------------------|------------------|
| 土地一級開發 | <b>4,436,823</b> | -                |

於二零一八年十二月三十一日，合同資產不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (9) 持有待售資產

|           | 二零一八年十二月三十一日      |                |        |
|-----------|-------------------|----------------|--------|
|           | 劃分為持有待售<br>前的賬面價值 | 持有待售資產<br>減值準備 | 賬面價值   |
| 長期股權投資(i) | 73,244            | -              | 73,244 |

|            | 二零一七年十二月三十一日      |                |         |
|------------|-------------------|----------------|---------|
|            | 劃分為持有待售<br>前的賬面價值 | 持有待售資產<br>減值準備 | 賬面價值    |
| 長期股權投資     | 9,921             | -              | 9,921   |
| 投資性房地產(ii) | 329,000           | -              | 329,000 |
| 合計         | 338,921           | -              | 338,921 |

(i) 本集團由於投資計劃改變而決定將對長沙歡樂天街投資有限公司(以下稱「長沙歡樂天街」)的股權投資轉讓予湖南湘江新區文化旅遊投資有限公司，該股權轉讓交易預計在二零一九年內完成。

(ii) 本集團於二零一七年度由於經營計劃改變而決定出售土地一級開發分部中的京津同城(天津)投資有限公司(以下稱「京津同城」)持有的投資性房地產天津公學予天津黑利伯瑞國際學校(以下稱「國際學校」)，該交易已於二零一八年七月完成。

## (10) 其他流動資產

|           | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 預繳稅金      | 2,820,691        | 2,851,861        |
| 合同取得成本(i) | 100,598          | -                |
| 合計        | 2,921,289        | 2,851,861        |

(i) 本集團的合同取得成本主要為房地產銷售合同的銷售佣金，於二零一七年度在預付款項科目核算。

四、合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期應收款

|               | 二零一八年<br>十二月三十一日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---------------|--------------------|------------------|
| 應收聯營企業往來款     | -                  | 664,786          |
| 應收澳元債權投資款     | -                  | 3,715,179        |
| 應收土地一級開發款(a)  | <b>4,397,880</b>   | 3,997,597        |
| 小計            | <b>4,397,880</b>   | 8,377,562        |
| 減：一年內到期的長期應收款 | <b>(4,397,880)</b> | (5,175,724)      |
| 其中：應收聯營企業往來款  | -                  | (598,080)        |
| 應收澳元債權投資款     | -                  | (1,368,733)      |
| 應收土地一級開發款     | <b>(4,397,880)</b> | (3,208,911)      |
| 淨額            | -                  | 3,201,838        |

- (a) 應收土地一級開發款項主要為北京鑒金置業有限責任公司(以下稱「鑒金置業」)從事位於北京市石景山區西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目而應收的款項，約為人民幣4,397,880,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,995,423,000元)，預計將於二零一九年十二月三十一日前收回，故將其重分類至一年內到期的非流動資產。

(12) 其他非流動金融資產

|                    | 二零一八年<br>十二月三十一日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------------------|--------------------|------------------|
| 澳大利亞房地產投資款(a)      | <b>4,011,134</b>   | -                |
| 對天城永泰的投資款(b)       | <b>2,165,471</b>   | -                |
| 減：一年內到期的澳大利亞房地產投資款 | <b>(2,950,405)</b> | -                |
| 淨額                 | <b>3,226,200</b>   | -                |

- (a) 該款項為本集團對澳大利亞房地產項目提供債權性澳元投資的本金及利息，於二零一八年十二月三十一日，本金及利息折合人民幣共計約4,011,134,000元，本金及利息將於二零一九年一月至二零二一年十二月分別到期，到期一次收回本息。其中，本金及利息折合人民幣共計約2,950,405,000元，將於二零一九年十二月三十一日前收回，故於二零一八年十二月三十一日重分類至交易性金融資產。該款項於二零一七年度在長期應收款科目核算。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，該投資為本集團享有的天城永泰開發項目的收益權。該款項於二零一七年度在可供出售金融資產科目核算。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (13) 可供出售金融資產

|           | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 以公允價值計量   |                  |                  |
| -可供出售權益工具 | -                | 2,320,462        |
| 以成本計量     |                  |                  |
| -可供出售權益工具 | -                | 270,000          |
| 減：減值準備    | -                | -                |
| 淨額        | -                | 2,590,462        |

## (14) 長期股權投資

|              | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 合營企業(a)      | <b>2,974,549</b> | 3,035,136        |
| 聯營企業(b)      | <b>2,133,824</b> | 1,446,218        |
| 合計           | <b>5,108,373</b> | 4,481,354        |
| 減：長期股權投資減值準備 | -                | -                |
| 淨額           | <b>5,108,373</b> | 4,481,354        |

本集團不存在長期股權投資變現及收益收回的重大限制。

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四、合併財務報表項目附註(續)

#### (14) 長期股權投資(續)

##### (a) 合營企業

|   | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 本年增減變動   |          |                    |              |            |                     |            | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 | 減值準備<br>年末餘額 |    |
|---|----------------------|----------|----------|--------------------|--------------|------------|---------------------|------------|----------------------|--------------|----|
|   |                      | 追加<br>投資 | 減少<br>投資 | 按權益法<br>調整的<br>淨損益 | 其他綜合<br>收益調整 | 其他<br>權益變動 | 宣告發放<br>現金股利<br>或利潤 | 計提<br>減值準備 |                      |              | 其他 |
| 瀋陽吉天置業有限公司<br>(以下稱「瀋陽吉天」)                         | 100,079              | -        | -        | (8,613)            | -            | -          | -                   | -          | (3,681)              | 87,785       | -  |
| 北京萬築房地產開發有限責任公司<br>(以下稱「北京萬築」)(i)                 | 58,895               | -        | -        | (9,957)            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 48,938       | -  |
| 國際學校  | 176                  | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | (176)                | -            | -  |
| 天津通華強宇投資管理有限公司<br>(以下稱「通華強宇」)(ii)                 | -                    | -        | -        | 14,365             | -            | -          | -                   | -          | -                    | 14,365       | -  |
| 珠海橫琴首創創信股權投資基金<br>管理公司(以下稱「珠海橫琴基金<br>管理公司」)(iii)  | 29,344               | -        | -        | 2,023              | -            | -          | -                   | -          | -                    | 31,367       | -  |
| 珠海橫琴成都偉華股權投資中心<br>(有限合夥)(以下稱「珠海橫琴<br>成都偉華基金」)(iv) | -                    | -        | -        | 34,950             | -            | -          | -                   | -          | (709)                | 34,241       | -  |
| 上海首嘉置業有限公司<br>(以下稱「上海首嘉」)(v)                      | 549,869              | -        | -        | 266,984            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 816,853      | -  |
| 上海恆固房地產開發有限公司<br>(以下稱「上海恆固」)(vi)                  | 118,655              | -        | -        | (159)              | -            | -          | -                   | -          | -                    | 118,496      | -  |
| 上海松銘房地產開發有限公司<br>(以下稱「上海松銘」)(vii)                 | 99,301               | -        | -        | 2,287              | -            | -          | -                   | -          | -                    | 101,588      | -  |
| 首創青旅置業(昆山)有限公司<br>(以下稱「首創青旅」)(viii)               | 240,795              | -        | -        | (1,041)            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 239,754      | -  |
| 北京金龍永輝置業有限公司<br>(以下稱「金龍永輝」)(ix)                   | 5,451                | -        | -        | 93,859             | -            | -          | -                   | -          | -                    | 99,310       | -  |
| 北京達成光遠置業有限公司<br>(以下稱「達成光遠」)(x)                    | 1,039                | -        | -        | 94,040             | -            | -          | -                   | -          | -                    | 95,079       | -  |
| 首萬譽業(上海)物業服務有限公司<br>(以下稱「首萬譽業」)(xi)               | -                    | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -                    | -            | -  |
| 北京尚博地投資顧問有限公司<br>(以下稱「尚博地」)(xii)                  | 188,332              | -        | -        | 11,028             | -            | -          | -                   | -          | -                    | 199,360      | -  |
| 天津聯津房地產開發有限公司<br>(以下稱「天津聯津」)                      | 24,394               | -        | -        | (5,826)            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 18,568       | -  |
| 上海置悅實業有限公司<br>(以下稱「上海置悅」)                         | 248,629              | -        | -        | (4,210)            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 244,419      | -  |
| 天津永元置業有限公司<br>(以下稱「天津永元」)(xiii)                   | -                    | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -                    | -            | -  |
| 北京遠創興茂置業有限公司<br>(以下稱「遠創興茂」)(xiv)                  | 29,635               | -        | -        | (11,668)           | -            | -          | -                   | -          | -                    | 17,967       | -  |
| 北京創遠亦程置業有限公司<br>(以下稱「創遠亦程」)(xv)                   | 48,617               | -        | -        | (6,052)            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 42,565       | -  |
| 天津城鐵港鐵(xvi)                                       | 1,288,035            | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | (1,288,035)          | -            | -  |
| 上海贊創體育場館管理有限公司<br>(以下稱「上海贊創」)(xvii)               | 3,890                | -        | -        | (1,503)            | -            | -          | -                   | -          | -                    | 2,387        | -  |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (14) 長期股權投資(續)

## (a) 合營企業(續)

|                                     | 本年增減變動               |          |          |                    |              |            |                     |            |             | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 | 減值準備<br>年末餘額 |
|-------------------------------------|----------------------|----------|----------|--------------------|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|----------------------|--------------|
|                                     | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 增加<br>投資 | 減少<br>投資 | 按權益法<br>調整的<br>淨損益 | 其他綜合<br>收益調整 | 其他<br>權益變動 | 宣告發放<br>現金股利<br>或利潤 | 計提<br>減值準備 | 其他          |                      |              |
| 天津吉慶置業有限公司<br>(以下稱「天津吉慶」)(xviii)    | -                    | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -           | -                    | -            |
| 北京遠創興城置業有限公司<br>(以下稱「遠創興城」)(xix)    | -                    | 50,000   | -        | (4,371)            | -            | -          | -                   | -          | -           | 45,629               | -            |
| 北京金海湖文旅投資有限公司<br>(以下稱「金海湖文旅」)(xx)   | -                    | 171,500  | -        | (245)              | -            | -          | -                   | -          | -           | 171,255              | -            |
| 天津市聯展房地產開發有限公司<br>(以下稱「天津聯展」)(xxi)  | -                    | 159,250  | -        | (1,236)            | -            | -          | -                   | -          | -           | 158,014              | -            |
| 重慶華宇業升實業有限公司<br>(以下稱「重慶華宇業升」)(xxii) | -                    | 20,200   | -        | (575)              | -            | -          | -                   | -          | -           | 19,625               | -            |
| 天津睿濱置業有限公司<br>(以下稱「天津睿濱」)(xxiii)    | -                    | 322,750  | -        | (4,197)            | -            | -          | -                   | -          | -           | 318,553              | -            |
| 天津合發房地產開發有限公司<br>(以下稱「天津合發」)(xxiv)  | -                    | 49,400   | -        | (969)              | -            | -          | -                   | -          | -           | 48,431               | -            |
| 天津瑞泰置業有限公司<br>(以下稱「天津瑞泰」)(xxv)      | -                    | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -           | -                    | -            |
| 合計                                  | 3,035,136            | 773,100  | -        | 458,914            | -            | -          | -                   | -          | (1,292,601) | 2,974,549            | -            |

在合營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

- (i) 二零一二年六月，本公司通過增資取得北京萬築30%股權，但根據北京萬築公司章程，本公司與其他股東共同控制北京萬築的相關活動，因此將其作為合營企業核算。
- (ii) 本公司持有通華強宇40%股權，根據公司章程，通華強宇的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。通華強宇由於以前年度虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。二零一八年度，本集團應享有的投資收益為人民幣30,657,000元(二零一七年度：投資損失人民幣5,766,000元)，於二零一八年十二月三十一日，彌補以前年度未確認的投資損失後，長期股權投資餘額為人民幣14,365,000元(二零一七年十二月三十一日：累計未確認的投資損失為人民幣16,292,000元)。
- (iii) 本公司持有珠海橫琴基金管理公司40%股權，根據公司章程，珠海橫琴基金管理公司的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。



#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (14) 長期股權投資(續)

###### (a) 合營企業(續)

- (iv) 珠海橫琴成都偉華基金為二零一五年發起設立的有限合夥企業，本集團認購珠海橫琴成都偉華基金22.52%的中間級份額，該基金持有成都首創錦匯置業有限公司(以下稱「成都錦匯」)100%股權，總募集規模為1,200,000,000份，總金額為人民幣1,200,000,000元。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體。

二零一八年度，本集團應享有的投資收益為人民幣34,950,000元(二零一七年度：人民幣38,522,000元)。

- (v) 本集團持有上海首嘉60%股權，根據公司章程，上海首嘉的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (vi) 本集團持有上海恆固28%股權，根據公司章程，上海恆固的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (vii) 本集團持有上海松銘28%股權，根據公司章程，上海松銘的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (viii) 本集團持有首創青旅51%股權，根據公司章程，首創青旅的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (ix) 本集團持有金龍永輝14.55%股權，根據公司章程，金龍永輝的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (x) 本集團持有達成光遠12.5%股權，根據公司章程，達成光遠的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xi) 本集團持有首萬譽業51%股權，根據公司章程，首萬譽業的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。首萬譽業由於虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。二零一八年度，未確認的投資收益為人民幣7,599,000元(二零一七年度：投資損失人民幣6,908,000元)，於二零一八年十二月三十一日，累計未確認的投資損失為人民幣2,637,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,236,000元)。
- (xii) 本公司持有尚博地51%股權，根據公司章程，尚博地的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (14) 長期股權投資(續)

###### (a) 合營企業(續)

- (xiii) 本集團持有天津永元30%股權，根據公司章程，天津永元的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。天津永元由於以前年度順逆流交易抵銷導致長期股權投資年初餘額為零，本集團對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。二零一八年度，未確認的投資損失為人民幣60,000元(二零一七年度：人民幣38,000元)，於二零一八年十二月三十一日，累計未確認的投資損失為人民幣98,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣38,000元)。
- (xiv) 本集團持有遠創興茂30%股權，根據公司章程，遠創興茂的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xv) 本集團持有創遠亦程50%股權，根據公司章程，創遠亦程的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xvi) 於二零一七年度，本集團購買天津城鐵港鐵49%股權。根據公司章程，天津城鐵港鐵的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。於二零一八年三月，本集團購買天津城鐵港鐵剩餘51%股權。截至二零一八年十二月三十一日，本集團持有天津城鐵港鐵100%股權，天津城鐵港鐵成為本集團子公司，不再作為合營企業核算。
- (xvii) 本集團持有上海贊創40%股權，根據公司章程，上海贊創的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xviii) 本集團持有天津吉慶50%股權，根據公司章程，天津吉慶的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。天津吉慶由於以前年度順逆流交易抵銷導致長期股權投資年初餘額為零，本集團對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。二零一八年度，未確認的投資損失為人民幣3,247,000元(二零一七年度：人民幣173,000元)，於二零一八年十二月三十一日，累計未確認的投資損失為人民幣3,420,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣173,000元)。
- (xix) 於二零一八年一月，本集團與其他股東共同出資成立遠創興城並持有其50%股權。根據公司章程，遠創興城的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xx) 於二零一八年四月，本集團與其他股東共同出資成立金海湖文旅並持有其49%股權。根據公司章程，金海湖文旅的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。

四、合併財務報表項目附註(續)

(14) 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

- (xxi) 於二零一八年五月，本集團與其他股東共同出資成立天津聯展並持有其17.5%股權。根據公司章程，天津聯展的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xxii) 於二零一八年七月，本集團與其他股東共同出資成立重慶華宇業升並持有其33.3%股權。根據公司章程，重慶華宇業升的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xxiii) 於二零一八年十一月，本集團與其他股東共同出資成立天津睿濱並持有其50%股權。根據公司章程，天津睿濱的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xxiv) 於二零一八年十二月，本集團與其他股東共同出資成立天津合發並持有其24.7%股權。根據公司章程，天津合發的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xxv) 於二零一八年十二月，本集團與其他股東共同出資成立天津瑞泰並持有其50%股權。根據公司章程，天津瑞泰的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。二零一八年度，未確認的投資損失為人民幣25,000元。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (14) 長期股權投資(續)

## (b) 聯營企業

|  | 本年增減變動      |          |          |                    |              |            |                     |            |          |              |             |
|--|-------------|----------|----------|--------------------|--------------|------------|---------------------|------------|----------|--------------|-------------|
|  | 二零一七年       |          |          |                    |              |            |                     |            | 二零一八年    | 減值準備<br>年末餘額 |             |
|  | 十二月<br>三十一日 | 追加<br>投資 | 減少<br>投資 | 按權益法<br>調整的<br>淨損益 | 其他綜合<br>收益調整 | 其他<br>權益變動 | 宣告發放<br>現金股利<br>或利潤 | 計提<br>減值準備 | 其他       |              | 十二月<br>三十一日 |
| 北京金網絡置業投資顧問<br>(以下稱「金網絡」)(i)                       | 13,253      | -        | -        | 24                 | -            | -          | -                   | -          | -        |              | 13,277      |
| 北京陽光苑商業投資有限公司<br>(以下稱「陽光苑」)(ii)                    | 221,251     | -        | -        | 28,966             | -            | -          | -                   | -          | -        | 250,217      | -           |
| 瀋陽首創新置業有限公司<br>(以下稱「瀋陽新資」)(iii)                    | 269,642     | -        | -        | (6,831)            | -            | -          | -                   | -          | (2,684)  | 260,127      | -           |
| 天津首創新青置業有限公司<br>(以下稱「天津新青」)(iv)                    | 265,113     | -        | -        | (318)              | -            | -          | -                   | -          | (351)    | 264,444      | -           |
| 天津首創新明置業有限公司<br>(以下稱「天津新明」)(v)                     | 207,652     | -        | -        | (10,832)           | -            | -          | -                   | -          | (2,037)  | 194,783      | -           |
| 北京金融街國際酒店有限公司<br>(以下稱「金融街酒店」)(vi)                  | -           | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -        | -            | -           |
| 珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心<br>(有限合夥)(以下稱「珠海橫琴瑞<br>元嘉陵基金」)(vii) | -           | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -        | -            | -           |
| 青旅首創文化旅遊(昆山)有限公司<br>(以下稱「首創青旅文化」)                  | 14,965      | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | -        | 14,965       | -           |
| 長沙歡樂天街(附註四(9)(i))                                  | 73,259      | -        | -        | (15)               | -            | -          | -                   | -          | (73,244) | -            | -           |
| 北京中關村集成電路設計園發展<br>有限公司(以下稱「中關村集成<br>電路園」)(viii)    | 350,217     | -        | -        | 53,004             | -            | -          | -                   | -          | -        | 403,221      | -           |
| 南昌華創興洪置業有限公司<br>(以下稱「南昌華創」)                        | 30,866      | -        | -        | (1,495)            | -            | -          | -                   | -          | 799      | 30,170       | -           |
| 北京騰泰億遠置業有限公司<br>(以下稱「騰泰億遠」)(ix)                    | -           | 216,000  | -        | (7,637)            | -            | -          | -                   | -          | -        | 208,363      | -           |
| 開元和安(附註五(2))                                       | -           | -        | -        | -                  | -            | -          | -                   | -          | 494,257  | 494,257      | -           |
| 合計   | 1,446,218   | 216,000  | -        | 54,866             | -            | -          | -                   | -          | 416,740  | 2,133,824    | -           |

在聯營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

- (i) 本公司持有金網絡14%股權，對金網絡董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (ii) 本公司持有陽光苑35%股權，對陽光苑董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (14) 長期股權投資(續)

##### (b) 聯營企業(續)

- (iii) 本集團持有瀋陽新資30%股權，對瀋陽新資董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (iv) 本集團持有天津新青40%股權，對天津新青董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (v) 本集團持有天津新明40%股權，對天津新明董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (vi) 於二零一七年度，根據金融街酒店公司章程，本集團直接及間接合計持有其59.5%的股權，享有34%的收益權，在董事會中佔三分之一席位，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。

金融街酒店因連續虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。於二零一七年十二月三十一日，累計未確認的投資損失額為人民幣19,041,000元。

於二零一八年六月，本集團處置了持有的金融街酒店59.5%股權，確認投資收益為人民幣687,822,000元。處置之後，本集團不再享有金融街酒店任何權益。

- (vii) 珠海橫琴瑞元嘉陵基金為珠海橫琴基金管理公司作為普通合夥人於二零一四年發起設立的有限合夥企業。本集團認購珠海橫琴瑞元嘉陵基金20.73%的中間級份額，該基金持有重慶首匯置業有限公司(以下稱「首匯置業」)100%股權，總募集規模為2,200,000,000份，總金額為人民幣2,200,000,000元。

該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體，根據合夥協議，本集團對珠海橫琴瑞元嘉陵基金構成重大影響，因此其作為聯營企業核算。

- (viii) 本集團持有中關村集成電路園50%股權，根據公司章程，本集團對中關村集成電路園董事會僅具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (ix) 本集團持有騰泰億遠25%股權，根據公司章程，本集團對騰泰億遠董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (15) 其他權益工具投資

|                                     | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 權益工具投資                              |                  |                  |
| 非上市公司股權                             |                  |                  |
| –優客工場(北京)創業投資有限公司<br>(以下稱「優客工場」)(i) | 238,283          | –                |
| –國開思遠(北京)投資基金有限公司<br>(以下稱「國開思遠」)    | 50,000           | –                |
| 合計                                  | 288,283          | –                |

|           | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 優客工場      |                  |                  |
| –成本       | 200,000          | –                |
| –累計公允價值變動 | 38,283           | –                |
| 國開思遠      |                  |                  |
| –成本       | 50,000           | –                |
| –累計公允價值變動 | –                | –                |
| 合計        | 288,283          | –                |

(i) 本集團對優客工場的投資於二零一七年十二月三十一日的餘額為人民幣200,000,000元。

該類投資於二零一七年度在可供出售金融資產科目核算。

四、合併財務報表項目附註(續)

(16) 投資性房地產

|                       | 已竣工<br>投資性房地產 | 公允價值計量的<br>開發中<br>投資性房地產 | 成本計量的<br>開發中<br>投資性房地產(i) | 合計          |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|-------------|
| 二零一七年十二月<br>三十一日      | 8,793,741     | 8,226,000                | 1,060,683                 | 18,080,424  |
| 本年購建                  | 26,250        | 1,980,395                | 1,253,867                 | 3,260,512   |
| 存貨轉入                  | 349,646       | —                        | —                         | 349,646     |
| 公允價值變動損益<br>(附註四(48)) | 209,214       | 112,305                  | —                         | 321,519     |
| 結轉                    | 665,615       | —                        | (665,615)                 | —           |
| 出售減少(ii)              | (9,266)       | (1,276,000)              | —                         | (1,285,266) |
| 計入其他綜合收益的<br>公允價值變動   | 1,041         | —                        | —                         | 1,041       |
| 轉入固定資產<br>(附註四(17))   | —             | —                        | (157,636)                 | (157,636)   |
| 竣備結轉                  | 6,180,700     | (6,180,700)              | —                         | —           |
| 二零一八年十二月<br>三十一日      | 16,216,941    | 2,862,000                | 1,491,299                 | 20,570,240  |

(i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團部分投資性房地產尚在建設中，且其公允價值無法可靠確定，但預期該投資性房地產完工後的公允價值能夠持續可靠計量，故本集團暫以成本計量該部分在建投資性房地產，於其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。

(ii) 主要為本集團出售開元和安51%股權，不再將其納入合併範圍，因此終止確認的投資性房地產的金額(附註五(2))。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣11,113,254,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣12,859,555,000元)的投資性房地產抵押給銀行，取得長期借款人民幣5,037,007,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,005,000,000元)(附註四(30))。

二零一八年度，資本化計入投資性房地產的借款費用為人民幣348,767,000元(二零一七年度：人民幣691,392,000元)。用於確定資本化金額的資本化率為年利率5.31%(二零一七年度：4.82%)。

二零一八年度，投資性房地產公允價值變動對本集團當期損益的影響金額為人民幣321,519,000元(二零一七年度：人民幣273,983,000元)。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (17) 固定資產

|              | 房屋及建築物   | 運輸工具     | 辦公設備     | 合計        |
|--------------|----------|----------|----------|-----------|
| <b>原價</b>    |          |          |          |           |
| 二零一七年十二月三十一日 | 140,464  | 58,612   | 90,327   | 289,403   |
| 本年增加         | 157,636  | 5,022    | 25,178   | 187,836   |
| 購置           | —        | 5,022    | 24,576   | 29,598    |
| 投資性房地產轉入     | 157,636  | —        | —        | 157,636   |
| 收購子公司增加      | —        | —        | 602      | 602       |
| 本年減少         | —        | (20,072) | (2,461)  | (22,533)  |
| 處置及報廢        | —        | (20,072) | (2,461)  | (22,533)  |
| 二零一八年十二月三十一日 | 298,100  | 43,562   | 113,044  | 454,706   |
| <b>累計折舊</b>  |          |          |          |           |
| 二零一七年十二月三十一日 | (23,915) | (47,558) | (65,633) | (137,106) |
| 本年增加         | (2,624)  | (3,557)  | (17,043) | (23,224)  |
| 計提           | (2,624)  | (3,557)  | (17,043) | (23,224)  |
| 本年減少         | —        | 18,383   | 2,011    | 20,394    |
| 處置及報廢        | —        | 18,383   | 2,011    | 20,394    |
| 二零一八年十二月三十一日 | (26,539) | (32,732) | (80,665) | (139,936) |
| <b>減值準備</b>  |          |          |          |           |
| 二零一七年十二月三十一日 | —        | —        | —        | —         |
| 本年增加         | —        | —        | —        | —         |
| 本年減少         | —        | —        | —        | —         |
| 二零一八年十二月三十一日 | —        | —        | —        | —         |
| <b>賬面價值</b>  |          |          |          |           |
| 二零一八年十二月三十一日 | 271,561  | 10,830   | 32,379   | 314,770   |
| 二零一七年十二月三十一日 | 116,549  | 11,054   | 24,694   | 152,297   |

