

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)

### 二零一六年度業績公佈

#### 財務摘要

截至二零一六年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣20,349,404,000元(經重述二零一五年：人民幣15,994,770,000元)。
- 淨利潤為人民幣2,878,298,000元(經重述二零一五年：人民幣2,986,800,000元)。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣2,031,862,000元(經重述二零一五年：人民幣2,079,382,000元)。
- 每股基本收益為人民幣67分(經重述二零一五年：人民幣95分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.20元(稅前)。(二零一五年：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」)謹此公布根據中國企業會計准則編制的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止全年(「本年度」)之業績。

## 合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
營業收入	3	20,349,404	15,994,770
減：營業成本	3	(16,863,865)	(13,080,165)
税金及附加	4	(1,433,614)	(1,121,664)
銷售費用		(624,943)	(605,585)
管理費用		(458,678)	(503,753)
財務收入－淨額		58,367	52,015
資產減值損失		(772)	(130,091)
加：公允價值變動收益		1,485,125	1,633,982
投資收益		1,317,639	1,506,744
其中：對合營企業和 聯營企業的投資收益		582,988	182,356
營業利潤		3,828,663	3,746,253
加：營業外收入		131,098	326,263
其中：非流動資產處置利得		163	285
減：營業外支出		(6,989)	(63,698)
其中：非流動資產處置損失		(58)	(113)
利潤總額		3,952,772	4,008,818
減：所得稅費用	6	(1,074,474)	(1,022,018)
淨利潤		2,878,298	2,986,800
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		154,904	107,536
歸屬於母公司股東的淨利潤		2,031,862	2,079,382
少數股東損益		846,436	907,418
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	0.95
－稀釋每股收益(人民幣元)		0.67	0.95

## 合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一六年度 附註	二零一五年度 (經重述)
淨利潤	2,878,298	2,986,800
其他綜合收益的稅後淨額	(167,134)	(43,593)
歸屬於母公司股東的其他綜合收益的 稅後淨額	(167,134)	(43,593)
以後將重分類進損益的其他綜合收益	(167,134)	(43,593)
— 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)	2,268
— 因存貨轉入投資性房地產公允 價值增加	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	(110,207)	—
— 外幣財務報表折算差額	9,928	(18,247)
— 現金流量套期損益的有效部分	(95,187)	(27,614)
綜合收益總額	<u>2,711,164</u>	<u>2,943,207</u>
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	1,864,728	2,035,789
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>846,436</u>	<u>907,418</u>

## 合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
	附註	
<b>流動資產</b>		
貨幣資金	17,925,747	20,102,982
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	217,141	228,266
應收票據	-	1,811
應收賬款	9 995,223	676,898
預付款項	372,047	585,740
應收利息	30,581	19,980
應收股利	12,000	21,825
其他應收款	3,436,466	2,511,075
存貨	64,543,029	58,139,119
被劃分為持有待售的資產	9,921	9,921
一年內到期的非流動資產	3,957,937	593,030
其他流動資產	2,839,473	2,180,922
<b>流動資產合計</b>	<b>94,339,565</b>	<b>85,071,569</b>
<b>非流動資產</b>		
可供出售金融資產	2,390,462	86,444
長期應收款	2,798,495	4,663,667
長期股權投資	3,078,429	4,820,853
投資性房地產	15,146,259	11,945,033
固定資產	134,443	138,265
商譽	172,137	172,137
長期待攤費用	100,940	104,580
遞延所得稅資產	655,196	469,401
其他非流動資產	394,808	-
<b>非流動資產合計</b>	<b>24,871,169</b>	<b>22,400,380</b>
<b>資產總計</b>	<b>119,210,734</b>	<b>107,471,949</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)

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
	附註	
<b>流動負債</b>		
短期借款	1,909,327	3,005,029
應付票據	26,223	39,476
應付賬款	7,145,120	6,197,961
預收款項	15,906,410	12,683,338
應付職工薪酬	119,538	205,338
應交稅費	2,231,937	2,253,347
應付利息	547,854	333,418
應付股利	257,272	197,803
其他應付款	4,691,612	3,931,106
一年內到期的非流動負債	14,967,002	6,762,707
<b>流動負債合計</b>	<b>47,802,295</b>	<b>35,609,523</b>
<b>非流動負債</b>		
長期借款	20,520,263	26,504,682
應付債券	16,985,512	12,481,249
長期應付款	3,806,675	5,508,075
遞延所得稅負債	2,352,530	1,655,234
衍生金融負債	178,724	55,601
<b>非流動負債合計</b>	<b>43,843,704</b>	<b>46,204,841</b>
<b>負債合計</b>	<b>91,645,999</b>	<b>81,814,364</b>
<b>股東權益</b>		
股本	3,027,960	3,027,960
其他權益工具	2,895,291	-
資本公積	692,777	3,516,644
其他綜合收益	370,407	537,541
盈餘公積	543,169	495,150
未分配利潤	9,146,801	7,768,550
歸屬於母公司股東權益合計	16,676,405	15,345,845
少數股東權益	10,888,330	10,311,740
<b>股東權益合計</b>	<b>27,564,735</b>	<b>25,657,585</b>
<b>負債及股東權益總計</b>	<b>119,210,734</b>	<b>107,471,949</b>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

