

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



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 二零一七年度業績公佈

#### 財務摘要

截至二零一七年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣21,292,040,000元(經重述二零一六年：人民幣20,349,404,000元)。
- 淨利潤為人民幣2,796,797,000元(經重述二零一六年：人民幣2,863,994,000元)。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣2,112,580,000元(經重述二零一六年：人民幣2,017,558,000元)。
- 每股基本收益為人民幣67分(經重述二零一六年：人民幣67分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.21元(稅前)(二零一六年：每股人民幣0.20元)。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)或(「董事」)謹此公布根據中國企業會計準則編製的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止全年(「本年度」)之已審核業績。

## 合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一七年度	二零一六年度
	附註		(經重述)
營業收入	3	21,292,040	20,349,404
減：營業成本	3	(15,215,413)	(16,870,570)
税金及附加	4	(1,262,260)	(1,435,007)
銷售費用		(555,507)	(624,959)
管理費用		(743,866)	(464,252)
財務(費用)/收入—淨額		(33,736)	58,364
資產減值損失		(257,606)	(772)
加：公允價值變動(損失)/收益		(111,082)	1,485,125
投資收益		352,654	1,317,639
其中：對合營企業和 聯營企業的投資收益		99,637	582,988
資產處置收益		181,002	105
其他收益		189,124	—
營業利潤		3,835,350	3,815,077
加：營業外收入		19,373	130,935
減：營業外支出		(15,406)	(7,544)
利潤總額		3,839,317	3,938,468
減：所得稅費用	6	(1,042,520)	(1,074,474)
淨利潤		2,796,797	2,863,994
其中：同一控制下企業合併中被合併方 在合併前實現的淨利潤		(3)	(14,304)
歸屬於母公司股東的淨利潤		2,112,580	2,017,558
少數股東損益		684,217	846,436
每股收益(基於歸屬於母公司普通股股東合併淨利潤)	7		
—基本每股收益(人民幣元)		0.67	0.67
—稀釋每股收益(人民幣元)		0.67	0.67

## 合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
淨利潤	<u>2,796,797</u>	<u>2,863,994</u>
其他綜合收益的稅後淨額	42,752	(167,134)
歸屬於母公司股東的其他綜合收益的稅後淨額	42,752	(167,134)
以後將重分類進損益的其他綜合收益	42,752	(167,134)
— 權益法下在被投資單位以後將重分類進損益的 其他綜合收益中享有的份額	—	31,984
— 可供出售金融資產公允價值變動	—	(8,087)
— 因存貨轉入投資性房地產公允價值增加	773	4,435
— 前期計入其他綜合收益投資性房地產公允價值 變動當期轉出	(70,218)	(110,207)
— 外幣財務報表折算差額	(324)	9,928
— 現金流量套期損益的有效部分	112,521	(95,187)
綜合收益總額	<u>2,839,549</u>	<u>2,696,860</u>
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	2,155,332	1,850,424
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>684,217</u>	<u>846,436</u>

## 合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
	附註	
<b>流動資產</b>		
貨幣資金	21,038,178	17,926,073
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	73,844	217,141
應收賬款	9 2,409,002	995,223
預付款項	6,626,829	372,047
應收利息	468	30,581
應收股利	12,000	12,000
其他應收款	7,833,512	3,349,177
存貨	65,467,004	64,876,885
持有待售資產	338,921	9,921
一年內到期的非流動資產	5,175,724	3,957,937
其他流動資產	2,851,861	2,841,299
<b>流動資產合計</b>	<b>111,827,343</b>	<b>94,588,284</b>
<b>非流動資產</b>		
可供出售金融資產	2,590,462	2,390,462
長期應收款	3,201,838	2,798,495
長期股權投資	4,481,354	3,078,429
投資性房地產	18,080,424	15,146,259
固定資產	152,297	134,630
商譽	-	172,137
長期待攤費用	108,935	100,940
遞延所得稅資產	978,516	655,196
其他非流動資產	-	394,808
<b>非流動資產合計</b>	<b>29,593,826</b>	<b>24,871,356</b>
<b>資產總計</b>	<b>141,421,169</b>	<b>119,459,640</b>

## 合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
	附註	
<b>流動負債</b>		
短期借款	1,831,743	1,909,327
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	235,605	-
應付票據	67,694	26,223
應付賬款	8,922,366	7,186,846
預收款項	21,113,831	15,930,980
應付職工薪酬	206,723	119,548
應交稅費	2,853,624	2,232,093
應付利息	612,032	547,854
應付股利	264,790	257,272
其他應付款	6,143,919	4,888,089
一年內到期的非流動負債	23,793,041	14,967,002
<b>流動負債合計</b>	<b>66,045,368</b>	48,065,234
<b>非流動負債</b>		
長期借款	22,072,547	20,520,263
應付債券	12,451,547	16,985,512
長期應付款	6,305,775	3,806,675
遞延所得稅負債	2,475,827	2,352,530
衍生金融負債	138,572	178,724
<b>非流動負債合計</b>	<b>43,444,268</b>	43,843,704
<b>負債合計</b>	<b>109,489,636</b>	91,908,938
<b>股東權益</b>		
股本	3,027,960	3,027,960
其他權益工具	5,889,968	2,895,291
其中：永續債	5,889,968	2,895,291
資本公積	653,652	716,380
其他綜合收益	413,159	370,407
盈餘公積	570,905	543,169
未分配利潤	10,376,979	9,109,165
歸屬於母公司股東權益合計	20,932,623	16,662,372
少數股東權益	10,998,910	10,888,330
<b>股東權益合計</b>	<b>31,931,533</b>	27,550,702
<b>負債及股東權益總計</b>	<b>141,421,169</b>	119,459,640