二零一八年度計入開發成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣4,370,000元及人民幣18,854,000元(二零一七年度：人民幣4,562,000元及人民幣15,317,000元)。



四、合併財務報表項目附註(續)

(18) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

|                      | 二零一八年<br>十二月三十一日       |             | 二零一七年<br>十二月三十一日       |             |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                      | 可抵扣<br>暫時性差異及<br>可抵扣虧損 | 遞延<br>所得稅資產 | 可抵扣<br>暫時性差異及<br>可抵扣虧損 | 遞延<br>所得稅資產 |
| 資產減值準備               | 32,310                 | 8,077       | 40,314                 | 10,078      |
| 預提工資及<br>其他成本費用      | 58,576                 | 14,644      | 52,980                 | 13,245      |
| 累計虧損                 | 6,423,108              | 1,605,777   | 4,581,772              | 1,145,443   |
| 抵銷內部未實現利潤            | 178,796                | 44,699      | 207,260                | 51,815      |
| 合計                   | 6,692,790              | 1,673,197   | 4,882,326              | 1,220,581   |
| 其中：                  |                        |             |                        |             |
| 預計於1年內(含1年)<br>轉回的金額 |                        | 53,191      |                        | 24,760      |
| 預計於1年後轉回的金額          |                        | 1,620,006   |                        | 1,195,821   |
| 合計                   |                        | 1,673,197   |                        | 1,220,581   |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (18) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

## (b) 未經抵銷的遞延所得稅負債

|                           | 二零一八年        |             | 二零一七年        |             |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                           | 十二月三十一日      |             | 十二月三十一日      |             |
|                           | 應納稅<br>暫時性差異 | 遞延<br>所得稅負債 | 應納稅<br>暫時性差異 | 遞延<br>所得稅負債 |
| 其他非流動金融資產                 | 142,084      | 35,521      | 292,952      | 73,238      |
| 非同一控制下企業合併                | 845,760      | 211,440     | 697,632      | 174,408     |
| 資本化利息                     | 3,604,788    | 901,197     | 3,503,676    | 875,919     |
| 計入損益的投資性房地產<br>公允價值變動     | 5,115,465    | 1,278,866   | 5,310,984    | 1,327,746   |
| 計入其他綜合收益的投資性<br>房地產公允價值變動 | 455,984      | 113,996     | 521,964      | 130,491     |
| 投資性房地產的折舊差異               | 263,652      | 65,913      | 196,168      | 49,042      |
| 土地一級開發                    | 367,552      | 91,888      | 315,312      | 78,828      |
| 其他                        | 58,552       | 12,106      | 88,530       | 8,220       |
| 合計                        | 10,853,837   | 2,710,927   | 10,927,218   | 2,717,892   |
| 其中：                       |              |             |              |             |
| 預計於1年內(含1年)轉回的<br>金額      |              | 495,550     |              | 395,957     |
| 預計於1年後轉回的金額               |              | 2,215,377   |              | 2,321,935   |
| 合計                        |              | 2,710,927   |              | 2,717,892   |

四、合併財務報表項目附註(續)

(18) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

(c) 本集團未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損分析如下：

|          | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣虧損    | <b>2,976,688</b> | 2,764,066        |
| 可抵扣暫時性差異 | <b>652,010</b>   | 513,100          |
| 合計       | <b>3,628,698</b> | 3,277,166        |

(d) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

|       | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-------|------------------|------------------|
| 二零一八年 | -                | 297,482          |
| 二零一九年 | <b>532,248</b>   | 532,248          |
| 二零二零年 | <b>668,652</b>   | 668,652          |
| 二零二一年 | <b>821,472</b>   | 821,472          |
| 二零二二年 | <b>444,212</b>   | 444,212          |
| 二零二三年 | <b>510,104</b>   | -                |
| 合計    | <b>2,976,688</b> | 2,764,066        |

(e) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

|         | 二零一八年十二月三十一日   |                  | 二零一七年十二月三十一日 |           |
|---------|----------------|------------------|--------------|-----------|
|         | 互抵金額           | 抵銷後餘額            | 互抵金額         | 抵銷後餘額     |
| 遞延所得稅資產 | <b>139,168</b> | <b>1,534,029</b> | 242,065      | 978,516   |
| 遞延所得稅負債 | <b>139,168</b> | <b>2,571,759</b> | 242,065      | 2,475,827 |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (19) 其他非流動資產

|                | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|----------------|------------------|------------------|
| 預付澳大利亞房地產項目投資款 | 351,976          | -                |
| 預付投資性房地產土地款    | 290,000          | -                |
| 其他             | 14,948           | -                |
| 合計             | 656,924          | -                |

## (20) 資產減值及損失準備

|                          | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 本年<br>增加 | 本年減少 |         | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |
|--------------------------|----------------------|----------|------|---------|----------------------|
|                          |                      |          | 轉回   | 轉銷      |                      |
| 應收賬款壞賬準備                 | 7,000                | -        | -    | -       | 7,000                |
| 其中：單項計提壞賬準備              | 7,000                | -        | -    | -       | 7,000                |
| 其他應收款壞賬準備<br>(附註四(6)(b)) | 121,791              | 141,219  | -    | -       | 263,010              |
| 小計                       | 128,791              | 141,219  | -    | -       | 270,010              |
| 存貨跌價準備<br>(附註四(7)(c))    | 47,670               | -        | -    | (2,309) | 45,361               |
| 商譽減值準備                   | 172,137              | -        | -    | -       | 172,137              |
| 小計                       | 219,807              | -        | -    | (2,309) | 217,498              |
| 合計                       | 348,598              | 141,219  | -    | (2,309) | 487,508              |

四、合併財務報表項目附註(續)

(21) 短期借款

|            | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------------|------------------|------------------|
| 信用借款(a)    | <b>1,398,664</b> | 459,000          |
| － 一般信用借款   | <b>838,982</b>   | 441,000          |
| － 集團內部擔保借款 | <b>559,682</b>   | 18,000           |
| 抵押借款       | -                | 260,000          |
| 質押借款(b)    | <b>1,350,000</b> | 1,112,743        |
| 合計         | <b>2,748,664</b> | 1,831,743        |

(a) 信用借款

於二零一八年十二月三十一日，短期借款人民幣1,398,664,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣459,000,000元)系由本集團取得的信用借款。其中，人民幣838,982,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣441,000,000元)是由本集團取得的一般信用借款；人民幣559,682,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣18,000,000元)是由本集團內部提供擔保取得的信用借款。

(b) 質押借款

於二零一八年十二月三十一日，短期借款人民幣1,350,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣888,000,000元)是由本集團以開發成本銷售可產生的應收賬款收益權作為質押借入。

於二零一八年十二月三十一日，短期借款的利率區間為3.66%至6.50%(二零一七年十二月三十一日：2.43%至7.15%)。

(22) 交易性金融負債

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------------------|
| 衍生工具 | <b>15,849</b>    | -                |

本集團為中期票據等外幣負債購買加蓋交叉貨幣互換與加蓋遠期合約，該合約屬於衍生工具，本集團將其作為交易性金融負債核算。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (23) 應付票據及應付賬款

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

## (a) 應付票據

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

## (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<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------------------|
| 一年以內 | 8,673,535        | 8,332,605        |
| 一年以上 | 768,552          | 589,761          |
| 合計   | 9,442,087        | 8,922,366        |

## (24) 預收款項

|         | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---------|------------------|------------------|
| 開發項目預售款 | -                | 20,897,631       |
| 其他      | -                | 216,200          |
| 合計      | -                | 21,113,831       |

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四、合併財務報表項目附註(續)

#### (25) 合同負債

|         | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---------|------------------|------------------|
| 開發項目預收款 | 16,984,377       | -                |
| 預收商品款   | 32,080           | -                |
| 其他      | 85,752           | -                |
| 合計      | 17,102,209       | -                |

上述款項於二零一七年度在預收款項科目中核算。

#### (26) 應付職工薪酬

|             | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 應付短期薪酬(a)   | 216,101          | 201,991          |
| 應付設定提存計劃(b) | 2,445            | 4,732            |
| 合計          | 218,546          | 206,723          |

#### (a) 短期薪酬

|              | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 本年增加      | 本年減少        | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |
|--------------|----------------------|-----------|-------------|----------------------|
| 工資、獎金、津貼和補貼  | 127,434              | 1,055,434 | (1,038,839) | 144,029              |
| 職工福利費        | -                    | 2,665     | (2,665)     | -                    |
| 社會保險費        | 1,467                | 47,820    | (47,531)    | 1,756                |
| 其中：醫療保險費     | 1,029                | 43,147    | (42,627)    | 1,549                |
| 工傷保險費        | 185                  | 1,666     | (1,705)     | 146                  |
| 生育保險費        | 253                  | 3,007     | (3,199)     | 61                   |
| 住房公積金        | 316                  | 51,970    | (52,258)    | 28                   |
| 工會經費和職工教育經費  | 9,571                | 11,765    | (11,819)    | 9,517                |
| 利潤分享計劃       | 38,985               | -         | (5,280)     | 33,705               |
| 董事薪金(附註九(8)) | 24,168               | 3,192     | (810)       | 26,550               |
| 其他短期薪酬       | 50                   | 8,219     | (7,753)     | 516                  |
| 合計           | 201,991              | 1,181,065 | (1,166,955) | 216,101              |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (26) 應付職工薪酬(續)

## (a) 短期薪酬(續)

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，應付職工薪酬中沒有屬於拖欠性質的應付款。

本集團無為職工提供的非貨幣性福利。

## (b) 設定提存計劃

|        | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 本年增加   | 本年減少     | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |
|--------|----------------------|--------|----------|----------------------|
| 基本養老保險 | 4,018                | 68,202 | (70,092) | <b>2,128</b>         |
| 年金繳費   | 446                  | 4,132  | (4,445)  | <b>133</b>           |
| 失業保險費  | 268                  | 2,488  | (2,572)  | <b>184</b>           |
| 合計     | 4,732                | 74,822 | (77,109) | <b>2,445</b>         |

## (27) 應交稅費

|         | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---------|------------------|------------------|
| 應交土地增值稅 | <b>2,236,500</b> | 1,330,654        |
| 應交企業所得稅 | <b>552,412</b>   | 1,154,886        |
| 應交增值稅   | <b>274,406</b>   | 291,725          |
| 其他      | <b>76,727</b>    | 76,359           |
| 合計      | <b>3,140,045</b> | 2,853,624        |



四、合併財務報表項目附註(續)

(28) 其他應付款

|                  | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>(經重述) |
|------------------|-------------------|---------------------------|
| 應付關聯方往來款(附註九(6)) | 5,517,878         | 3,329,980                 |
| 應付股權轉讓款(i)       | 1,300,000         | 1,300,000                 |
| 應付天城永泰往來款        | 779,251           | 25,436                    |
| 應付債券利息           | 729,580           | 456,808                   |
| 應付關聯方股利(附註九(6))  | 133,153           | 109,253                   |
| 應付項目投資款(ii)      | 345,803           | 428,260                   |
| 應付其他經營往來款        | 381,177           | 330,528                   |
| 應付其他權益工具股利       | 422,697           | 86,077                    |
| 代收契稅及維修基金        | 217,239           | 199,477                   |
| 購房訂金             | 108,508           | 143,507                   |
| 應付借款利息           | 51,893            | 110,595                   |
| 投標保證金            | 44,812            | 23,010                    |
| 應付高級永續債券股利       | 17,405            | 69,460                    |
| 應付長期應付款利息        | 9,353             | 25,091                    |
| 應付關聯方利息(附註九(6))  | -                 | 19,538                    |
| 其他               | 347,428           | 363,721                   |
| 合計               | <b>10,406,177</b> | 7,020,741                 |

(i) 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，該款項為本集團子公司天津興泰吉鴻置業有限公司(以下稱「興泰吉鴻」)應付港鐵物業(天津)第一有限公司的天津城鐵港鐵股權轉讓款。

(ii) 於二零一八年十二月三十一日，該款項為上海瓊毓置業有限公司(以下稱「上海瓊毓」)應付項目合作公司啟東碧虹置業有限公司的項目投資款人民幣345,803,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣428,260,000元)。

(29) 一年內到期的非流動負債

|                      | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|----------------------|-------------------|------------------|
| 一年內到期的長期借款(附註四(30))  | 5,800,590         | 9,909,883        |
| 一年內到期的應付債券(附註四(31))  | 10,250,340        | 11,283,158       |
| 一年內到期的長期應付款(附註四(32)) | 4,620,000         | 2,600,000        |
| 合計                   | <b>20,670,930</b> | 23,793,041       |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (30) 長期借款

|                  | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------------------|------------------|------------------|
| 信用借款(a)          | 18,879,285       | 11,409,815       |
| – 一般信用借款         | 1,576,000        | 5,423,651        |
| – 集團內部擔保借款       | 17,303,285       | 5,986,164        |
| 保證借款(b)          | 1,893,000        | 2,298,000        |
| 抵押借款(c)          | 8,843,807        | 8,588,615        |
| – 一般抵押借款         | 6,037,007        | 6,149,375        |
| – 集團內部擔保、抵押借款    | 2,806,800        | 2,439,240        |
| 質押借款(d)          | 1,416,470        | 1,632,000        |
| – 一般質押借款         | 1,130,000        | –                |
| – 集團內部擔保、質押借款    | 286,470          | 1,632,000        |
| 保證、抵押借款(e)       | 248,000          | 1,464,000        |
| 抵押、質押借款(f)       | 1,073,000        | 1,090,000        |
| 債權投資計劃借款(g)      | 11,660,000       | 5,500,000        |
| – 集團內部擔保借款       | 7,160,000        | –                |
| – 首創集團擔保借款       | 4,500,000        | 5,500,000        |
| 小計               | 44,013,562       | 31,982,430       |
| 減：一年內到期的長期借款，其中： |                  |                  |
| 信用借款(a)          | (387,182)        | (3,002,508)      |
| 保證借款(b)          | (62,000)         | (1,217,000)      |
| 抵押借款(c)          | (769,408)        | (1,099,375)      |
| 質押借款(d)          | (64,000)         | (830,000)        |
| 保證、抵押借款          | –                | (244,000)        |
| 抵押、質押借款(f)       | (18,000)         | (17,000)         |
| 債權投資計劃借款(g)      | (4,500,000)      | (3,500,000)      |
| 小計               | (5,800,590)      | (9,909,883)      |
| 淨額               | 38,212,972       | 22,072,547       |

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (30) 長期借款(續)

###### (a) 信用借款

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣18,879,285,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣11,409,815,000元)是由本集團取得的信用借款。其中，人民幣1,576,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,423,651,000元)是本集團取得的一般信用借款；人民幣17,303,285,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,986,164,000元)是由本集團內部提供擔保取得的借款。

上述借款中，人民幣189,000,000元的借款利息每個月支付一次；人民幣18,690,285,000元的借款利息每三個月支付一次。本金人民幣387,182,000元應於二零一九年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

###### (b) 保證借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團保證借款共計人民幣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)，由子公司之少數股東或第三方為子公司提供擔保借入。

上述借款利息每三個月支付一次，本金人民幣62,000,000元應於二零一九年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

###### (c) 抵押借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押借款共計人民幣8,843,807,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,588,615,000元)。其中，借款人民幣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)由本集團以相關開發中物業作為抵押借入(附註四(7))；借款人民幣2,274,007,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,930,000,000元)以本集團的投資性房地產作為抵押借入(附註四(16))；借款人民幣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，並由子公司以相關開發中物業作為抵押借入(附註四(7))；借款人民幣1,690,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣985,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性房地產作為抵押借入(附註四(16))。

上述借款，人民幣1,290,000,000元的借款利息每個月支付一次；人民幣7,553,807,000元的借款利息每三個月支付一次。其中，本金人民幣769,408,000元應於二零一九年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (30) 長期借款(續)

###### (d) 質押借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團質押借款共計人民幣1,416,470,000元(二零一七年十二月三十一日：1,632,000,000元)。其中，借款人民幣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收益權作為質押借入；借款人民幣286,470,000元(二零一七年十二月三十一日：150,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以應收賬款收益權作為質押借入。

上述借款利息每三個月支付一次，本金人民幣64,000,000元應於二零一九年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

###### (e) 保證、抵押借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團保證、抵押借款共計人民幣248,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,464,000,000元)。其中，借款人民幣248,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)由首創集團為子公司提供擔保，並由本集團以相關開發中物業作為抵押借入(附註四(7))。

上述借款利息每三個月支付一次。

###### (f) 抵押、質押借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押、質押借款共計人民幣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)，由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性房地產作為抵押(附註四(16))，並由應收賬款收益權作為質押借入。

上述借款利息每年支付一次。其中，本金人民幣18,000,000元應於二零一九年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

四、合併財務報表項目附註(續)

(30) 長期借款(續)

(g) 通過債權投資計劃取得的借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團通過債權投資計劃取得的借款為人民幣11,660,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,500,000,000元)。其中，借款人民幣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)由首創集團提供擔保，利息每三個月支付一次；借款人民幣7,160,000,000元(二零一七年十二月三十一日：無)由本集團提供擔保，利息每三個月支付一次。上述借款中，本金人民幣4,500,000,000元應於二零一九年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一八年十二月三十一日，長期借款的利率區間為3.40%至8.30%(二零一七年十二月三十一日：3.19%至9.20%)。

(31) 應付債券

|               | 二零一七年        |            | 實際利率   |             |         | 二零一八年               |              |
|---------------|--------------|------------|--------|-------------|---------|---------------------|--------------|
|               | 十二月三十一日      | 本年發行       | 攤銷     | 本年償還        | 其他變動(i) | 十二月三十一日             | 其中：本年按面值計提利息 |
| 公司債券          | 18,953,498   | 12,445,000 | 31,921 | (5,690,000) | -       | <b>25,740,419</b>   | 1,162,991    |
| 中期票據          | 3,482,943    | 3,104,042  | 25,020 | -           | 471,800 | <b>7,083,805</b>    | 267,071      |
| 其他債券          | 1,298,264    | 2,721,893  | 4,001  | (1,300,000) | 12,160  | <b>2,736,318</b>    | 97,821       |
| 小計            | 23,734,705   | 18,270,935 | 60,942 | (6,990,000) | 483,960 | <b>35,560,542</b>   | 1,527,883    |
| 其中：一年內到期的應付債券 | (11,283,158) |            |        |             |         | <b>(10,250,340)</b> |              |
| 淨額            | 12,451,547   |            |        |             |         | <b>25,310,202</b>   |              |

(i) 其他變動主要為匯率變動導致。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (31) 應付債券(續)

債券有關信息如下：

|              | 原幣面值      | 發行日期        | 債券期限   | 原幣<br>發行淨額 |
|--------------|-----------|-------------|--------|------------|
| 2.5億中期票據(ii) | 250,000   | 二零一四年二月十七日  | 5年     | 245,627    |
| 30億公司債券(iii) | 3,000,000 | 二零一五年五月二十七日 | 5年     | 2,972,100  |
| 13億中期票據(vi)  | 1,300,000 | 二零一五年七月三十日  | 3年     | 1,291,940  |
| 25億私募債(iv)   | 2,500,000 | 二零一五年十月二十六日 | 3年     | 2,490,600  |
| 25億私募債(v)    | 2,500,000 | 二零一五年十二月九日  | 3年     | 2,490,300  |
| 23億私募債(vii)  | 2,300,000 | 二零一六年四月十八日  | 5年     | 2,291,650  |
| 7億私募債(vii)   | 700,000   | 二零一六年四月十八日  | 3年     | 697,460    |
| 23億私募債(vii)  | 2,300,000 | 二零一六年六月一日   | 3年     | 2,290,800  |
| 17億私募債(vii)  | 1,700,000 | 二零一六年六月一日   | 5年     | 1,693,200  |
| 20億私募債(vii)  | 2,000,000 | 二零一六年七月十九日  | 3年     | 1,993,075  |
| 10億私募債(vii)  | 1,000,000 | 二零一六年七月十九日  | 5年     | 996,538    |
| 4億美元中期票據(ii) | 400,000   | 二零一七年一月二十五日 | 3年     | 396,006    |
| 1億美元中期票據(ii) | 100,000   | 二零一七年七月五日   | 3年     | 99,238     |
| 5億私募債(viii)  | 500,000   | 二零一七年九月二十二日 | 1,096天 | 496,900    |
| 5億私募債(viii)  | 500,000   | 二零一七年十一月十日  | 1,047天 | 498,500    |
| 10億私募債(viii) | 1,000,000 | 二零一八年一月十六日  | 980天   | 997,000    |
| 5億美元中期票據(ii) | 500,000   | 二零一八年一月三十日  | 3年     | 493,832    |
| 10億私募債(ix)   | 1,000,000 | 二零一八年四月九日   | 3年     | 996,000    |
| 20億私募債(ix)   | 2,000,000 | 二零一八年四月九日   | 5年     | 1,992,000  |
| 15億私募債(ix)   | 1,500,000 | 二零一八年七月十一日  | 3年     | 1,494,000  |
| 5億私募債(ix)    | 500,000   | 二零一八年七月十一日  | 5年     | 498,000    |
| 4億美元債券(x)    | 400,000   | 二零一八年八月二日   | 3年     | 397,619    |
| 25億私募債(ix)   | 2,500,000 | 二零一八年九月十四日  | 5年     | 2,490,000  |
| 15億私募債(ix)   | 1,500,000 | 二零一八年九月二十一日 | 3年     | 1,488,000  |
| 15億私募債(ix)   | 1,500,000 | 二零一八年十二月三日  | 3年     | 1,494,000  |
| 10億私募債(ix)   | 1,000,000 | 二零一八年十二月三日  | 5年     | 996,000    |

- (ii) 於二零一四年二月十日，本公司董事會宣告設立中期票據及永續證券計劃。根據該計劃，本公司之全資子公司 Central Plaza Development Ltd.，(以下稱「Central Plaza」)可向專業及機構投資者提呈發售及發行證券，本金上限為 1,000,000,000 美元(或以其他貨幣為單位的等值貨幣)。證券將於不同發行日期及按不同條款分批發行。中期票據由 International Financial Center Property Ltd.，(以下稱「IFC」)及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由本公司提供維好協議。根據維好協議，本公司承諾協助 Central Plaza 在任何時候有償付能力和持續經營，協助 Central Plaza 和 IFC 具有充裕資金流動性，確保其按照中期票據條款及條件及時支付就中期票據及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (31) 應付債券(續)

(ii) (續)

於二零一四年二月十七日，Central Plaza成功提取期限為5年的中期票據人民幣250,000,000元，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到的金額為人民幣245,627,000元。該中期票據採用單利計息，固定年利率為6.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息。於二零一八年十二月三十一日，該票據賬面金額人民幣249,913,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

於二零一七年一月二十五日，Central Plaza成功提取票面值為美元4億元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到淨額美元396,006,000元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為3.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由IFC及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好協議。

於二零一七年七月五日，Central Plaza成功提取票面值為美元1億元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到淨額美元99,238,000元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為3.700%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由IFC及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好協議。

於二零一八年一月二十四日，Central Plaza成功更新了中期票據及永續證券計劃，可向專業及機構投資者提呈發售及發行證券的本金上限增加至2,000,000,000美元(或以其他貨幣為單位的等值貨幣)。

於二零一八年一月三十日，Central Plaza成功提取票面值為美元5億元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到淨額美元493,832,000元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為3.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由IFC及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好協議。

- (iii) 於二零一五年五月二十日，本公司收到中國證監會《關於核准首創置業股份有限公司公開發行公司債券的批復》(證監許可[2015]896號)，核准本公司向社會公開發行面值不超過人民幣30億元的境內公司債券。於二零一五年五月二十七日，本公司發行人民幣3,000,000,000元公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,972,100,000元。該債券期限為五年，採用單利按年計息，固定年利率為4.58%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。
- (iv) 於二零一五年十月二十六日，本公司非公開發行人民幣2,500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,490,600,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，發行年利率為4.70%，採用單利計息，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。在該債券存續期第二年末，本公司選擇上調票面利率至5.4%。於二零一八年十月，該2,500,000,000元債券已償還。
- (v) 於二零一五年十二月九日，本公司非公開發行人民幣2,500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,490,300,000元。該債券期限為三年，採用單利計息，固定利率為4.78%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。於二零一八年十二月，該2,500,000,000元債券已償還。

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (31) 應付債券(續)

- (vi) 於二零一五年七月三十日，首創鉅大有限公司(本集團之控股子公司，以下稱「首創鉅大」)之全資子公司Rosy Capital Global Limited(以下稱「Rosy Capital」)向專業及機構投資者提呈發售及發行票據人民幣1,300,000,000元，扣除相關承銷發行費用後，Rosy Capital實際收到的金額為人民幣1,291,940,000元。該票據期限為3年，採用單利計息，固定年利率為5.25%，每半年付息一次，到期一次還本並隨同支付最後一期利息。該票據由首創鉅大提供無條件、不可撤銷擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。根據維好及流動資金契據，首創集團承諾協助Rosy Capital具有充裕資金流動性，確保其按照票據條款及條件及時支付就票據及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。於二零一八年七月，該票據已償還。
- (vii) 於二零一五年十月二十五日，根據上海證券交易所(上證函[2015]2599號文)，本集團獲准在中國境內向合格投資者非公開發行面值總額不超過人民幣100億元的公司債券。二零一六年四月十八日，本公司非公開發行人民幣2,300,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,291,650,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4.2%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。本公司計劃在該債券存續期第三年末行使投資者回售選擇權，因此於二零一八年十二月三十一日，該債券賬面金額人民幣2,297,170,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