於二零一六年九月及二零一六年十二月，本集團完成對北京鑾金置業有限責任公司(以下稱「鑾金置業」)和北京東環鑫融投資管理有限公司(以下稱「東環鑫融」)的收購事項，因本集團、鑾金置業及東環鑫融均受北京首都創業集團有限公司共同控制，該收購事項被視為同一控制下企業合併。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務資料已經重述。除特別註明外，所有對比數據均為經重述後的。

## 1 財務報表的編制基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

## 2. 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2016年度，本集團共有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瀋陽、西安、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售業務
- 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運營業務

於2015年，本集團有6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
- 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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- 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、上海、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售業務
- 投資性房地產分部，負責各地進行投資性房地產運營業務
- 酒店分部，負責酒店業務並提供相應服務

本集團於2015年度將酒店業務全部處置，故於2016年度不再構成本集團的報告分部。

於2016年度，隨著上海地區項目的逐漸推進，上海地區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2015年分部資訊，將上海分部作為單獨的報告分部列示。

於2016年度，隨著奧特萊斯業務逐漸發展，奧特萊斯業務成為本集團的重要業務部分，在投資性房地產中單獨列示，相應重述2015年分部資訊，將奧特萊斯業務在投資性房地產分部下單獨列示。

分部間轉移價格參照向第三方商銷售所採用的價格確定。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。

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。

二零一六年度及二零一六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			
對外交易收入	2,962,674	1,925,703	10,178,908	1,260,236	3,719,506	199,378	102,999	-	-	20,349,404
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
主營業務成本	(2,123,212)	(1,708,054)	(8,783,059)	(1,104,706)	(3,103,421)	-	(9,962)	-	-	(16,832,414)
利息收入	520,633	7,008	91,017	1,918	29,915	1,193	2,267	457,691	(104,827)	1,006,815
利息費用	(474,744)	(3,210)	(5,463)	(22,423)	(54,176)	(189,358)	(2,259)	(266,371)	104,827	(913,177)
對聯營和合營企業的 投資收益/(損失)	56,025	397,315	(19,545)	(707)	10,311	-	139,589	-	-	582,988
資產減值損失計提	-	-	-	-	(772)	-	-	-	-	(772)
折舊費和攤銷費	(5,743)	(628)	(1,913)	(340)	(1,553)	(21,522)	(19,121)	(2,496)	-	(53,316)
利潤/(虧損)總額	863,781	547,550	707,281	50,833	316,797	496,821	1,036,232	(66,523)	-	3,952,772
所得稅費用	(230,629)	(123,933)	(225,358)	(13,754)	(77,848)	(148,124)	(259,482)	4,654	-	(1,074,474)
淨利潤/(虧損)	633,152	423,617	481,923	37,079	238,949	348,697	776,750	(61,869)	-	2,878,298
資產總額	64,828,253	17,527,457	12,741,767	4,509,723	15,655,439	7,634,733	9,281,359	5,670,784	(18,638,781)	119,210,734
負債總額	(59,062,541)	(15,540,370)	(8,953,529)	(1,504,032)	(7,735,138)	(2,828,346)	(1,623,954)	(6,811,189)	12,413,100	(91,645,999)
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)	1,097,633	265	216	-	2,425	1,819,387	1,789,561	378,820	-	5,088,307

(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)