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

於二零一七年三月，本集團完成對瀋陽吳華置業有限公司(以下稱「瀋陽吳華」)的收購事項，因本集團與瀋陽吳華均受北京首都創業集團有限公司共同控制，收購事項被視為同一控制下企業合併。本集團截至二零一六年十二月三十一日止的年度財務資料已經相應重述。

## 1. 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

財政部於2017年頒布了《企業會計準則第42號—持有待售的非流動資產、處置組和終止經營》、修訂後的《企業會計準則第16號—政府補助》和《關於修訂印發一般企業財務報表格式的通知》(財會[2017]30號)，本集團已採用上述準則和通知編制2017年度財務報表，對比期間財務資料已相應重述。

## 2. 分部信息

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

於二零一七年度，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無錫、瀋陽、西安、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售及相關業務
- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行奧特萊斯綜合體開發及運營業務
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非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)，負責在京津地區開展土地一級開發及棚戶區改造業務。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

於二零一六年，本集團有7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無錫、瀋陽、西安、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售業務及相關業務。
- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行奧特萊斯綜合體開發及運營業務。
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非奧特萊斯投資性房地產開發及運營業務。

於2017年度，隨著京津地區土地一級開發(包括棚戶區改造)項目的逐漸推進，土地一級開發(包括棚戶區改造)成為本集團的重要業務單元，成為單獨的報告分部，相應重述2016年度分部信息，將土地一級開發(包括棚戶區改造)分部作為單獨的報告分部列示。

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，間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

(a) 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：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 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	(包括棚戶 區改造)			
對外交易收入	8,894,836	1,988,942	2,265,096	1,618,434	3,184,786	226,746	126,952	2,906,146	80,102	-	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	8,954	73,782	1,314	21,602	9,781	1,905	307,141	846,613	(69,368)	1,216,089
利息費用	(91,634)	(19,403)	(39,945)	(262)	(19,550)	(116,109)	(4,440)	(190,730)	(914,812)	69,368	(1,327,517)
對聯營和合營企業的投資(損失)/收益	(19,635)	156,920	(51,896)	-	(42,689)	(41)	57,403	(425)	-	-	99,637
資產減值損失計提	-	-	-	-	(85,469)	-	-	-	(172,137)	-	(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	558,370	282,898	582,809	91,591	681,613	239,420	104,753	2,032,190	(734,327)	-	3,839,317
所得稅費用	(168,247)	(115,225)	(154,427)	(59,865)	(168,658)	(49,505)	(56,573)	(507,941)	237,921	-	(1,042,520)
淨利潤/(虧損)	390,123	167,673	428,382	31,726	512,955	189,915	48,180	1,524,249	(496,406)	-	2,796,797
資產總額	33,156,272	19,888,127	18,005,926	3,165,381	12,415,663	10,876,406	9,495,444	9,373,975	35,334,890	(10,290,915)	141,421,169
負債總額	(32,621,361)	(18,360,109)	(11,404,334)	(889,379)	(8,754,355)	(3,676,616)	(3,601,021)	(7,386,316)	(38,453,247)	15,657,102	(109,489,636)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	374,564	1,020,342	1,785,373	-	656,345	73,260	571,470	-	-	-	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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 二零一六年度及二零一六年十二月三十一日的分部信息列示如下(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 開發	未分配的 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	(包括棚戶 區改造)			
對外交易收入	2,698,305	1,925,703	10,178,908	1,260,236	3,719,506	199,378	102,999	264,369	-	-	20,349,404
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	73,420	-	(73,420)	-
主營業務成本	(1,880,677)	(1,708,054)	(8,783,059)	(1,104,706)	(3,110,126)	-	(9,962)	(242,535)	-	-	(16,839,119)
利息收入	230,366	7,008	90,933	1,918	29,916	1,193	2,267	290,351	457,691	(104,827)	1,006,816
利息費用	(305,351)	(3,210)	(2,334)	(22,423)	(54,177)	(189,358)	(2,259)	(172,522)	(266,370)	104,827	(913,177)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	56,025	397,315	(25,545)	(707)	10,311	-	139,589	6,000	-	-	582,988
資產減值損失計提	-	-	-	-	(772)	-	-	-	-	-	(772)
折舊費和攤銷費	(5,501)	(628)	(1,847)	(340)	(1,742)	(21,522)	(19,121)	(308)	(2,496)	-	(53,505)
利潤/(虧損)總額	724,424	547,550	707,281	50,833	302,493	496,821	1,036,232	139,357	(66,523)	-	3,938,468
所得稅費用	(198,192)	(123,933)	(225,358)	(13,754)	(77,848)	(148,124)	(259,482)	(32,437)	4,654	-	(1,074,474)
淨利潤/(虧損)	526,231	423,617	481,923	37,079	224,645	348,697	776,750	106,921	(61,869)	-	2,863,994
資產總額	59,795,686	17,527,457	11,335,927	4,509,723	15,994,567	7,634,733	9,281,359	6,438,407	5,670,784	(18,729,003)	119,459,640
負債總額	(55,862,979)	(15,540,370)	(8,679,118)	(1,504,032)	(8,088,300)	(2,828,346)	(1,623,954)	(3,473,972)	(6,811,189)	12,503,322	(91,908,938)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	822,075	899,423	537,268	-	629,122	-	190,541	-	-	-	3,078,429
非流動資產增加額(i)	3,332	265	216	-	2,236	1,129,755	718,984	22	-	-	1,854,810