二零一六年四月十八日，本公司非公開發行人民幣700,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣697,460,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。在該債券存續期第二年末，本公司選擇上調票面利率至6.1%。於二零一八年十二月三十一日，該債券賬面金額人民幣699,738,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

二零一六年六月一日，本公司非公開發行人民幣2,300,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,290,800,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4.1%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。在該債券存續期第二年末，本公司選擇上調票面利率至5.7%。於二零一八年十二月三十一日，該債券賬面金額人民幣2,298,661,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

二零一六年六月一日，本公司非公開發行人民幣1,700,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,693,200,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4.26%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。本公司計劃在該債券存續期第三年末行使投資者回售選擇權，因此於二零一八年十二月三十一日，該債券賬面金額人民幣1,697,526,000元重分類至一年內到期的非流動負債。



#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (31) 應付債券(續)

(vii) (續)

二零一六年七月十九日，本公司非公開發行人民幣2,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,993,075,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為3.71%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。二零一八年六月十四日，本公司對回售實施結果進行公告，回售有效期登記數量為490,000手，回售金額為人民幣490,000,000元，回售資金發放日為二零一八年七月十九日。於二零一八年七月，回售金額為人民幣490,000,000元，剩餘15.1億元上調利率至5.90%。於二零一八年十二月三十一日，該債券未回售部分賬面金額人民幣1,508,681,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

二零一六年七月十九日，本公司非公開發行人民幣1,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣996,538,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為3.84%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。本公司計劃在該債券存續期第三年末行使投資者回售選擇權，因此於二零一八年十二月三十一日，該債券賬面金額人民幣998,651,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

- (viii) 二零一七年九月二十二日，本公司非公開發行人民幣500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣496,900,000元。該債券期限為1,096天，按季付息，採用單利計息，發行年利率為5.00%，存續期內分期償還本金。於二零一八年九月二十二日，償還到期部分人民幣100,000,000元；二零一八年十二月三十一日，該債券於二零一九年九月二十二日到期的人民幣150,000,000元的部分重分類至一年內到期的非流動負債。

二零一七年十一月十日，本公司非公開發行人民幣500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣498,500,000元。該債券期限為1,047天，按季付息，採用單利計息，發行年利率為5.70%，存續期內分期償還本金。於二零一八年十一月十日，償還到期部分人民幣100,000,000元；二零一八年十二月三十一日，該債券將於二零一九年十一月十日到期的人民幣150,000,000元的部分重分類至一年內到期的非流動負債。

二零一八年一月十六日，本公司非公開發行人民幣1,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣997,000,000元。該債券期限為980天，按季付息，採用單利計息，發行年利率為5.70%，存續期內分期償還本金。於二零一八年十二月三十一日，該債券將於二零一九年一月十六日到期的人民幣200,000,000元的部分重分類至一年內到期的非流動負債。

- (ix) 二零一八年四月九日，本公司非公開發行人民幣1,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣996,000,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，固定利率為5.70%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

#### 四、合併財務報表項目附註(續)

##### (31) 應付債券(續)

(ix) (續)

二零一八年四月九日，本公司非公開發行人民幣2,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,992,000,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，固定利率為5.84%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一八年七月十一日，本公司非公開發行人民幣1,500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,494,000,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，固定利率為5.80%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一八年七月十一日，本公司非公開發行人民幣500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣498,000,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，固定利率為5.94%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一八年九月十四日，本公司公開發行人民幣2,500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,490,000,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，固定利率為4.89%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一八年九月二十一日，本公司非公開發行人民幣1,500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,488,000,000元。該債券期限為三年，採用單利計息，固定利率為6.00%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一八年十二月三日，本公司公開發行人民幣1,500,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,494,000,000元。該債券期限為三年，採用單利計息，固定利率為4.16%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一八年十二月三日，本公司公開發行人民幣1,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣996,000,000元。該債券期限為五年，採用單利計息，固定利率為4.50%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

(x) 二零一八年八月二日，本公司之全資子公司質景環球成功發行4億美元公司債券，扣除相關承銷發行費用後，質景環球實際收到淨額美元397,619,000元。該債券期限為三年，採用浮動利率計息，每季度付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。該票據由首創鉅大提供無條件、不可撤銷擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。根據維好及流動資金契據，首創集團承諾協助質景環球具有充裕資金流動性，確保其按照票據條款及條件及時支付就票據及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。

四、合併財務報表項目附註(續)

(32) 長期應付款

|                            | 二零一八年<br>十二月三十一日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| 國投瑞銀資本管理公司(以下稱「國投瑞銀」)      | -                  | 1,400,000        |
| 平安信託有限責任公司(以下稱「平安信託」)(a)   | <b>3,600,000</b>   | 4,800,000        |
| 華能貴誠信託有限公司(以下稱「華能信託」)(b)   | <b>1,200,000</b>   | 1,200,000        |
| 中建投信託有限責任公司(以下稱「中建投信託」)(c) | <b>1,400,000</b>   | 1,500,000        |
| 其他                         | <b>27,001</b>      | 5,775            |
| 小計                         | <b>6,227,001</b>   | 8,905,775        |
| 減：一年內到期的長期應付款              |                    |                  |
| 國投瑞銀                       | -                  | (1,400,000)      |
| 平安信託(a)                    | <b>(3,600,000)</b> | (1,200,000)      |
| 華能信託(b)                    | <b>(720,000)</b>   | -                |
| 中建投信託(c)                   | <b>(300,000)</b>   | -                |
| 小計                         | <b>(4,620,000)</b> | (2,600,000)      |
| 淨額                         | <b>1,607,001</b>   | 6,305,775        |

(a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團應付平安信託款項為人民幣3,600,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,800,000,000元)，貸款期限為2年，由本公司為子公司提供擔保借入；將於二零一九年十二月三十一日前到期的人民幣3,600,000,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團應付華能信託款項為人民幣1,200,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元)，貸款期限為3年，由本公司為子公司提供擔保借入；將於二零一九年十二月三十一日前到期的人民幣720,000,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

(c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團應付中建投信託款項為人民幣1,400,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)，貸款期限為3年，由本公司為子公司提供擔保借入；將於二零一九年十二月三十一日前到期的人民幣300,000,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

於二零一八年十二月三十一日，長期應付款的利率區間為5.40%至6.50%(二零一七年十二月三十一日：4.28%至7.30%)。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (33) 衍生金融工具

|            | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------------|------------------|------------------|
| 衍生金融資產-    |                  |                  |
| 遠期外匯合約     |                  |                  |
| - 現金流量套期   | 262,202          | -                |
| 衍生金融負債-    |                  |                  |
| 交叉貨幣利率掉期工具 |                  |                  |
| - 現金流量套期   | 32,871           | -                |
| 遠期外匯合約     |                  |                  |
| - 現金流量套期   | -                | 138,572          |

## (34) 股本

|         | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 本年增減變動 |    |       |    |    | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |
|---------|----------------------|--------|----|-------|----|----|----------------------|
|         |                      | 發行新股   | 配股 | 公積金轉股 | 其他 | 小計 |                      |
| 尚未流通股-  |                      |        |    |       |    |    |                      |
| 境內法人持有股 | 1,649,206            | -      | -  | -     | -  | -  | 1,649,206            |
| 境外法人持有股 | 357,998              | -      | -  | -     | -  | -  | 357,998              |
| 流通股份-   |                      |        |    |       |    |    |                      |
| H股      | 1,020,756            | -      | -  | -     | -  | -  | 1,020,756            |
| 合計      | 3,027,960            | -      | -  | -     | -  | -  | 3,027,960            |

|         | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日 | 本年增減變動 |    |       |    |    | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 |
|---------|----------------------|--------|----|-------|----|----|----------------------|
|         |                      | 發行新股   | 配股 | 公積金轉股 | 其他 | 小計 |                      |
| 尚未流通股-  |                      |        |    |       |    |    |                      |
| 境內法人持有股 | 1,649,206            | -      | -  | -     | -  | -  | 1,649,206            |
| 境外法人持有股 | 357,998              | -      | -  | -     | -  | -  | 357,998              |
| 流通股份-   |                      |        |    |       |    |    |                      |
| H股      | 1,020,756            | -      | -  | -     | -  | -  | 1,020,756            |
| 合計      | 3,027,960            | -      | -  | -     | -  | -  | 3,027,960            |

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四、合併財務報表項目附註(續)

#### (35) 資本公積

|                                      | 二零一七年<br>十二月三十一日 | 本年增加   | 本年減少      | 二零一八年<br>十二月三十一日 |
|--------------------------------------|------------------|--------|-----------|------------------|
| 股本溢價(附註六(1)<br>(b2)(i))<br>(附註十五(4)) | 653,652          | 46,455 | (230,177) | 469,930          |
|                                      | 二零一六年<br>十二月三十一日 | 本年增加   | 本年減少      | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
| 股本溢價                                 | 716,380          | -      | (62,728)  | 653,652          |

#### (36) 其他綜合收益

|   | 資產負債表中其他綜合收益         |            |               |              | 二零一八年度利潤表中其他綜合收益     |             |                      |             |              |               |
|---|----------------------|------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|--------------|---------------|
|   | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 會計政策<br>變更 | 二零一八年<br>一月一日 | 稅後歸屬<br>於母公司 | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 | 所得稅前<br>發生額 | 減：其他<br>綜合收益<br>本年轉出 | 減：所得稅<br>費用 | 稅後歸屬<br>於母公司 | 稅後歸屬<br>於少數股東 |
| 以後不能重分類進損益<br>的其他綜合收益                         | -                    | -          | -             | 38,283       | 38,283               | 38,283      | -                    | -           | 38,283       | -             |
| -其他權益工具投資<br>公允價值變動                           | -                    | -          | -             | 38,283       | 38,283               | 38,283      | -                    | -           | 38,283       | -             |
| 以後將重分類進損益的<br>其他綜合收益                          | 413,159              | (998)      | 412,161       | (11,698)     | 400,463              | 96,825      | (99,052)             | (9,471)     | (11,698)     | -             |
| -權益法下在被投資單<br>位以後將重分類進<br>損益的其他綜合收<br>益中享有的份額 | 31,984               | -          | 31,984        | (31,984)     | -                    | -           | (31,984)             | -           | (31,984)     | -             |
| -因存貨轉入投資性房<br>地產確認的其他綜<br>合收益變動(a)            | 391,471              | -          | 391,471       | (49,520)     | 341,951              | 781         | (67,068)             | 16,767      | (49,520)     | -             |
| -現金流量套期儲備                                     | (10,847)             | (998)      | (11,845)      | 78,713       | 66,868               | 104,951     | -                    | (26,238)    | 78,713       | -             |
| -外幣報表折算差額                                     | 551                  | -          | 551           | (8,907)      | (8,356)              | (8,907)     | -                    | -           | (8,907)      | -             |
| 合計  | 413,159              | (998)      | 412,161       | 26,585       | 438,746              | 135,108     | (99,052)             | (9,471)     | 26,585       | -             |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (36) 其他綜合收益(續)

- (a) 二零一八年度，本集團由於處置部分物業，該部分物業原持有期間的評估增值計入其他綜合收益的部分，於處置日相應轉入當期損益的金額為人民幣50,301,000元(二零一七年度：人民幣70,218,000元)。

|   | 資產負債表中其他綜合收益 |              |             |               | 二零一七年度利潤表中其他綜合收益                   |             |              |               |   |
|---|--------------|--------------|-------------|---------------|------------------------------------|-------------|--------------|---------------|---|
|   | 二零一六年        |              | 二零一七年       |               | 減：前期<br>計入其他<br>綜合收益<br>本年轉入<br>損益 | 減：所得<br>稅費用 | 稅後歸屬<br>於母公司 | 稅後歸屬<br>於少數股東 |   |
|   | 十二月<br>三十一日  | 稅後歸屬<br>於母公司 | 十二月<br>三十一日 | 本年所得稅<br>前發生額 |                                    |             |              |               |   |
| 以後不能重分類進損益的其他<br>綜合收益                     | -            | -            | -           | -             | -                                  | -           | -            | -             | - |
| 以後將重分類進損益的其他綜<br>合收益                      | 370,407      | 42,752       | 413,159     | 150,476       | (93,366)                           | (14,358)    | 42,752       | -             |   |
| -權益法下在被投資單位以後<br>將重分類進損益的其他綜<br>合收益中享有的份額 | 31,984       | -            | 31,984      | -             | -                                  | -           | -            | -             |   |
| -因存貨轉入投資性房地產確<br>認的其他綜合收益變動               | 460,916      | (69,445)     | 391,471     | 1,055         | (93,649)                           | 23,149      | (69,445)     | -             |   |
| -現金流量套期儲備                                 | (123,368)    | 112,521      | (10,847)    | 149,745       | 283                                | (37,507)    | 112,521      | -             |   |
| -外幣報表折算差額                                 | 875          | (324)        | 551         | (324)         | -                                  | -           | (324)        | -             |   |
| 合計  | 370,407      | 42,752       | 413,159     | 150,476       | (93,366)                           | (14,358)    | 42,752       | -             |   |

## (37) 盈餘公積

|         | 二零一七年       |        |       | 二零一八年 |             |
|---------|-------------|--------|-------|-------|-------------|
|         | 十二月<br>三十一日 | 本年提取   | 其他調整  | 本年減少  | 十二月<br>三十一日 |
| 法定盈餘公積金 | 570,905     | 93,467 | 1,009 | -     | 665,381     |

|         | 二零一六年       |        |      | 二零一七年 |             |
|---------|-------------|--------|------|-------|-------------|
|         | 十二月<br>三十一日 | 本年提取   | 其他調整 | 本年減少  | 十二月<br>三十一日 |
| 法定盈餘公積金 | 543,169     | 27,736 | -    | -     | 570,905     |

四、合併財務報表項目附註(續)

(37) 盈餘公積(續)

根據《中華人民共和國公司法》、本公司章程及董事會的決議，本公司按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到股本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。二零一八年度，本公司計提法定盈餘公積為人民幣93,467,000元(二零一七年度：人民幣27,736,000元)。

本公司任意盈餘公積金的提取額由董事會提議，經股東大會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加股本，二零一八年度，本公司未計提任意盈餘公積金(二零一七年度：無)。

(38) 未分配利潤

|                  | 二零一八年度     | 二零一七年度     |
|------------------|------------|------------|
| 年初未分配利潤(調整前)     | 10,376,979 | 9,109,165  |
| 調整 - 新收入準則       | 13,760     | -          |
| 調整 - 新金融工具準則     | 1,953      | -          |
| 年初未分配利潤(調整後)     | 10,392,692 | 9,109,165  |
| 加：本年歸屬於母公司股東的淨利潤 | 1,922,932  | 2,112,580  |
| 減：提取法定盈餘公積       | (93,467)   | (27,736)   |
| 派發普通股股利(a)       | (635,872)  | (605,592)  |
| 派發永續債分紅          | (547,919)  | (95,736)   |
| 其他               | (1,009)    | (115,702)  |
| 年末未分配利潤          | 11,037,357 | 10,376,979 |

(a) 根據二零一八年二月二十六日董事會決議，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。該股利分配方案已於二零一八年四月十三日舉行的周年股東大會上經股東審批。

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二零一八年現金股利，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。該股利分配方案將於二零一九年四月二十三日舉行的周年股東大會上經股東審批。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (39) 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) | <b>22,655,740</b> | 21,136,876 |
| 其他業務收入(b) | <b>601,313</b>    | 155,164    |
| 合計        | <b>23,257,053</b> | 21,292,040 |

|           | 二零一八年度            | 二零一七年度     |
|-----------|-------------------|------------|
| 主營業務成本(a) | <b>16,512,988</b> | 15,165,479 |
| 其他業務成本(b) | <b>436,455</b>    | 49,934     |
| 合計        | <b>16,949,443</b> | 15,215,413 |

## (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    | <b>19,220,319</b> | <b>14,376,723</b> | 17,850,954 | 14,184,431 |
| 諮詢收入     | <b>14,528</b>     | –                 | 26,078     | –          |
| 土地一級開發   | <b>2,902,844</b>  | <b>2,080,835</b>  | 2,906,146  | 971,456    |
| 投資物業租賃收入 | <b>518,049</b>    | <b>55,430</b>     | 353,698    | 9,592      |
| 合計       | <b>22,655,740</b> | <b>16,512,988</b> | 21,136,876 | 15,165,479 |

## (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 | <b>398,795</b> | <b>335,885</b> | 765     | 639    |
| 臨時性租賃    | <b>43,701</b>  | –              | 44,365  | 378    |
| 其他業務     | <b>158,817</b> | <b>100,570</b> | 110,034 | 48,917 |
| 合計       | <b>601,313</b> | <b>436,455</b> | 155,164 | 49,934 |



四、合併財務報表項目附註(續)

(40) 税金及附加

|       | 二零一八年度    | 二零一七年度    | 計繳標準  |
|-------|-----------|-----------|-------|
| 土地增值稅 | 1,865,444 | 880,633   | 參見附註三 |
| 營業稅   | 42,706    | 180,978   | 參見附註三 |
| 其他    | 264,512   | 200,649   |       |
| 合計    | 2,172,662 | 1,262,260 |       |

(41) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

|                    | 二零一八年度     | 二零一七年度     |
|--------------------|------------|------------|
| 房地產項目的成本           | 14,222,059 | 14,012,002 |
| 土地一級開發成本           | 2,045,484  | 944,260    |
| 投資物業運營成本           | 37,640     | 9,592      |
| 投資性房地產銷售成本         | 335,885    | 639        |
| 工資、社保及福利           | 796,589    | 706,371    |
| 行政辦公費              | 237,457    | 156,880    |
| 折舊與攤銷              | 44,688     | 27,989     |
| 差旅招待費              | 30,858     | 20,144     |
| 核數師服務費用            | 13,825     | 15,676     |
| - 核數服務費用           | 9,811      | 10,425     |
| - 資本市場交易及其他非核數服務費用 | 4,014      | 5,251      |
| 其他中介服務費            | 190,141    | 105,054    |
| 營銷及佣金費用            | 566,062    | 443,109    |
| 其他                 | 107,548    | 73,070     |
| 合計                 | 18,628,236 | 16,514,786 |

(42) 財務費用

|           | 二零一八年度      | 二零一七年度<br>(經重述) |
|-----------|-------------|-----------------|
| 利息支出      | 4,460,152   | 3,335,385       |
| 減：資本化利息支出 | (1,889,267) | (2,007,868)     |
| 利息費用      | 2,570,885   | 1,327,517       |
| 利息收入      | (285,730)   | (152,569)       |
| 匯兌損益      | 449,197     | (137,419)       |
| 其他        | 134,890     | 59,727          |
| 合計        | 2,869,242   | 1,097,256       |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (43) 資產減值損失

|             | 二零一八年度 | 二零一七年度  |
|-------------|--------|---------|
| 計提商譽減值準備    | -      | 172,137 |
| 計提其他應收款壞賬準備 | -      | 80,000  |
| 計提存貨跌價準備    | -      | 5,469   |
| 合計          | -      | 257,606 |

## (44) 信用減值損失

|                     | 二零一八年度  | 二零一七年度 |
|---------------------|---------|--------|
| 計提其他應收款壞賬準備(附註四(6)) | 141,219 | -      |

## (45) 其他收益

|             | 二零一八年度 | 二零一七年度  | 與資產/<br>收益相關 |
|-------------|--------|---------|--------------|
| 土地增值稅返還獎勵   | 53,986 | 67,000  | 與收益相關        |
| 代扣代繳個人所得稅返還 | 428    | 608     | 與收益相關        |
| 政府補助        | -      | 121,516 | 與收益相關        |
| 合計          | 54,414 | 189,124 |              |

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四、合併財務報表項目附註(續)

#### (46) 投資收益

|                           | 二零一八年度    | 二零一七年度<br>(經重述) |
|---------------------------|-----------|-----------------|
| 按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額     | 513,780   | 99,637          |
| 處置子公司收益(附註五(2))           | 999,423   | 13,123          |
| 債權投資持有期間取得的利息收入           | 1,129,146 | 1,063,520       |
| 分步實現企業合併原持股比例按公允價值調整產生的收益 | -         | 98,252          |
| 處置聯營企業收益(附註四(14)(b)(vi))  | 687,822   | -               |
| 處置交易性金融資產收益               | -         | 100,562         |
| 天城永泰收益分配重新計量損失            | (154,991) | -               |
| 其他                        | 60,249    | 41,080          |
| 合計                        | 3,235,429 | 1,416,174       |

#### (47) 淨敞口套期收益

|      | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
|------|--------|--------|
| 澳洲項目 | 7,199  | -      |

#### (48) 公允價值變動收益／(損失)

|                          | 二零一八年度   | 二零一七年度    |
|--------------------------|----------|-----------|
| 非金融資產 - 投資性房地產(附註四(16))  | 321,519  | 273,983   |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產-  |          |           |
| 首創證券投資基金                 | 502      | 418       |
| H股流通股 - 北京城建設計發展集團股份有限公司 | -        | (92,384)  |
| 衍生金融負債                   |          |           |
| 遠期外匯合同                   | -        | (8,795)   |
| 交易性金融負債                  |          |           |
| 加蓋交叉貨幣互換合約               | 147,895  | (263,144) |
| 實現銷售轉回相應公允價值變動損益         | (58,919) | (21,160)  |
| 合計                       | 410,997  | (111,082) |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (49) 資產處置收益

|                | 二零一八年度 | 二零一七年度  |
|----------------|--------|---------|
| 政府土地回購利得       | 2,525  | 181,048 |
| 處置非流動資產利得/(損失) | 3,789  | (46)    |
| 合計             | 6,314  | 181,002 |

## (50) 營業外收入

|                                     | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| 合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產<br>公允價值份額的差額 | -      | 850    |
| 政府補助                                | -      | 6,242  |
| 違約金                                 | 11,136 | 3,211  |
| 其他                                  | 4,672  | 9,070  |
| 合計                                  | 15,808 | 19,373 |

## (51) 營業外支出

|         | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
|---------|--------|--------|
| 違約金和滯納金 | 11,964 | 4,086  |
| 其他      | 3,928  | 11,320 |
| 合計      | 15,892 | 15,406 |

四、合併財務報表項目附註(續)

(52) 所得稅費用

中國企業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，本集團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 | <b>1,148,126</b> | 1,219,566 |
| 遞延所得稅            | <b>(405,252)</b> | (177,046) |
| 合計               | <b>742,874</b>   | 1,042,520 |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (52) 所得稅費用(續)

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                    | 3,159,963 | 3,839,317 |
| 按適用稅率25%計算的所得稅          | 789,991   | 959,829   |
| 所得稅稅率差異的影響              | (105,022) | -         |
| 被投資單位稅率差異的影響            | -         | 833       |
| 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)  |
| 沖回以前年度計提的遞延所得稅資產        | 31,139    | 54,920    |
| 需要繳稅的內部股權轉讓收益           | 101,793   | -         |
| 可以在稅前列支的權益工具分紅          | (194,700) | (104,516) |
| 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)   |
| 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    |
| 不得扣除的成本、費用和損失           | 65,480    | 10,050    |
| 所得稅費用                   | 742,874   | 1,042,520 |

四、合併財務報表項目附註(續)

(53) 每股收益

(a) 基本每股收益

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           | (547,919) | (95,736)  |
| 歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤    | 1,375,013 | 2,016,844 |
| 本公司發行在外普通股的加權平均數(千股) | 3,027,960 | 3,027,960 |
| 基本每股收益(人民幣元每股)       | 0.45      | 0.67      |
| 其中：                  |           |           |
| - 持續經營基本每股收益(人民幣元每股) | 0.45      | 0.67      |

- (b) 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。

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (54) 現金流量表項目註釋

## (a) 收到的其他與經營活動有關的現金

|                 | 二零一八年度  | 二零一七年度  |
|-----------------|---------|---------|
| 銀行利息收入          | 285,730 | 152,569 |
| 收到的政府補助款項及稅收返還款 | 54,414  | 68,726  |
| 收到的政府土地回購款項     | 149,938 | 131,284 |
| 收到的經營往來款        | 21,459  | 100,863 |
| 合計              | 511,541 | 453,442 |

## (b) 支付的其他與經營活動有關的現金

|          | 二零一八年度    | 二零一七年度    |
|----------|-----------|-----------|
| 預付項目款    | 551,593   | —         |
| 支付的經營往來款 | 827,192   | 190,913   |
| 管理辦公費    | 268,315   | 291,661   |
| 營銷推廣費    | 312,461   | 232,874   |
| 佣金及中介費   | 457,567   | 330,965   |
| 違約金和滯納金  | 11,964    | 4,086     |
| 手續費及其他   | 134,890   | 13,618    |
| 合計       | 2,563,982 | 1,064,117 |

## (c) 收到的其他與投資活動有關的現金

|                | 二零一八年度    | 二零一七年度    |
|----------------|-----------|-----------|
| 收到天城永泰往來款      | 635,286   | —         |
| 收回項目合作投資款      | 72,150    | 457,667   |
| 收回關聯方資金拆借本金及利息 | 1,124,735 | 2,385,976 |
| 收回債權投資本金及利息    | 229,236   | 642,271   |
| 收回天津城鐵港鐵履約保函款項 | 1,600,000 | —         |
| 收回一級土地開發墊付款及利息 | —         | 1,291     |
| 其他             | 2,750     | 268,282   |
| 合計             | 3,664,157 | 3,755,487 |