二零一五年度及二零一五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			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	酒店業務			
對外交易收入	2,966,055	541,233	4,973,397	1,359,945	5,803,139	153,908	108,541	88,552	-	-	15,994,770
分部間交易收入	-	-	-	-	3,800	-	-	-	-	(3,800)	-
主營業務成本	(2,143,433)	(490,995)	(4,279,627)	(1,041,670)	(5,027,049)	-	(14,658)	(75,622)	-	-	(13,073,054)
利息收入	399,399	1,395	41,444	3,074	119,213	42,008	78	194	114,289	(175,775)	545,319
利息費用	(360,139)	(377)	(9,483)	(393)	(116,061)	(93,923)	(10,456)	(36,912)	(61,477)	175,775	(513,446)
對聯營和合營企業的											
投資收益/(損失)	116,894	(9,211)	(6,080)	52,849	(2,759)	-	30,663	-	-	-	182,356
資產減值損失計提	(5,336)	-	(23,687)	(3,369)	(97,699)	-	-	-	-	-	(130,091)
折舊費和攤銷費	(4,940)	(548)	(1,423)	(366)	(11,628)	(17,383)	(6)	(27,829)	(2,048)	-	(66,171)
利潤/(虧損)總額	712,681	(15,168)	523,711	212,690	745,620	729,087	1,092,681	(28,900)	36,416	-	4,008,818
所得稅費用	(49,567)	1,881	(157,451)	(55,033)	(161,918)	(245,340)	(273,172)	-	(81,418)	-	(1,022,018)
淨利潤/(虧損)	663,114	(13,287)	366,260	157,657	583,702	483,747	819,509	(28,900)	(45,002)	-	2,986,800
資產總額	57,942,314	15,124,039	17,671,734	5,453,174	21,259,838	6,502,001	6,934,786	-	6,040,874	(29,456,811)	107,471,949
負債總額	(44,448,579)	(14,963,531)	(11,803,336)	(3,646,904)	(16,178,573)	(2,541,408)	(2,901,680)	-	(7,838,669)	22,508,316	(81,814,364)
對聯營企業和合營											
企業的長期股權投資	2,253,662	182,900	525,575	1,018,922	649,554	-	190,240	-	-	-	4,820,853
非流動資產增加額(i)	2,596,475	550	714,369	710	426,342	1,343,567	1,833,216	-	392,103	-	7,307,332

(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	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
中國	<u>20,349,404</u>	<u>15,994,770</u>
非流動資產總額	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
中國	<u>18,601,724</u>	16,902,552
法國	<u>145,358</u>	121,130
	<u>18,747,082</u>	<u>17,023,682</u>

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。於2016年度及2015年度，本集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。



(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

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
主營業務收入(a)	20,191,574	15,827,449
其他業務收入(b)	157,830	167,321
合計	<u>20,349,404</u>	<u>15,994,770</u>
	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
主營業務成本(a)	16,832,414	13,073,054
其他業務成本(b)	31,451	7,111
合計	<u>16,863,865</u>	<u>13,080,165</u>

#### (a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一六年度		二零一五年度	
	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	19,598,659	16,579,917	15,421,910	12,937,735
諮詢收入	26,169	-	25,904	-
土地一級開發	264,369	242,535	52,634	45,039
投資物業租賃收入	302,377	9,962	238,449	14,658
酒店經營	-	-	88,552	75,622
合計	<u>20,191,574</u>	<u>16,832,414</u>	<u>15,827,449</u>	<u>13,073,054</u>

#### (b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一六年度		二零一五年度	
	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	-	-	24,000	1,958
臨時性租賃收入	113,360	204	127,846	499
其他業務	44,470	31,247	15,475	4,654
合計	<u>157,830</u>	<u>31,451</u>	<u>167,321</u>	<u>7,111</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

#### 4. 税金及附加

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
營業稅	697,189	830,548
土地增值稅	532,580	172,196
其他	203,845	118,920
合計	<u>1,433,614</u>	<u>1,121,664</u>

#### 5. 毛利

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
營業收入	20,349,404	15,994,770
減：營業成本	(16,863,865)	(13,080,165)
營業稅	(697,189)	(830,548)
其他税金	(203,845)	(118,920)
毛利	<u>2,584,505</u>	<u>1,965,137</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%（二零一五年度：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。

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：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
當期所得稅	509,367	729,229
遞延所得稅	565,107	292,789
合計	<u>1,074,474</u>	<u>1,022,018</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
利潤總額	<u>3,952,772</u>	<u>4,008,818</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	988,193	1,002,205
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(145,747)	(45,589)
其他非應納稅收入	(143,328)	(183,467)
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	(22,851)	(57,099)
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(8,894)	(10,643)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	201,792	157,864
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	193	26,457
當年代扣代繳所得稅不同稅率的影響	10,050	21,235
不得扣除的成本、費用和損失	7,955	29,790
被投資單位稅率差異	(962)	(8,858)
補繳以前年度稅款	-	90,123
所得稅費用	<u>1,074,474</u>	<u>1,022,018</u>

(i) 該金額為權益工具分紅，於單家層面可在稅前抵扣。

## 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：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	2,031,862	2,079,382
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<u>3,027,960</u>	<u>2,194,627</u>
基本每股收益(人民幣分每股)	<u>67</u>	<u>95</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益(人民幣分每股)	<u>67</u>	<u>95</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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 8. 股息

