



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

股份代號：2868



Create  
New Urban Life  
創造都市新生活



年報 2017



## 目錄

2	公司資料
4	上市資料
5	財務資料摘要
6	物業組合一覽
13	年度大事紀要
16	董事長報告
20	管理層討論和分析
50	董事、監事及高級管理人員簡介
57	董事會報告
70	企業管治報告
84	監事會報告
85	審計報告
90	合併及公司資產負債表
92	合併及公司利潤表
94	合併及公司現金流量表
96	合併股東權益變動表
97	公司股東權益變動表
98	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

唐軍先生(總裁)

李曉斌先生

#### 非執行董事

蘇朝暉先生

孫少林先生

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)

孫少林先生

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)

唐軍先生

劉昕先生

### 監事

李章先生

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

唐軍先生

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

香港中環干諾道中一號  
友邦金融中心2906-08室

## 網址

<http://www.bjcapitalland.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

國家開發銀行  
中國建設銀行  
中國農業銀行  
招商銀行  
交通銀行  
中國工商銀行  
中國銀行  
香港上海滙豐銀行  
中信銀行

## 上市資料

### 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

### 投資者關係聯絡

電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

### H股股份之資料

	二零一七年			二零一六年		
	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)
第一季度	4.02	2.91	350,454,748	3.55	2.60	227,283,700
第二季度	3.98	3.30	213,570,938	3.26	2.53	203,192,700
第三季度	4.97	3.62	277,156,635	3.62	2.81	263,264,300
第四季度	4.80	3.74	131,117,800	3.23	2.82	155,273,300

於二零一三年十二月三十一日之收市價：港幣2.64元。

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。

## 財務資料摘要

### 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	二零一七年	二零一六年 (經重述)	二零一五年 (經重述)	二零一四年	二零一三年
營業收入	<b>21,292,040</b>	20,349,404	16,000,519	10,165,843	11,320,840
利潤總額	<b>3,839,317</b>	3,938,468	3,985,486	3,120,949	2,624,192
所得稅費用	<b>(1,042,520)</b>	(1,074,474)	(1,022,018)	(726,694)	(710,469)
淨利潤	<b>2,796,797</b>	2,863,994	2,963,468	2,394,255	1,913,723
其中：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	<b>2,112,580</b>	2,017,558	2,056,050	1,820,267	1,522,006
少數股東損益	<b>684,217</b>	846,436	907,418	573,988	391,717
	<b>2,796,797</b>	2,863,994	2,963,468	2,394,255	1,913,723
於十二月三十一日	二零一七年	二零一六年 (經重述)	二零一五年 (經重述)	二零一四年	二零一三年
總資產	<b>141,421,169</b>	119,459,640	107,791,948	80,697,226	56,190,688
總負債	<b>109,489,636</b>	91,908,938	82,134,092	57,916,333	39,962,204
淨資產	<b>31,931,533</b>	27,550,702	25,657,856	22,780,893	16,228,484

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制。
3. 本集團於本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截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料，本集團截至二零一四年十二月三十一日止及二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料並無重列，公布的業績及資產負債表未必可資比較。

# 物業組合一覽



29%	北京	6%	上海	16%	天津
8%	重慶	3%	成都	1%	深圳
6%	西安	6%	瀋陽	2%	青島
2%	萬寧	6%	昆山	1%	江陰
1%	武漢	2%	南昌	2%	湖州
2%	濟南	1%	長沙	3%	杭州
1%	澳洲	1%	合肥	1%	鄭州
				1%	昆明



黑龍江

吉林

新疆

瀋陽

遼寧

內蒙古

北京

天津

河北

煙台

青島

寧夏

山西

山東

青海

甘肅

陝西

河南

江蘇

鎮江

江陰

無錫

湖州

昆山

上海

西藏

四川

成都

湖北

武漢

安徽

杭州

西安

湖南

長沙

南昌

浙江

昆明

貴州

江西

福建

雲南

廣西

廣東

深圳

香港

台灣

澳門

海南 萬寧



## 酒店物業

項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
1 金融街國際酒店	北京市西城區	酒店	34%	5,123	58,161	42,900

## 投資物業

項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
2 房山奧特萊斯	北京市房山區	商業	72.39%	90,766	196,837	196,837
3 湖州奧特萊斯	浙江省湖州市太湖旅遊度假區	商業	72.39%	214,317	97,542	97,542
4 萬寧奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	199,807	103,200	103,200
5 昆山奧特萊斯	江蘇省昆山市東部新城	商業	72.39%	93,026	100,527	100,527
6 南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業		86,987	158,080	158,080
A地塊			72.39%	56,833	129,700	129,700
B地塊			28.96%	30,153	28,380	28,380
7 杭州奧特萊斯	浙江省杭州市富陽區	商業	72.39%	101,691	112,280	112,280
8 武漢奧特萊斯	湖北省武漢市東湖新區	商業	71.67%	89,757	107,560	107,560
9 長沙奧特萊斯	湖南省長沙市湘江新區	商業	21.72%	71,850	112,070	112,070
10 西安奧特萊斯	陝西省西安市高新技術產業開發區	商業	72.39%	81,301	118,840	118,840
11 鄭州奧特萊斯	河南省鄭州市	商業	72.39%	80,790	96,583	96,583
12 濟南奧特萊斯	山東省濟南市曆城區唐冶新區	商業	72.39%	114,929	121,520	121,520
13 合肥奧特萊斯	安徽省合肥市濱湖新區	商業	72.39%	87,913	96,494	96,494
14 重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	72.39%	74,349	113,600	81,600
15 昆明奧特萊斯	雲南省昆明市五華區	商業	61.53%	67,920	135,000	85,500
16 麗澤金融商務區	北京市豐台區	寫字樓／商業	50%	18,859	150,079	125,569
17 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	106,130	64,859
18 北京陽光大廈	北京市西城區	寫字樓／商業	35%	8,840	52,095	34,163
19 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	應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
20 北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅/商業	100%	34,163	55,904	41,346
21 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/ 商業/寫字樓	100%	65,219	113,160	81,193
22 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	57,132	57,132
23 海淀太平莊項目	金地華著	北京市海淀區	住宅/公寓	25%	5,379	13,356	13,356
24 麗澤金融商務區		北京市豐台區	寫字樓/公寓		26,352	38,612	26,254
	麗澤F02			100%	15,963	23,221	12,415
	麗澤F05	天閱公館		100%	10,389	15,391	13,839
25 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	4,937	4,937
26 北京趙全營4號地	悅樹匯	北京市順義區	住宅/公寓	100%	104,345	107,901	63,471
27 北京趙全營2號地	悅樹灣	北京市順義區	住宅/公寓/商業	100%	114,154	109,646	69,263
28 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	68,542	41,519
29 北京趙全營F2-01項目		北京市順義區	公寓/商業	100%	17,277	43,155	34,507
30 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	49,383	49,383
31 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	159,639	159,639
32 北京密雲雲鳳山莊項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	334,855	70,166	58,396
33 北京密雲新城項目	禧悅府	北京市密雲區	住宅/商業	100%	56,254	240,584	175,695
34 北京密雲新城0102街區項目		北京市密雲區	住宅/商業	24%	13,868	52,290	38,185
35 北京密雲檀營鄉項目		北京市密雲區	住宅/商業	100%	60,999	190,298	139,021
36 北京平谷暢春園項目		北京市平谷區	住宅/商業	25%	220,878	293,854	150,566
37 北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅/商業	100%	90,389	4,838	2,408
38 北京房山高教園項目	紫悅台	北京市房山區	住宅/公寓/商業	100%	56,138	66,708	39,414
39 北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	114,166	138,193	100,573
40 北京房山良鄉項目		北京市房山區	住宅/商業/寫字樓	11.1%	53,579	139,123	101,380
41 北京大興孫村項目	悅都匯	北京市大興區	住宅/公寓/商業	100%	61,512	34,277	30,365
42 北京大興黃村項目		北京市大興區	公寓/商業	100%	84,213	211,329	168,338
43 北京大興瀛海地塊		北京市大興區	住宅/商業	30%	75,065	199,565	120,412
44 北京大興亦莊地塊		北京市大興區	住宅/商業/寫字樓	50%	76,286	272,202	177,129
45 上海松江項目	錦悅	上海市松江區	住宅/商業	100%	65,239	12,935	10,724