四、合併財務報表項目附註(續)

(54) 現金流量表項目註釋(續)

(d) 支付的其他與投資活動有關的現金

|             | 二零一八年度     | 二零一七年度    |
|-------------|------------|-----------|
| 支付關聯方資金拆借款  | 9,723,903  | 4,406,855 |
| 支付項目合作投資款   | 1,973,584  | 1,842,524 |
| 支付債權投資款     | 351,976    | 1,159,564 |
| 支付城鐵港鐵履約保函款 | —          | 1,600,000 |
| 支付土地一級開發投資款 | 262,567    | 205,283   |
| 合計          | 12,312,030 | 9,214,226 |

(e) 收到的其他與籌資活動有關的現金

|                 | 二零一八年度    | 二零一七年度    |
|-----------------|-----------|-----------|
| 收到關聯方資金拆借款      | 1,364,625 | 2,787,825 |
| 子公司取得的其他長期債務籌資款 | —         | 6,734,035 |
| 定存質押解除收回款項      | 734,716   | —         |
| 其他              | 7,000     | 414,500   |
| 合計              | 2,106,341 | 9,936,360 |

(f) 支付的其他與籌資活動有關的現金

|                | 二零一八年度    | 二零一七年度    |
|----------------|-----------|-----------|
| 子公司歸還債權轉讓籌資款   | —         | 2,900,000 |
| 償還關聯方資金拆借本金及利息 | 740,137   | 3,529,522 |
| 支付少數股東等比例減資款項  | 279,817   | —         |
| 其他             | 176,882   | 900       |
| 合計             | 1,196,836 | 6,430,422 |

## 四、合併財務報表項目附註(續)

## (55) 現金流量表補充資料

## 將淨利潤調節為經營活動現金流量

|                                 | 二零一八年度      | 二零一七年度      |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| 淨利潤                             | 2,417,089   | 2,796,797   |
| 加：信用減值損失                        | 141,219     | -           |
| 資產減值損失                          | -           | 257,606     |
| 固定資產折舊                          | 23,224      | 19,879      |
| 長期待攤費用的攤銷                       | 27,502      | 30,957      |
| 處置固定資產及其他長期資產的淨收益               | (67,759)    | (69,762)    |
| 財務費用                            | 3,020,082   | 1,190,099   |
| 公允價值變動(收益)/損失                   | (422,984)   | 89,922      |
| 淨敞口套期收益                         | (7,199)     | -           |
| 投資收益                            | (3,235,429) | (1,416,174) |
| 合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額 | -           | (850)       |
| 遞延所得稅資產的增加                      | (529,403)   | (306,868)   |
| 遞延所得稅負債的增加/(減少)                 | 178,985     | (3,763)     |
| 存貨的(增加)/減少                      | (6,718,222) | 4,044,223   |
| 受限制現金的(增加)/減少                   | (124,772)   | 56,082      |
| 經營性應收項目的減少/(增加)                 | 4,583,675   | (7,886,322) |
| 經營性應付項目的(減少)/增加                 | (5,380,737) | 5,651,963   |
| 經營活動(使用)/產生的現金流量淨額              | (6,094,729) | 4,453,789   |

二零一八年度及二零一七年度，無不涉及現金收支的重大投資和籌資活動。

四、合併財務報表項目附註(續)

(55) 現金流量表補充資料(續)

(a) 現金及現金等價物淨變動情況

|             | 二零一八年度              | 二零一七年度       |
|-------------|---------------------|--------------|
| 現金的年末餘額     | <b>21,748,206</b>   | 18,049,837   |
| 減：現金的年初餘額   | <b>(18,049,837)</b> | (16,558,753) |
| 現金及現金等價物增加額 | <b>3,698,369</b>    | 1,491,084    |

(b) 取得或處置子公司

二零一八年度，本集團取得或處置子公司相關的現金流量情況參見附註五。

(c) 現金及現金等價物

|              | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------------|-------------------|------------------|
| 貨幣資金(附註四(1)) | <b>22,526,602</b> | 21,038,178       |
| 減：受到限制的貨幣資金  | <b>(721,005)</b>  | (2,868,160)      |
| 受到限制的其他貨幣資金  | <b>(57,391)</b>   | (120,181)        |
| 年末現金及現金等價物餘額 | <b>21,748,206</b> | 18,049,837       |

## 五、合併範圍的變更

### (1) 非同一控制下的企業合併

#### (a) 二零一八年度發生的非同一控制下企業合併如下：

| 被購買方             | 取得時點         | 購買成本   | 取得的<br>權益比例 | 取得方式 | 購買日          | 購買日<br>確定依據 | 購買日                | 購買日                | 購買日                          | 購買日                        |
|------------------|--------------|--------|-------------|------|--------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
|                  |              |        |             |      |              |             | 至年末<br>被購買方<br>的收入 | 至年末<br>被購買方<br>的虧損 | 至年末<br>被購買方<br>的經營活動<br>現金流量 | 至年末<br>被購買方<br>的現金<br>流量淨額 |
| 瑞元天信及<br>成都瑞華(i) | 二零一八年<br>十二月 | 20,000 | 100%        | 股權收購 | 二零一八年<br>十二月 | 股權交割日       | -                  | -                  | -                            | -                          |
| 中傳英才(ii)         | 二零一八年<br>十月  | 29,520 | 70%         | 增資   | 二零一八年<br>十月  | 注資日期        | 2,532              | 4,624              | (10,165)                     | (21,278)                   |

- (i) 於二零一八年十二月，本集團與珠海橫琴創元匯金投資管理有限公司(瑞元天信的普通合夥人，以下稱「創元匯金」)及北京創元匯資本管理有限公司(瑞元天信的優先級有限合夥人，以下稱「創元匯」)簽訂合夥協議，本集團入夥成為瑞元天信的次級有限合夥人，出資人民幣20,000,000元。各方約定創元匯金自購買日起作為執行事務合夥人做出任何瑞元天信相關經營活動決定之前都需取得本集團的書面授權。瑞元天信持有成都瑞華100%股權，主營業務為房地產開發。該交易完成後，本集團取得了對瑞元天信及成都瑞華的控制權，本集團將兩家公司作為子公司核算，本次交易作為業務合併。
- (ii) 於二零一八年十月，本集團通過增資人民幣29,520,000元取得中傳英才70%股權，將其作為子公司核算。中傳英才於購買日歸屬於本集團的資產淨額為人民幣29,520,000元。

### (2) 處置子公司

#### (a) 本年度處置子公司的相關信息匯總如下：

| 子公司名稱 | 處置價款    | 處置比例 | 處置方式 | 喪失控制權<br>時點  | 喪失控制權<br>時點的判斷<br>依據 | 處置價款與<br>處置投資<br>對應的合併<br>財務報表層面 | 享有該<br>子公司<br>淨資產份額 | 剩餘49%<br>股權重新<br>計量產生<br>的利得 |
|-------|---------|------|------|--------------|----------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------|
|       |         |      |      |              |                      | 的差額                              | 的差額                 | 的差額                          |
| 開元和安  | 598,158 | 51%  | 股權轉讓 | 二零一八年<br>十二月 | 股權交割日                | 550,732                          | 448,691             |                              |

於二零一八年十二月三十一日，本公司處置了所持有的開元和安其中51%的股權。本公司對開元和安的持股比例減少為49%，對開元和安董事會具有重大影響，將其作為聯營企業核算。

五、合併範圍的變更(續)

(2) 處置子公司(續)

(b) 處置損益信息如下：

(i) 開元和安

處置損益計算如下：

|                        | 金額        |
|------------------------|-----------|
| 處置價格                   | 598,158   |
| 減：合併財務報表層面享有的開元和安淨資產份額 | (47,426)  |
|                        | 550,732   |
| 剩餘49%股權重新計量產生的利得       | 448,691   |
|                        | 999,423   |
| 處置產生的投資收益              |           |
| 交易應收款項及現金流量列示如下：       |           |
| 交易應收款項                 | 1,785,581 |
| 其中：股權轉讓款               | 598,158   |
| 債權轉讓款                  | 1,187,423 |
| 處置收到的現金                | 948,158   |
| 減：開元和安持有的現金和現金等價物      | (13,355)  |
|                        | 934,803   |
| 處置增加的現金淨額              | 934,803   |

(3) 其他原因的合併範圍變動

本集團於二零一八年一月出資設立全資子公司杭州臨創。

本集團於二零一八年一月出資設立全資子公司首置文化。

本集團於二零一八年二月出資設立全資子公司泰龍翔。

本集團於二零一八年二月出資設立全資子公司首金資本。

## 五、合併範圍的變更(續)

### (3) 其他原因的合併範圍變動(續)

本集團於二零一八年三月取得原合營企業天津城鐵港鐵剩餘51%股權，由此，本集團持有天津城鐵港鐵100%股權，將其作為子公司核算。

本集團於二零一八年四月出資設立子公司貿景環球。

本集團於二零一八年五月出資設立子公司青島奧萊。

本集團於二零一八年五月出資設立全資子公司重慶首灝。

本集團於二零一八年六月出資設立全資子公司首創乾元。

本集團於二零一八年六月出資設立全資子公司首金創新。

本集團於二零一八年七月出資設立全資子公司南寧鉅大奧萊。

本集團於二零一八年七月出資設立全資子公司張家口睿源。

本集團於二零一八年八月出資設立全資子公司上海首悅。

本集團於二零一八年八月出資設立全資子公司上海首翟。

本集團於二零一八年八月出資設立全資子公司青島滄海偉業。

本集團於二零一八年八月出資設立全資子公司成都華府。

本集團於二零一八年八月出資設立全資子公司佛山首朗。

本集團於二零一八年九月出資設立全資子公司首金新創。

本集團於二零一八年十月出資設立全資子公司首金吉創。

本集團於二零一八年十月出資設立全資子公司首金瑞創。

## 六、在其他主體中的權益

### (1) 在子公司中的權益

#### (a) 企業集團的構成

| 子公司名稱                            | 法人類別   | 主要經營地   | 註冊地     | 業務性質     | 持股比例  |       | 取得方式  |
|----------------------------------|--------|---------|---------|----------|-------|-------|-------|
|                                  |        |         |         |          | 直接(%) | 間接(%) |       |
| Central Plaza                    | 有限責任公司 | 英屬維爾京群島 | 英屬維爾京群島 | 投資控股     | 100   | -     | 發起人注入 |
| IFC                              | 有限責任公司 | 英屬維爾京群島 | 英屬維爾京群島 | 投資控股     | 100   | -     | 發起人注入 |
| 首創朝陽房地產發展有限公司<br>(以下稱「首創朝陽」)     | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房地產開發及銷售 | 100   | -     | 企業合併  |
| 北京安華世紀房地產開發有限公司<br>(以下稱「安華世紀」)   | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房地產開發及銷售 | 55    | 45    | 企業合併  |
| 天津伴山人家置業有限公司                     | 有限責任公司 | 天津市     | 天津市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 北京陽光城房地產有限公司<br>(以下稱「陽光城」)       | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房地產開發及銷售 | 50    | 50    | 企業合併  |
| 重慶首創新石置業有限公司                     | 有限責任公司 | 重慶市     | 重慶市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 北京新博城房地產開發有限公司                   | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 青島陽光濱海置業有限公司                     | 有限責任公司 | 青島市     | 青島市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 青島千千樹置業有限公司                      | 有限責任公司 | 青島市     | 青島市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 煙台陽光驪都房地產開發有限公司                  | 有限責任公司 | 煙台市     | 煙台市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 煙台陽光驪珠房地產開發有限公司                  | 有限責任公司 | 煙台市     | 煙台市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 煙台陽光新業房地產開發有限公司                  | 有限責任公司 | 煙台市     | 煙台市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 浙江奧特萊斯置業有限公司                     | 有限責任公司 | 湖州市     | 湖州市     | 房地產開發及運營 | -     | 72.9  | 企業合併  |
| 天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司<br>(以下稱「天津嘉銘」) | 有限責任公司 | 天津市     | 天津市     | 房地產開發及銷售 | 100   | -     | 企業合併  |
| 首創鉅大                             | 有限責任公司 | 開曼群島    | 開曼群島    | 投資控股     | -     | 72.9  | 企業合併  |
| 西安首創新開置業有限公司                     | 有限責任公司 | 西安市     | 西安市     | 房地產開發及銷售 | -     | 72.9  | 企業合併  |
| 湖州首創榮城置業有限公司                     | 有限責任公司 | 湖州市     | 湖州市     | 房地產開發及銷售 | -     | 55    | 企業合併  |
| 北京興泰吉成置業有限公司                     | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 北京永元金泰投資管理有限公司<br>(以下稱「永元金泰」)    | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 投資管理     | 100   | -     | 企業合併  |
| 鎰金置業                             | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |
| 北京東環鑫融投資管理有限公司<br>(以下稱「東環鑫融」)    | 有限責任公司 | 北京市     | 北京市     | 房屋租賃     | 100   | -     | 企業合併  |
| 珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金<br>(有限合夥)      | 有限責任公司 | 珠海市     | 珠海市     | 投資管理     | -     | 96.39 | 企業合併  |
| 重慶首永置業有限公司                       | 有限責任公司 | 重慶市     | 重慶市     | 房地產開發及銷售 | -     | 96.39 | 企業合併  |
| 瀋陽吳華置業有限公司                       | 有限責任公司 | 瀋陽市     | 瀋陽市     | 房地產開發及銷售 | -     | 100   | 企業合併  |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (a) 企業集團的構成(續)

| 子公司名稱                      | 法人類別   | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質       | 持股比例  |       | 取得方式 |
|----------------------------|--------|-------|-----|------------|-------|-------|------|
|                            |        |       |     |            | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 成都瑞華                       | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 企業合併 |
| 北京同創金龍置業有限公司(以下稱「同創金龍」)(i) | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 25    | 企業合併 |
| 北京尚博雅投資顧問有限公司(以下稱「尚博雅」)    | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 投資管理       | 100   | -     | 出資設立 |
| 成都首創新置置業有限公司               | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 江蘇首創置業有限公司(以下稱「江蘇首創」)      | 有限責任公司 | 無錫市   | 無錫市 | 房地產開發及銷售   | 60    | 40    | 出資設立 |
| 首創置業成都有限公司(以下稱「首創成都」)      | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 房地產開發及銷售   | 100   | -     | 出資設立 |
| 成都首創驛都置業有限公司(以下稱「成都驛都」)    | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 房地產開發及銷售   | -     | 55    | 出資設立 |
| 天津首創新園置業有限公司(以下稱「天津新園」)    | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 55    | 出資設立 |
| 天津首創新港置業有限公司(以下稱「天津新港」)    | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 55    | 出資設立 |
| 無錫首創新東置業有限公司(以下稱「無錫新東」)    | 有限責任公司 | 無錫市   | 無錫市 | 房地產開發及銷售   | 100   | -     | 出資設立 |
| 北京創新建業地產投資有限公司             | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 投資管理       | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 京津同城                       | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發      | -     | 90    | 出資設立 |
| 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司           | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 北京首創中北基礎設施投資有限公司           | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發      | -     | 100   | 出資設立 |
| 首置投資控股有限公司(以下稱「首置投資」)      | 有限責任公司 | 香港    | 香港  | 投資管理       | 100   | -     | 出資設立 |
| 北京安順園房地產開發有限公司             | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 95    | 出資設立 |
| 鎮江先基置業有限公司                 | 有限責任公司 | 鎮江市   | 鎮江市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 浙江華隆置業有限公司                 | 有限責任公司 | 湖州市   | 湖州市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京瑞元豐古置業有限公司(以下稱「瑞元豐古」)    | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | 100   | -     | 出資設立 |
| 首創天順基礎設施投資有限公司             | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發      | -     | 100   | 出資設立 |
| 海南奧特萊斯房地產開發有限公司            | 有限責任公司 | 萬寧市   | 萬寧市 | 房地產開發及銷售   | -     | 55    | 出資設立 |
| 江陰啟悅置業有限公司                 | 有限責任公司 | 江陰市   | 江陰市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 青島信立偉業房地產開發有限公司            | 有限責任公司 | 青島市   | 青島市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |



六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

| 子公司名稱                       | 法人類別   | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質       | 持股比例  |       | 取得方式 |
|-----------------------------|--------|-------|-----|------------|-------|-------|------|
|                             |        |       |     |            | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 海南奧特萊斯旅業開發有限公司(以下稱「海南奧萊旅業」) | 有限責任公司 | 萬寧市   | 萬寧市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 55    | 出資設立 |
| 首創奧萊(昆山)置業有限公司              | 有限責任公司 | 昆山市   | 昆山市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 瀋陽首創新運置業有限公司                | 有限責任公司 | 瀋陽市   | 瀋陽市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 大唐偉業投資有限公司                  | 有限責任公司 | 法國    | 法國  | 地產業務及其他    | -     | 100   | 出資設立 |
| 海南首創奧萊置業有限公司                | 有限責任公司 | 萬寧市   | 萬寧市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京金瑞財富投資管理有限公司              | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 投資管理       | -     | 100   | 出資設立 |
| 首創東興(昆山)房地產開發有限公司           | 有限責任公司 | 昆山市   | 昆山市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 天津同城置業有限公司                  | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京眾置鼎福房地產開發有限公司(以下稱「眾置鼎福」)  | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 投資管理       | 100   | -     | 出資設立 |
| 北京天城永元置業有限公司(以下稱「天城永元」)     | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | 50    | -     | 出資設立 |
| 天津興泰吉鑫置業有限公司                | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京創瑞祥安置業有限公司                | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海松創置業有限公司                  | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京益凱優置業有限公司                 | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首創正恆置業有限公司(以下稱「上海正恆」)     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理       | 100   | -     | 出資設立 |
| 北京貴佳茂置業有限公司                 | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 興泰吉鴻                        | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京聯創盛業房地產開發有限公司             | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 成都首創正華置業有限公司                | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京旭嘉置業有限公司                  | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 天津興泰吉盛置業有限公司                | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 天津宏泰偉業房地產開發有限公司             | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (a) 企業集團的構成(續)

| 子公司名稱                         | 法人類別   | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質       | 持股比例  |       | 取得方式 |
|-------------------------------|--------|-------|-----|------------|-------|-------|------|
|                               |        |       |     |            | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 上海首青置業有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首浦置業有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京天智盈置業有限公司                   | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京金德豐置業有限公司                   | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京寶馳通置業有限公司                   | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首湖投資有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首揚投資有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 杭州首創奧特萊斯置業有限公司                | 有限責任公司 | 杭州市   | 杭州市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 江西首創奧特萊斯置業有限公司                | 有限責任公司 | 南昌市   | 南昌市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司              | 有限責任公司 | 武漢市   | 武漢市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.2  | 出資設立 |
| 西安首鉅商業開發管理有限公司                | 有限責任公司 | 西安市   | 西安市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 鄭州鉅信奧萊實業有限公司                  | 有限責任公司 | 鄭州市   | 鄭州市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 聚源信誠(天津)投資管理有限公司(以下稱「聚源信誠投資」) | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 投資管理及諮詢    | 100   | -     | 出資設立 |
| 聚源信誠(天津)商貿有限公司                | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 批發和零售業     | -     | 100   | 出資設立 |
| 北京永源興置業有限公司                   | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海裕標房地產開發有限公司(以下稱「上海裕標」)      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 51    | 出資設立 |
| 上海煊熹房地產開發有限公司                 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 51    | 出資設立 |
| 北京優達置業有限公司                    | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發      | -     | 70    | 出資設立 |
| 上海首涇投資有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 房地產開發及銷售   | -     | 100   | 出資設立 |
| 濟南首鉅置業有限公司                    | 有限責任公司 | 濟南市   | 濟南市 | 房地產開發運營及管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

| 子公司名稱                     | 法人類別   | 主要經營地 | 註冊地     | 業務性質            | 持股比例  |       | 取得方式 |
|---------------------------|--------|-------|---------|-----------------|-------|-------|------|
|                           |        |       |         |                 | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 合肥創鉅奧萊商業管理有限公司            | 有限責任公司 | 合肥市   | 合肥市     | 房地產開發運營及管理      | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 北京翔能置業有限公司<br>(以下稱「北京翔能」) | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市     | 房地產開發           | 100   | -     | 出資設立 |
| 重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司            | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市     | 房地產開發運營及管理      | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 昆明首創奧萊商業運營管理有限公司          | 有限責任公司 | 昆明市   | 昆明市     | 房地產開發運營及管理      | -     | 62.0  | 出資設立 |
| 上海領毓                      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首灝置業有限公司                | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)    | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市     | 投資管理及諮詢         | -     | 100   | 出資設立 |
| 深圳首龍房地產開發有限公司             | 有限責任公司 | 深圳市   | 深圳市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 天津興泰吉昌置業有限公司              | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 泰龍翔                       | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 天津城鐵港鐵                    | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 杭州臨創                      | 有限責任公司 | 杭州市   | 杭州市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 重慶首灝                      | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 青島奧萊                      | 有限責任公司 | 青島市   | 青島市     | 房地產開發運營及管理      | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 首置文化                      | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市     | 廣播電視節目製作及電影攝制發行 | 100   | -     | 出資設立 |
| 賀景環球                      | 有限責任公司 | 香港    | 英屬維爾京群島 | 投資管理            | -     | 100   | 出資設立 |
| 首創乾元                      | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市     | 廣播電視節目製作及電影攝制發行 | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首悅                      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 上海首灝                      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地產開發及銷售        | -     | 100   | 出資設立 |
| 首金資本                      | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市     | 投資管理            | 100   | -     | 出資設立 |
| 首金創新                      | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市     | 投資管理            | -     | 100   | 出資設立 |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (a) 企業集團的構成(續)

| 子公司名稱                       | 法人類別   | 主要經營地 | 註冊地  | 業務性質           | 持股比例  |       | 取得方式 |
|-----------------------------|--------|-------|------|----------------|-------|-------|------|
|                             |        |       |      |                | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 首金新創                        | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市  | 房地產開發及銷售       | -     | 100   | 出資設立 |
| 首金吉創                        | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市  | 房地產開發及銷售       | -     | 100   | 出資設立 |
| 首金瑞創                        | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市  | 房地產開發及銷售       | -     | 100   | 出資設立 |
| 青島滄海偉業                      | 有限責任公司 | 青島市   | 青島市  | 房地產開發及銷售       | -     | 100   | 出資設立 |
| 成都華府                        | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市  | 房地產開發及銷售       | -     | 100   | 出資設立 |
| 南寧奧萊                        | 有限責任公司 | 南寧市   | 南寧市  | 房地產開發運營及<br>管理 | -     | 72.9  | 出資設立 |
| 佛山首朗                        | 有限責任公司 | 佛山市   | 佛山市  | 房地產開發及銷售       | -     | 100   | 出資設立 |
| 張家口睿源                       | 有限責任公司 | 張家口市  | 張家口市 | 房地產開發          | -     | 92    | 出資設立 |
| 首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司(以下稱「首創嘉銘」)  | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市  | 項目投資及<br>房地產開發 | -     | 70    | 出資設立 |
| 天津興泰聚成置業有限公司(以下稱「興泰聚成」)(ii) | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市  | 房地產開發及銷售       | -     | 20    | 出資設立 |

- (i) 本集團持有同創金龍25%股權，並持有董事會中57%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過方為生效，本集團可以控制同創金龍，因此將其作為子公司核算。
- (ii) 本集團原持有興泰聚成100%股權，本年度新股東增資人民幣507,150,000元，本集團持有股權比例被稀釋至20%，但本集團持有董事會中56%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過即為生效，本集團仍可以控制興泰聚成，因此仍將其作為子公司核算。

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司

| 子公司名稱 | 少數股東的<br>持股比例<br>(%) | 二零一八年度<br>歸屬於少數<br>股東的損益 | 二零一八年度<br>向少數股東<br>分派股利 | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>少數股東權益 |
|-------|----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 天津新園  | 45                   | 5,765                    | -                       | 274,601                        |
| 天津新港  | 45                   | 1,406                    | -                       | 54,974                         |
| 成都驛都  | 45                   | (19,771)                 | -                       | 175,038                        |
| 天城永元  | 50                   | (66,807)                 | -                       | 1,549,266                      |
| 上海裕憬  | 49                   | (9,114)                  | -                       | 963,683                        |
| 京津同城  | 10                   | 46,942                   | 23,900                  | 120,754                        |
| 首創嘉銘  | 30                   | (353)                    | -                       | 150,406                        |
| 同創金龍  | 75                   | 33,524                   | -                       | 297,211                        |
| 興泰聚成  | 80                   | 131,009                  | -                       | 638,159                        |
| 合計    |                      | 122,601                  | 23,900                  | 4,224,092                      |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