	二零一六年度	二零一五年度
年末已提議但尚未派發的股利	<u>605,592</u>	<u>605,592</u>
當年提議派發的股利合計	<u>605,592</u>	<u>506,990</u>

根據二零一五年三月三十一日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一四年現金股利，每股人民幣0.25元，按已發行股份2,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣506,990,000元。

根據二零一六年四月二十九日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一五年現金股利，每股人民幣0.20元，按已發行股份3,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣605,592,000元。

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二零一六年現金股利，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。該股利分配將在二零一七年四月二十日舉行的股東週年大會經股東審批。

## 9. 應收賬款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應收賬款	1,002,223	683,898
減：壞賬準備	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>995,223</u>	<u>676,898</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：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	370,636	98,388
一到二年	47,907	472,797
二到三年	470,967	104,591
三年以上	<u>112,713</u>	<u>8,122</u>
合計	<u>1,002,223</u>	<u>683,898</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

於二零一六年十二月三十一日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣1,122,000元(二零一五年十二月三十一日：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(二零一五年十二月三十一日：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(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

應收賬款按類別分析如下：

客戶類別	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
土地開發類客戶(i)	636,858	636,858
房地產銷售類客戶	339,223	21,219
投資性物業類客戶	10,909	13,922
其他	15,233	11,899
合計	<u>1,002,223</u>	<u>683,898</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：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	5,833,805	4,756,133
一年以上	1,311,315	1,441,828
合計	<u>7,145,120</u>	<u>6,197,961</u>

## 11. 淨流動資產

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
流動資產	94,339,565	85,071,569
減：流動負債	<u>(47,802,295)</u>	<u>(35,609,523)</u>
淨流動資產	<u>46,537,270</u>	<u>49,462,046</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

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
資產總計	119,210,734	107,471,949
減：流動負債	<u>(47,802,295)</u>	<u>(35,609,523)</u>
總資產減流動負債	<u>71,408,439</u>	<u>71,862,426</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。於二零一六年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣6,648,906,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,902,006,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，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」)已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公告所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。普華永道中天就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此普華永道中天並未對初步業績公告發出任何核證。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

二零一六年，本集團實現營業收入人民幣20,349,404,000元，同比增長27%；營業利潤人民幣3,828,663,000元，同比增長2%；歸屬於母公司股東淨利潤人民幣2,031,862,000元，同比下跌2%，但較未經重述的二零一五年歸屬於母公司股東淨利潤增長3%；基本每股收益人民幣0.67元(二零一五年，基本每股收益人民幣0.95元)。董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.20元(二零一五年：每股人民幣0.20元)。

年內，本集團繼續推進新五年戰略，以「實現有質量增長」為經營方針，經營業績跨上新台阶，並在多個方面取得重要突破。

### 簽約銷售量價突破，項目獲取一二級並舉

- ✓ 年內，本集團迎合市場需求，堅持量價平衡策略，核心城市新投資項目全面供貨；同時着力錘煉高端產品線，成功打造「天閱」系，重塑「禧瑞」系；全年實現簽約銷售人民幣455.1億元，同比增長40%，其中五大核心城市及悉尼簽約佔比95%；簽約銷售均價人民幣2萬元／平方米，同比大幅上升72.3%，成功落實「有質量的增長」方針。
- ✓ 年內，本集團成功獲取呼家樓棚戶區改造、平谷區大興莊土地一級開發等多個一級項目，其中呼家樓棚戶區改造項目位於北京市CBD核心區域，體量巨大，是本集團近年來土地一級開發業務線最重大突破，將成為本集團

未來最為核心的資源之一；二級土地投資繼續堅持聚焦五大核心城市，新增土地投資總建築面積166萬平方米，總金額人民幣181億元，其中京津滬佔比89%。

### 業務運營堅持客戶導向，全面提升產品服務質量

- ✓ 年內，本集團業務運營全價值鏈堅持客戶導向，提升產品質量。借助戰略集中採購平台與產品標準化平台，本集團進一步完善升級建造、裝修、原材料等各板塊業務標準體系及質量控制體系，並取得多項成果。
- ✓ 年內，本集團着力打造自主物業體系，提升物業服務質量。本集團借助萬科物業品牌，合資成立的物業公司一首萬譽業物業服務有限公司，年內成功獲取國家一級資質，實現客戶服務領域重大突破，合計管理項目超過40個，管理面積突破1,000萬平方米，成為北京物業管理十強企業。

### 奧萊經營業績穩步提升，項目拓展整合持續提速

- ✓ 年內，本集團已開業的房山、萬寧、湖州及昆山奧特萊斯經營業績穩步提升，共實現營業額近人民幣24億元，同比增長17%；年客流量達1,900萬人次，同比增長22%。
- ✓ 年內，集團商業地產發展平台首創鉅大通過公開市場進一步獲取西安、鄭州、濟南、合肥、重慶等地5個奧特萊斯項目；同時，本集團成功將房山、湖州及昆山奧特萊斯項目注入首創鉅大；截至二零一六年底，本集團已累計在全國布局13個奧特萊斯項目，成為全國布局數量最多的奧特萊斯營運商。