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
46	上海青浦盈浦街道項目	上海市青浦區	住宅/商業	100%	129,484	234,897	188,980
47	上海青浦徐涇項目	上海市青浦區	住宅	100%	17,048	30,110	17,493
48	上海楊浦平涼項目	上海市楊浦區	住宅/商業/寫字樓	100%	32,360	108,699	88,976
49	上海周浦項目	上海市浦東新區	住宅	51%	69,433	172,459	120,795
50	上海新場項目	上海市浦東新區	住宅	50%	56,887	87,174	65,338
51	上海嘉定項目	上海市嘉定區	住宅/商業	60%	123,090	39,000	24,000
52	天津雙港121項目	天津市津南區	住宅/公寓/ 商業/寫字樓	55%	255,038	66,703	60,510
53	天津雙港122項目	天津市津南區	住宅	55%	183,511	867	-
54	天津華明項目	天津市東麗區	住宅/公寓/商業	40%	271,830	70,799	70,799
55	天津西青項目	天津市西青區	住宅/寫字樓	40%	151,596	17,100	17,100
56	天津洪泥河項目	天津市津南區	住宅/商業	100%	257,093	136,397	32,592
57	天津梨雙路項目	天津市津南區	住宅	100%	108,344	24,970	139
58	天津港鐵項目	天津市河北區	住宅/公寓/ 商業/寫字樓	49%	66,888	260,365	249,065
59	天津北運河項目	天津市河北區	住宅/公寓/商業	100%	62,817	227,382	144,560
60	天津中山路項目	天津市河北區	住宅/商業/寫字樓	100%	22,455	99,171	72,171
61	天津辛莊五號地項目	天津市津南區	住宅	100%	82,164	38,544	38,544
62	天津紅咸里項目	天津市紅橋區	住宅/商業/寫字樓	25%	106,920	135,296	113,956
63	天津油脂廠項目	天津市紅橋區	住宅/商業	100%	38,704	92,852	77,620
64	天津西青中北鎮項目	天津市西青區	住宅	50%	41,175	90,835	76,691
65	天津武清項目	天津市武清區	住宅/商業/寫字樓		1,385,423	605,942	523,315
	08-02地塊			100%	171,418	21,090	21,090
	01-05地塊			100%	193,496	15,983	15,983
	03-02地塊			100%	174,948	21,312	21,312
	04-02地塊			100%	187,396	50,041	50,041
	07-02地塊			100%	49,871	23,412	23,412
	06-09地塊			100%	401,601	39,703	39,703
	07-08地塊			100%	24,584	19,167	19,167
	靜竹廣場			100%	18,103	18,101	18,101
	03-06/03-07地塊			30%	164,005	204,776	170,909
	01-01地塊			50%	132,169	192,356	143,596
66	深圳龍華項目	深圳市龍華區	公寓/商業/寫字樓	100%	9,519	67,596	43,596

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)	
67	杭州余杭項目	浙江省杭州市余杭區	住宅／商業	100%	85,897	176,659	125,903	
68	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	85,374	2,952
69	重慶西永項目	重慶光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／公寓／商業	97.83%	146,394	128,894	30,296
70	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	549,674	348,546
71	重慶大坪園項目	重慶市渝中區	住宅／公寓／商業	33.00%	14,447	69,413	52,810	
72	成都建設路項目	成都A-Z Town	四川省成都市成華區	住宅／商業	100%	68,270	1,912	251
73	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	17,042	15,811
74	成都北泉路項目	東公元	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業	55%	75,019	50,405	3,998
75	成都川師大項目	萬卷山	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業／寫字樓	55%	106,786	62,120	1,913
76	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	114,155	46,011
77	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	97,573	40,039
78	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／寫字樓	72.39%	355,909	531,732	315,274
79	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／商業	30%	175,348	58,879	35,035
80	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	328,487	313,287
81	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	341,887	283,204
82	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	132,069	132,069
83	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	84,071	84,071
84	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／商業	100%	81,016	13,340	13,340
85	青島楊埠寨項目	公園1號·東園	山東省青島市城陽區	住宅／商業	100%	38,805	751	751
86	青島千樹項目	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅／商業	100%	113,974	183	183
87	烟台陽光首院項目	烟台陽光首院	山東省烟台市福山區	住宅／商業	100%	195,609	43,079	46,729

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
88 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	11,804	10,922
89 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/酒店	51%	550,037	265,695	265,695
90 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	21,316	15,970
91 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	17,162	1,456
92 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	133,946	118,437
93 湖州仁皇山項目	湖州悅府	浙江省湖州市仁皇山區	住宅/商業	55%	53,865	2,531	-
94 湖州太湖項目	湖州奧特萊斯綜合體	浙江省湖州市太湖旅游度假区	住宅/商業	100%	145,153	112,658	105,693
95 海南萬寧項目	海南奧特萊斯綜合體	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅/公寓/商業		440,415	142,061	142,061
1號地				55%	94,355	1,320	1,320
2號地、3號地				55%	157,546	1,254	1,254
5號地、6號地				100%	188,514	139,487	139,487
96 昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯綜合體	江蘇省昆山市東部新城	住宅/公寓/商業	100%	354,912	289,442	289,442
97 南昌奧特萊斯	南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業	28.96%	30,153	32,560	32,560
98 濟南奧特萊斯	濟南奧特萊斯	山東省濟南市曆城區唐冶新區	商業	72.39%	114,929	62,710	61,710
99 重慶奧特萊斯	重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	72.39%	74,349	15,000	15,000
100 Merrylands項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	21,043	13,566	13,566
101 Arden項目		澳大利亞布裏斯班市	住宅	50%	16,409	7,724	7,724
102 Max項目		澳大利亞悉尼/布里斯班市	住宅	50%	37,356	33,081	33,081
103 Auto Alley項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	14,287	54,647	54,647
<b>合計</b>						<b>11,543,520</b>	<b>8,933,275</b>

## 年度大事紀要

### 2017年1月

- 1月，公司境外全資子公司成功新設10億美元有擔保中期票據及永續證券計劃，並完成首次提取發行4億美元3年期高級債券，票息率3.875%。此次發行獲得惠譽BBB投資評級，最終實現逾6倍超額認購，較初始價格指引區間創紀錄大幅降低32.5個基點。
- 1月，公司聯合獲取平谷金海湖韓莊項目，項目地處北京市平谷區，位於世界休閒大會核心功能區內，配套設施齊全；緊鄰金海湖風景區，景觀資源優越；靠近地鐵平谷線及多條城市主幹道，規劃地上建築面積15.3萬平方米。

### 2017年4月

- 4月，公司中標獲取北京順義區北石槽棚戶區改造項目。項目緊鄰大廣高速和京沈客專鐵路線，總佔地面積60.8公頃，其中北部中心區規劃總建築面積43萬平方米。成功獲取該項目，有助於公司京津冀一級開發業務的發展，並有效補充公司核心城市優質土地資源。

### 2017年3月

- 3月，公司通過股權收購方式，成功獲取香港鐵路有限公司持有的天津河北區小王莊項目49%股權。項目屬於地鐵上蓋，地處河北區中心，位於子牙河、北運河、新開河三河交匯處；靠近天津火車站和天津西火車站，並由多條軌道交通、城市快速路等立體交通網絡覆蓋；周邊生活、教育、醫療、商業等配套成熟，規劃地上建築面積25.3萬平方米。
- 3月，公司成功獲取北京密雲區檀營鄉項目。項目位於密雲核心區域，緊鄰京承高速、京沈高鐵線和密雲汽車站，周圍教育、醫療、自然景觀等配套設施齊全，規劃地上建築面積14.5萬平方米。