## (b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下：

|      | 二零一八年十二月三十一日財務狀況 |           |           |           |           |           |
|------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|      | 流動資產             | 非流動資產     | 資產合計      | 流動負債      | 非流動負債     | 負債合計      |
| 天津新園 | 757,572          | 52,009    | 809,581   | 199,357   | -         | 199,357   |
| 天津新港 | 1,407,085        | 5         | 1,407,090 | 1,284,926 | -         | 1,284,926 |
| 成都驛都 | 522,028          | 2         | 522,030   | 133,057   | -         | 133,057   |
| 天城永元 | 1,146,170        | 4,072,857 | 5,219,027 | 505,729   | 1,614,766 | 2,120,495 |
| 上海裕憬 | 6,392,424        | 11,203    | 6,403,627 | 2,605,926 | 1,831,000 | 4,436,926 |
| 京津同城 | 4,110,743        | 8,405     | 4,119,148 | 2,911,611 | -         | 2,911,611 |
| 首創嘉銘 | 1,236,262        | 3,856     | 1,240,118 | 730,723   | 8,042     | 738,765   |
| 同創金龍 | 856,439          | 71        | 856,510   | 454,865   | 5,364     | 460,229   |
| 興泰聚成 | 3,045,035        | 50        | 3,045,085 | 2,247,386 | -         | 2,247,386 |

|      | 二零一七年十二月三十一日財務狀況 |           |           |           |           |           |
|------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|      | 流動資產             | 非流動資產     | 資產合計      | 流動負債      | 非流動負債     | 負債合計      |
| 天津新園 | 994,694          | 17        | 994,711   | 397,299   | -         | 397,299   |
| 天津新港 | 438,305          | 5         | 438,310   | 97,443    | -         | 97,443    |
| 成都驛都 | 1,039,386        | 3         | 1,039,389 | 206,518   | -         | 206,518   |
| 天城永元 | 802,524          | 4,958,415 | 5,760,939 | 310,240   | 2,218,554 | 2,528,794 |
| 上海裕憬 | 5,933,062        | 4,961     | 5,938,023 | 2,852,722 | 1,100,000 | 3,952,722 |
| 京津同城 | 2,045,472        | 269,244   | 2,314,716 | 1,348,479 | -         | 1,348,479 |
| 首創嘉銘 | 1,976,939        | 7,199     | 1,984,138 | 1,473,565 | 8,042     | 1,481,607 |
| 同創金龍 | 1,095,250        | 118       | 1,095,368 | 736,078   | 7,708     | 743,786   |
| 興泰聚成 | 不適用              | 不適用       | 不適用       | 不適用       | 不適用       | 不適用       |

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

|      | 二零一八年度財務狀況 |              |                 |              |
|------|------------|--------------|-----------------|--------------|
|      | 營業收入       | 淨利潤／<br>(虧損) | 綜合收益／<br>(虧損)總額 | 經營活動現<br>金流量 |
| 天津新園 | 256,638    | 12,812       | 12,812          | (78,946)     |
| 天津新港 | 2,177      | 3,125        | 3,125           | (40,229)     |
| 成都驛都 | 178,443    | (43,935)     | (43,935)        | 100,916      |
| 天城永元 | 1,196,382  | (133,613)    | (133,613)       | 945,575      |
| 上海裕憬 | –          | (18,601)     | (18,601)        | (297,189)    |
| 京津同城 | 875,983    | 469,417      | 469,417         | (1,071,363)  |
| 首創嘉銘 | 152,659    | (1,178)      | (1,178)         | 755,181      |
| 同創金龍 | 239,999    | 44,699       | 44,699          | (151,685)    |
| 興泰聚成 | 746,869    | 163,761      | 163,761         | 539,467      |

|      | 二零一七年度財務狀況 |              |                 |              |
|------|------------|--------------|-----------------|--------------|
|      | 營業收入       | 淨利潤／<br>(虧損) | 綜合收益／<br>(虧損)總額 | 經營活動現<br>金流量 |
| 天津新園 | 174,962    | (9,790)      | (9,790)         | 162,577      |
| 天津新港 | 23,200     | (76,271)     | (76,271)        | (42,206)     |
| 成都驛都 | 185,145    | (73,965)     | (73,965)        | 203,540      |
| 天城永元 | –          | 39,003       | 39,003          | (482,433)    |
| 上海裕憬 | –          | (7,927)      | (7,927)         | (715,924)    |
| 京津同城 | 2,079,522  | 1,396,171    | 1,396,171       | 151,728      |
| 首創嘉銘 | 1,872,468  | (1,115)      | (1,115)         | (50,875)     |
| 同創金龍 | 1,231,621  | (82,086)     | (82,086)        | 593,244      |
| 興泰聚成 | 不適用        | 不適用          | 不適用             | 不適用          |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

## (b2) 子公司對外發行的其他權益工具

|                      | 二零一八年度<br>歸屬於少數<br>股東的損益 | 二零一八年度<br>向少數股東<br>分派股利 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>少數股東權益 |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 子公司發行高級永續證券(i)       | 267,953                  | 211,941                 | 2,628,899                  |
| 子公司發行永久<br>可換股證券(ii) | 93                       | —                       | 945,382                    |
| 合計                   | 268,046                  | 211,941                 | 3,574,281                  |

- (i) 於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。本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該證券並不符合金融負債的定義，在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

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。其中：

於二零一三年四月，Central Plaza發行價值為400,000,000美元，折合人民幣2,506,000,000元的高級永續證券，年利率為8.375%。於二零一八年四月，Central Plaza償還上述高級永續債券，並相應減少資本公積人民幣176,056,000元(附註四(35))。

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，折合人民幣2,759,625,000元的高級永續證券，年利率7.125%，扣除相關費用後收到資金折合人民幣2,728,222,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣2,628,899,000元。



## 六、在其他主體中的權益(續)

### (1) 在子公司中的權益(續)

#### (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### (b2) 子公司對外發行的其他權益工具(續)

- (ii) 於二零一六年十一月，首創鉅大與遠洋集團控股有限公司之全資子公司(以下稱「遠洋集團」)及KKR CG JUDO OUTLETS(以下稱「KKR」)簽訂認購協議，分別向遠洋集團與KKR發行普通股95,192,308股，同時，首創鉅大向遠洋集團及KKR發行永久可換股證券，本金金額分別為港幣657,594,260元及港幣420,096,153元。

本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，亦無須交付可變數量的權益工具進行結算，因此該永久可轉股證券並不符合金融負債的定義，本金扣除發行費用後折合人民幣945,197,000元在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

二零一八年度，歸屬於少數股東的損益為人民幣93,000元(二零一七年度：人民幣92,000元)。

### (2) 在合營企業和聯營企業中的權益

#### (a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息

|           | 主要  |     |               | 對集團活動是否具有戰略性 | 持股比例   |        |
|-----------|-----|-----|---------------|--------------|--------|--------|
|           | 經營地 | 註冊地 | 業務性質          |              | 直接 (%) | 間接 (%) |
| 合營企業-     |     |     |               |              |        |        |
| 瀋陽吉天      | 瀋陽市 | 瀋陽市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 50     |
| 上海首嘉      | 上海市 | 上海市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 60     |
| 首創青旅      | 昆山市 | 昆山市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 51     |
| 上海置悅      | 上海市 | 上海市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 50     |
| 金海湖文旅     | 北京市 | 北京市 | 項目投資管理        | 否            | -      | 49     |
| 上海恆固      | 上海市 | 上海市 | 房地產開發經營       | 是            | -      | 28     |
| 上海松銘      | 上海市 | 上海市 | 房地產開發經營       | 是            | -      | 28     |
| 金龍永輝      | 北京市 | 北京市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 14.55  |
| 尚博地       | 北京市 | 北京市 | 工程勘察及設計、投資諮詢等 | 否            | 51     | -      |
| 天津聯展      | 天津市 | 天津市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 17.5   |
| 達成光遠      | 北京市 | 北京市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 12.5   |
| 天津睿濱      | 天津市 | 天津市 | 房地產開發及銷售      | 是            | -      | 50     |
| 天津城鐵港鐵(i) | 天津市 | 天津市 | 房地產開發及銷售      | 是            | 不適用    | 不適用    |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

## (a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息(續)

(i) 天津城鐵港鐵於二零一七年十二月三十一日為重要合營企業，於二零一八年度已成為子公司。

|       | 主要  |     |          | 對集團活動是否具有戰略性 | 持股比例   |        |  |
|-------|-----|-----|----------|--------------|--------|--------|--|
|       | 經營地 | 註冊地 | 業務性質     |              | 直接 (%) | 間接 (%) |  |
| 聯營企業- |     |     |          |              |        |        |  |
| 陽光苑   | 北京市 | 北京市 | 物業運營及管理  | 否            | 35     | -      |  |
| 瀋陽新資  | 瀋陽市 | 瀋陽市 | 房地產開發及銷售 | 是            | -      | 30     |  |
| 天津新青  | 天津市 | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 是            | -      | 40     |  |
| 天津新明  | 天津市 | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 是            | -      | 40     |  |
| 中關村   |     |     |          |              |        |        |  |
| 集成電路園 | 北京市 | 北京市 | 房地產開發及銷售 | 是            | -      | 50     |  |
| 騰泰億遠  | 北京市 | 北京市 | 房地產開發及銷售 | 是            | -      | 25     |  |
| 開元和安  | 北京市 | 北京市 | 投資管理     | 是            | 49     | -      |  |

本集團對上述股權投資均採用權益法核算。

## (b) 重要合營企業的主要財務信息

|                    | 瀋陽吉天      |         | 上海首嘉      |           | 首創青旅    |         | 上海置悅      |           | 金海湖文旅   |         |
|--------------------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|---------|---------|
|                    | 二零一八年     | 二零一七年   | 二零一八年     | 二零一七年     | 二零一八年   | 二零一七年   | 二零一八年     | 二零一七年     | 二零一八年   | 二零一七年   |
|                    | 十二月三十一日   | 十二月三十一日 | 十二月三十一日   | 十二月三十一日   | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日   | 十二月三十一日   | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |
| 流動資產               | 1,451,479 | 440,079 | 2,041,299 | 2,494,000 | 508,968 | 512,813 | 3,058,947 | 2,778,892 | 600,165 | 不適用     |
| 其中：現金和現金等價物        | 51,227    | 29,258  | 50,591    | 498,787   | 40,950  | 8,429   | 34,088    | 15,352    | 154,071 | 不適用     |
| 非流動資產              | 32,723    | 32,801  | 2,783     | 3,026     | -       | -       | 3,108     | 204       | 245     | 不適用     |
| 資產合計               | 1,484,202 | 472,880 | 2,044,082 | 2,497,026 | 508,968 | 512,813 | 3,062,055 | 2,779,096 | 600,410 | 不適用     |
| 流動負債               | 1,178,583 | 122,034 | 682,660   | 1,370,203 | 38,863  | 40,665  | 2,277,390 | 648,838   | 29,040  | 不適用     |
| 非流動負債              | 119,000   | 147,000 | -         | 210,375   | -       | -       | 295,827   | 1,633,000 | 221,870 | 不適用     |
| 負債合計               | 1,297,583 | 269,034 | 682,660   | 1,580,578 | 38,863  | 40,665  | 2,573,217 | 2,281,838 | 250,910 | 不適用     |
| 所有者權益合計            | 186,619   | 203,846 | 1,361,422 | 916,448   | 470,105 | 472,148 | 488,838   | 497,258   | 349,500 | 不適用     |
| 按持股比例計算的淨資產份額      | 93,310    | 101,923 | 816,853   | 549,869   | 239,754 | 240,795 | 244,419   | 248,629   | 171,255 | 不適用     |
| 調整事項               |           |         |           |           |         |         |           |           |         |         |
| -內部交易未實現利潤         | (5,525)   | (1,844) | -         | -         | -       | -       | -         | -         | -       | 不適用     |
| 對合營企業投資的賬面價值       | 87,785    | 100,079 | 816,853   | 549,869   | 239,754 | 240,795 | 244,419   | 248,629   | 171,255 | 不適用     |
| 存在公開報價的合營企業投資的公允價值 | 不適用       | 不適用     | 不適用       | 不適用       | 不適用     | 不適用     | 不適用       | 不適用       | 不適用     | 不適用     |

六、在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

|                    | 上海恒固           |         | 上海松銘           |         | 金龍永輝             |           | 尚博地            |         | 天津聯展             |         |     |
|--------------------|----------------|---------|----------------|---------|------------------|-----------|----------------|---------|------------------|---------|-----|
|                    | 二零一八年          | 二零一七年   | 二零一八年          | 二零一七年   | 二零一八年            | 二零一七年     | 二零一八年          | 二零一七年   | 二零一八年            | 二零一七年   |     |
|                    | 十二月三十一日        | 十二月三十一日 | 十二月三十一日        | 十二月三十一日 | 十二月三十一日          | 十二月三十一日   | 十二月三十一日        | 十二月三十一日 | 十二月三十一日          | 十二月三十一日 |     |
| 流動資產               | <b>450,587</b> | 451,971 | <b>374,332</b> | 390,478 | <b>1,192,819</b> | 2,484,946 | <b>205,961</b> | 223,235 | <b>3,376,495</b> |         | 不適用 |
| 其中：現金和現金等價物        | <b>49,832</b>  | 38,817  | <b>53,690</b>  | 75,996  | <b>517,009</b>   | 764,753   | <b>22,220</b>  | 65,898  | <b>134,283</b>   |         | 不適用 |
| 非流動資產              | -              | -       | <b>8</b>       | 1,494   | <b>151</b>       | 21,084    | <b>485,062</b> | 492,108 | <b>3,108</b>     |         | 不適用 |
| 資產合計               | <b>450,587</b> | 451,971 | <b>374,340</b> | 391,972 | <b>1,192,970</b> | 2,506,030 | <b>691,023</b> | 715,343 | <b>3,379,603</b> |         | 不適用 |
| 流動負債               | <b>27,388</b>  | 28,203  | <b>11,524</b>  | 37,324  | <b>510,425</b>   | 2,468,569 | <b>35,859</b>  | 81,802  | <b>2,476,664</b> |         | 不適用 |
| 非流動負債              | -              | -       | -              | -       | -                | -         | <b>264,263</b> | 264,263 | -                |         | 不適用 |
| 負債合計               | <b>27,388</b>  | 28,203  | <b>11,524</b>  | 37,324  | <b>510,425</b>   | 2,468,569 | <b>300,122</b> | 346,065 | <b>2,476,664</b> |         | 不適用 |
| 所有者權益合計            | <b>423,199</b> | 423,768 | <b>362,816</b> | 354,648 | <b>682,545</b>   | 37,461    | <b>390,901</b> | 369,278 | <b>902,939</b>   |         | 不適用 |
| 按持股比例計算的淨資產份額      | <b>118,496</b> | 118,655 | <b>101,588</b> | 99,301  | <b>99,310</b>    | 5,451     | <b>199,360</b> | 188,332 | <b>158,014</b>   |         | 不適用 |
| 調整事項               |                |         |                |         |                  |           |                |         |                  |         |     |
| -內部交易未實現利潤         | -              | -       | -              | -       | -                | -         | -              | -       | -                |         | 不適用 |
| 對合營企業投資的賬面價值       | <b>118,496</b> | 118,655 | <b>101,588</b> | 99,301  | <b>99,310</b>    | 5,451     | <b>199,360</b> | 188,332 | <b>158,014</b>   |         | 不適用 |
| 存在公開報價的合營企業投資的公允價值 | 不適用            | 不適用     | 不適用            | 不適用     | 不適用              | 不適用       | 不適用            | 不適用     | 不適用              |         | 不適用 |

|                    | 達成光遠             |           | 天津睿濱             |         | 天津城鐵港鐵  |         |           |
|--------------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------|---------|-----------|
|                    | 二零一八年            | 二零一七年     | 二零一八年            | 二零一七年   | 二零一八年   | 二零一七年   |           |
|                    | 十二月三十一日          | 十二月三十一日   | 十二月三十一日          | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 |           |
| 流動資產               | <b>3,105,798</b> | 3,693,854 | <b>1,474,178</b> |         | 不適用     | 不適用     | 2,908,461 |
| 其中：現金和現金等價物        | <b>543,514</b>   | 1,113,983 | <b>65,123</b>    |         | 不適用     | 不適用     | 4,396     |
| 非流動資產              | <b>928</b>       | 1,154     | <b>108</b>       |         | 不適用     | 不適用     | 918       |
| 資產合計               | <b>3,106,726</b> | 3,695,008 | <b>1,474,286</b> |         | 不適用     | 不適用     | 2,909,379 |
| 流動負債               | <b>1,958,598</b> | 2,599,199 | <b>837,180</b>   |         | 不適用     | 不適用     | 319       |
| 非流動負債              | <b>387,500</b>   | 1,087,500 | -                |         | 不適用     | 不適用     | 280,418   |
| 負債合計               | <b>2,346,098</b> | 3,686,699 | <b>837,180</b>   |         | 不適用     | 不適用     | 280,737   |
| 所有者權益合計            | <b>760,628</b>   | 8,309     | <b>637,106</b>   |         | 不適用     | 不適用     | 2,628,642 |
| 按持股比例計算的淨資產份額      | <b>95,079</b>    | 1,039     | <b>318,553</b>   |         | 不適用     | 不適用     | 1,288,035 |
| 調整事項               |                  |           |                  |         |         |         |           |
| -內部交易未實現利潤         | -                | -         | -                |         | 不適用     | 不適用     | -         |
| 對合營企業投資的賬面價值       | <b>95,079</b>    | 1,039     | <b>318,553</b>   |         | 不適用     | 不適用     | 1,288,035 |
| 存在公開報價的合營企業投資的公允價值 | 不適用              | 不適用       | 不適用              |         | 不適用     | 不適用     | 不適用       |

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

## (b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

|                        | 瀋陽吉天       |            | 上海首嘉       |            | 首創青旅       |            | 上海置悅       |            | 金海湖文旅      |            |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                        | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 |
| 營業收入                   | 88,770     | 98,199     | 1,913,956  | 882,948    | 2,386      | 7,645      | -          | -          | -          | 不適用        |
| 財務收入/(費用)              | 76         | 160        | 14,410     | 3,733      | 29         | 254        | 39         | 105        | (4)        | 不適用        |
| 所得稅費用                  | -          | -          | (148,510)  | (85,093)   | -          | (41)       | 2,804      | -          | 167        | 不適用        |
| 淨(虧損)/利潤               | (17,225)   | (12,113)   | 444,974    | 255,282    | (2,042)    | 124        | (8,419)    | (880)      | (501)      | 不適用        |
| 其他綜合收益                 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 不適用        |
| 綜合(虧損)/收益總額            | (17,225)   | (12,113)   | 444,974    | 255,282    | (2,042)    | 124        | (8,419)    | (880)      | (501)      | 不適用        |
| 本集團本年間收到的來自<br>合營企業的股利 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 不適用        |

|                        | 上海恆固       |            | 上海松銘       |            | 金龍永輝       |            | 尚博地        |            | 天津聯展       |            |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                        | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 |
| 營業收入                   | 6,042      | -          | 104        | 16,564     | 2,674,846  | -          | 94,645     | 94,900     | -          | 不適用        |
| 財務收入/(費用)              | 111        | 240        | 652        | 1,028      | 10,737     | 1,863      | (15,300)   | (16,158)   | 590        | 不適用        |
| 所得稅費用                  | -          | 4,924      | (2,723)    | (3,399)    | (215,016)  | 8,155      | (7,213)    | (9,639)    | 2,354      | 不適用        |
| 淨(虧損)/利潤               | (568)      | 5,167      | 8,168      | 10,198     | 645,078    | (24,449)   | 21,623     | 28,916     | (7,061)    | 不適用        |
| 其他綜合收益                 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 綜合(虧損)/收益總額            | (568)      | 5,167      | 8,168      | 10,198     | 645,078    | (24,449)   | 21,623     | 28,916     | (7,061)    | 不適用        |
| 本集團本年度收到的來自<br>合營企業的股利 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |

|                         | 達成光遠       |            | 天津睿濱       |            | 天津城鐵港鐵     |            |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                         | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 |
| 營業收入                    | 2,981,387  | -          | -          | 不適用        | 不適用        | 71         |
| 財務收入                    | 16,868     | 12,517     | 45         | 不適用        | 不適用        | 305        |
| 所得稅費用                   | (257,297)  | 14,814     | -          | 不適用        | 不適用        | -          |
| 淨利潤/(虧損)                | 752,324    | (44,441)   | (8,393)    | 不適用        | 不適用        | (24,419)   |
| 其他綜合收益                  | -          | -          | -          | 不適用        | 不適用        | -          |
| 綜合收益/(虧損)總額             | 752,324    | (44,441)   | (8,393)    | 不適用        | 不適用        | (24,419)   |
| 本集團本年間收到的來自<br>自合營企業的股利 | -          | -          | -          | 不適用        | 不適用        | -          |

本集團以合營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎，按持股比例計算資產份額。

六、在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

合營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時合營企業可辨認淨資產和負債的公允價值以及統一會計政策的影響。

(c) 重要聯營企業的主要財務信息

|                        | 陽光苑              |             | 瀋陽新資           |             | 天津新青           |             |
|------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                        | 二零一八年            | 二零一七年       | 二零一八年          | 二零一七年       | 二零一八年          | 二零一七年       |
|                        | 十二月<br>三十一日      | 十二月<br>三十一日 | 十二月<br>三十一日    | 十二月<br>三十一日 | 十二月<br>三十一日    | 十二月<br>三十一日 |
| 流動資產                   | <b>270,970</b>   | 277,590     | <b>954,982</b> | 1,037,462   | <b>845,298</b> | 665,317     |
| 其中：現金和現金等<br>價物        | <b>24,481</b>    | 40,838      | <b>33,844</b>  | 33,834      | <b>1,923</b>   | 41,488      |
| 非流動資產                  | <b>1,232,259</b> | 1,140,806   | <b>20</b>      | 20          | <b>243</b>     | 314         |
| 資產合計                   | <b>1,503,229</b> | 1,418,396   | <b>955,002</b> | 1,037,482   | <b>845,541</b> | 665,631     |
| 流動負債                   | <b>60,921</b>    | 63,535      | <b>68,135</b>  | 127,844     | <b>182,251</b> | 1,545       |
| 非流動負債                  | <b>725,818</b>   | 721,129     | <b>-</b>       | -           | <b>-</b>       | -           |
| 負債合計                   | <b>786,739</b>   | 784,664     | <b>68,135</b>  | 127,844     | <b>182,251</b> | 1,545       |
| 所有者權益合計                | <b>716,490</b>   | 633,732     | <b>886,867</b> | 909,638     | <b>663,290</b> | 664,086     |
| 按持股比例計算的淨資<br>產份額      | <b>250,772</b>   | 221,806     | <b>266,060</b> | 272,891     | <b>265,316</b> | 265,634     |
| 調整事項<br>—內部交易未實現利潤     | <b>(555)</b>     | (555)       | <b>(5,933)</b> | (3,249)     | <b>(872)</b>   | (521)       |
| 對聯營企業權益投資的<br>賬面價值     | <b>250,217</b>   | 221,251     | <b>260,127</b> | 269,642     | <b>264,444</b> | 265,113     |
| 存在公開報價的聯營企<br>業投資的公允價值 | 不適用              | 不適用         | 不適用            | 不適用         | 不適用            | 不適用         |

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

## (c) 重要聯營企業的主要財務信息(續)

|                    | 天津新明    |         | 中關村集成電路園  |           | 騰泰億遠      |         | 開元和安      |         |
|--------------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
|                    | 二零一八年   | 二零一七年   | 二零一八年     | 二零一七年     | 二零一八年     | 二零一七年   | 二零一八年     | 二零一七年   |
|                    | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日   | 十二月三十一日   | 十二月三十一日   | 十二月三十一日 | 十二月三十一日   | 十二月三十一日 |
| 流動資產               | 621,105 | 637,082 | 2,153,727 | 2,478,300 | 2,109,063 | 不適用     | 181,215   | 不適用     |
| 其中：現金和現金等價物        | 5,997   | 130,056 | 539,318   | 544,525   | 112,557   | 不適用     | 13,355    | 不適用     |
| 非流動資產              | -       | 18,514  | 1,935,361 | 1,796,426 | 1,695     | 不適用     | 3,661,637 | 不適用     |
| 資產合計               | 621,105 | 655,596 | 4,089,088 | 4,274,726 | 2,110,758 | 不適用     | 3,842,852 | 不適用     |
| 流動負債               | 122,107 | 129,519 | 999,749   | 771,825   | 1,277,306 | 不適用     | 2,393,093 | 不適用     |
| 非流動負債              | -       | -       | 2,282,897 | 2,802,467 | -         | 不適用     | 359,096   | 不適用     |
| 負債合計               | 122,107 | 129,519 | 3,282,646 | 3,574,292 | 1,277,306 | 不適用     | 2,752,189 | 不適用     |
| 所有者權益合計            | 498,998 | 526,077 | 806,442   | 700,434   | 833,452   | 不適用     | 1,090,663 | 不適用     |
| 按持股比例計算的淨資產份額      | 199,599 | 210,431 | 403,221   | 350,217   | 208,363   | 不適用     | 534,425   | 不適用     |
| 調整事項               |         |         |           |           |           |         |           |         |
| 一 內部交易未實現利潤        | (4,816) | (2,779) | -         | -         | -         | 不適用     | (40,168)  | 不適用     |
| 對聯營企業權益投資的賬面價值     | 194,783 | 207,652 | 403,221   | 350,217   | 208,363   | 不適用     | 494,257   | 不適用     |
| 存在公開報價的聯營企業投資的公允價值 | 不適用     | 不適用     | 不適用       | 不適用       | 不適用       | 不適用     | 不適用       | 不適用     |

|                    | 陽光苑      |          | 瀋陽新資     |         | 天津新青   |        |
|--------------------|----------|----------|----------|---------|--------|--------|
|                    | 二零一八年度   | 二零一七年度   | 二零一八年度   | 二零一七年度  | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
| 營業收入               | 87,998   | 44,783   | 174,093  | 69,652  | 553    | -      |
| 財務(費用)/收入          | (35,343) | (26,575) | 251      | 125     | 12     | 34     |
| 所得稅費用              | -        | -        | -        | (2,703) | 265    | 10     |
| 淨利潤/(虧損)           | 82,759   | 87,743   | (22,769) | 8,111   | (795)  | (29)   |
| 其他綜合收益             | -        | -        | -        | -       | -      | -      |
| 綜合收益/(虧損)總額        | 82,759   | 87,743   | (22,769) | 8,111   | (795)  | (29)   |
| 本集團本年度收到的來自聯營企業的股利 | -        | -        | -        | -       | -      | -      |