### 債券平台融資持續發力，A股IPO申請及紅籌平台取得關鍵突破

- ✓ 年內，本集團成功獲得中誠信證評AAA評級，這是本集團首次獲得境內AAA評級，亦是國內最高評級，為公司進一步降低融資成本奠定重要基礎。年內，本集團繼續把握良好市場窗口，成功發行人民幣100億元私募公司債券，平均發行利率僅4.04%，較去年債券融資利率降低超過65個基點，其中第三期2+1年期債券利率僅3.71%，創發行當時本集團和市場歷史新低。



- ✓ 年內，本集團成功向中國證監會遞交A股IPO申請，A股回歸工作取得關鍵性突破。
- ✓ 年內，本集團紅籌平台首創鉅大獲國際重量級投資者認可，成功引入遠洋集團和KKR作為戰略股東，總計獲得投資14.77億港元，實現核心資本重大突破；引入戰略股東不僅使首創鉅大股東結構更加多元，公司治理更加規範和專業，還將快速提升首創鉅大在全球資本市場和商業領域的知名度，增強其對接國際領先商業資源的能力，為本集團奧特萊斯業務線實現跨越式發展奠定堅實基礎。

## 物業發展

二零一六年，本集團及合營公司、聯營公司概約落成總建築面積340萬平方米。

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京瀾茵山	44,130	住宅	100%
北京派尚國際	26,474	商業	100%
北京悅都匯	134,751	住宅	100%
北京悅洳匯	175,413	住宅	100%
上海錦悅	109,162	住宅	100%
天津國際半島	505,517	住宅	100%
天津福緹山	21,909	商業	100%
天津首創城	424,788	住宅	100%
天津暖山	210,657	住宅	100%
天津大河宸章	144,350	住宅	100%
重慶光和城	119,931	住宅	100%
重慶首創城	275,024	住宅	20.73%
成都光和城	227,847	住宅	100%
西安國際城	130,666	住宅	72.09%
瀋陽銀河灣	17,618	住宅	50%
瀋陽光和城	259,422	住宅	100%
青島公園一號	25,674	商業	100%
煙台陽光首院	134,724	住宅	100%
湖州奧特萊斯住宅	76,312	住宅	100%
昆山島尚東方秘境	35,653	住宅	51%
昆山奧特萊斯商業	50,412	商業	72.09%
昆山奧特萊斯住宅	162,079	住宅	100%
海南奧特萊斯住宅	82,665	住宅	55%
<b>合計</b>	<b>3,395,179</b>		

## 銷售業績

二零一六年，本集團及合營公司、聯營公司售樓簽約金額人民幣455.1億元，同比上升40%；簽約面積226.4萬平方米，同比下降18.8%；簽約均價人民幣2.0萬元／平方米，同比上升72.3%。

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	578,296	29,842	17,257,697
上海	203,535	25,610	5,212,526
天津	651,347	17,382	11,321,772
重慶	160,538	6,496	1,042,840
成都	228,799	10,480	2,397,842
其他	289,790	8,360	2,422,544
悉尼和布里斯班	152,171	38,493	5,857,441
合計	<b>2,264,474</b>	<b>20,099</b>	<b>45,512,663</b>

年內，本集團依托核心城市核心資源，堅持客戶導向，着力打造錘煉精品，迎合市場需求；同時着力實現營銷系統提質增效，堅持量價平衡策略，借助年內行業整體快速發展態勢，實現銷售業績再上新台階。

1. 核心城市新投資項目全面供貨，銷售主力地位繼續提升。年內，五大核心城市及悉尼簽約銷售金額佔比95%，較去年提升8個百分點；其中京滬簽約銷售金額佔比49%，較去年提升6個百分點。
2. 精心打造「天閱」系、「禧瑞」系高端產品線，帶動整體簽約均價大幅提升。年內，本集團成功打造「天閱」系列高端產品線，並於年內推出天閱公館與天閱西山，年內實現簽約金額人民幣22億元，整體簽約均超過人民幣70,000元／平方米；同時，繼禧瑞都之後，年內本集團成功實現「禧瑞」系列產品再創新，禧瑞墅、禧瑞山等項目亦成為年內的精品項目。