### 2017年5月

- 5月，公司分別與澳大利亞大型開發商Dyldam集團和Arden集團合作開發4個澳洲項目，其中3個位於悉尼，1個位於布里斯班，均地處核心位置，為政府未來重點打造的規劃區域，靠近火車站和多條高速公路，交通網絡發達，生活配套完善。項目總規劃建築面積約10.4萬平方米，預期將進一步擴大公司在澳洲的品牌影響力。

## 2017年6月

- 6月，公司順利獲得深圳市龍華區項目，首次進入深圳市場。項目地處龍華區核心地段，緊鄰地鐵4號線清湖站和多條城市主幹道，周圍配套成熟，擁有大型商業綜合體、文化廣場、市政公園等，規劃地上建築面積4.4萬平方米。該項目的獲取，標誌著公司成功進入珠三角核心城市，進一步擴展核心城市版圖，對公司開拓新市場和新型商業機遇具有戰略性意義。

## 2017年8月

- 8月，公司於上海順利召開首創「禧瑞系」品牌發布會暨上海「禧瑞裏」VIP品鑒會，向市場隆重介紹了「禧瑞系」產品的打造歷程和品牌內涵等方面內容，並向重點區域市場做了精準推廣和項目的有效聯動，是繼「天閱系」之後的公司又一高端產品品牌發布。
- 8月，公司成功獲取北京亦莊經濟開發區項目，項目位於亦莊經濟開發區核心位置，周邊有成熟的產業支撐，教育、醫療、超市等配套資源豐富；緊鄰地鐵亦莊線、17號線，靠近京滬高速、京津高速，交通便利，規劃地上建築面積18.2萬平方米。

## 2017年7月

- 7月，公司成功獲取北京大興區瀛海項目，項目地處大興區中心位置，位於亦莊經濟開發區和第二機場之間，有充足的產業支撐和商務需求支撐；緊鄰地鐵8號線瀛海站，周邊擁有多個成熟配套生活區，靠近北京四大郊野公園之一的南海子公園，區域環境優美，規劃地上建築面積13.4萬平方米。

## 2017年9月

- 9月，公司通過股權收購方式獲取天津西青項目，項目定位中高端改善型需求，位於天津南運河經濟帶，周邊商業、教育、醫療、生態景觀等配套設施豐富；靠近外環線、中北大道等多條城市主幹道，緊鄰地鐵2號線曹莊站，交通便利；規劃地上建築面積7.8萬平方米。

### 2017年11月

- 11月，公司與第一創業證券簽署戰略合作協議，雙方擬在產業投融資、資產證券化、投行並購業務及基金合作、資產管理等方面展開全方位戰略合作，優勢互補，實現互利共贏，預計合作規模將達到人民幣100億元以上。此次戰略合作，標誌著雙方關係邁入新的階段，也彰顯共同股東背景下的互信合作與優勢互補，有助於促進雙方長期互利共贏、共同發展。
- 11月，公司旗下杭州首創奧特萊斯盛大開業，項目位於杭州富春江畔，環境優美，總建築面積約11萬平方米。開業當天項目實現客流量近9萬人次，實現日銷售額近1,300萬元。杭州奧萊的成功開業，是奧萊業務線連鎖化優勢及商業價值提升的進一步體現。
- 11月，公司通過股權收購方式獲取重慶渝中項目，項目地處重慶城市副中心的渝中區核心位置，定位中高端改善型需求；緊鄰大坪商圈，周圍教育、醫療、商業、娛樂等配套設施完善；區域交通便利，實現輕軌1號線、2號線和3號線無縫換乘，規劃總建築面積7.7萬平方米。

### 2017年12月

- 12月，公司旗下南昌首創奧特萊斯盛大開業。項目坐落於南昌市新建區、經濟開發區和紅穀灘新區三區交匯處，總建築面積約13萬平方米，綜合了購物、休閒、運動、娛樂、閱讀空間、特色餐飲等系列豐富業態；開業3天，實現客流量接近18萬人次，銷售額達人民幣2,180萬元，標誌著首創奧特萊斯強勢登陸中部市場。



## 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」)，欣然提呈集團截至二零一七年十二月三十一日止之年度業績。

二零一七年，全球經濟全面復蘇，經濟增長明顯回升。發達國家經濟總體進一步復蘇，但增速出現分化；其中美國經濟復蘇勢頭明顯，消費和投資擴張是主要動力，美聯儲全年完成三次加息，並正式啓動縮表進程；歐元區國家經濟增速低位平穩，歐洲央行繼續保持寬鬆的貨幣政策，區內政治不確定性大幅降低。相較來看，新興經濟體是全球經濟增長主要動力。年內，中國經濟延續了穩中向好的發展態勢，在穩中求進的工作總基調下，堅持新發展理念，以供給側結構性改革為主線，創新和完善宏觀調控，實現了經濟發展質量和效益的不斷提升，全年GDP增長6.9%，是自2010年以來首次經濟加速增長。

二零一七年，房地產市場全年成交規模平穩增長，城市分化明顯。在堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調下，調控政策從需求端抑制向供給側增加進行轉變，因城施策，分類調控，效果逐步顯現。一線城市及重點二線城市在嚴厲政策管控下，市場趨於穩定，銷售面積同比增幅不斷回落，成交規模明顯縮減。三四線城市在寬鬆的政策環境以及棚改貨幣化支持下，樓市全面回暖，拉動全國銷售面積上揚。年內，全國各類土地，尤其是住宅用地，推出量由降轉升，土地成交規模近四年首增長，有效緩解供應壓力。

二零一七年集團繼續以「有質量的增長」為經營理念，快速響應政策和市場變化，加強核心城市核心產品打造推廣，加快非核心城市沉澱資產去化，堅決落實去庫存。最終實現銷售業績量價齊升，全年實現簽約金額人民幣558.5億，同比增長22.7%；實現簽約均價人民幣2.3萬元／平方米，同比增長15.8%。其中京津滬地區實現簽約金額人民幣374.4億元，佔比67%，北京地區實現簽約金額人民幣225.8億元，同比增長30.9%，聚焦戰略效果顯著。

二零一七年集團制定新五年戰略規劃，區域戰略升級，土地投資將聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市圈，穩步推進澳洲等海外布局，全年實現土地投資額人民幣367.6億元，總建築面積約318.7萬平方米，年內獲取多宗土地，新增產能儲備達700億以上。年內，公司首次挺進深圳和杭州，獲取深圳龍華地塊以及杭州余杭地塊，三大城市圈布局戰略落地。年內，公司澳洲新獲5個項目，實現簽約額人民幣72.3億元，海外業務持續穩步發展。

年內，土地一級開發及棚戶區改造業務戰略在京津冀全面落地，新獲北京順義北石槽棚戶區改造項目，並積極推進多個項目，開發中項目累計達到6個，合計土地面積超過457萬平方米，繼續深耕京津冀核心戰略區域，強化資源獲取優勢，打造千億資源獲取平台；年內，公司積極參與平谷金海湖世界休閒大會會展中心開發建設，法國「中國之家」項目取得重大進展，搭建平台聚合頂級資源，大力培育文創業務。

二零一七年，集團全力推進「首創製造2020」產品戰略，堅決落實「有質量的增長」。年內，公司以主打產品線的標準化及大數據運用為抓手，深耕住宅主業產品力，高端產品線「天閱」和「禧瑞」快速迭代升級，加速複製布局核心城市，年內新推6個「天閱」系和「禧瑞」系項目，實現主力產品品牌升級。年內，大數據平台及專利實驗室體系戰略落地，助力項目精準定位，精準研發；自銷體系全面落地，快速聚集客戶資源，提升費效比，自銷簽約額佔自操盤總簽約額的52%以上；發布新客服戰略體系，首萬物業「睿服務」體系落地，全面提升客戶服務能力及物業管理，物業滿意度評價較2016年提升40%；參與投資優客工場股權，輸入品牌與管理，提升自身存量資產價值及管理能力。