(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。

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	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
中國	<b>21,292,040</b>	<b>20,349,404</b>
非流動資產總額	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
中國	<b>18,161,909</b>	15,803,416
法國	<b>179,747</b>	145,358
	<b>18,341,656</b>	<b>15,948,774</b>

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。於二零一七年度及二零一六年度，本集團無來自其他國家的交易收入，於二零一七年，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2,052,168,000元，佔本集團營業收入的9.6%(於二零一六年：無)。



(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 3. 營業收入和營業成本

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
主營業務收入(a)	<b>21,136,876</b>	20,191,574
其他業務收入(b)	<b>155,164</b>	157,830
合計	<b><u>21,292,040</u></b>	<u>20,349,404</u>
	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
主營業務成本(a)	<b>15,165,479</b>	16,839,119
其他業務成本(b)	<b>49,934</b>	31,451
合計	<b><u>15,215,413</u></b>	<u>16,870,570</u>

#### (a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一七年度		二零一六年度	
	主營 業務收入	主營 業務成本	主營 業務收入 (經重述)	主營 業務成本 (經重述)
房地產銷售收入	<b>17,850,954</b>	<b>14,184,431</b>	19,598,659	16,586,622
諮詢收入	<b>26,078</b>	–	26,169	–
土地一級開發	<b>2,906,146</b>	<b>971,456</b>	264,369	242,535
投資物業租賃收入	<b>353,698</b>	<b>9,592</b>	302,377	9,962
合計	<b><u>21,136,876</u></b>	<b><u>15,165,479</u></b>	<u>20,191,574</u>	<u>16,839,119</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一七年度		二零一六年度	
	其他 業務收入	其他 業務成本	其他 業務收入 (經重述)	其他 業務成本 (經重述)
投資性房地產銷售	765	639	-	-
其他租賃	44,365	378	113,360	204
其他業務	110,034	48,917	44,470	31,247
合計	<u>155,164</u>	<u>49,934</u>	<u>157,830</u>	<u>31,451</u>

4. 稅金及附加

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
營業稅	180,978	697,189
土地增值稅	880,633	532,580
其他	200,649	205,238
合計	<u>1,262,260</u>	<u>1,435,007</u>

5. 毛利

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
營業收入	21,292,040	20,349,404
減：營業成本	(15,215,413)	(16,870,570)
營業稅	(180,978)	(697,189)
其他稅金	(200,649)	(205,238)
毛利	<u>5,695,000</u>	<u>2,576,407</u>

6. 所得稅費用

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25% (二零一六年度：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，除個別香港子公司有需要交納的應課稅溢利外，其他子公司並無香港課稅溢利。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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：

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
當期所得稅	1,219,566	509,367
遞延所得稅	<u>(177,046)</u>	<u>565,107</u>
合計	<u>1,042,520</u>	<u>1,074,474</u>

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：

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
利潤總額	<u>3,839,317</u>	<u>3,938,468</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	959,829	984,617
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(24,909)	(145,747)
其他非應納稅收入	(21,293)	(143,328)
需要繳稅的內部股權轉讓收益	–	188,073
以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	(7,849)	(22,851)
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(104,516)	(8,894)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	111,053	205,368
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	64,402	193
當期代扣代繳所得稅的影響	–	10,050
不得扣除的成本、費用和損失	10,050	7,955
被投資單位稅率差異	833	(962)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	<u>54,920</u>	<u>–</u>
所得稅費用	<u>1,042,520</u>	<u>1,074,474</u>

(i) 該金額為權益工具分紅，於單家層面作為費用列支，可在稅前抵扣。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 7. 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本公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
歸屬於母公司股東的合併淨利潤	2,112,580	2,017,558
減：其他權益工具分紅影響	<u>(95,736)</u>	<u>-</u>
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<u>2,016,844</u>	<u>2,017,558</u>
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)	<u>0.67</u>	<u>0.67</u>

本公司不存在稀釋性潛在普通股，稀釋每股收益與基本每股收益相等。

## 8. 股息

	二零一七年度	二零一六年度
年末已提議但尚未派發的股利	<u>635,872</u>	<u>605,592</u>
當年提議派發的股利合計	<u>605,592</u>	<u>506,990</u>