六、在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(c) 重要聯營企業的主要財務信息(續)

|                        | 天津新明       |            | 中關村集成電路園   |            | 騰泰億遠       |            | 開元和安<br>處置日至<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |            |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------------------------|------------|
|                        | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一八<br>年度 | 二零一七<br>年度 | 二零一七<br>年度                           | 二零一七<br>年度 |
| 營業收入                   | 67         | 2,119      | 1,233,767  | -          | -          | -          | -                                    | 不適用        |
| 財務費用/(收入)              | 124        | 75         | (68,685)   | 2,235      | 876        | -          | -                                    | 不適用        |
| 所得稅費用                  | (18,514)   | -          | (35,422)   | (17,796)   | 851        | -          | -                                    | 不適用        |
| 淨(虧損)/利潤               | (27,080)   | (90,221)   | 106,008    | 53,386     | (30,546)   | -          | -                                    | 不適用        |
| 其他綜合收益                 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -                                    | 不適用        |
| 綜合(虧損)/<br>收益總額        | (27,080)   | (90,221)   | 106,008    | 53,386     | (30,546)   | -          | -                                    | 不適用        |
| 本集團本年度收到的來<br>自聯營企業的股利 | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -                                    | 不適用        |

本集團以聯營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎，按持股比例計算資產份額。

聯營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時聯營企業可辨認淨資產和負債的公允價值以及統一會計政策的影響。

## 六、在其他主體中的權益(續)

## (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

## (d) 不重要合營企業和聯營企業的匯總信息

|                 | 二零一八年度  | 二零一七年度   |
|-----------------|---------|----------|
| 合營企業：           |         |          |
| 投資賬面價值合計        | 324,083 | 194,951  |
| 下列各項按持股比例計算的合計數 |         |          |
| 淨利潤／(虧損)        | 10,417  | (68,169) |
| 其他綜合收益          | —       | —        |
| 綜合收益／(虧損)總額     | 10,417  | (68,169) |
| 聯營企業：           |         |          |
| 投資賬面價值合計        | 58,412  | 132,343  |
| 下列各項按持股比例計算的合計數 |         |          |
| 淨虧損             | (1,486) | (637)    |
| 其他綜合收益          | —       | —        |
| 綜合虧損總額          | (1,486) | (637)    |

淨利潤和其他綜合收益均已考慮取得投資時可辨認資產和負債的公允價值以及統一會計政策的調整影響。

## (e) 合營企業和聯營企業發生的超額虧損

|      | 年初累積<br>未確認的損失 | 本年度<br>未確認的損失<br>(或本年度<br>分享的淨利潤) | 年末累積未確認<br>的損失 |
|------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| 首萬譽業 | 10,236         | (7,599)                           | 2,637          |
| 通華強宇 | 16,292         | (30,657)                          | —              |
| 天津永元 | 38             | 60                                | 98             |
| 天津吉慶 | 173            | 3,247                             | 3,420          |
| 天津瑞泰 | —              | 25                                | 25             |

## (f) 與合營企業相關的資本性承諾見附註十一。



## 七、在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益

於二零一六年六月，本公司分別與四川首創遠大房地產開發有限公司(以下稱「四川首創遠大」)、葫蘆島創融投資有限公司(以下稱「葫蘆島創融」)、葫蘆島首創投資發展有限公司(以下稱「葫蘆島投資」)、葫蘆島首創實業發展有限公司(以下稱「葫蘆島實業」)、葫蘆島首創龍灣發展有限公司(以下稱「龍灣發展」)、西雙版納協同都暢投資有限公司(以下稱「協同都暢」)、景洪協同房地產開發有限責任公司(以下稱「景洪協同」)、景洪恆同房地產開發有限責任公司(以下稱「景洪恆同」)及西雙版納景緣投資開發有限公司(以下稱「景緣投資」)(以下合稱「託管項目公司」)之股東簽訂股權託管協議(以下稱「託管協議」)，由本公司受托行使其股東權利(收益權、剩餘財產分配請求權和處分權除外)，包括但不限於出席股東會權、投票表決權、提名權、推薦權、監督權、提案權、質詢查閱權等，由本公司對託管項目公司的項目開發經營行為實施監督，提出建議，代表託管項目公司之股東派出人員擔任公司董事、監事和高級管理人員。根據託管協議，本公司每年應收取的受託管理費以託管項目公司銷售收入的千分之二為標準計算，上限應不超過人民幣900,000元，下限不應低於人民幣500,000元。

於二零一八年度，本公司與四川首創遠大、協同都暢、景洪協同、景洪恆同及景緣投資之股東簽署股權託管解除協議，本公司及上述公司股東自協議簽訂之日起互不享有和承擔託管協議下的託管權利和義務。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於上述託管項目公司中沒有權益，將葫蘆島創融、葫蘆島投資、葫蘆島實業及龍灣發展作為本集團未納入合併範圍的結構化主體。託管項目公司主要從事房地產項目開發投資，收益為所持有房地產項目開發所產生的利潤。截至於二零一八年十二月三十一日，本集團未將資產轉移至託管項目公司。本集團不存在向託管項目公司提供財務支持的義務和意圖。

本集團其他未納入合併財務報表範圍的結構化主體為珠海橫琴成都偉華基金及珠海橫琴瑞元嘉陵基金(附註四(14))。

## 八、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。

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、浙江及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，負責各地進行首創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。

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。

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 八、分部信息(續)

(1) 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      |             |             | 未分配金額        | 分部間抵銷        | 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      |              |              |               |
| 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    |
| 於某一時段內確認          | -            | -            | -            | 7,301       | 101,056      | -           | -           | 2,040,061   | 14,528       | -            | 2,162,946     |
| 主營業務成本            | (9,136,106)  | (769,842)    | (1,134,290)  | (963,643)   | (2,372,842)  | (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資       |              |              |              |             |              |             |             |             |              |              |               |
| 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         | 1,346,883    | 634,031      | 326,936      | 141,196     | 658,403      | (241,393)   | 260,585     | 768,904     | (735,582)    | -            | 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)          | 1,005,547    | 539,332      | 252,142      | 93,705      | 466,294      | (223,613)   | 161,294     | 556,163     | (433,775)    | -            | 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。

## 八、分部信息(續)

## (2) 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      |             | 土地一級<br>開發  | 未分配<br>金額    | 分部間抵銷       | 合計            |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
|                 | 北京           | 上海           | 天津           | 成渝          | 其他          | 奧特萊斯<br>業務  | 其他          |             |              |             |               |
| 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、長期股權投資和遞延所得稅資產。

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 八、分部信息(續)

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     | <b>23,247,585</b> | 21,292,040 |
| 法國     | <b>9,468</b>      | -          |
| 合計     | <b>23,257,053</b> | 21,292,040 |

| 非流動資產總額 | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|---------|-------------------|------------------|
| 中國      | <b>21,604,672</b> | 18,161,909       |
| 法國      | <b>181,379</b>    | 179,747          |
| 合計      | <b>21,786,051</b> | 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829,934,000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%)。

## 九、關聯方關係及其交易

### (1) 母公司情況

#### (a) 母公司基本情況

|      | 註冊地   | 業務性質                      |
|------|-------|---------------------------|
| 首創集團 | 中國北京市 | 基礎設施、金融證券、工業科技、商業貿易和旅遊酒店等 |

本公司的最終控制方為首創集團，註冊地為北京市。

#### (b) 母公司註冊資本及其變化

|      | 二零一七年<br>十二月三十一日 | 本年增加 | 本年減少 | 二零一八年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------|------|------------------|
| 首創集團 | 3,300,000        | -    | -    | <b>3,300,000</b> |

#### (c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

|      | 二零一八年十二月三十一日 |              | 二零一七年十二月三十一日 |              |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|      | 持股比例<br>(%)  | 表決權比例<br>(%) | 持股比例<br>(%)  | 表決權比例<br>(%) |
| 首創集團 | <b>54.47</b> | <b>54.47</b> | 54.47        | 54.47        |

### (2) 子公司情況

子公司的基本情況及相關信息見附註六(1)。

九、關聯方關係及其交易(續)

(3) 合營企業和聯營企業情況

合營企業和聯營企業情況見附註六(2)。

除附註六(2)中已披露的重要合營和聯營企業的情況外，其餘與本集團發生關聯交易的其他合營企業和聯營企業的情況如下：

|      | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質     | 對集團活動<br>是否具有<br>戰略性 | 持股比例<br>二零一八年<br>十二月三十一日 |      | 持股比例<br>二零一七年<br>十二月三十一日 |     |
|------|-------|-----|----------|----------------------|--------------------------|------|--------------------------|-----|
|      |       |     |          |                      | 直接                       | 間接   | 直接                       | 間接  |
|      |       |     |          |                      | (%)                      | (%)  | (%)                      | (%) |
| 合營企業 |       |     |          |                      |                          |      |                          |     |
| 首萬譽業 | 上海市   | 上海市 | 物業管理     | 否                    | -                        | 51   | -                        | 51  |
| 天津永元 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                        | 30   | -                        | 30  |
| 天津瑞泰 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 是                    | -                        | 50   | 不適用                      | 不適用 |
| 天津聯津 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                        | 25   | -                        | 25  |
| 天津吉慶 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                        | 50   | -                        | 50  |
| 創遠亦程 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                        | 50   | -                        | 50  |
| 遠創興茂 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                        | 30   | -                        | 30  |
| 遠創興城 | 北京市   | 北京市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                        | 50   | 不適用                      | 不適用 |
| 天津合發 | 天津市   | 天津市 | 房地產開發及銷售 | 是                    | -                        | 24.7 | 不適用                      | 不適用 |

|                | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質     | 對集團活動<br>是否具有<br>戰略性 | 二零一八年<br>十二月三十一日 |      | 二零一七年<br>十二月三十一日 |      |
|----------------|-------|-----|----------|----------------------|------------------|------|------------------|------|
|                |       |     |          |                      | 直接               | 間接   | 直接               | 間接   |
|                |       |     |          |                      | (%)              | (%)  | (%)              | (%)  |
| 聯營企業           |       |     |          |                      |                  |      |                  |      |
| 金網絡            | 北京市   | 北京市 | 房地產銷售代理  | 否                    | 14               | -    | 14               | -    |
| 南昌華創           | 南昌市   | 南昌市 | 房地產開發及銷售 | 否                    | -                | 29.2 | -                | 29.2 |
| 珠海橫琴瑞元<br>嘉陵基金 | 珠海市   | 珠海市 | 租賃及商務服務業 | 否                    | -                | 30.4 | -                | 30.4 |

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (4) 其他主要關聯方情況

|   | 與本集團的關係          |
|---|------------------|
| 紫陽投資有限公司(以下稱「紫陽投資」)                                 | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 上海保利建錦房地產有限公司(以下稱「保利建錦」)                            | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 昆明市五華區產業發展有限公司(以下稱「昆明五華」)                           | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 金融街酒店   | 原本公司之聯營企業        |
| 首匯置業  | 本公司之聯營企業的重​​要子公司 |
| 成都錦匯  | 本公司之合營企業的重​​要子公司 |
| 上海梁悅實業有限公司(以下稱「上海梁悅」)                               | 本公司之合營企業的重​​要子公司 |
| 天津瑞祥置業有限公司(以下稱「天津瑞祥」)                               | 本公司之合營企業的重​​要子公司 |
| 重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司(以下稱「重慶華宇盛瑞」)                        | 本公司之合營企業的重​​要子公司 |
| 北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司(以下稱「首創金服」)                     | 受同一最終控制方控制的實體    |
| 首創投資  | 受同一最終控制方控制的實體    |
| 北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)(以下稱「新城鎮基金」)                     | 受同一最終控制方控制的實體    |
| 首創證券  | 受同一最終控制方控制的實體    |
| 北京創智信融投資中心(有限合夥)(以下稱「創智信融」)                         | 受同一最終控制方控制的實體    |
| 首創華星國際投資有限公司(以下稱「華星國際」)                             | 受同一最終控制方控制的實體    |
| 北京首益融信息科技服務有限公司(以下稱「首益融」)                           | 受同一最終控制方控制的實體    |
| Reco Yanshan Private Limited(以下稱「Reco Yanshan」)     | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| Bantex Investments Limited(以下稱「Bantex Investments」) | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 北京新尚致遠房地產開發有限公司(以下稱「新尚致遠」)                          | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 杭州威新房地產開發有限公司(以下稱「杭州威新」)                            | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 天津旭唯房地產開發有限公司(以下稱「天津旭唯」)                            | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 北京永同昌房地產開發有限公司(以下稱「永同昌」)                            | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 金地興業房地產有限公司(以下稱「金地興業」)                              | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 北京龍湖中佰置業有限公司(以下稱「龍湖中佰」)                             | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 浙江榮升達控股有限公司(以下稱「榮升達」)                               | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |
| 北京嘉源宏業投資管理有限公司(以下稱「嘉源宏業」)                           | 本公司之子公司的重​​要少數股東 |



九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易

本公司董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由本集團與關聯方協商一致確定。

(a) 購銷商品、提供和接受勞務

採購商品、接受勞務：

| 關聯方    | 關聯交易內容 | 關聯交易定價政策                                    | 二零一八年度         | 二零一七年度  |
|--------|--------|---|----------------|---------|
| 首創集團   | 擔保服務   | 本集團接受關聯方交易對方提供勞務均以服務項目的市場定價標準為參考，友好協商確定交易價格 | <b>37,500</b>  | 43,600  |
| 首創集團   | 維好協議   |   | <b>35,133</b>  | 23,054  |
| 金網絡(i) | 銷售代理服務 |   | <b>26,424</b>  | 39,674  |
| 尚博地    | 房屋租賃   |   | <b>7,230</b>   | 3,796   |
| 首創證券   | 資產托管服務 |   | <b>5,079</b>   | 4,065   |
| 首創證券   | 債券發行服務 |   | <b>3,300</b>   | -       |
| 其他     | 房屋租賃   |   | <b>2,462</b>   | 2,462   |
| 合計     |        |   | <b>117,128</b> | 116,651 |

(i) 本集團委託金網絡為本集團一些項目的銷售代理，按銷售成交額的一定比例支付銷售佣金。

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (5) 關聯交易(續)

## (a) 購銷商品、提供和接受勞務(續)

銷售商品、提供勞務：

| 關聯方  | 關聯交易內容    | 關聯交易定價政策    | 二零一八年度  | 二零一七年度    |
|------|-----------|-------------|---------|-----------|
| 天津瑞泰 | 商品銷售      |             | 829,934 | -         |
| 天津吉慶 | 商品銷售      |             | -       | 683,322   |
| 首創集團 | 房屋租賃及物業服務 |             | 26,115  | 27,691    |
| 首匯置業 | 商品銷售      | 本集團向關聯方交易對方 | 9,969   | -         |
| 成都錦匯 | 商品銷售      | 提供勞務均以服務項   | 9,682   | 3,441     |
| 首匯置業 | 提供諮詢服務    | 目的市場定價標準為   | 7,212   | 8,503     |
| 首益融  | 房屋租賃及物業服務 | 參考，友好協商確定   | 4,369   | -         |
| 成都錦匯 | 提供諮詢服務    | 交易價格        | 3,125   | 7,066     |
| 天津永元 | 商品銷售      |             | -       | 1,368,847 |
| 其他   |           |             | 7,422   | 17,359    |
| 合計   |           |             | 897,828 | 2,116,229 |

## (b) 本集團與關聯方發生的資金佔用收入／(費用)：

|          | 二零一八年度   | 二零一七年度   |
|----------|----------|----------|
| 天津瑞祥     | 81,165   | 9,814    |
| 天津永元     | 64,953   | 90,741   |
| 首創青旅     | 64,678   | 48,579   |
| 中關村集成電路園 | 40,899   | 48,625   |
| 天津瑞泰     | 20,807   | -        |
| 首創投資     | -        | (45,393) |
| 華星國際     | (3,102)  | (12,980) |
| 新城鎮基金    | (21,378) | (23,523) |
| 其他       | 6,545    | 9,562    |
| 合計       | 254,567  | 125,425  |

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(c) 擔保及提供維好協議

|                            | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 首創集團為本公司擔保(i)              | <b>4,500,000</b> | 5,500,000        |
| 首創集團為子公司擔保(ii)             | <b>248,000</b>   | 1,220,000        |
| 首創集團為子公司提供維好協議             | <b>9,576,035</b> | 4,684,585        |
| 子公司之少數股東為子公司擔保(附註四(30)(b)) | <b>1,893,000</b> | 1,100,000        |
| 本集團為合營公司之子公司擔保(iii)        | <b>750,000</b>   | —                |
| 本集團為合營公司擔保(iv)             | <b>649,500</b>   | 73,500           |

(i) 本公司的母公司首創集團於二零一四年度為本公司向人保投資控股有限公司借貸的人民幣2,000,000,000元提供不可撤銷連帶責任保證擔保，擔保到期日為二零一九年十月。

本公司的母公司首創集團於二零一五年為本公司從泰康資產管理有限責任公司借貸的人民幣2,500,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二二年八月。

(ii) 本公司的母公司首創集團於二零一四年度為首創朝陽從平安銀行深圳分行借入的人民幣1,220,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二二年八月。於二零一八年十二月三十一日，該長期借款餘額為人民幣248,000,000元。

(iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團為合營企業的子公司於二零一八年三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，擔保到期日為二零二零年五月。

(iv) 於二零一八年十二月三十一日，本集團為合營企業長期借款提供人民幣649,500,000元擔保(二零一七年十二月三十一日：人民幣73,500,000元)。

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (5) 關聯交易(續)

## (d) 提供/(收到)資金

|                    | 二零一八年度    | 二零一七年度    |
|--------------------|-----------|-----------|
| 創遠亦程               | 1,789,329 | 1,115,500 |
| 天津瑞祥               | 1,367,800 | 415,604   |
| 天津合發               | 1,234,506 | —         |
| 遠創興茂               | 1,175,901 | 329,820   |
| 遠創興城               | 865,883   | —         |
| 天津瑞泰               | 724,365   | —         |
| 天津聯展               | 561,750   | —         |
| 華星國際               | 533,097   | (529,995) |
| 杭州威新               | 266,408   | —         |
| 天津旭唯               | 242,189   | —         |
| 新尚致遠               | 242,189   | —         |
| 永同昌                | 217,970   | —         |
| 保利建錦               | 207,040   | 325,936   |
| Bantex Investments | 204,000   | —         |
| 首創青旅               | 96,889    | 49,500    |
| Reco Yanshan       | 86,080    | —         |
| 天津睿濱               | 47,600    | —         |
| 天津永元               | 37,364    | 145,438   |
| 上海梁悅               | 13,000    | 75,000    |
| 首匯置業               | —         | 263,000   |
| 首創投資               | —         | 52,639    |
| 首創金服               | —         | (20,000)  |
| 成都錦匯               | —         | (38,052)  |
| 昆明五華               | —         | (164,380) |
| 上海松銘               | (2,800)   | (5,600)   |
| 南昌華創               | (13,941)  | (119,928) |
| 金龍永輝               | (21,825)  | (14,550)  |
| 達成光遠               | (25,000)  | (12,500)  |
| 尚博地                | (36,662)  | —         |
| 金融街酒店              | (66,706)  | —         |
| 天津新明               | (99,000)  | 98,000    |
| 天津聯津               | (200,000) | (203,907) |
| 重慶華宇盛瑞             | (200,406) | —         |
| 中關村集成電路園           | (201,295) | (51,723)  |
| 騰泰億遠               | (246,000) | 492,000   |
| 天津吉慶               | (358,972) | 21        |
| 上海首嘉               | (438,000) | (558,000) |
| 天津新青               | (578,000) | 10,000    |
| 其他                 | 3,120     | (4,904)   |
| 合計                 | 7,427,873 | 1,648,919 |

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(e) 關鍵管理人員薪酬

|          | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
|----------|--------|--------|
| 關鍵管理人員薪酬 | 32,490 | 46,401 |
| 其他       | 352    | 324    |
| 合計       | 32,842 | 46,725 |

(f) 於二零一七年二月，本公司與首創證券及托管銀行簽訂資產管理協議，約定首創證券向本公司提供資產管理及投資服務，委託資產的金額不超過人民幣2,000,000,000元，本公司將按年度基準計算並在資產管理協議終止後向首創證券支付業績報酬。

(6) 關聯方應收、應付款項餘額

應收關聯方款項：

|                         | 二零一八年十二月三十一日 |      | 二零一七年十二月三十一日 |      |
|-------------------------|--------------|------|--------------|------|
|                         | 賬面餘額         | 壞賬準備 | 賬面餘額         | 壞賬準備 |
| 預付賬款<br>金網絡             | 11,747       | -    | 22,474       | -    |
| 一年內到期的非流動資產<br>中關村集成電路園 | -            | -    | 598,080      | -    |
| 長期應收款<br>金融街酒店          | -            | -    | 66,706       | -    |
| 合計                      | -            | -    | 664,786      | -    |

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應收關聯方款項(續)：

|                    | 二零一八年十二月三十一日 |      | 二零一七年十二月三十一日 |      |
|--------------------|--------------|------|--------------|------|
|                    | 賬面餘額         | 壞賬準備 | 賬面餘額         | 壞賬準備 |
| 其他應收款              |              |      |              |      |
| 創遠亦程               | 3,384,829    | —    | 1,115,500    | —    |
| 遠創興茂               | 1,505,721    | —    | 329,820      | —    |
| 天津合發               | 1,186,056    | —    | —            | —    |
| 天津瑞祥(i)            | 1,181,639    | —    | 415,604      | —    |
| 開元和安               | 1,140,857    | —    | —            | —    |
| 天津永元(ii)           | 997,453      | —    | 908,183      | —    |
| 遠創興城               | 865,883      | —    | —            | —    |
| 天津瑞泰(iii)          | 745,172      | —    | —            | —    |
| 首創青旅(iv)           | 447,216      | —    | 281,768      | —    |
| 中關村集成電路園(v)        | 440,128      | —    | 48           | —    |
| 天津聯展               | 403,133      | —    | —            | —    |
| 天津睿濱               | 391,296      | —    | —            | —    |
| 上海梁悅               | 318,000      | —    | 305,000      | —    |
| 永同昌                | 317,970      | —    | 100,000      | —    |
| 杭州威新               | 266,408      | —    | —            | —    |
| 騰泰億遠               | 246,000      | —    | 492,000      | —    |
| 新尚致遠               | 242,189      | —    | —            | —    |
| 天津旭唯               | 242,189      | —    | —            | —    |
| Bantex Investments | 204,000      | —    | —            | —    |
| 金地興業               | 100,000      | —    | 100,000      | —    |
| 龍湖中佰               | 100,000      | —    | 100,000      | —    |
| Reco Yanshan       | 91,137       | —    | —            | —    |
| 創智信融               | 54,078       | —    | 54,078       | —    |
| 南昌華創               | 47,703       | —    | 61,644       | —    |
| 榮升達(vi)            | 47,626       | —    | 45,491       | —    |
| 重慶華宇盛瑞             | 28,072       | —    | —            | —    |
| 首萬譽業               | 27,636       | —    | 26,398       | —    |
| 尚博地                | 10,000       | —    | 46,662       | —    |
| 首匯置業               | 8,880        | —    | 5,735        | —    |
| 成都錦匯               | 6,931        | —    | 5,606        | —    |
| 天津吉慶(vii)          | 5,607        | —    | 21           | —    |
| 其他                 | 5,534        | —    | 3,042        | —    |
| 合計                 | 15,059,343   | —    | 4,396,600    | —    |

## 九、關聯方關係及其交易(續)

### (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，該款項為本集團應收天津瑞祥的計息往來款本金及利息，款項按照年利率10%計息，無固定還款期限。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，該款項為本集團應收合營企業天津永元的計息往來本金及利息，款項本金按照年利率7.64%計息，無固定還款期限。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，該款項為本集團應收天津瑞泰的計息往來款本金及利息，款項按照年利率10%計息，無固定還款期限。
- (iv) 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，該款項為本集團應收首創青旅的計息往來款本金及利息，款項按照年利率20%計息，無固定還款期限。
- (v) 於二零一七年十二月三十一日，人民幣598,080,000元為本集團應收聯營企業中關村集成電路園的本金，相關往來款餘額自提款日起按照固定年利率8.5%計息，預計將於二零一八年三月三十一日收回，因此在一年內到期的非流動資產核算。於二零一八年度，本集團已收回人民幣157,952,000元，並與中關村集成電路園就剩餘人民幣440,128,000元簽訂展期協議，按照固定年利率8.5%計息，因此將其重分類到其他應收款核算。
- (vi) 於二零一八年十二月三十一日，該款項為本集團應收少數股東榮升達的計息往來款本金及利息，相關款項按照固定年利率4.85%計息，無固定還款期限。
- (vii) 於二零一八年十二月三十一日，該款項為本集團應收天津吉慶的計息往來款本金及利息，款項按照年利率10%計息，無固定還款期限。