二零一七年，本集團奧特萊斯業務線持續增長，首創鉅大有限公司（「首創鉅大」）新獲昆明奧特萊斯、鄭州奧特萊斯A2地塊等項目，旗下奧特萊斯項目累計布局14座城市，布局數量繼續保持全國第一，並鎖定多個潛在項目，「五年二十城」戰略大局已定；同時，杭州、南昌2家奧特萊斯新增開業，已開業的6家奧特萊斯年內實現營業額近32.4億元，同比增長近35%。

二零一七年，本集團通過多渠道，構建多元化創新融資體系，同時持續優化債務結構和融資成本。年內，本集團成功抓住境外美元債券市場窗口，分兩筆成功發行5億美元境外高級債券，年利率分別為3.875%與3.7%，為公司歷次境外債利率最低水平；年內，公司A股IPO申報工作穩步推進，完成中國證監會第一輪反饋意見回復及兩期申報材料更新，上交所主板排名提升193位。同時，本集團也通過CMBS（商業抵押擔保證券）、北金所債權融資計劃、購房尾款支持證券等渠道，實現創新融資近人民幣50億元。年內，公司還積極探索構建基金平台，加強產融結合，雙輪驅動業務拓展。

展望二零一八年，是集團新五年戰略的開局之年，集團將抓住行業發展新機遇，實現全面戰略升級，在「有質量的增長」核心理念下，投資區域布局由核心城市升級為京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈，同時繼續穩步推進海外布局；立足京津冀一體化，大力發展土地一級開發和棚改業務，強化資源獲取；奧特萊斯業務，輕重並舉，快速布局，搭建國內最大奧特萊斯運營平台；聚焦京滬深寫字樓與公寓項目，打造不動產資管業務，全面提升項目運營；響應國家號召，抓住城市更新戰略機遇，服務首都城市功能轉型升級，創新孵化文創與產業地產業務；深入推進「首創製造2020」，提升住宅產品核心競爭力；融資渠道創新突破，繼續推進A股上市等股本融資工作；打造地產行業基金新品牌，深度融合地產業務與資本運作，助力公司規模更上台階。

本人謹代表董事會對各位股東，合作夥伴以及各位客戶長期以來對首創置業的關心、支持和幫助表示誠摯的感謝。集團將堅持變革與創新，持續提升自身競爭優勢，為發展成為中國最具價值的房地產綜合運營商而不懈努力。

**李松平**  
董事長

香港，二零一八年二月二十六日



● 唐軍 | 總裁

### 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人民幣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%
北京禧瑞墅一河著	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%
<b>合計</b>	<b>1,909,629</b>		



## 主要項目展示

### 北京

#### 北京•天閱西山



項目位於北京海淀區中關村北部永豐產業基地核心位置，臨近西山，盡享三重景觀體系：遠觀西山、近瞰8萬平米市政公園綠化、內品5萬平米園區美景，創新最前沿270度觀景設計，近百米樓間距組團敕造大師級園林景觀空間。社區引進國際雙語知名教育品牌幼兒園，提供專業的國際教育；配備2,000多平米會所配套，覆蓋健身、養生、休閒、餐飲等。

項目規劃總建築面積：約29.1萬平方米

#### 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，是京開、京港澳等高速公路的起始點，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，並以購物、娛樂、商務休閒等全系商務、生活服務體驗，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

### 北京•禧瑞墅

項目地處北京市順義區中央別墅區北核心，緊鄰京承高速出口，接軌京城核心繁華，25分鐘直通北三環。項目坐攬牛欄山一中、知名幼兒園等組成的15年全程名校教育體系，以及8萬平方米頂級商業配套，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



### 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



## 上海

### 上海•天閱濱江



項目位於上海內環內楊浦東外灘板塊，陸家嘴距其僅2.6公里；定位高端首置首改住宅+准甲級寫字樓。項目位於上海內環內，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；將引領楊浦區總部基地+濱江豪宅的區域價值重塑。

項目規劃總建築面積：約11.9萬平方米

### 上海•禧悅



禧悅位於青浦新城核心，小體量大圍合布局，南低北高具有開闊視野，新古典主義建築風格；作為首創在上海的又一全新力作，其獨具匠心設計的稀缺退台洋房、三開間朝南陽光公寓，將為青浦帶來不一樣的生活體驗。

項目規劃總建築面積：約10萬平方米

### 上海•錦悅

錦悅位於上海松江新城的核心位置，項目規劃科學合理，戶型利用分割設計，實現了南北通透，得房率高、面寬最高達到13.6米的超寬境戶型產品，完美詮釋了首創「生活+」的理念。項目高等學府圍繞，市級商業環伺，醫療娛樂配套林立。

項目規劃總建築面積：約14萬平方米



## 天津

### 天津•天閱海河

項目地處河北區中心，屬地鐵上蓋，位於子牙河、北運河、新開河三河交匯處；靠近天津火車站和天津西火車站，並由多條軌道交通、城市快速路等立體交通網絡覆蓋；周邊生活、教育、醫療、商業等配套成熟。

項目規劃建築面積：約41.6萬平方米



### 天津•悦山郡



項目位於最具升值潛力的天津津南區大沽南路延長線，臨近津沽公路，連接外環線並直通中心城區，規劃地鐵1號線延伸線、6號線、地鐵Z1線將經過本區域，區位優越。項目將生活的清新閑適展現的淋漓盡致，悠閑低密的高端生活住區更彰顯城市洋房的稀缺與獨屬。

項目規劃建築面積：約18.7萬平方米

### 天津•大都滙



項目位於天津內環核心位置，定位地鐵上蓋城市綜合體，緊鄰地鐵3號線中山路站，未來7號線也將於此換乘，周邊交通條件便利；毗鄰多所學校、醫院和公園，生活配套設施完善，綜合價值較高。

項目規劃建築面積：18.0萬平方米

### 天津•大河宸章

項目地處天津市內環核心區域，是公司聚焦核心城市、核心區域的戰略體現。地塊緊鄰天津火車西站和北運河，為地鐵六號在線蓋項目，資源稀缺，綜合價值高。

項目規劃總建築面積：約33.2萬平方米



### 天津•首創城

項目緊臨津沽公路，近距梨雙路，南至機場南延線地處。為津南精心打造的又一座時代標杆型住區，依托天津海河教育園區的雄厚資源，受惠辛莊工業園與技術產業區的發展優勢，坐擁洪泥河的醇美景觀，區域人文素質高、發展潛力大、生活環境優越。

項目規劃總建築面積：約48萬平方米



### 天津•首創國際半島



首創國際半島是公司極為重要的戰略開發項目，鴻篇巨制構築一座現代化生態宜居新城。前期概念規劃設計邀請世界著名的建設顧問公司英國阿特金斯完成，以構築一座國際生態宜居新城為核心理念。總體規劃由低密度花園洋房及小高層住宅板塊、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等六部分共同構成。

項目規劃總建築面積：約200萬平方米

## 成渝

### 重慶•首創城



項目位於重慶市沙坪壩區，地處重慶都市功能核心區，項目規劃為集住宅和社區商業於一體的大型綜合體；10分鐘內可抵達沙坪壩商圈、冉家壩商圈，九重錦商業街、新世紀超市等，享受城市頂級商圈配套。

項目規劃總建木面積：約85萬平方米

### 重慶•光和城

重慶光和城，是公司首個「光和城」產品，項目位於重慶主城六大副中心城、五大新商圈—西永商務中央區核心，簇擁微電園、保稅港、大學城等國家戰略資源，交通便捷，地段顯赫。由LOFT、SOHO公寓、高層、商業街區等多業態聚合的全時生活光和體，旨在城市新區傾力打造一站式青年國際生活平台。