根據二零一七年二月二十日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發現金股利，每股人民幣0.20元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣605,592,000元。該股利分配已在二零一七年四月二十日舉行的週年股東大會經股東審批。

根據二零一八年二月二十六日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發現金股利，每股人民幣0.21元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣635,871,600元。該股利分配將在二零一八年四月十三日舉行的週年股東大會經股東審批。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 9. 應收賬款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
應收賬款	2,416,002	1,002,223
減：壞賬準備	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>2,409,002</u>	<u>995,223</u>

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

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
一年以內	2,196,967	370,636
一到二年	73,964	47,907
二到三年	45	470,967
三年以上	<u>145,026</u>	<u>112,713</u>
合計	<u>2,416,002</u>	<u>1,002,223</u>

於二零一七年十二月三十一日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣1,168,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,122,000元)，逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)，賬齡超過三年，對應減值損失金額為人民幣7,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

應收賬款按類別分析如下：

客戶類別	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
土地開發類客戶(i)	2,289,818	636,858
房地產銷售類客戶	80,899	339,223
投資性物業類客戶	17,441	10,909
其他	27,844	15,233
合計	<u>2,416,002</u>	<u>1,002,223</u>

(i) 該款項為應收天津市土地整理中心款項，為本集團與天津市土地整理中心共同合作位於武清縣一地塊的一級開發項目產生。

## 10. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日 (經重述)
一年以內	8,332,605	5,858,185
一年以上	589,761	1,328,661
合計	<u>8,922,366</u>	<u>7,186,846</u>

## 11. 淨流動資產

	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日 (經重述)
流動資產	111,827,343	94,588,284
減：流動負債	<u>(66,045,368)</u>	<u>(48,065,234)</u>
淨流動資產	<u>45,781,975</u>	<u>46,523,050</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 12. 總資產減流動負債

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
資產總計	<b>141,421,169</b>	119,459,640
減：流動負債	<b>(66,045,368)</b>	(48,065,234)
總資產減流動負債	<b><u>75,375,801</u></b>	<u>71,394,406</u>

## 13. 財務擔保

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

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一七年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣7,966,533,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,648,906,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，除本公司或子公司對本集團及合聯營企業之短期借款、長期借款、應付債券、長期應付款及權益工具提供的擔保外，本集團不存在其他重大對外擔保。本集團認為上述擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

## 年度業績的初步公告

本集團之審計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(以下稱「普華永道中天」)已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公告所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。普華永道中天就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此普華永道中天並未對初步業績公告發出任何核證。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

二零一七年，本集團實現營業收入人民幣21,292,040,000元，同比增長約5%；營業利潤人民幣3,835,350,000元，同比增長約1%；歸屬於母公司股東淨利潤人民幣2,112,580,000元，同比增長約5%；基本每股收益人民幣0.67元(二零一六年，基本每股收益人民幣0.67元)。董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.21元(二零一六年：每股人民幣0.20元)。

年內，本集團繼續堅持「有質量的增長」的經營方針，積極應對政策和市場變化，經營業績再上新台階，並在多個方面取得重要突破。

### 簽約銷售再創新高，投資聚焦三大城市圈

- ✓ 年內，本集團加快核心城市核心產品布局的同時，加速推進非核心城市庫存去化，持續推進自銷團隊建設，建立以營銷為核心的資源共享機制，實現銷售業績再創新高。全年簽約銷售額人民幣558.5億元，同比增長22.7%，其中六大核心城市及澳洲簽約佔比達90%；簽約均價超人民幣2.3萬元／平方米，同比增長15.8%，實現量價齊升。



- ✓ 年內，本集團投資聚焦京津冀、長三角和粵港澳大灣區三大城市圈，積極採用併購方式取得優質項目，新進入深圳和杭州市場，拓寬核心城市版圖；同時有效實現京津冀土地一級開發資源獲取，鎖定多個潛在項目。全年新獲二級開發項目19個，總建築面積318.7萬平方米，總投資額人民幣367.6億元；新獲北京順義區北石槽棚戶區改造項目，總佔地面積60.8萬公頃。

#### **迭代升級產品服務質量，積極探索文創新型業務**

- ✓ 年內，本集團堅持「首創製造2020」的產品戰略，加速推進核心產品線「天閱」系和「禧瑞」系的迭代升級；依託大數據平台及專利實驗室體系，實現精準定位、精準研發；堅決貫徹戰略採購4P體系，戰略總包覆蓋率達77%以上，持續實現降本增效；發布新客服戰略體系，全面優化客戶服務及物業管理能力，提升客戶滿意度。
- ✓ 年內，本集團響應北京的全國文化中心戰略定位，積極探索文創業務，成立文創和產業發展事業部，依託平台整合內外部資源，鎖定北京多個泛文創類潛在項目。

#### **奧萊布局穩居行業第一，新開兩城助力業績增長**

- ✓ 年內，本集團商業地產平台首創鉅大堅決落實「五年二十城」的戰略目標，持續擴大奧萊業務規模，新獲昆明奧特萊斯、鄭州奧特萊斯A2地塊等項目，旗下奧萊項目布局14座城市，穩居行業第一；