除上述款項外，其餘與關聯方往來款項均不計息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期限。

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項：

|           |            | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|-----------|------------|------------------|------------------|
| 應付賬款      | 金網絡        | 40,061           | 19,561           |
| 合同負債／預收賬款 | 首匯置業       | 9,379            | 2,094            |
|           | 成都錦匯       | —                | 3,818            |
| 合計        |            | 9,379            | 5,912            |
| 其他應付款     | 保利建錦       | 1,165,183        | 1,372,223        |
|           | 上海首嘉       | 1,101,689        | 663,689          |
|           | 創元匯        | 1,028,280        | —                |
|           | 天津新青       | 578,000          | —                |
|           | 創遠亦程       | 480,000          | —                |
|           | 天津聯津       | 200,000          | —                |
|           | 珠海橫琴瑞元嘉陵基金 | 125,536          | 125,536          |
|           | 昆明五華       | 118,225          | 164,380          |
|           | 上海恆固       | 109,200          | 109,200          |
|           | 天津新明       | 99,420           | 420              |
|           | 上海松銘       | 89,600           | 86,800           |
|           | 新城鎮基金      | 76,500           | 76,500           |
|           | 紫陽投資       | 69,987           | 69,987           |
|           | 金龍永輝       | 65,475           | 43,650           |
|           | 達成光遠       | 62,500           | 37,500           |
|           | 天津永元       | 30,010           | 30,010           |
|           | 杭州威新       | 27,002           | —                |
|           | 天津旭唯       | 24,547           | —                |
|           | 新尚致遠       | 24,547           | —                |
|           | 永同昌        | 22,093           | —                |
|           | 首創投資       | 20,000           | 20,000           |
|           | 華星國際(viii) | —                | 529,995          |
|           | 其他         | 84               | 90               |
| 合計        |            | 5,517,878        | 3,329,980        |



## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九、關聯方關係及其交易(續)

#### (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項(續):

|      |       | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|-------|------------------|------------------|
| 應付利息 | 新城鎮基金 | -                | 6,558            |
|      | 華星國際  | -                | 12,980           |
| 合計   |       | -                | 19,538           |
| 應付股利 | 紫陽投資  | 109,253          | 109,253          |
|      | 嘉源宏業  | 23,900           | -                |
| 合計   |       | 133,153          | 109,253          |

(viii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團應付華星國際款項為60,000,000美元及30,000,000新西蘭元，借款利率分別為3.76%及3.6%，該借款無抵押、無擔保，借款期限為二零一七年五月八日至二零一八年二月二十八日。截至二零一八年十二月三十一日，本集團已歸還上述借款本息。

除上述款項以外，其餘應付關聯方款項均不計息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期限。

#### (7) 應付董事酬金(附註四(26))

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------------------|
| 董事酬金 | 26,550           | 24,168           |

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (8) 董事利益及權益

## (a) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零一八年度每位董事、監事的薪酬如下：

| 姓名        | 袍金  | 工資    | 其他福利 | 養老保險 | 住房<br>公積金 | 長期激勵<br>基金計劃 | 合計    |
|-----------|-----|-------|------|------|-----------|--------------|-------|
| 李松平       | 181 | -     | -    | -    | -         | -            | 181   |
| 鍾北辰(i)    | -   | 1,641 | 96   | 55   | 35        | 880          | 2,707 |
| 李曉斌       | -   | 1,183 | 96   | 55   | 35        | 880          | 2,249 |
| 胡衛民(ii)   | -   | 1,698 | 96   | 55   | 35        | 880          | 2,764 |
| 范書斌(iii)  | -   | 1,383 | 96   | 55   | 35        | 880          | 2,449 |
| 蘇健        | 181 | -     | -    | -    | -         | -            | 181   |
| 李旺        | 270 | -     | -    | -    | -         | -            | 270   |
| 黃翼忠       | 270 | -     | -    | -    | -         | -            | 270   |
| 劉昕        | 270 | -     | -    | -    | -         | -            | 270   |
| 蔣和斌       | -   | 3,101 | 96   | 55   | 35        | -            | 3,287 |
| 唐軍(iv)    | -   | 1,137 | 45   | 18   | 11        | -            | 1,211 |
| 蘇朝暉(v)    | 181 | -     | -    | -    | -         | -            | 181   |
| 孫少林(vi)   | 181 | -     | -    | -    | -         | -            | 181   |
| 李章(vii)   | 54  | -     | -    | -    | -         | -            | 54    |
| 湯亞楠(viii) | 54  | -     | -    | -    | -         | -            | 54    |

(i) 該董事於二零一八年四月二十七日獲委任。

(ii) 該董事於二零一八年四月二十七日獲委任。

(iii) 該董事於二零一八年四月二十七日獲委任。

(iv) 該董事於二零一八年四月二十七日退任。

(v) 該董事於二零一八年四月二十七日退任。

(vi) 該董事於二零一八年四月二十七日退任。

(vii) 該監事於二零一八年四月二十七日退任。

(viii) 該監事於二零一八年四月二十七日退任，於二零一八年七月二十六日重新獲委任。

九、關聯方關係及其交易(續)

(8) 董事利益及權益(續)

(a) 董事、監事及執行總裁薪酬(續)

二零一七年度每位董事、監事的薪酬如下：

| 姓名      | 袍金  | 工資    | 其他福利 | 養老保險 | 住房<br>公積金 | 長期激勵<br>基金計劃 | 合計     |
|---------|-----|-------|------|------|-----------|--------------|--------|
| 李松平     | 570 | -     | -    | -    | -         | -            | 570    |
| 唐軍      | -   | 1,482 | 93   | 51   | 32        | 10,000       | 11,658 |
| 李曉斌(i)  | -   | 436   | 63   | 30   | 19        | -            | 548    |
| 蘇朝暉(ii) | 97  | -     | -    | -    | -         | -            | 97     |
| 孫少林     | 570 | -     | -    | -    | -         | -            | 570    |
| 蘇健      | 570 | -     | -    | -    | -         | -            | 570    |
| 李旺      | 270 | -     | -    | -    | -         | -            | 270    |
| 黃翼忠     | 270 | -     | -    | -    | -         | -            | 270    |
| 劉昕(iii) | 20  | -     | -    | -    | -         | -            | 20     |
| 李章      | 170 | -     | -    | -    | -         | -            | 170    |
| 湯亞楠     | 170 | -     | -    | -    | -         | -            | 170    |
| 蔣和斌     | -   | 2,880 | 88   | 51   | 32        | 955          | 4,006  |
| 楊維彬(iv) | 276 | -     | -    | -    | -         | -            | 276    |
| 孫寶傑(v)  | 473 | -     | -    | -    | -         | -            | 473    |
| 王洪(vi)  | 250 | -     | -    | -    | -         | -            | 250    |

(i) 該董事於二零一七年六月二十七日獲委任。

(ii) 該董事於二零一七年十月三十一日獲委任。

(iii) 該董事於二零一七年十二月五日獲委任。

(iv) 該董事於二零一七年六月二十七日退任。

(v) 該董事於二零一七年十月三十一日退任。

(vi) 該董事於二零一七年十二月四日退任。

## 九、關聯方關係及其交易(續)

## (8) 董事利益及權益(續)

- (b) 本年度，本公司未支付董事終止福利。
- (c) 本年度，本公司未就獲得董事服務而向第三方支付對價。
- (d) 本年度，本公司未向董事、受董事控制的法人及董事的關連人士提供貸款、準貸款或其他交易。
- (e) **董事在交易、安排或合同中的重大權益**
- 本年度，本公司沒有簽訂任何與本集團之業務相關而本公司的董事直接或間接在其中擁有重大權益的重要交易、安排或合同。

## (9) 薪酬最高的前五位人士

二零一八年度本集團薪酬最高的前五位中無董事或監事(二零一七年度：1位董事、1位監事)，其薪酬已反映在上表中；其他5位(二零一七年度：3位)的薪酬合計金額列示如下：

|                            | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
|----------------------------|--------|--------|
| 基本工資、獎金、基本養老保險、長期激勵計劃及其他補貼 | 28,744 | 20,969 |

|                           | 人數     |        |
|---------------------------|--------|--------|
|                           | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
| 薪酬範圍：                     |        |        |
| 人民幣0元-4,000,000元          | -      | -      |
| 人民幣4,000,001元-7,000,000元  | 5      | 1      |
| 人民幣7,000,001元-10,000,000元 | -      | 2      |

上述酬金中包含長期激勵基金。

## 十、或有事項

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)。

## 十一、承諾事項

### (1) 資本性支出承諾事項

(a) 以下為本集團於資產負債表日，已簽約而尚不必在資產負債表上列示的資本性支出承諾：

|        | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------|-------------------|------------------|
| 已批准未簽約 | <b>19,126,536</b> | 23,770,089       |
| 已簽約未支付 | <b>4,113,115</b>  | 7,732,601        |
| 合計     | <b>23,239,651</b> | 31,502,690       |

(b) 以下為本集團在合營企業自身的資本性支出承諾中所佔的份額：

|        | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------|------------------|------------------|
| 已批准未簽約 | <b>5,169,187</b> | 3,559,293        |
| 已簽約未支付 | <b>2,086,735</b> | 1,322,201        |
| 合計     | <b>7,255,922</b> | 4,881,494        |

## 十一、承諾事項(續)

## (2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同，本集團未來最低應支付租金匯總如下：

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------|------------------|------------------|
| 一年以內 | 10,526           | 9,271            |
| 一到二年 | 6,300            | 202              |
| 二到三年 | 585              | 164              |
| 合計   | 17,411           | 9,637            |

## (3) 對外投資承諾事項

|            | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|------------|------------------|------------------|
| 收購子公司投資    | 1,324,681        | 1,320,000        |
| 天津瑞和置業有限公司 | 1,140,000        | —                |
| 杭州融祥置地有限公司 | 640,000          | —                |
| 北京亮馬置業有限公司 | 60,000           | —                |
| 金海湖文旅      | —                | 343,000          |
| 天津吉慶       | —                | 15,000           |
| 騰泰億遠       | —                | 216,000          |
| 合計         | 3,164,681        | 1,894,000        |

## 十二、金融工具及其風險

本集團的經營活動會面臨各種金融風險，主要包括信用風險、流動性風險、市場風險(主要為外匯風險、利率風險和其他價格風險)。上述金融風險以及本集團為降低這些風險所採取的風險管理政策如下所述：

董事會負責規劃並建立本集團的風險管理架構，制定本集團的風險管理政策和相關指引並監督風險管理措施的執行情況。本集團已制定風險管理政策以識別和分析本集團所面臨的風險，這些風險管理政策對特定風險進行了明確規定，涵蓋了市場風險、信用風險和流動性風險管理等諸多方面。本集團定期評估市場環境及本集團經營活動的變化以決定是否對風險管理政策及系統進行更新。本集團的風險管理由風險管理委員會按照董事會批准的政策開展。風險管理委員會通過與本集團其他業務部門的緊密合作來識別、評價和規避相關風險。本集團內部審計部門就風險管理控制及程序進行定期的審核，並將審核結果上報本集團的審核委員會。

## 十二、金融工具及其風險(續)

## (1) 市場風險

## (a) 外匯風險

本集團的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。本集團已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易(外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為美元、港幣、澳元及歐元)存在外匯風險。本集團總部財務部門負責持續監控集團外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的外匯風險；為此，本集團可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。

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，本集團內記賬本位幣為人民幣的公司持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下：

|           | 二零一八年十二月三十一日 |           |           |       | 合計         |
|-----------|--------------|-----------|-----------|-------|------------|
|           | 美元項目         | 港幣項目      | 澳元項目      | 歐元項目  |            |
| 外幣金融資產    |              |           |           |       |            |
| 貨幣資金      | 30,243       | 445,385   | 1,930     | 5,574 | 483,132    |
| 交易性金融資產   | -            | -         | 2,950,405 | -     | 2,950,405  |
| 其他非流動金融資產 | -            | -         | 1,060,729 | -     | 1,060,729  |
| 合計        | 30,243       | 445,385   | 4,013,064 | 5,574 | 4,494,266  |
| 外幣金融負債    |              |           |           |       |            |
| 短期借款      | -            | 438,982   | -         | -     | 438,982    |
| 其他應付款     | 58,269       | 438       | -         | -     | 58,707     |
| 應付債券      | 9,570,210    | -         | -         | -     | 9,570,210  |
| 長期借款      | -            | 1,141,352 | -         | -     | 1,141,352  |
| 合計        | 9,628,479    | 1,580,772 | -         | -     | 11,209,251 |

## 十二、金融工具及其風險(續)

## (1) 市場風險(續)

## (a) 外匯風險(續)

|        | 二零一七年十二月三十一日 |           |           |         |         | 合計        |
|--------|--------------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
|        | 美元項目         | 港幣項目      | 澳元項目      | 歐元項目    | 新西蘭元項目  |           |
| 外幣金融資產 |              |           |           |         |         |           |
| 貨幣資金   | 190,472      | 67,634    | 304,231   | 271,648 | -       | 833,985   |
| 長期應收款  | -            | -         | 3,715,179 | -       | -       | 3,715,179 |
| 合計     | 190,472      | 67,634    | 4,019,410 | 271,648 | -       | 4,549,164 |
| 外幣金融負債 |              |           |           |         |         |           |
| 短期借款   | 224,743      | -         | -         | -       | -       | 224,743   |
| 其他應付款  | 463,032      | 7,352     | -         | -       | 140,013 | 610,397   |
| 應付債券   | 3,234,027    | -         | -         | -       | -       | 3,234,027 |
| 一年內到期的 |              |           |           |         |         |           |
| 長期借款   | -            | 1,084,508 | -         | -       | -       | 1,084,508 |
| 合計     | 3,921,802    | 1,091,860 | -         | -       | 140,013 | 5,153,675 |

於二零一八年十二月三十一日，由於本集團美元應付債券已通過加蓋貨幣掉期合約規避外匯風險，對於本集團其他美元金融資產和美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將分別增加或減少利潤總額約人民幣1,401,000元(二零一七年十二月三十一日：增加或減少利潤總額約人民幣24,865,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，由於本集團港幣銀行借款通過加蓋貨幣掉期合約規避外匯風險，對於其他本集團港幣金融資產和港幣金融負債，如果人民幣對港幣升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加利潤總額約人民幣298,000元(二零一七年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣3,014,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，由於本集團澳大利亞房地產投資款已通過遠期合約規避外匯風險，對於本集團其他各類澳元金融資產，如果人民幣對澳元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加利潤總額約人民幣97,000元(二零一七年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣15,212,000元)。



## 十二、金融工具及其風險(續)

### (1) 市場風險(續)

#### (b) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於長期銀行借款及應付債券等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一八年十二月三十一日，本集團長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為人民幣23,509,562,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,138,430,000元)。

總部財務部門持續監控集團利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及本集團尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對本集團的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整，這些調整可能是進行利率互換的安排來降低利率風險。

於二零一八年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5%，而其他因素保持不變，本集團的利潤總額會減少或增加約人民幣117,548,000元(二零一七年十二月三十一日：減少或增加約人民幣110,692,000元)。

#### (c) 其他價格風險

本集團其他價格風險主要產生於交易性權益工具投資、其他權益工具投資和其他非流動金融資產，存在權益工具價格變動的風險。

於二零一八年十二月三十一日，如果本集團各類權益工具投資的預期價格上漲或下跌5%，其他因素保持不變，則本集團將增加或減少利潤總額約人民幣312,523,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,692,000元)，增加或減少其他綜合收益約人民幣14,414,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣129,523,000元)。



## 十二、金融工具及其風險(續)

### (2) 信用風險

本集團信用風險主要產生於貨幣資金、應收票據及應收賬款、其他應收款、合同資產和債權投資等，以及未納入減值評估範圍的以公允價值計量且其變動計入當期損益的債務工具投資和衍生金融資產等。

本集團貨幣資金主要為存放於聲譽良好並擁有較高信用評級的國有銀行和其他大中型上市銀行的銀行存款，本集團認為其不存在重大的信用風險，幾乎不會產生因銀行違約而導致的重大損失。

此外，對於應收賬款、其他應收款和合同資產等，本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。

於二零一八年十二月三十一日，本集團無重大的作為抵押持有的擔保物和其他信用增級。

十二、金融工具及其風險(續)

(3) 流動性風險

本集團內各子公司負責其自身的現金流量預測。總部財務部門在匯總各子公司現金流量預測的基礎上，在集團層面持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於資產負債表日，本集團各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

|            | 二零一八年十二月三十一日 |            |            |           | 合計          |
|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|
|            | 一年以內         | 一到二年       | 二到五年       | 五年以上      |             |
| 短期借款       | 2,827,601    | -          | -          | -         | 2,827,601   |
| 應付款項       | 19,880,970   | -          | -          | -         | 19,880,970  |
| 長期借款       | 2,098,360    | 15,941,076 | 20,883,538 | 6,147,994 | 45,070,968  |
| 應付債券       | 1,220,833    | 8,721,162  | 18,372,285 | -         | 28,314,280  |
| 長期應付款      | 97,500       | 1,620,638  | 27,001     | -         | 1,745,139   |
| 一年內到期非流動負債 | 21,242,868   | -          | -          | -         | 21,242,868  |
| 合計         | 47,368,132   | 26,282,876 | 39,282,824 | 6,147,994 | 119,081,826 |

|            | 二零一七年十二月三十一日 |            |            |           | 合計         |
|------------|--------------|------------|------------|-----------|------------|
|            | 一年以內         | 一到二年       | 二到五年       | 五年以上      |            |
| 短期借款       | 1,887,990    | -          | -          | -         | 1,887,990  |
| 應付款項       | 16,010,801   | -          | -          | -         | 16,010,801 |
| 長期借款       | 1,254,472    | 4,968,348  | 15,471,005 | 5,625,852 | 27,319,677 |
| 應付債券       | 538,210      | 5,631,940  | 7,329,058  | -         | 13,499,208 |
| 長期應付款      | 396,958      | 3,915,483  | 2,760,200  | -         | 7,072,641  |
| 一年內到期非流動負債 | 24,458,157   | -          | -          | -         | 24,458,157 |
| 合計         | 44,546,588   | 14,515,771 | 25,560,263 | 5,625,852 | 90,248,474 |

## 十二、金融工具及其風險(續)

## (3) 流動性風險(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團衍生金融資產以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

- (a) 於二零一九年，以澳元672,582,000元兌換人民幣3,403,893,000元。
- (b) 於二零二零年，以澳元117,640,000元兌換人民幣626,929,000元。
- (c) 於二零二一年，支付澳元206,128,000元兌換人民幣1,112,471,000元。

借款及其他借款償還期分析如下：

|      | 二零一八年十二月三十一日 |            | 二零一七年十二月三十一日 |            |
|------|--------------|------------|--------------|------------|
|      | 借款           | 債券及其他      | 借款           | 債券及其他      |
| 1年以內 | 8,549,254    | 14,870,340 | 11,741,626   | 13,883,158 |
| 1至2年 | 14,149,220   | 9,292,635  | 3,799,200    | 8,835,898  |
| 2至5年 | 19,963,885   | 17,624,568 | 15,238,349   | 9,921,422  |
| 5年以上 | 4,099,867    | —          | 3,035,000    | —          |
| 合計   | 46,762,226   | 41,787,543 | 33,814,175   | 32,640,478 |

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或其他權證，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及二零一七年十二月三十一日，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保餘額參見附註十。

## 十三、公允價值估計

公允價值計量結果所屬的層次，由對公允價值計量整體而言具有重要意義的輸入值所屬的最低層次決定：

第一層次：相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價。

第二層次：除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。

第三層次：相關資產或負債的不可觀察輸入值。

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)

於二零一八年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產／(負債)按上述三個層次列示如下：

|                   | 第一層次   | 第二層次     | 第三層次       | 合計         |
|-------------------|--------|----------|------------|------------|
| 金融資產：             |        |          |            |            |
| 交易性金融資產—          |        |          |            |            |
| 一年內到期的澳大利亞房地產投資款  | —      | —        | 2,950,405  | 2,950,405  |
| 首創證券投資基金          | 32,575 | —        | —          | 32,575     |
| 一創證券投資基金          | 41,270 | —        | —          | 41,270     |
| 其他非流動金融資產         |        |          |            |            |
| 天城永泰              | —      | —        | 2,165,471  | 2,165,471  |
| 一年以上到期的澳大利亞房地產投資款 | —      | —        | 1,060,729  | 1,060,729  |
| 衍生金融資產—           |        |          |            |            |
| 遠期外匯合約            | —      | 262,202  | —          | 262,202    |
| 其他權益工具投資          |        |          |            |            |
| 優客工場股權            | —      | —        | 238,283    | 238,283    |
| 國開思遠股權            | —      | —        | 50,000     | 50,000     |
| 金融資產合計            | 73,845 | 262,202  | 6,464,888  | 6,800,935  |
| 非金融資產：            |        |          |            |            |
| 投資性房地產—           |        |          |            |            |
| 華北地區              | —      | —        | 11,662,541 | 11,662,541 |
| 華中地區              | —      | —        | 6,314,400  | 6,314,400  |
| 華南地區              | —      | —        | 1,102,000  | 1,102,000  |
| 非金融資產合計           | —      | —        | 19,078,941 | 19,078,941 |
| 資產合計              | 73,845 | 262,202  | 25,543,829 | 25,879,876 |
| 金融負債：             |        |          |            |            |
| 交易性金融負債           |        |          |            |            |
| 加蓋交叉貨幣互換工具        | —      | (15,849) | —          | (15,849)   |
| 衍生金融負債            |        |          |            |            |
| 交叉貨幣利率掉期工具        | —      | (32,871) | —          | (32,871)   |
| 金融負債合計            | —      | (48,720) | —          | (48,720)   |

## 十三、公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

於二零一七年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產／(負債)按上述三個層次列示如下：

|               | 第一層次   | 第二層次      | 第三層次       | 合計         |
|---------------|--------|-----------|------------|------------|
| 金融資產：         |        |           |            |            |
| 以公允價值計量且其變動計入 |        |           |            |            |
| 當期損益的金融資產－    |        |           |            |            |
| 首創證券投資基金      | 73,844 | －         | －          | 73,844     |
| 可供出售金融資產      |        |           |            |            |
| 天城永泰          | －      | －         | 2,320,462  | 2,320,462  |
| 金融資產合計        | 73,844 | －         | 2,320,462  | 2,394,306  |
| 非金融資產：        |        |           |            |            |
| 投資性房地產－       |        |           |            |            |
| 華北地區          | －      | －         | 11,097,501 | 11,097,501 |
| 華中地區          | －      | －         | 4,844,240  | 4,844,240  |
| 華南地區          | －      | －         | 1,078,000  | 1,078,000  |
| 非金融資產合計       | －      | －         | 17,019,741 | 17,019,741 |
| 資產合計          | 73,844 | －         | 19,340,203 | 19,414,047 |
| 金融負債：         |        |           |            |            |
| 以公允價值計量且其變動計入 |        |           |            |            |
| 當期損益的金融負債     | －      | (235,605) | －          | (235,605)  |
| 衍生金融負債        | －      | (138,572) | －          | (138,572)  |
| 金融負債合計        | －      | (374,177) | －          | (374,177)  |

本集團以導致各層次之間轉換的事項發生日為確認各層次之間轉換的時點。本年度無第一層次與第二層次間的轉換。

對於在活躍市場上交易的金融工具，本集團以其活躍市場報價確定其公允價值；對於不在活躍市場上交易的金融工具，本集團採用估值技術確定其公允價值。所使用的估值模型主要為現金流量折現模型和市場可比公司模型等。估值技術的輸入值主要包括無風險利率、基準利率、匯率等。

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

對於投資性房地產，本集團委託外部評估師對其公允價值進行評估。所採用的方法主要包括收益法和假設開發法等。所使用的輸入值主要包括市場租金及租金增長率和折現率、利息率和利潤率等。

上述第三層次資產變動如下：

|                 | 投資性房地產      |               |              | 合計          |
|-----------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
|                 | 華北地區        | 華中地區          | 華南地區         |             |
| 二零一八年一月一日       | 11,097,501  | 4,844,240     | 1,078,000    | 17,019,741  |
| 購建              | 1,264,937   | 741,708       | —            | 2,006,645   |
| 出售              | (1,276,000) | (9,266)       | —            | (1,285,266) |
| 成本計量的投資房地產轉入    | —           | 665,615       | —            | 665,615     |
| 存貨轉入            | 349,646     | —             | —            | 349,646     |
| 公允價值變動收益        | 225,416     | 72,103        | 24,000       | 321,519     |
| 計入其他綜合收益的利得     | 1,041       | —             | —            | 1,041       |
| 二零一八年十二月三十一日    | 11,662,541  | 6,314,400     | 1,102,000    | 19,078,941  |
| 計入當期損益的已實現利得或損失 | 458,119     | 435           | —            | 458,554     |
| 計入當期損益的未實現利得或損失 |             |               |              |             |
| —公允價值變動收益       | 225,416     | 72,103        | 24,000       | 321,519     |
|                 | 交易性<br>金融資產 | 其他非流動<br>金融資產 | 其他權益<br>工具投資 | 合計          |
| 二零一八年一月一日       | 1,442,577   | 4,666,908     | 270,000      | 6,379,485   |
| 本年購入            | 41,270      | 172,068       | —            | 213,338     |
| 本年出售            | (482,573)   | —             | (20,000)     | (502,573)   |
| 重分類             | 1,789,487   | (1,789,487)   | —            | —           |
| 計入當期損益的已實現利得    | 233,489     | 331,702       | —            | 565,191     |
| 計入當期損益的未實現損失    | —           | (154,991)     | —            | (154,991)   |
| 計入其他綜合收益的利得     | —           | —             | 38,283       | 38,283      |
| 二零一八年十二月三十一日    | 3,024,250   | 3,226,200     | 288,283      | 6,538,733   |