項目規劃總建築面積：約49萬平方米



### 成都•光和城

項目位於成都市成華區，地處成都「北改」核心區域，未來將規劃為成都城北副中心。項目以人性化設計為主題，集住宅、商業、幼兒園於一體，打造131畝陽光健康的悠遊城，整體建築立面遵循了東南亞度假休閒風格來設計，是成都首個互動創意園林。

項目規劃總建築面積：約37.9萬平方米





## 成都•萬卷山



項目位於成都市東城東金融中心東大街延線，毗鄰驛都大道和成龍大道和二零一三年通車的地鐵2號線延長線。項目坐擁川師大成龍校區，南側緊鄰四川師範大學，所在板塊具有得天獨厚的生態環境，三聖花鄉、天鵝湖等生態資源形成區域天然供氧系統。

項目規劃總建築面積：約54萬平方米

## 奧特萊斯

### 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、旅游為一體的國際旅游文化區。

項目規劃總建築面積：約31萬平方米



### 湖州•奧特萊斯綜合體

項目位於南太湖旅遊度假區中部，北鄰太湖，東連長兜港，西接梅西路，中心貫穿濱湖大道。主要的業態有奧特萊斯世界名牌折扣中心、以別墅為主的高端住宅區。住宅部分以歐洲小鎮為藍本，由獨棟別墅、聯體別墅、花園洋房、觀湖公寓組成，依托豐富的水景資源，融入托斯卡納風情，建築臨湖觀景，營造具有國際高端居住質量的濱水別墅區。

項目規劃總建築面積：約25萬平方米



### 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，依托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2017年11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

### 南昌•奧特萊斯綜合體

項目位於南昌市新建縣核心區域，緊鄰經濟開發區和多條城市主幹道。周圍三公里範圍內涵蓋當地核心居住區、核心商業區等，規劃打造成为集零售、餐飲、休閒、娛樂於一體的奧特萊斯綜合體。

項目規劃總建築面積：約19.1萬平方米



## 海外項目

### 悉尼•Merrylands項目

項目位於悉尼市西部Merrylands區，毗鄰悉尼第二大商務中心Parramatta CBD，距悉尼CBD約25公里，臨近Merrylands火車站，教育資源及生活配套完善。

項目規劃總建築面積：約10.6萬平方米



### 悉尼、布里斯班 • MAX項目



項目旗下擁有4個子項目，其中3個位於悉尼，1個位於布里斯班，均地處核心位置，為政府未來重點打造的規劃區域，靠近火車站和多條高速公路，交通網絡發達，生活配套完善。

項目規劃總建築面積：約10.4萬平方米

### 悉尼 • Auto Alley項目



項目位於悉尼西部，地處第二大市中心Paramatta CBD的核心地帶，該區為政府重點規劃區域，臨近多條高速公路和鐵路線路，交通網絡發達，生活配套設施齊全。

項目規劃總建築面積：約9.8萬平方米

## 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>1,227,610</b>	<b>3,187,356</b>	<b>2,076,292</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、天津合作示範區、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，本集團收購瀋陽昊華置業有限公司100%股權。

本集團之合營公司北京騰泰億遠置業有限公司(以下簡稱「騰泰億遠」)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發展有限公司(以下簡稱「首創嘉銘」)35%股權。收購完成後，本集團合計持有首創嘉銘70%股權，首創嘉銘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(以下簡稱「南昌華創」)增資，增資完成後，本集團持有南昌華創40%股權，南昌華創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1,970,027,000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。

## 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。

## 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**，55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擔任北京電子控股有限責任公司董事、總會計師。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

**唐軍**，58歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼總裁。唐先生為若干本公司附屬公司之董事。於二零一三年十二月至二零一七年一月，唐先生亦擔任首創鉅大董事會主席、執行董事。唐先生於一九八六年六月至一九八九年七月就職於北京市發展計劃委員會，於一九八九年七月至一九九五年十月就職於北京市綜合投資公司。一九九五年十月至二零零四年五月，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司總經理。唐先生自一九九七年十月起擔任陽光新業地產股份有限公司(深交所股份代號：000608)董事長，自二零零八年十月至二零一八年二月擔任華遠地產股份有限公司(上交所股份代號：600743)董事。唐先生於一九八二年在合肥工業大學取得建築工程學士學位。

**李曉斌**，48歲，於二零一七年五月獲委任為本公司執行董事。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。李先生自二零一七年五月起擔任公司黨委書記。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。

## 非執行董事

**蘇朝暉**，49歲，於二零一七年十月獲委任為本公司非執行董事。蘇先生為高級經濟師。蘇先生自二零一一年八月加入首創集團，任副總經理，並自二零一七年三月起兼任首創集團黨委常委。加盟首創集團之前，蘇先生於一九九一年七月至一九九八年八月在中國黃金報社工作，先後擔任報社編輯、第一編輯室主任、編輯部負責人。一九九八年八月至二零零四年一月在國家經濟貿易委員會黃金管理局工作，先後擔任辦公室幹部、副處級調研員、辦公室副主任。二零零四年一月至二零一一年八月，在中國黃金集團公司工作，先後擔任辦公室主任、辦公室(法律事務部)主任、總法律顧問、法律事務部經理。蘇先生於一九九一年七月在華中理工大學取得法學學士學位，並於二零零二年七月在中國人民大學取得法律碩士學位。

**孫少林**，59歲，於二零一六年九月獲委任為本公司非執行董事。孫先生為工程師。孫先生自二零零五年一月加入首創集團，歷任戰略規劃部副總經理兼產業結構調整辦公室副主任、戰略規劃部總經理。孫先生於二零一三年四月至二零一七年四月擔任首創集團戰略管理部總經理，並自二零一四年八月起擔任首創集團戰略管理總監；二零一七年一月起擔任北京首創股份有限公司(上交所股份代碼：600008)董事。孫先生亦自二零一六年十二月起擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，孫先生於一九八二年一月至一九八五年九月擔任陝西師範大學電化教育系教師。一九八八年七月至一九九六年十月，歷任航空航天工業部政策法規司主任科員，航天工業總公司新聞辦公室主任科員、副主任。一九九六年十月至二零零三年八月，歷任國務院特區辦公室綜合司助理調研員，國務院經濟體制改革辦公室特區司副處長、調研員、產業體制司調研員、處長。二零零三年八月至二零零五年一月擔任國家發展改革委員會經濟體制綜合改革司專項改革二處處長。孫先生於一九八二年一月畢業於大連工學院無線電系，於一九八八年十月獲得哈爾濱工業大學工學碩士學位。

**蘇健**，44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五月加入首創集團，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。蘇先生亦自二零一六年十二月起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八月至一九九九年三月擔任山東省濟南市三聯集團基建處技術負責人，一九九九年三月至二零零一年十二月擔任山東省濟南市三聯商社股份有限公司基建項目負責人，二零零一年十二月至二零零二年五月擔任山東省濟南市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工業與民用建築專業，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**，54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**，51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，先後擔任副審計經理及審計經理。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)、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)、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)、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)、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)之獨立非執行董事、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**，47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、美國總報酬協會(WAW)會員。

## 監事

**李章**，52歲，於二零一六年九月獲委任為本公司監事。李先生為高級經濟師。李先生自二零零二年六月加入首創集團，任審計法律部總經理，並自二零一一年八月起擔任首創集團職工監事、審計部總經理職務，自二零一四年八月起兼任首創集團總審計師。加盟首創集團之前，李先生於一九八六年七月至一九八八年十月歷任國家審計署金融審計司科員、副主任科員、主任科員、副處長。一九八八年十月至一九九九年五月擔任中國信達信託投資公司稽核審計部副總經理，一九九九年五月至二零零二年六月擔任中國信達資產管理公司審計部高級經理。二零一五年八月起擔任成都前鋒電子股份有限公司(上交所股份代碼：600733)董事。李先生於一九八六年七月取得蘭州商學院經濟學學士學位，於一九九六年六月取得南開大學經濟學碩士學位。