- ✓ 年內，本集團杭州奧特萊斯和南昌奧特萊斯實現盛大開業，獲得市場高度認可，已開業奧萊達6家。其中杭州奧萊開業當天實現客流量9萬人次，實現日銷售額近人民幣1,300萬元；南昌奧萊開業3天實現客流量近18萬人次，銷售額近人民幣2,180萬元。期內，本集團積極提高奧萊運營效率，提升品牌影響力，有效拓展線上渠道，六家已開業奧萊實現全年營業額近32.4億元，同比增長近35%；客流量達2,540萬人次，同比增長近34%。其中，根據行業雜誌《奧萊領秀》發布的行業排名，北京奧萊及萬寧奧萊榮登2017中國奧萊行業銷售排名TOP 20，分別位列第三位和第十六位。

#### 多元創新立體融資體系，持續優化債務結構

- ✓ 年內，面對嚴峻的金融調控政策，本集團積極構建多元化立體融資體系，保持暢通的多樣化融資渠道；債務融資以控制負債率為核心，總量控制，成本優先。期內，本集團抓住市場窗口，分兩筆成功發行5億美元境外高級債券，票面利率分別為3.875%與3.7%，為公司歷次境外債利率最低水平。同時，公司不斷深化融資創新，完成首單CMBS(商業抵押擔保證券)發行，發行金額人民幣11億元，票面利率4.83%；完成北金所債權融資計劃的發行，發行金額人民幣20億元；完成購房尾款資產支持計劃，發行金額人民幣12億元。

## 物業發展

二零一七年，本集團及合營公司、聯營公司概約落成總建築面積191萬平方米。

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京麗澤F02	196,085	寫字樓、商業	50%
北京麗澤F03	221,102	寫字樓、商業	50%
北京瀾茵山	17,609	住宅	100%
北京公園城	34,083	住宅	100%
北京禧瑞墅—河著	118,380	住宅	100%
北京禧瑞墅	162,326	住宅	100%
北京禧瑞山	31,461	住宅	100%
北京伊林郡	73,833	住宅	95%
北京紫悅台	211,596	住宅	100%
上海禧悅	86,474	住宅	100%
天津福緹山	12,076	住宅	55%
成都花與城	149,464	住宅	100%
重慶光和城	101,798	住宅	96.39%
西安國際城	102,765	寫字樓、商業	72.39%
瀋陽銀河灣	40,383	住宅	50%
昆山奧特萊斯住宅	108,219	住宅	100%
南昌奧特萊斯	129,698	商業	72.39%
杭州奧特萊斯	112,277	商業	72.39%
合計	<u>1,909,629</u>		

## 銷售業績

二零一七年，本集團及合營公司、聯營公司售樓簽約金額人民幣558.5億元，同比上升22.7%；簽約面積240.0萬平方米，同比上升6.0%；簽約均價超人民幣2.3萬元／平方米，同比上升15.8%。

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元／ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
北京	565,103	39,963	22,582,967
上海	146,500	28,820	4,222,199
天津	545,532	19,494	10,634,779
重慶	202,107	9,033	1,825,685
成都	275,601	13,281	3,660,354
其他	522,535	10,900	5,695,695
悉尼和布里斯班	142,286	50,795	7,227,366
<b>合計</b>	<b>2,399,664</b>	<b>23,274</b>	<b>55,849,045</b>

年內，在面臨市場強調控政策的背景下，本集團堅決落實「有質量的增長」的經營方針，以產品力打造為主線，加快高端產品布局速度，全面強化各區域自銷團隊建設；保障核心城市簽約主力的同時，加快非核心城市庫存去化速度；搭建客戶大數據平台，實現通盤通客，促進銷售業績再創新高。

1. 核心城市繼續保持簽約主力地位，非核心城市加速去化。年內，六大核心城市及澳洲實現簽約額人民幣501.5億元，佔比近90%；其中北京地區銷售主力地位進一步顯現，實現簽約額人民幣225.8億元，同比增長30.9%，佔比達40.4%以上。非核心城市有效抓住市場窗口，超額完成年度去化目標，實現簽約人民幣57.0億元，同比增長135.1%。

2. 高端產品全面布局核心城市，品牌溢價進一步顯現。年內集團加快高端產品線落地速度，體系化打造產品品牌；以客戶需求為導向，以產品服務為保障，有效提升產品品質，創造品牌溢價。期內，集團天閱系項目簽約均價超人民幣8萬元／平方米，天禧項目簽約價格超人民幣18萬元／平方米。
3. 全面建立各區域自銷團隊，強化營銷管理體系建設。年內集團持續推進自銷團隊建設，建立以營銷為核心的資源整合機制，統籌安排，因城施策，建立「通盤通客，動態管理」的資源共享利用方式。自銷團隊全年實現簽約額人民幣172億元，人均貢獻簽約額近人民幣6,000萬元。