## 十三、公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

|                     | 投資性房地產     |           |           | 合計         |
|---------------------|------------|-----------|-----------|------------|
|                     | 華北地區       | 華中地區      | 華南地區      |            |
| 二零一七年一月一日           | 10,279,501 | 2,984,950 | 1,133,000 | 14,397,451 |
| 購建                  | 997,108    | 498,786   | —         | 1,495,894  |
| 出售                  | —          | (652)     | —         | (652)      |
| 成本計量的投資房地產轉入        | —          | 1,121,335 | —         | 1,121,335  |
| 存貨轉入                | —          | 59,675    | —         | 59,675     |
| 公允價值變動收益/(損失)       | 149,892    | 179,091   | (55,000)  | 273,983    |
| 計入其他綜合收益的利得         | —          | 1,055     | —         | 1,055      |
| 劃分為持有待售資產           | (329,000)  | —         | —         | (329,000)  |
| 二零一七年十二月三十一日        | 11,097,501 | 4,844,240 | 1,078,000 | 17,019,741 |
| 計入當期損益的已實現利得或<br>損失 | —          | 126       | —         | 126        |
| 計入當期損益的未實現利得或<br>損失 | —          | —         | —         | —          |
| —公允價值變動收益/(損失)      | 149,892    | 179,091   | (55,000)  | 273,983    |



十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：

| 投資性房地產 | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>公允價值 | 估值技術 | 名稱    | 不可觀察輸入值                      |                |              |
|--------|------------------------------|------|-------|------------------------------|----------------|--------------|
|        |                              |      |       | 範圍／加權<br>平均值                 | 與公允價值之間<br>的關係 |              |
| 華北地區   | 11,662,541                   | 收益法  | 折現率   | 3.5%至7%                      | 折現率越高，公允價值越低   |              |
|        |                              |      | 市場租金  | 每平方米每月<br>人民幣32元至<br>人民幣516元 | 市場租金越高，公允價值越高  |              |
|        |                              |      | 假設開發法 | 利息率                          | 4.35%          | 利息率越高，公允價值越低 |
|        |                              |      | 利潤率   | 1.07%至10%                    | 利潤率越高，公允價值越低   |              |
| 華中地區   | 6,314,400                    | 收益法  | 折現率   | 5.5%至7%                      | 折現率越高，公允價值越低   |              |
|        |                              |      | 市場租金  | 每平方米每月<br>人民幣30元至<br>人民幣154元 | 市場租金越高，公允價值越高  |              |
|        |                              |      | 假設開發法 | 利息率                          | 4.35%          | 利息率越高，公允價值越低 |
|        |                              |      | 利潤率   | 12%                          | 利潤率越高，公允價值越低   |              |
| 華南地區   | 1,102,000                    | 收益法  | 折現率   | 6.5%至7%                      | 折現率越高，公允價值越低   |              |
|        |                              |      | 市場租金  | 每平方米每月<br>人民幣52元至<br>人民幣88元  | 市場租金越高，公允價值越高  |              |

## 十三、公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

|                           | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>公允價值 | 估值技術    | 名稱   | 不可觀察輸入值                                  |                   |
|---------------------------|------------------------------|---------|------|--|-------------------|
|                           |                              |         |      | 範圍/加權<br>平均值                             | 與公允價值之間<br>的關係    |
| 交易性金融資產                   |                              |         |      |  |                   |
| 一年內到期的<br>澳大利亞房地產<br>投資款  | 2,950,405                    | 未來現金流折現 | 折現率  | 合同約定的年化<br>收益率                           | 折現率越高，公允價<br>值越低  |
| 其他非流動金融資產                 |                              |         |      |  |                   |
| 一年以上到期的<br>澳大利亞房地產<br>投資款 | 1,060,729                    | 未來現金流折現 | 折現率  | 合同約定的年化收<br>益率                           | 折現率越高，公允價<br>值越低  |
| 天城永泰                      | 2,165,471                    | 市場法     | 合約價格 | 每平方米<br>28,878元至<br>人民幣58,200元           | 合約價格越高，公允<br>價值越高 |
| 其他權益工具投資                  |                              |         |      |  |                   |
| 優客工場股權                    | 238,283                      | 市場法     | 股權估值 | 根據最新增資協議計<br>算的優客工場淨資<br>產公允價值乘以持<br>股比例 | 股權估值越高，公允<br>價值越高 |

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

| 投資性房地產           | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>公允價值 | 估值技術  | 名稱   | 不可觀察輸入值                           |                |
|------------------|------------------------------|-------|------|-----------------------------------|----------------|
|                  |                              |       |      | 範圍／加權<br>平均值                      | 與公允價值之間<br>的關係 |
| 華北地區             | 11,097,501                   | 收益法   | 折現率  | 6%至8%                             | 折現率越高，公允價值越低   |
|                  |                              |       | 市場租金 | 每平方米每月<br>人民幣40元至<br>人民幣535元      | 市場租金越高，公允價值越高  |
|                  |                              | 假設開發法 | 利息率  | 4.35%至4.75%                       | 利息率越高，公允價值越低   |
|                  |                              |       | 利潤率  | 10%至28%                           | 利潤率越高，公允價值越低   |
| 華中地區             | 4,844,240                    | 收益法   | 折現率  | 6.5%至7.5%                         | 折現率越高，公允價值越低   |
|                  |                              |       | 市場租金 | 每平方米每月<br>人民幣37元至<br>人民幣130元      | 市場租金越高，公允價值越高  |
|                  |                              | 假設開發法 | 利息率  | 4.35%至4.75%                       | 利息率越高，公允價值越低   |
|                  |                              |       | 利潤率  | 15%至25%                           | 利潤率越高，公允價值越低   |
| 華南地區             | 1,078,000                    | 收益法   | 折現率  | 7%至7.5%                           | 折現率越高，公允價值越低   |
|                  |                              |       | 市場租金 | 每平方米每月<br>人民幣53元至<br>人民幣88元       | 市場租金越高，公允價值越高  |
| 可供出售金融資產<br>天城永泰 | 2,320,462                    | 市場法   | 合約價格 | 每平方米人民幣<br>28,878元至<br>人民幣58,200元 | 合約價格越高，公允價值越高  |

## 十三、公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第二層次公允價值計量的相關信息如下：

|         | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>公允價值 | 估值技術                      | 可觀察輸入值                  |  |
|---------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|--|
|         |                              |                           | 名稱                      | 範圍／加權平均值   |
| 衍生金融資產  | <b>262,202</b>               | 未來現金流折現                   | 資產負債表日<br>澳元遠期匯率<br>折現率 | <b>4.8522至4.9416</b><br><b>1.75%至2.21%</b>                     |
| 交易性金融負債 | <b>15,849</b>                | 未來現金流折現                   | 折現曲線<br>遠期匯率            | 兩年到三年年期的折<br>現率(貨幣包括美元<br>和人民幣)<br>每筆遠期合同從估值<br>日到到期日的遠期<br>匯率 |
| 衍生金融負債  | <b>32,871</b>                | 柏力克-舒爾斯<br>公式，未來現<br>金流折現 | 交叉貨幣利率<br>掉期工具          | 可觀察匯率、利率和<br>波動水平  |

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

|         | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>公允價值 | 估值技術    | 可觀察輸入值  |  |
|---------|------------------------------|---------|---------|--|
|         |                              |         | 名稱      | 範圍/加權平均值                                   |
| 衍生金融負債  | 138,572                      | 未來現金流折現 | 資產負債表日  | 5.0871至5.4316                              |
|         |                              |         | 澳元遠期匯率  |  |
|         |                              |         | 折現率     | 1.53%至2.42%                                |
|         |                              |         | 未來現金流折現 |  |
| 交易性金融負債 | 235,605                      | 未來現金流折現 | 資產負債表日  | 1.1686至1.1687                              |
|         |                              |         | 港幣遠期匯率  |  |
|         |                              |         | 折現率     | 1.47%                                      |
|         |                              |         | 折現曲線    | 一天到三年期的折現<br>率(貨幣包括美元、<br>港幣、新西蘭元和人<br>民幣) |
|         |                              |         | 遠期匯率    | 每筆遠期合同從估值日<br>到到期日的遠期匯率                    |

## 十三、公允價值估計(續)

## (2) 非持續的以公允價值計量的資產

持有待售的非流動資產，以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額計量。於二零一八年十二月三十一日，本集團非持續的以公允價值計量的持有待售資產為人民幣73,244,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣338,921,000元)。

本集團劃分為持有待售的資產中包括長期股權投資人民幣73,244,000元，以公允價值減去出售費用計量。該等公允價值基於已簽訂的股權轉讓協議確定，屬於第三層次的公允價值計量。

本集團以攤餘成本計量的金融資產和金融負債主要包括：應收款項、短期借款、應付款項、長期借款、應付債券和長期應付款等。

除下述金融資產和金融負債以外，其他不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。

|       | 二零一八年十二月三十一日 |            | 二零一七年十二月三十一日 |            |
|-------|--------------|------------|--------------|------------|
|       | 賬面價值         | 公允價值       | 賬面價值         | 公允價值       |
| 長期借款  | 20,506,000   | 21,252,592 | 12,736,000   | 12,888,452 |
| 應付債券  | 35,560,543   | 35,560,543 | 23,734,705   | 23,734,705 |
| 長期應付款 | 6,227,001    | 6,313,216  | 8,905,775    | 9,096,802  |
| 合計    | 62,293,544   | 63,126,351 | 45,376,480   | 45,719,959 |

長期借款以及不存在活躍市場的應付債券，以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等级並在相同條件下提供幾乎相同現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值，屬於第三層級。

#### 十四、資本管理

本集團資本管理政策的目標是為了保障本集團能夠持續經營，從而為股東提供回報，並使其他利益相關者獲益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付給股東的股利金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與同行業內其他公司一樣，本集團利用資產負債比率監控其資本。該比率按照總負債除以總資產計算。

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，本集團的資產負債比率列示如下：

|        | 二零一八年<br>十二月三十一日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------|--------------------|------------------|
| 總負債    | <b>131,516,141</b> | 109,489,636      |
| 總資產    | <b>169,716,823</b> | 141,421,169      |
| 資產負債比率 | <b>77%</b>         | 77%              |

#### 十五、公司財務報表附註

##### (1) 其他應收款

|                | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>(經重述) |
|----------------|-------------------|---------------------------|
| 應收子公司往來款及股利(i) | <b>62,448,540</b> | 30,318,091                |
| 應收其他關聯方往來款     | <b>4,868,712</b>  | 1,656,625                 |
| 投標及保證金         | <b>49,600</b>     | 42,900                    |
| 應收利息           | -                 | 26,235                    |
| 其他             | <b>15,275</b>     | 18,781                    |
| 合計             | <b>67,382,127</b> | 32,062,632                |
| 減：壞賬準備         | <b>(24,000)</b>   | (24,000)                  |
| 淨額             | <b>67,358,127</b> | 32,038,632                |

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本公司借予子公司海南奧萊旅業款項餘額人民幣246,862,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣338,920,000元)年利率為5.66%，無固定還款期限；本公司借予子公司成都瑞華款項餘額人民幣980,000,000元(二零一七年十二月三十一日：無)年利率為10%，無固定還款期限。

除此之外的其他應收子公司往來款項均不計利息，無抵押和擔保，無固定還款期限。

## 十五、公司財務報表附註(續)

## (1) 其他應收款(續)

(a) 其他應收款賬齡分析如下：

|      | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>(經重述) |
|------|------------------|---------------------------|
| 一年以內 | 49,879,058       | 17,359,944                |
| 一到二年 | 11,178,010       | 9,912,240                 |
| 二到三年 | 4,445,861        | 3,942,423                 |
| 三年以上 | 1,879,198        | 848,025                   |
| 合計   | 67,382,127       | 32,062,632                |

(b) 損失準備及其賬面餘額變動表

|          | 第一階段                  |      | 第三階段                  |      |    | 合計                       |          |          |
|----------|-----------------------|------|-----------------------|------|----|--------------------------|----------|----------|
|          | 未來12個月內預期信用損失<br>(組合) |      | 未來12個月內預期信用損失<br>(單項) |      | 小計 | 整個存續期預期信用損失<br>(已發生信用減值) |          |          |
|          | 賬面餘額                  | 壞賬準備 | 賬面餘額                  | 壞賬準備 |    | 賬面餘額                     | 壞賬準備     | 壞賬準備     |
| 二零一七年十二月 |                       |      |                       |      |    |                          |          |          |
| 三十一日     | 31,974,716            | -    | 63,916                | -    | -  | 24,000                   | (24,000) | (24,000) |
| 本年新增     | 35,342,536            | -    | -                     | -    | -  | -                        | -        | -        |
| 本年減少     | -                     | -    | (23,041)              | -    | -  | -                        | -        | -        |
| 二零一八年十二月 |                       |      |                       |      |    |                          |          |          |
| 三十一日     | 67,317,252            | -    | 40,875                | -    | -  | 24,000                   | (24,000) | (24,000) |

於二零一八年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。



十五、公司財務報表附註(續)

(1) 其他應收款(續)

(b) 損失準備及其賬面餘額變動表(續)

於二零一八年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

|                             | 整個存續期預期 |          | 壞賬準備     |
|-----------------------------|---------|----------|----------|
|                             | 賬面餘額    | 信用損失率(%) |          |
| 單項計提：                       |         |          |          |
| 應收北京歌華文化發展集團<br>(以下稱「歌華集團」) | 24,000  | 100      | (24,000) |

於二零一八年十二月三十一日，本公司應收歌華集團款項餘額為人民幣24,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣24,000,000元)，本集團認為該款項無法收回，因此於以前年度全額計提減值準備。

(c) 本年度未計提壞賬準備；無收回或轉回的壞賬準備。

(d) 本年度無實際核銷的其他應收款。

(2) 長期股權投資

|              | 二零一八年<br>十二月三十一日 | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 子公司(a)       | 6,474,284        | 5,120,939        |
| 合營企業(b)      | 197,824          | 180,366          |
| 聯營企業(c)      | 270,047          | 234,504          |
| 合計           | 6,942,155        | 5,535,809        |
| 減：長期股權投資減值準備 | —                | —                |
| 淨額           | 6,942,155        | 5,535,809        |

本公司不存在長期投資變現及收益匯回的重大限制。

## 十五、公司財務報表附註(續)

## (2) 長期股權投資(續)

## (a) 子公司

|                      | 二零一七年<br>十二月<br>三十一日 | 本年增減變動    |       |            |         | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 | 減值準備<br>年末餘額 | 本年宣告<br>分派的<br>現金股利 |
|----------------------|----------------------|-----------|-------|------------|---------|----------------------|--------------|---------------------|
|                      |                      | 追加投資      | 減少投資  | 計提減值<br>準備 | 其他      |                      |              |                     |
| 首創朝陽                 | 734,095              | -         | -     | -          | -       | <b>734,095</b>       | -            | 89,000              |
| IFC                  | 20,480               | -         | -     | -          | -       | <b>20,480</b>        | -            | -                   |
| Central Plaza        | 39,466               | -         | -     | -          | -       | <b>39,466</b>        | -            | -                   |
| 北京陽光金都置業<br>有限公司     | 369,970              | -         | -     | -          | -       | <b>369,970</b>       | -            | -                   |
| 北京首創新資置業<br>有限公司     | 642,625              | -         | -     | -          | -       | <b>642,625</b>       | -            | -                   |
| 安華世紀                 | 136,303              | -         | -     | -          | -       | <b>136,303</b>       | -            | -                   |
| 尚博雅                  | 30,000               | -         | -     | -          | -       | <b>30,000</b>        | -            | 514,000             |
| 北京翔能                 | 500,000              | -         | -     | -          | -       | <b>500,000</b>       | -            | -                   |
| 江蘇首創                 | 60,375               | -         | (210) | -          | -       | <b>60,165</b>        | -            | -                   |
| 首創成都                 | 150,000              | -         | -     | -          | -       | <b>150,000</b>       | -            | -                   |
| 陽光城                  | 82,766               | -         | -     | -          | -       | <b>82,766</b>        | -            | -                   |
| 無錫新東                 | 100,000              | -         | -     | -          | -       | <b>100,000</b>       | -            | -                   |
| 北京瑞元豐祥置業<br>有限公司     | 10,000               | -         | -     | -          | -       | <b>10,000</b>        | -            | 85,000              |
| 瑞元豐吉                 | 10,000               | -         | -     | -          | -       | <b>10,000</b>        | -            | 277,000             |
| 首創國信資產管理<br>有限公司     | 100,000              | -         | -     | -          | -       | <b>100,000</b>       | -            | -                   |
| 海口首創新業投資<br>有限公司     | 10,000               | -         | -     | -          | -       | <b>10,000</b>        | -            | -                   |
| 首置投資                 | 67,296               | -         | -     | -          | -       | <b>67,296</b>        | -            | -                   |
| 上海正恆                 | 10,000               | -         | -     | -          | -       | <b>10,000</b>        | -            | 265,000             |
| 北京東啟金照基礎設施<br>投資有限公司 | 30,000               | -         | -     | -          | -       | <b>30,000</b>        | -            | -                   |
| 眾置鼎福                 | 100,000              | -         | -     | -          | -       | <b>100,000</b>       | -            | -                   |
| 永元金泰                 | 216,530              | -         | -     | -          | -       | <b>216,530</b>       | -            | -                   |
| 天津嘉銘                 | 60,000               | -         | -     | -          | -       | <b>60,000</b>        | -            | -                   |
| 東環鑫融                 | 1,064,065            | -         | -     | -          | -       | <b>1,064,065</b>     | -            | 52,000              |
| 北京中瑞凱華投資管理<br>有限公司   | 10,000               | -         | -     | -          | -       | <b>10,000</b>        | -            | -                   |
| 聚源信誠投資               | 500,000              | -         | -     | -          | -       | <b>500,000</b>       | -            | -                   |
| 首置文化                 | -                    | 60,000    | -     | -          | -       | <b>60,000</b>        | -            | -                   |
| 首金資本                 | -                    | 300,000   | -     | -          | -       | <b>300,000</b>       | -            | -                   |
| 天城永元                 | -                    | 998,555   | -     | -          | -       | <b>998,555</b>       | -            | -                   |
| 其他                   | 66,968               | -         | -     | -          | (5,000) | <b>61,968</b>        | -            | 311,000             |
| 合計                   | 5,120,939            | 1,358,555 | (210) | -          | (5,000) | <b>6,474,284</b>     | -            | 1,593,000           |

## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十五、公司財務報表附註(續)

#### (2) 長期股權投資(續)

##### (b) 合營企業

|            | 本年增減變動  |      |      |                    |              |            |                     |            |       |              |     |
|------------|---------|------|------|--------------------|--------------|------------|---------------------|------------|-------|--------------|-----|
|            | 二零一七年   |      |      |                    |              |            |                     |            | 二零一八年 | 減值準備<br>年末餘額 |     |
|            | 十二月     | 追加投資 | 減少投資 | 按權益法<br>調整的<br>淨損益 | 其他綜合<br>收益調整 | 其他權益<br>變動 | 宣告發放<br>現金股利<br>或利潤 | 計提減值<br>準備 | 其他    |              | 十二月 |
| 三十一日       | 三十一日    |      |      |                    |              |            |                     |            |       |              |     |
| 北京萬築       | 58,895  | -    | -    | (9,957)            | -            | -          | -                   | -          | -     | 48,938       | -   |
| 通華強宇       | -       | -    | -    | 14,365             | -            | -          | -                   | -          | -     | 14,365       | -   |
| 珠海橫琴基金管理公司 | 29,344  | -    | -    | 2,023              | -            | -          | -                   | -          | -     | 31,367       | -   |
| 尚博地        | 92,127  | -    | -    | 11,027             | -            | -          | -                   | -          | -     | 103,154      | -   |
| 合計         | 180,366 | -    | -    | 17,458             | -            | -          | -                   | -          | -     | 197,824      | -   |

##### (c) 聯營企業

|          | 本年增減變動  |      |      |                    |              |            |                     |            |       |              |     |
|----------|---------|------|------|--------------------|--------------|------------|---------------------|------------|-------|--------------|-----|
|          | 二零一七年   |      |      |                    |              |            |                     |            | 二零一八年 | 減值準備<br>年末餘額 |     |
|          | 十二月     | 追加投資 | 減少投資 | 按權益法<br>調整的<br>淨損益 | 其他綜合<br>收益調整 | 其他權益<br>變動 | 宣告發放<br>現金股利<br>或利潤 | 計提減值<br>準備 | 其他    |              | 十二月 |
| 三十一日     | 三十一日    |      |      |                    |              |            |                     |            |       |              |     |
| 金網絡      | 13,253  | -    | -    | 24                 | -            | -          | -                   | -          | -     | 13,277       | -   |
| 陽光苑      | 221,251 | -    | -    | 28,966             | -            | -          | -                   | -          | -     | 250,217      | -   |
| 開元 and 安 | -       | -    | -    | -                  | -            | -          | -                   | -          | 6,553 | 6,553        | -   |
| 合計       | 234,504 | -    | -    | 28,990             | -            | -          | -                   | -          | 6,553 | 270,047      | -   |

## 十五、公司財務報表附註(續)

## (3) 其他應付款

|            | 二零一八年<br>十二月三十一日  | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>(經重述) |
|------------|-------------------|---------------------------|
| 應付子公司款項    | <b>26,691,360</b> | 1,924,907                 |
| 應付其他關聯方款項  | -                 | 663,689                   |
| 應付經營往來款    | <b>2,021,702</b>  | 207,896                   |
| 應付債券利息     | <b>577,225</b>    | 347,149                   |
| 應付借款利息     | <b>15,420</b>     | 81,842                    |
| 應付其他權益工具股利 | <b>422,697</b>    | 86,077                    |
| 合計         | <b>29,728,404</b> | 3,311,560                 |

## (4) 其他權益工具

於二零一八年九月，華澳國際信託有限公司(以下稱「華澳信託」)設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣870,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，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，北京金融資產交易所(以下稱「北金所」)設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣350,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，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。

## 十五、公司財務報表附註(續)

### (4) 其他權益工具(續)

於二零一八年八月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,800,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一八年八月，本公司發行永續中票，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，扣除相關費用後，確認其他權益工具人民幣1,991,000,000元。

於二零一八年六月，本公司發行永續中票，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，扣除相關費用後，確認其他權益工具人民幣1,988,000,000元。

於二零一八年六月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,500,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。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，於二零一八年十二月，本公司償還上述債權融資計劃，並相應減少資本公積人民幣54,121,000元(附註四(35))。

## 十五、公司財務報表附註(續)

### (4) 其他權益工具(續)

於二零一八年四月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣200,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一八年三月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣600,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一七年十二月，華澳信託設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣1,100,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。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，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。

於二零一七年九月，華鑫國際信託有限公司設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。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，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。

十五、公司財務報表附註(續)

(4) 其他權益工具(續)

於二零一六年七月，上海興瀚資產管理有限公司設立專項資管計劃募集金額人民幣3,000,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限，除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此，該資管計劃符合權益工具的定義，在本集團合併層面及本公司層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配處理。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，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。

(5) 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) | 17,929 | 79,379 |
| 其他業務收入(b) | 7,366  | 4,537  |
| 合計        | 25,295 | 83,916 |

|           | 二零一八年度 | 二零一七年度 |
|-----------|--------|--------|
| 主營業務成本(a) | -      | 10,589 |
| 其他業務成本(b) | -      | -      |
| 合計        | -      | 10,589 |

(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 | -      | -      | 57,143 | 10,589 |
| 諮詢收入  | 17,929 | -      | 22,236 | -      |
| 合計    | 17,929 | -      | 79,379 | 10,589 |

## 十五、公司財務報表附註(續)

## (5) 營業收入和營業成本(續)

## (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 |
| 臨時性租賃 | 7,366  | -      | 4,537  | -      |

## (6) 財務費用

|      | 二零一八年度    | 二零一七年度<br>(經重述) |
|------|-----------|-----------------|
| 利息支出 | 1,909,327 | 1,627,522       |
| 利息收入 | (133,358) | (54,992)        |
| 匯兌損益 | 9,827     | 2,795           |
| 其他   | 88,701    | 24,771          |
| 合計   | 1,874,497 | 1,600,096       |

## (7) 投資收益

|                       | 二零一八年度    | 二零一七年度<br>(經重述) |
|-----------------------|-----------|-----------------|
| 按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額 | 46,448    | 24,026          |
| 處置子公司收益               | 589,625   | -               |
| 債權投資持有期間取得的利息收入       | 296,707   | 134,053         |
| 處置聯營企業收益              | 14,293    | -               |
| 子公司股利分配               | 1,593,000 | 1,454,000       |
| 其他                    | 99,476    | 35,728          |
| 合計                    | 2,639,549 | 1,647,807       |



## 財務報表附註

二零一八年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六、淨流動資產

|        | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>合併 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>合併 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>公司 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>公司 |
|--------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 流動資產   | <b>137,511,685</b>     | 111,827,343            | <b>76,050,851</b>      | 39,038,292             |
| 減：流動負債 | <b>(63,777,213)</b>    | (66,045,368)           | <b>(46,183,341)</b>    | (20,028,838)           |
| 淨流動資產  | <b>73,734,472</b>      | 45,781,975             | <b>29,867,510</b>      | 19,009,454             |

### 十七、總資產減流動負債

|          | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>合併 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>合併 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>公司 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>公司 |
|----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 資產總計     | <b>169,716,823</b>     | 141,421,169            | <b>84,472,175</b>      | 45,610,793             |
| 減：流動負債   | <b>(63,777,213)</b>    | (66,045,368)           | <b>(46,183,341)</b>    | (20,028,838)           |
| 總資產減流動負債 | <b>105,939,610</b>     | 75,375,801             | <b>38,288,834</b>      | 25,581,955             |



[www.bjcapitalland.com](http://www.bjcapitalland.com)