**湯亞楠**，37歲，於二零一六年十一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。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京京都會計師事務所審計員。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金融理學碩士學位。

**蔣和斌**，47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獲委任為本公司安全總監。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。

## 高級管理人員

**胡衛民**，53歲，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**，49歲，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，首創集團計畫財務部副總經理、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。

**鍾北辰**，43歲，於二零一七年一月獲委任為本公司副總裁。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營銷售部經理，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。

**李旭華**，41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**，42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。二零一六年六月至二〇一七年二月及二零一七年七月至今，徐先生兼任首創置業深圳公司總經理。二零一六年六月獲委任本公司助理總裁。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**，39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**，35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」)截至二零一七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

本集團截至二零一七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90頁至第97頁。

### 股息

於二零一八年二月二十六日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一七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0.21元，共計派發約人民幣635,871,600元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一七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。對於股東身份的確證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96頁的合併股東權益變動表及年報第97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：

國家先後出台了一系列的房地產調控政策，公司面臨的房地產行業政策、信貸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集團的業務造成風險，對集團的投資、運營、銷售造成負面影響。

### 市場風險：

房地產行業近年來在土地購買環節的競爭越來越激烈，集團主要的項目開發地如北京、天津、上海等地區的房地產市場環境由於激烈的競爭而發生著巨大的變化，如果公司不能比競爭對手更敏銳而有效地對市場需求變化做出反應，調整公司產品結構，將在市場競爭中處於被動狀況，造成巨大的業務風險。

## 關鍵風險因素(續)

### 營運風險：

房地產行業與國民經濟和國民生活息息相關，宏觀經濟形勢將影響房地產市場的總體供求關係、產品供應結構等，如果公司不能適應宏觀經濟形勢的變化，則公司的經營管理和未來發展將可能受到不利影響。

房地產項目開發週期長、投資大、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。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，從而導致財務狀況下滑，甚至聲譽受損。

### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其最大及五位最大供應商購入之貨品及服務分別約佔總採購額的15.32%及39.27%。本集團向其最大及五位最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入均不超過30%。

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(13)。

### 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12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(12)。

### 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。

## 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(29)。

## 股票掛鈎協議

截至二零一七年十二月三十一日止，本公司沒有股票掛鈎協議將會或可導致公司發行股份的任何協議或規定公司訂立將會或可導致公司發行股份的任何協議的任何協議。

## 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

唐軍先生(總裁)

李曉斌先生(於二零一七年六月二十七日獲委任)

#### 非執行董事

蘇朝暉先生(於二零一七年十月三十一日獲委任)

孫少林先生

蘇健先生

孫寶杰女士(於二零一七年十月三十一日辭任)

楊維彬先生(於二零一七年六月二十七日辭任)

## 董事及監事(續)

### 董事(續)

#### 獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生(於二零一七年十二月五日獲委任)

王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)

### 監事

李章先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第50頁至第56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

於二零一七年十二月三十一日，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(2)(b)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之董事：

董事名稱	於首創鉅大之職銜
孫少林	非執行董事
蘇健	非執行董事

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，集中在中國特選城市發展奧特萊斯商業綜合物業項目及商用物業項目。由於本集團之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

於二零一六年六月二十八日，本公司與首創鉅大簽立經修訂不競爭契據，以城市及業態區分雙方的業務，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。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，集中在中國特選城市發展奧特萊斯商業綜合物業項目及商用物業項目。

本公司就投地活動致函給首創鉅大，說明本公司就杭州市臨平新城項目（「杭州項目」）競得土地使用權。掛牌標示規定該土地用作住宅用途，目前土地是空地狀態，不存在施工或進行開發情況。本公司對土地日後的發展模式持開放的態度，可以由首創鉅大發展，或由本公司與首創鉅大或第三方共同發展。就杭州項目，本公司目前未有簽立任何合作、合資或增資協議。杭州為其中一個屬於首創鉅大發展範圍的目標城市。

### 董事及監事於競爭性業務之利益(續)

#### 本公司與首創鉅大之間的不競爭承諾(續)

首創鉅大董事會(包括獨立董事)審視過杭州項目資料，亦考慮到其策略定位、在杭州市發展計畫、整體資金需求等因素。經過多番討論後，基於其商業考慮，其董事會認為杭州項目與首創鉅大目前的發展目標和方向不太匹配，而且杭州項目無論在業態上或地理位置上均沒有與首創鉅大在杭州的奧萊業務出現競爭情況，所以致函給本公司，表示其全體董事會成員(兼任本公司或首創集團之董事或相關管理層之董事避席除外)一致決定首創鉅大不發展或參與發展杭州項目，同意本公司發展或與其他方共同發展該項目。

另外，本公司確認於2017年內已遵守於經修訂不競爭契據下的不競爭承諾。

### 股本

本公司於二零一七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 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

於二零一七年十二月三十一日，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 (「首創集團」)	1,649,205,700 (附註1)	非上市股份	82.17 (好倉)	-	82.17	54.47 (好倉)	-	54.47
北京融通正和投資管理 有限公司	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
Guoda Limited	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	13.71 (好倉)	4.12 (好倉)	17.83	9.09 (好倉)	2.73 (好倉)	11.82
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	4.12 (好倉)	-	4.12	2.73 (好倉)	-	2.73
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	-	16.17	5.45 (好倉)	-	5.45
Recosia China Pte Ltd. (附註5)	165,070,000	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Recosia Pte Ltd. (附註6)	165,070,000	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd. (附註7)	165,070,000	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45

## 股東持股情況(續)

附註：

- 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於二零一七年十二月三十一日，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作為法團權益，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作為法團權益，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。
- 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。
- 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。
- 165,070,000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。
- 165,070,000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。
- 165,070,000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，於二零一七年十二月三十一日，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

截至二零一七年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

## 員工

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有2,224名僱員。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) 於二零一七年九月二十一日，本公司與首創證券有限責任公司(「首創證券」)(為本公司控股股東首創集團的附屬公司及本公司關連人士)及中國國際金融股份有限公司、中信建投證券股份有限公司及海通證券股份有限公司訂立承銷協議，以承銷在中國以一批或分批形式發行本金總額不超過人民幣10,000,000,000元的境內公司債券(定義見有關公告)。其中，付予首創證券的承銷費不超過人民幣40,000,000元。詳情已披露於二零一七年九月二十一日之公告內。
- (b) 於二零一七年十二月二十二日，北京開元和安投資管理有限公司(「北京開元」，本公司的全資附屬公司)、本公司、首創朝陽房地產發展有限公司(本公司的全資附屬公司)、Reco Yanshan Private Limited、Bantex Investments Limited、北京天城永元置業有限公司(「北京天城」)與首置投資控股有限公司(本公司的全資附屬公司)訂立協議，北京開元同意購買，而北京天城同意出售位於中國北京市豐台區的該物業(定義見有關公告)，現金總代價為人民幣1,316,020,000元。詳情已披露於二零一七年十二月二十二日之公告內。

## 持續關連交易

- (a) 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)及為數約人民幣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。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。詳情已披露於日期二零一六年六月三日及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)，首創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二零一七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。截至二零一七年十二月三十一日，所得款項淨額用作以下用途：

二零一七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 計劃動用金額	實際之 計劃動用金額 (註1)	於二零一七年	於二零一七年
			十二月三十一日 實際已動用金額	十二月三十一日 尚未動用金額 (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	1.3	518.0
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	-	1,116.0

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：截至二零一七年十二月三十一日，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(28)。

## 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70至83頁之企業管治報告內。

董事會已(其中包括)檢討截至二零一七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書日期止任何時間，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

截至二零一七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(特殊普通合夥)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(特殊普通合夥)為本公司核數師。