3. 加強自銷團隊建設，營銷系統提質增效。年內本集團加強自銷團隊建設，提高簽約銷售效率及質量，自銷團隊已覆蓋本集團自操盤項目的60%，簽約金額佔本集團自操盤項目的近50%；同時，本集團已在北京、天津、重慶成立簽約中心，實現一體化營銷管理，全面提升簽約及回款效率。

## 土地儲備

二零一六年，本集團土地投資一方面繼續堅持聚京津滬，進一步拓展海外市場，首次進入澳大利亞第三大城市布里斯班；另一方面依托商業地產發展平台首創鉅大，繼續快速拓展奧特萊斯業務線，於西安、鄭州、濟南、合肥及重慶成功獲取5個奧特萊斯地塊。截至2016年底，本集團已成功布局13個奧特萊斯項目。

二零一六年，本集團年內新增獲取13個項目，總建築面積166萬平方米；土地投資總金額人民幣181億元，其中五大核心城市及海外市場佔比96%，京津滬分別佔比19%、13%及57%，核心城市資源布局進一步加強。年內本集團於核心城市投資的重點項目包括天津紅咸里項目、上海周浦項目、上海浦東新場項目等。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,112萬平方米(本公司權益面積820萬平方米)，土地儲備總地上建築面積892萬平方米(本公司權益面積655萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約79%為發展物業，21%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。

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	北京大興黃村項目	84,213	207,825	134,479
上海	上海青浦徐涇項目	17,048	29,966	18,752
上海	上海周浦項目	69,433	149,932	124,980
上海	上海青浦盈浦街道 37-02項目	30,730	86,114	61,459
上海	上海浦東新場項目	56,887	96,409	68,264
天津	天津紅咸里項目	106,920	351,338	262,020
西安	西安奧特萊斯項目	81,301	122,970	122,970
鄭州	鄭州奧特萊斯項目	62,622	85,000	85,000
濟南	濟南奧特萊斯項目	114,929	183,647	183,647
合肥	合肥奧特萊斯項目	87,913	96,494	96,494
重慶	重慶奧特萊斯項目	74,349	128,600	96,600
悉尼	Mega三批次	31,035	69,538	69,538
布里斯班	Arden項目	16,409	50,944	50,944
<b>合計</b>		<b>833,788</b>	<b>1,658,777</b>	<b>1,375,147</b>

此外，年內，本集團土地一級開發(含棚戶區改造)業務線取得多項進展，成功獲得呼家樓棚戶區改造，平谷大興莊土地一級開發等項目，土地一級開發業務線儲備得到極大補充。其中，借助控股股東首創集團大力支持，本集團成功獲取位於北京市CBD核心區域的呼家樓棚戶區改造項目，佔地24公頃，成為本集團近年來土地一級開發業務的最重大突破，未來該項目也將成為本集團最重要的核心資源之一。

## 人力資本

截至二零一六年十二月三十一日，本集團擁有規模為2,053人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.4歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔73.5%，其中碩士及以上學歷員工佔11.4%。專業方面，具有中高級職稱員工佔23.1%。

二零一六年，集團圍繞「有質量的增長」主題，適時完成組織架構升級：(1)聚焦核心區域的管理及資源整合，形成更具實力的住宅開發及土地開發團隊，深入發掘京津冀協同發展的機會，保證核心業務優勢；(2)強化集團總部與城市公司間的協同共贏機制，提升高端產品開發實力；(3)堅持精英型人才策略，

不斷完善人才機制，挖潛內部人才，獵聘行業翹楚，為集團的可持續發展提供智力支持；(4)在團隊用人方面，集團始終秉持組織扁平、團隊精簡、人員高效的理念，保持人均效能行業領先。

## 業務模式

### 住宅開發

聚焦北京、上海、天津、重慶、成都五大核心城市，同時關注深圳及海外重點城市的市場機會，實現資源優勢聚焦與區域重點開發；針對首次置業和改善型客戶，提供高性價比的產品和服務，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、江蘇昆山奧特萊斯項目等。

### 城市核心綜合體

聚焦北京、上海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)的代表項目包括天津武清一級開發項目、北京呼家樓棚戶區改造項目、北京石景山棚戶區改造項目等。

## 發展與展望

展望二零一七年，供給側改革成效將持續顯現，宏觀經濟預計將繼續保持穩健發展的態勢。房地產行業政策將繼續推進長效機制，宏觀調控將進一步深化，引導商品房由投資屬性向消費屬性持續轉變。地產行業仍將是國民經濟的支柱產業，集中度繼續增強，市場競爭更加激烈，房企的資產運營能力將受到更嚴峻的考驗。