## 土地儲備

二零一七年，本集團土地投資聚焦三大城市圈，並積極獲取京津冀土地一級開發資源。年內，本集團新獲取19個二級開發項目，總建築面積318.7萬平方米，土地投資額人民幣367.6億元；其中六大核心城市及澳洲市場投資佔比93%，北京地區抓住土地供應窗口，全年實現土地投資額174.7億，佔比近一半。年內，本集團首次進入深圳和杭州，分別獲取深圳龍華項目和杭州余杭項目，有效落子大灣區核心城市的同時，持續擴大長三角城市圈版圖。

年內，本集團積極採用併購方式獲取項目，新獲北京房山良鄉、天津天閱海河、天津西青中北鎮等多個優質項目，實現低成本獲取核心城市資源。其中，天津天閱海河項目屬於地鐵上蓋綜合體項目，位於天津河北區核心地段，總建築面積43.6萬平方米。

二零一七年，本集團積極發力京津冀土地一級開發及產業地產業務，並作為長期發展的核心業務之一。年內，本集團新獲北京順義北石槽棚改項目，佔地面積60.8萬公頃，有效補充核心城市優質土地資源。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,154萬平方米(本公司權益面積805萬平方米)，土地儲備總地上建築面積893萬平方米(本公司權益面積620萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約82%為發展物業，18%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。

## 二零一七年新投資二級開發項目

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	地上建築 面積 (平方米)
北京	北京平谷金海湖暢春園項目	220,878	316,069	153,116
北京	北京密雲檀營鄉項目	60,999	215,323	145,149
北京	北京大興瀛海項目	75,065	231,532	133,506
北京	北京大興亦莊項目	76,286	305,512	181,983
北京	北京房山良鄉項目	53,579	160,668	101,510
北京	北京密雲新城0102街區項目	13,868	60,106	38,830
上海	上海青浦盈浦街道22-05項目	21,491	48,221	32,236
上海	上海青浦盈浦街道25-04項目	14,909	33,767	22,364
深圳	深圳龍華項目	9,519	67,596	43,596
天津	天津北運河一期項目	66,888	415,950	252,650
天津	天津紅橋項目	38,704	106,010	80,000
天津	天津西青中北鎮項目	41,175	106,555	78,232
天津	天津武清國際半島項目	296,174	497,296	320,050
重慶	重慶大坪圈項目	14,447	76,603	60,000
杭州	杭州余杭項目	85,897	195,424	128,846
鄭州	鄭州奧特萊斯A2項目	18,168	15,513	15,513
昆明	昆明奧特萊斯項目	67,920	133,500	87,000
悉尼、布里斯班	MAX項目	37,356	103,953	103,953
悉尼	AutoAlley項目	14,287	97,758	97,758
<b>合計</b>		<b><u>1,227,610</u></b>	<b><u>3,187,356</u></b>	<b><u>2,076,292</u></b>

## 人力資本

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有規模為2,224人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.6歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔74.9%，其中碩士及以上學歷員工佔12.4%。專業方面，具有中高級職稱員工佔20.7%。

二零一七年，圍繞新一輪戰略升級，集團開展了自上而下的戰略實施能力重塑，各項關鍵戰略舉措陸續落地，同時以戰略為導向進行組織、人才、激勵機制的匹配，持續加強文化與業務的融合，實現了從高層到基層、從思維到行動的全方位戰略更新，為集團新戰略啟航奠定堅實基礎。

集團繼續堅定「有質量的增長」這一發展主題，以打造健跑型組織為目標，緊隨戰略完成組織架構升級工作，不斷加強核心區域業務平台建設，完成北京、江蘇等區域升級，積極推進創新業務發展，培育文創產業，拓展金融業務，為集團十三五戰略目標實現提供保障。

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，獵聘行業翹楚，圍繞戰略需求打造員工全生命周期培訓體系，並輔以標杆學習、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。

集團始終倡導激情進取、值得信賴的統一文化導向，營造幸福工作、協同創新的組織氛圍，將文化建設與集團戰略緊密結合，促進文化落地的同時，著力打造集團戰略宣貫和傳遞的文化載體。

## 業務模式

### 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，實現資源優勢聚焦與區域重點開發；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託，通過自建、併購和合作等多元化策略，輕重並舉，快速布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；為品牌商在國內布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、江西南昌奧特萊斯項目等。

### 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)

一般位於公司住宅開發的聚焦區域。通過土地一級開發(含棚戶區改造)業務，本公司能夠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，帶動土地價值提升，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。

## 發展與展望

展望二零一八年，房地產行業將繼續在新常態中行進，短期政策調控與長效機制建立將持續並存，行業預計仍將處於平穩發展的通道中；與此同時，房地產市場區域分化趨勢延續，核心城市土地供應充足，行業集中度將繼續提升，房地產行業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. 堅持衝規模快周轉，確保全年充足貨源，全年簽約額確保實現750億以上，力爭超過800億。其中住宅項目加快開發速度，實現快速供貨快速銷售；非住宅存貨繼續加快處置，快速回籠資金。
2. 以「天閱系」、「禧瑞系」等高端產品線的快速複製及大數據運用為基礎，提升產品核心競爭力及核心運營能力，深入推進「首創製造2020」。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，打造綜合營運領先優勢。