承董事會命

李松平

董事長

香港，二零一八年二月二十六日

## 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。

以下是本公司企業管治常規守則的情況和詳情。

## 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，當中包括兩名執行董事、四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50頁至第53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。

二零一七年度內，董事會召開了四次現場董事會會議。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、財務規劃及未來戰略發展。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：

二零一七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>	
唐軍先生(總裁)	4/4
李曉斌先生(於二零一七年六月二十七日獲委任)	2/2
<b>非執行董事</b>	
蘇朝暉先生(於二零一七年十月三十一日獲委任)	0/0
孫少林先生	4/4
蘇健先生	4/4
孫寶杰女士(於二零一七年十月三十一日辭任)	4/4
楊維彬先生(於二零一七年六月二十七日辭任)	2/2
<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(於二零一七年十二月五日獲委任)	0/0
王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)	4/4



## 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。總括而言，董事會須按照本公司公司章程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. 擬訂收購、被收購或出售資產方案；
3. 擬訂公司增加或者減少註冊資本、回購本公司股票的方案；
4. 擬訂公司增資擴股方案；
5. 擬訂公司合併、分立、解散的方案；
6. 提出公司的破產申請；
7. 擬定《公司章程》修改方案；
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、審計工作計劃及投資計劃；
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；
4. 決定專業委員會的設置、聘任或罷免各專業委員；
5. 決定公司董事會許可權範圍內的各項投資方案；
6. 決定《公司章程》或本條例沒有規定由股東大會決定的其他重大經營管理事項。

## 董事責任(續)

### 2. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

#### (1) 須經股東大會批准的職權：

1. 擬訂董事津貼標準，擬訂公司股權期權(或類似方式)獎勵計劃；
2. 審議董事及獨立董事的候選人資格；
3. 提出罷免董事的建議。

#### (2) 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、董事會秘書；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；
4. 評價總經理工作業績；
5. 批准委派至控股、參股子公司的股東代表並根據該等公司的章程或協定的規定向該等公司推薦董事、監事及財務負責人的人選；
6. 批准員工退休養老金計劃和其他員工福利計劃。

### 3. 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，識別公司經營業績中所表現出的重大問題；

#### (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；

#### (7) 確保公司資訊交流的順暢，並對資訊進行評價，以使這些資訊準確、完整並能及時提供；

#### (8) 要求公司管理班子在每次經營會議後向董事會秘書處提交經營會議紀要。

## 董事責任(續)

董事須於各財政期間，負責編制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。在編製截至二零一七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。

截至二零一七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。

董事於二零一七年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第61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)

於二零一七年度，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>	
唐軍先生(總裁)	A/C
李曉斌先生(於二零一七年六月二十七日獲委任)	A/C
<b>非執行董事</b>	
蘇朝暉先生(於二零一七年十月三十一日獲委任)	A/C
孫少林先生	A/C
蘇健先生	A/C
孫寶杰女士(於二零一七年十月三十一日辭任)	A/C
楊維彬先生(於二零一七年六月二十七日辭任)	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(於二零一七年十二月五日獲委任)	A/C
王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)	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唐軍先生擔任，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：
  - 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，以及就審計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。

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十三次審核委員會決議案。期內，審核委員會審閱了截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七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。

## 審核委員會(續)

二零一七年審核委員會會議每個成員的出席率：

	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(於二零一七年十二月五日獲委任)	0/0
王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)	2/2

審核委員會審閱了本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

## 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，提名委員會召開一次現場會議，另外通過書面表決方式通過五次提名委員會決議案，對現董事會架構作年度檢討(包括人數及組成)，評估獨立非執行董事的獨立性，並就委任鍾北辰先生和李旭華先生為本公司副總裁、李曉斌先生為執行董事、蘇朝暉先生為非執行董事，委任劉昕先生為獨立非執行董事向董事會提出建議。

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。

二零一七年提名委員會會議每個成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉昕先生(於二零一七年十二月五日獲委任)	0/0
李松平先生	1/1
黃翼忠先生	1/1
王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)	1/1

## 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，其他成員包括孫少林先生及黃翼忠先生。

在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次現場會議，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、激勵基金實施及分配方案以及劉昕先生作為獨立非執行董事的薪酬等事項，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。

二零一七年薪酬委員會會議每個成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉昕先生(於二零一七年十二月五日獲委任)	0/0
孫少林先生	1/1
黃翼忠先生	1/1
王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)	1/1

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

公司非執行董事的袍金應切合市場水平，最少3年進行1次正式的獨立檢討。

## 薪酬委員會(續)

### 3. 執行董事

#### 薪酬組成部分

本公司參考市場上(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，以釐定執行董事的薪酬。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，其他成員為唐軍先生及劉昕先生。

## 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；及
- 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。

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；
- 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，編制了《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。
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風險管控中心審計監督三個層面，覆蓋了公司業務全鏈條，確保監督無死角。

風險管理中心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(特殊普通合伙)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。

截至二零一七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(特殊普通合伙)及其他普華實體用於核數和核數有關服務及其他非核數服務的金額分別為人民幣10,425,000元及人民幣5,251,000元。截至二零一七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和核數有關服務的金額分別為人民幣1,497,000元及人民幣3,741,000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。

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。

## 股東權利(續)

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。二零一六年度股東週年大會已於二零一七年四月二十日舉行。年內，本公司舉行了八次臨時股東大會。董事出席大會之紀錄如下：

	股東週年大會及 臨時股東大會 出席次數／會議次數
<b>非執行董事</b>	
李松平先生(董事長)	1/9
<b>執行董事</b>	
唐軍先生(總裁)	9/9
李曉斌先生(於二零一七年六月二十七日獲委任)	0/5
<b>非執行董事</b>	
蘇朝暉先生(於二零一七年十月三十一日獲委任)	0/2
孫少林先生	0/9
蘇健先生	0/9
孫寶杰女士(於二零一七年十月三十一日辭任)	0/7
楊維彬先生(於二零一七年六月二十七日辭任)	0/4
<b>獨立非執行董事</b>	
李旺先生	0/9
黃翼忠先生	1/9
劉昕先生(於二零一七年十二月五日獲委任)	0/0
王洪先生(於二零一七年十二月四日辭任)	1/9

## 憲章文件

於二零一七年十二月四日的臨時股東大會上，股東以特別決議案通過修改本公司章程以反映公司註冊地址變更以及營業執照號更新。詳情已載於日期為二零一七年十一月十七日之通函。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。

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

主席

香港，二零一八年二月二十六日

## 監事會報告

各位股東：

截至二零一七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制的財務報表，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二零一七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

**李章**

監事會主席

香港，二零一八年二月二十六日

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，包括二零一七年十二月三十一日的合併及公司資產負債表，二零一七年度的合併及公司利潤表、合併及公司現金流量表、合併及公司股東權益變動表以及財務報表附註。

#### (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制，公允反映了首創置業二零一七年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一七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。

### 三、關鍵審計事項(續)

我們在審計中識別出的關鍵審計事項匯總如下：

- (一) 投資性房地產公允價值的評估
- (二) 商譽的減值

關鍵審計事項	我們在審計中如何應對關鍵審計事項
<p><b>(一) 投資性房地產公允價值的評估</b></p> <p>首創置業對投資性房地產的披露見財務報表附註二(15)、附註二((32)(a)(vi))及附註四(12)。首創置業採用公允價值對投資性房地產進行後續計量，於二零一七年十二月三十一日，以公允價值計量的投資性房地產賬面價值約為人民幣17,019,741,000元，於二零一七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273,983,000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。</p> <p>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、租金增長率以及折現率；此外，假設開發法還涉及預計利潤率以及續建成本。</p> <p>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。</p>	<p>我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。</p> <p>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。</p> <p>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完工後價值估計所使用的關鍵輸入值市場租金、租金增長率及折現率的合理性，包括將市場租金及租金增長率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；我們評估了假設開發法下關鍵輸入值預計利潤率及續建成本的合理性，包括將預計利潤率與行業水平進行比對，將續建成本與管理層預算進行比對。</p> <p>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。</p>