為此，本集團將在二零一七年推行以下戰略：

1. **優化產品結構，提升簽約效率，全力保障銷售目標實現。** 依托核心城市新投資項目，以「天閱」系、「禧瑞」系產品系列為引領，深度契合市場與客戶需求，提升產品質量，優化產品結構；穩定全年供貨推盤節奏，加強首創簽約中心及自銷團隊建設，全面提升簽約及銷售回款速度，力爭實現全年500億簽約銷售目標；
2. **聚焦核心城市，整合核心資源，積極打造立體資源平台。** 土地投資繼續堅持聚焦五大核心城市，進一步關注深圳及海外市場機會；與首創集團四大產業及首創集團新城鎮基金積極協同，大力發展土地一級開發及棚戶區改造業務，鞏固公司在京津冀優勢地位；借助土地一級開發及集團軌道交通業務協同優勢，推動城市核心綜合體業務及高精尖產業地產發展；加大與金融機構的股權合作，優勢互補，形成長效戰略合作機制。

3. **堅持客戶導向，提升產品服務，打造首創製造品牌理念。**借助客戶大數據整合，洞悉客戶需求，依托產品標準化平台及戰略採購平台，全面升級產品研發體系與質量控制體系，並貫穿整個項目開發全鏈條；大力加強首萬物業建設，推進存量項目小區改造與質量提升，全面介入新增項目前期設計開發，全面提升產品質量與物業服務水平；
4. **加速全國布局，提升運營能力，奧特萊斯業務做大做強。**首創鉅大繼續全國布局擴張，進一步鎖定目標城市優質項目資源，夯實行業規模領先優勢地位；同時發揮紅籌上市平台資源彙聚優勢，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，聚焦精細化管理，快速提升公司在產品標準化、品牌組合、業態組合、客戶體驗等多方面的資源整合能力和精益運營水平，確保已開業項目經營業績快速提升，新項目按計劃成功開業，為實現「五年二十城」戰略目標奠定堅實基礎；
5. **力促股權突破，控制債務水平，全面優化公司資本結構。**致力於核心股本突破，繼續推進A股IPO工作，積極尋求紅籌平台擴大股本的機會；加大項目層面股權合作；債務融資以控制負債比率為核心，以支持業務發展為前提，總量控制，成本優先，穩健適度，保持融資渠道暢通與期限結構合理，增強公司抗風險能力；繼續擴大境內債券融資通道，匹配土地一級開發及棚戶區改造等政策支持性業務的資金需求。

## 財務分析

二零一六年，本集團的營業收入約為人民幣20,349,404,000元(二零一五年：人民幣15,994,770,000元)，較二零一五年增加約27%。營業收入增加的主要原因是本年內新竣工入住項目的增加。

二零一六年，本集團實現營業稅後毛利率約13%，與二零一五年12%的毛利率相比上升1個百分點，主要原因是本年北京等重點區域高毛利物業收入佔營業收入比重同比二零一五年上升。

二零一六年，本集團的營業利潤約為人民幣3,828,663,000元(二零一五年：人民幣3,746,253,000元)，較二零一五年上升約2%。

## 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。於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣119,210,734,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣107,471,949,000元)，非流動資產為人民幣24,871,169,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣22,400,380,000元)，總負債為人民幣91,645,999,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣81,814,364,000元)，其中，流動負債為人民幣47,802,295,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣35,609,523,000元)，非流動負債為人民幣43,843,704,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣46,204,841,000元)，股東權益為人民幣27,564,735,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣25,657,585,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一六年十二月三十一日的流動比率為1.97(二零一五年十二月三十一日：2.39)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣17,925,747,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣20,102,982,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣54,382,104,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣48,753,667,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣37,505,775,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣38,985,931,000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。

本集團於二零一六年十二月三十一日的資產負債率約為77%(二零一五年十二月三十一日：76%)。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

本集團之附屬公司聚源信誠(天津)投資管理有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司西安首鉅商業開發管理有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其72.09%的淨資產份額。

本集團之附屬公司上海首涇投資有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其100%股權。



本集團之附屬公司聚源信誠(天津)商貿有限公司於二零一六年四月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京永源興置業有限公司於二零一六年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司鄭州鉅信奧萊實業有限公司於二零一六年五月成立，本集團持有其72.09%的淨資產份額。

本集團之附屬公司北京優達置業有限公司於二零一六年六月成立，本集團持有其70%股權。

本集團之附屬公司濟南首鉅置業有限公司於二零一六年八月成立，本集團持有其72.09%的淨資產份額。

本集團之附屬公司合肥創鉅奧萊商業管理有限公司於二零一六年九月成立，本集團持有其72.09%的淨資產份額。

本年內，本集團之附屬公司首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)完成向KKR和遠洋集團發行普通股和永續可換股證券，交易完成後本集團持有首創鉅大淨資產份額由92.56%下降為72.09%。