3. 投資區域布局由核心城市升級為京津冀、長三角、粵港澳大灣區核心城市圈，深度協同首創集團軌交業務、京津合作示範區、小城鎮基金等資源優勢，加大土地一級開發和棚戶區改造的土地資源獲取力度，積極尋求項目併購機會，大力獲取核心區域核心資源。
4. 打造不動產資管平台，全面提升項目運營，獲取穩定現金流與資產增值，聚焦京滬深寫字樓，並探索集體土地發展長租公寓項目；聚焦北京地區泛文創、高精尖與大健康三大產業，打造文創與產業地產平台，重點發掘北京地區舊廠房、舊商場、舊辦公樓等存量物業改造升級機會；利用京津冀資源優勢，繼續加大土地一級開發及棚戶區改造投資力度，獲取穩定收益並分享區域土地增值收益，增強二級開發資源獲取能力；奧特萊斯業務輕重並舉，按照「五年二十城」發展戰略，快速布局全國，同時機會性把握行業併購、整合機遇，鞏固全國奧特萊斯布局規模優勢，提升經營業績。
5. 繼續積極推進各項股本融資方案，加大合作開發等權益性融資力度，做大做強基金平台，業務拓展與資本運營複合驅動；積極應對資金面趨緊的市場環境，持續拓寬融資渠道、優化融資成本、控制融資風險，尤其是進一步拓寬資本市場直接融資渠道，企業債、中期票據、住房租賃可續期債、境外債等多品種債券共同推進，為業務發展提供多元化、低成本資金支持。

## 財務分析

二零一七年，本集團的營業收入約為人民幣21,292,040,000元(二零一六年：人民幣20,349,404,000元)，較二零一六年增加約5%。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。二零一七年，本集團實現營業稅後毛利率約27%，與二零一六年13%的毛利率相比上升14個百分點，主要原因是本期新竣工入住項目毛利率增加以及一級開發業務毛利率較高。

二零一七年，本集團的營業利潤約為人民幣3,835,350,000元(二零一六年：人民幣3,815,077,000元)，較二零一六年上升約1%。

### 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布。於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣141,421,169,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣119,459,640,000元)，其中，流動資產為人民幣111,827,343,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣94,588,284,000元)，非流動資產為人民幣29,593,826,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣24,871,356,000元)，總負債為人民幣109,489,636,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣91,908,938,000元)，其中，流動負債為人民幣66,045,368,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣48,065,234,000元)，非流動負債為人民幣43,444,268,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣43,843,704,000元)，股東權益為人民幣31,931,533,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣27,550,702,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率為1.69(二零一六年十二月三十一日：1.97)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣21,038,178,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣17,926,073,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣66,454,653,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣58,188,779,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣40,829,869,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣41,312,450,000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。

本集團於二零一七年十二月三十一日的資產負債率約為77%(二零一六年十二月三十一日：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

本集團之附屬公司北京翔能置業有限公司於二零一七年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司於二零一七年一月成立，本集團持有其72.39%的淨資產份額。

本集團之附屬公司昆明首創奧萊商業運營管理有限公司於二零一七年五月成立，本集團持有其61.53%的淨資產份額。

本集團之附屬公司聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)於二零一七年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司深圳首龍房地產開發有限公司於二零一七年七月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津興泰吉昌置業有限公司於二零一七年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海瓊毓置業有限公司於二零一七年九月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首淀置業有限公司於二零一七年九月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團收購瀋陽吳華置業有限公司100%股權。

本集團之合營公司北京騰泰億遠置業有限公司於二零一七年七月成立，本集團持有其25%股權。

本年內，本集團收購首創嘉銘新城鎮投資有限公司35%股權。收購完成後，本集團合計持有首創嘉銘新城鎮投資有限公司70%股權，首創嘉銘新城鎮投資有限公司成為本集團之附屬公司。

本年內，本集團與原合營公司北京同創金龍置業有限公司的合作方達成協議，之後本集團對同創金龍享有控制權，北京同創金龍置業有限公司成為本集團之附屬公司。

本年內，本集團與合作方共同出資設立北京創遠亦程置業有限公司。出資完成後，本集團持有合營公司北京創遠亦程置業有限公司50%的股權。

本年內，本集團與合作方共同出資設立北京遠創興茂置業有限公司。出資完成後，本集團持有合營公司北京遠創興茂置業有限公司30%的股權。

本年內，本集團收購天津城鐵港鐵建設有限公司49%股權，收購完成後，天津城鐵港鐵建設有限公司成為本集團之合營公司。

本年內，本集團與合作方約定以本集團之原附屬公司天津永元置業有限公司(以下簡稱「天津永元」)為平台，共同開發武清19號地塊房地產項目。本集團持有天津永元原有房地產項目100%的淨資產份額，持有新合作項目30%的淨資產份額，合作方持有新合作項目70%的淨資產份額。

本年內，本集團與合作方約定以天津吉慶置業有限公司(以下簡稱「天津吉慶」)為平台，共同開發武清24號地塊房地產項目。本集團與合作方分別持有項目50%股權。

本年內，本集團與合作方約定，由合作方向本集團之附屬公司南昌華創興洪有限公司增資，增資完成後，本集團持有南昌華創興洪有限公司40%股權，南昌華創興洪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**