本年內，本集團對上海裕憬房地產開發有限公司(以下稱「上海裕憬」)進行增資，增資完成後，本集團持有上海裕憬51%股權。上海暄熹房地產開發有限公司(以下稱「上海暄熹」)為上海裕憬全資子公司。

本年內，本集團收購東環鑫融及其全資子公司北京家溫馨餐飲有限公司、北京棲岸餐飲有限公司100%股權。

本年內，本集團收購鑾金置業60%股權。收購完成後，本集團合計持有鑾金置業100%股權。

本年內，本集團與合作方共同出資設立天津聯津房地產開發有限公司(以下稱「天津聯津」)。出資完成後，本集團持有合營公司天津聯津25%股權。

本年內，本集團與原附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)的合作方達成協議，共同決定尚博地的重大決策。章程變更完成後，尚博地成為本集團之合營公司。

本年內，本集團對上海置悅實業有限公司(以下稱「上海置悅」)進行增資，增資完成後，本集團持有上海置悅50%股權，上海置悅成為本集團之合營公司。

本年內，本集團對長沙歡樂天街投資有限公司(以下稱「長沙投資」)進行增資，增資完成後，本集團持有長沙投資12%的淨資產份額，長沙投資成為本集團之聯營公司。

本年內，本集團之原合營企業珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金(有限合夥)(以下稱「光和城基金」)根據其全資持有的項目公司的資金情況，支付了次級有限合夥人的投資本金，並對優先級有限合夥人和次級有限合夥人的超額收益進行了清算，清算後該基金及其項目公司重慶首永置業有限公司成為本集團之子公司。

本年內，隨著北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)所開發的項目進入臨近完工階段，本集團與合作方菲森國際企業有限公司達成協議，對天城永泰項目的合作方式及收益分配方式進行調整，本集團持有天城永泰項目的部分收益權及剩餘財產分配權，對天城永泰不構成共同控制或重大影響，因此本集團將原持有長期股權投資終止確認，並將剩餘權益作為可供出售金融資產核算。

### 3、委託存款及逾期定期存款

截至二零一六年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有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

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由本集團及其他第三方為子公司提供擔保，本集團開發成本中的土地使用權作為抵押，並由本集團股權質押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,636,190,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,404,700,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣743,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣869,000,000元)以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,043,360,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,671,050,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,802,040,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,656,447,000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。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣540,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣440,000,000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。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣720,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)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。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣739,327,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣694,029,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣85,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣115,000,000元)由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣7,773,813,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,072,192,000元)係本集團取得的信用借款。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,220,000,000元(二零一五年十二月三十一日：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。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,370,000,000元)由本集團持有的子公司股權作為質押借入，並由本集團提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣6,500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,200,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

## 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4.7%。

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%。

## 6、中期票據

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%，及五年期人民幣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%，於二零一四年二月發行的三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%，合並組成單一系列。

於二零一五年七月本集團子公司Rosy Capital發行三年期人民幣中期票據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協議。

## 7、權益工具

截至二零一六年十二月三十一日，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%。

於二零一四年十二月，民生加銀募集人民幣650,000,000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580,125,000元。於二零一六年六月，該資管計劃已清算。

於二零一五年一月，民生加銀募集人民幣1,080,000,000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963,900,000元。於二零一六年七月，該資管計劃已清算。

於二零一五年一月，天地方中募集人民幣1,200,000,000元，根據投資協定的條款，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。

於二零一六年七月，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。

## 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，於二零一六年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣6,648,906,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,902,006,000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雜項權利證後。

於二零一六年十二月三十一日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣13,487,075,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣20,263,072,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的3,250,000,000元人民幣公司債和850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，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元人民幣中期票據提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為資管計劃人民幣1,200,000,000元提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為合營公司首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司(以下稱「首創嘉銘」)長期借款人民幣1,200,000,000元，提供人民幣600,000,000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) 二零一六年股東週年大會

二零一六年股東週年大會將於二零一七年四月二十日舉行。本公司將於二零一七年四月十三日(星期四)起至二零一七年四月二十日(星期四)(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股持有人必須於二零一七年四月十二日(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

本公司將於二零一七年五月十日(星期三)起至二零一七年五月十五日(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股持有人必須於二零一七年五月九日(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，預期末期股息將於二零一七年六月底前派付。

## 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，本公司須於分派二零一六年建議末期股息時向於二零一七年五月十五日(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

在二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日，本公司已分別全面遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》及《企業管治報告》內的所有守則條文。

## 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二零一六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「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及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董事、監事、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。

截至二零一六年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入6,000,000股H股，佔H股比例約0.59%及本公司已發行股本總額約0.20%，已購買股份由信託人以信託形式持有。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一七年二月二十日

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)；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。