截至二零一七年十二月三十一日，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**

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,864,651,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,773,813,000元)系本集團取得的信用借款。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,204,164,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,343,360,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,500,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,500,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣700,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)由本集團子公司為本公司提供擔保借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,298,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)為本公司為子公司／第三方為子公司提供擔保借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,219,375,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,636,190,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,190,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣743,000,000元)以投資性房地產中的土地使用權和房屋建築物作抵押借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,698,240,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,802,040,000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。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣885,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣540,000,000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。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣200,000,000元(二零一六年十二月三十一日：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。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,220,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣224,743,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣739,327,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,482,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)由本集團提供擔保，並由本集團持有的子公司股權作為質押借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,090,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)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，並由本集團收益權質押借入。



於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣888,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣720,000,000元)由本集團子公司開發成本中的土地使用權對應的收益權作為質押借入。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款人民幣150,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以應收賬款質押借入。

## 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%。

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%。

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4%。

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4.1%。

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，當前年利率為3.71%。

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，年利率為5%。

於二零一七年十一月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券500,000,000元，年利率為5.7%。

## 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美元400,000,000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美元100,000,000元票據，年利率為3.7%。

## 7. 權益工具

截至二零一七年十二月三十一日，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%，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%。

於二零一五年一月，天地方中募集人民幣1,200,000,000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，確認少數股東權益人民幣1,075,200,000元。於二零一六年七月，本集團宣告將於二零一七年一月清償該資管計劃的50%。於二零一六年十二月三十一日，扣除重分類至一年內到期非流動負債後，剩餘少數股東權益為人民幣537,600,000元。於二零一七年一月，上述資管計劃已全部清算。

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1,970,028,000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。

## 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，於二零一七年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣7,966,533,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,648,906,000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。

於二零一七年十二月三十一日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣11,236,092,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣13,487,075,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的250,000,000元人民幣票據，500,000,000美元中期票據以及850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一七年十二月三十一日，本集團子公司首創鉅大為本集團子公司Rosy Capital發行的1,300,000,000元人民幣票據提供擔保。

於二零一七年十二月三十一日，本集團為合營公司瀋陽吉天置業有限公司(「瀋陽吉天」)長期借款人民幣200,000,000元提供人民幣100,000,000元擔保。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 二零一七年股東週年大會

二零一七年股東週年大會將於二零一八年四月十三日舉行，本公司將於二零一八年四月六日(星期五)起至二零一八年四月十三日(星期五)(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股持有人必須於二零一八年四月四日(星期三)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

本公司將於二零一八年四月二十五日(星期三)起至二零一八年四月三十日(星期一)(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股持有人必須於二零一八年四月二十四日(星期二)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，預期末期股息將於二零一八年六月底前派付。

## 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，本公司須於分派二零一七年建議末期股息時向於二零一八年四月三十日(星期一)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。

## 企業管治

董事會已檢討其企業管治常規，並確認除以下披露外，本公司於截至二零一七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」)。

企業管治守則A.4.2規定每名董事(包括指定任期的董事)應輪席退任，最少每三年一次。根據本公司章程第10.2條，董事由股東大會選舉產生，任期三年，自獲選之日起算。

誠如本公司日期為二零一七年十一月十七日的公告所述，本公司第五屆董事會任期由二零一四年十二月五日開始，並於二零一七年十二月四日屆滿。然而，本公司新一屆董事會董事候選人的提名工作於二零一七年十二月四日前未能完成，因此，董事會的換屆選舉工作未能於三年任期屆滿時進行。在新一屆董事會換屆選舉工作完成前，第五屆董事會全體現有成員將依照適用法律、行政法規和章程的規定繼續履行彼等的角色和職責，直至新一屆董事會完成換屆為止。據此，唐軍先生(總裁)及李旺先生(獨立非執行董事)的任期已超過三年，因此未能完全符合企業管治守則A.4.2的規定。本公司將盡快完成董事會換屆工作，因此董事會認為該不遵守事項對本公司的企業管治不會帶來任何影響。

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。

## **審核委員會**

審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例及截至二零一七年十二月三十一日之財務報表。

## **董事的證券交易**

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

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

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

除於下文「股本」及「長期激勵基金計劃」一段所披露者外，本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 長期激勵基金計劃

本公司於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准採納並經二零零九年九月二十五日召開的臨時股東大會，於二零一四年三月十四日召開的二零一三年度股東週年大會及於二零一八年二月二十四日召開的臨時股東大會批准修訂長期激勵基金計劃(「計劃」)。該計劃旨在有效激勵本公司高級管理人員及核心骨幹，使其個人利益與本公司整體利益及全體股東利益更加緊密結合，並使其個人發展目標與本公司整體發展目標更加一致。

截至二零一七年十二月三十一日止，該計劃沒有透過信託人購入任何股份。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一八年二月二十六日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事唐軍先生(總裁)及李曉斌先生；非執行董事蘇朝暉先生、孫少林先生及蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。