### 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
<p><b>(二)商譽的減值</b></p> <p>首創置業對商譽的披露參見財務報表附註二(19)及附註四(15)。</p> <p>首創置業於二零一三年收購首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)65.1%股權，產生人民幣172,137,000元的商譽。首創鉅大主要從事奧特萊斯綜合體投資性房地產以及部分可售物業的開發及營運。</p> <p>首創置業管理層每半年對商譽進行減值測試。二零一七年上半年，由於首創鉅大股票價格下跌且部分投資性房地產出現公允價值變動損失，首創置業管理層認為該商譽出現減值風險並進行了減值測試，於合併財務報表中確認商譽減值準備人民幣172,137,000元。</p> <p>管理層將商譽分攤到投資性房地產以及可售物業資產組組合，並根據包含分攤的商譽的資產組組合的可收回金額低於其賬面價值的部分，確認相應的減值準備。在評估可收回金額時涉及的關鍵假設包括市場價格、市場租金及增長率、續建成本、費用率及折現率。</p> <p>考慮上述商譽的減值測試涉及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。</p>	<p>我們在審計中如何應對關鍵審計事項</p> <p>我們獲取了管理層編制的對首創鉅大資產組組合商譽的減值測試表，結合物業的性質評估了將商譽分攤到相關資產組組合的方法的合理性，並檢查了計算的準確性。</p> <p>我們對減值測試表中的分析測算執行了下述工作：</p> <p>對資產組組合中投資性房地產可回收金額的關鍵假設，包括市場租金、租金增長率、費用率及折現率，執行了如下程序：將市場租金及租金增長率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；將費用率與歷史數據進行比對；將折現率與行業水平進行比對；將續建成本與管理層預算進行比對。</p> <p>對資產組組合中可售物業可回收金額的關鍵假設，包括市場價格以及續建成本，執行了如下程序：將市場價格與管理層銷售台賬中歷史價格或周邊同類型物業價格進行比對，將續建成本與管理層預算進行比對。</p> <p>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商譽減值測試使用的關鍵假設。</p>



#### 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二零一七年年報中涵蓋的信息，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制財務報表，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。

在編制財務報表時，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。

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。

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

- (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、時間安排和重大審計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)。

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

二零一八年二月二十六日

## 合併及公司資產負債表

二零一七年十二月三十一日(除特別註明外·金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一七年 十二月三十一日 合併	二零一六年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一七年 十二月三十一日 公司	二零一六年 十二月三十一日 公司
<b>流動資產</b>					
貨幣資金	四(1)：十六(1)	21,038,178	17,926,073	6,866,030	7,106,099
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	四(2)(a)	73,844	217,141	73,844	-
應收賬款	四(4)：十六(2)	2,409,002	995,223	3,160	1,910
預付款項	四(6)	6,626,829	372,047	21,522	19,796
應收利息		468	30,581	26,235	26,235
應收股利	四(3)	12,000	12,000	-	-
其他應收款	四(5)：十六(3)	7,833,512	3,349,177	32,012,397	46,525,276
存貨	四(7)	65,467,004	64,876,885	33,544	44,133
持有待售資產	四(8)	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	四(9)	2,851,861	2,841,299	1,560	10,701
<b>流動資產合計</b>		<b>111,827,343</b>	94,588,284	<b>39,038,292</b>	53,734,150
<b>非流動資產</b>					
可供出售金融資產	四(10)：十六(4)	2,590,462	2,390,462	80,000	70,000
長期應收款	四(14)：十六(5)	3,201,838	2,798,495	66,706	66,706
長期股權投資	四(11)：十六(6)	4,481,354	3,078,429	5,535,809	4,996,783
投資性房地產	四(12)	18,080,424	15,146,259	-	-
固定資產	四(13)：十六(7)	152,297	134,630	52,672	54,676
商譽	四(15)	-	172,137	-	-
長期待攤費用		108,935	100,940	-	-
遞延所得稅資產	四(16)	978,516	655,196	837,314	370,918
其他非流動資產	四(17)	-	394,808	-	-
<b>非流動資產合計</b>		<b>29,593,826</b>	24,871,356	<b>6,572,501</b>	5,559,083
<b>資產總計</b>		<b>141,421,169</b>	119,459,640	<b>45,610,793</b>	59,293,233

合併及公司資產負債表

二零一七年十二月三十一日(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	二零一七年 十二月三十一日 合併	二零一六年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一七年 十二月三十一日 公司	二零一六年 十二月三十一日 公司
<b>流動負債</b>					
短期借款	四(19)	1,831,743	1,909,327	1,329,000	1,670,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	四(2)(b)	235,605	-	-	-
應付票據		67,694	26,223	-	-
應付賬款	四(20)	8,922,366	7,186,846	20,114	13,600
預收款項	四(21)	21,113,831	15,930,980	807	60,807
應付職工薪酬	四(22)	206,723	119,548	127,521	44,166
應交稅費	四(23)；十六(8)	2,853,624	2,232,093	24,942	22,548
應付利息	四(24)	612,032	547,854	428,991	403,906
應付股利	四(25)	264,790	257,272	86,077	73,607
其他應付款	四(26)；十六(9)	6,143,919	4,888,089	2,796,492	16,415,765
一年內到期的非流動負債	四(27)	23,793,041	14,967,002	15,214,894	6,074,182
<b>流動負債合計</b>		<b>66,045,368</b>	48,065,234	<b>20,028,838</b>	24,778,581
<b>非流動負債</b>					
長期借款	四(28)；十六(10)	22,072,547	20,520,263	2,880,000	7,910,000
應付債券	四(29)	12,451,547	16,985,512	8,968,604	15,442,006
長期應付款	四(30)	6,305,775	3,806,675	-	-
遞延所得稅負債	四(16)	2,475,827	2,352,530	-	-
衍生金融負債	四(31)	138,572	178,724	-	-
<b>非流動負債合計</b>		<b>43,444,268</b>	43,843,704	<b>11,848,604</b>	23,352,006
<b>負債合計</b>		<b>109,489,636</b>	91,908,938	<b>31,877,442</b>	48,130,587
<b>股東權益</b>					
股本	四(32)	3,027,960	3,027,960	3,027,960	3,027,960
其他權益工具	十六(11)	5,889,968	2,895,291	5,889,968	2,895,291
<b>其中：永續債</b>		<b>5,889,968</b>	2,895,291	<b>5,889,968</b>	2,895,291
資本公積	四(33)；十六(12)	653,652	716,380	3,113,441	3,113,441
其他綜合收益	四(34)；十六(13)	413,159	370,407	9,407	9,407
盈餘公積	四(35)	570,905	543,169	570,905	543,169
未分配利潤	四(36)	10,376,979	9,109,165	1,121,670	1,573,378
歸屬於母公司股東權益合計		<b>20,932,623</b>	16,662,372	<b>13,733,351</b>	11,162,646
少數股東權益		<b>10,998,910</b>	10,888,330	-	-
<b>股東權益合計</b>		<b>31,931,533</b>	27,550,702	<b>13,733,351</b>	11,162,646
<b>負債及股東權益總計</b>		<b>141,421,169</b>	119,459,640	<b>45,610,793</b>	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

二零一七年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一七年度 合併	二零一六年度 合併 (經重述)	二零一七年度 公司	二零一六年度 公司
<b>一、營業收入</b>	四(37)；十六(14)	<b>21,292,040</b>	20,349,404	<b>83,916</b>	21,918
減：營業成本	四(37)；十六(14)	<b>(15,215,413)</b>	(16,870,570)	<b>(10,589)</b>	-
税金及附加	四(38)	<b>(1,262,260)</b>	(1,435,007)	<b>(17,524)</b>	(7,678)
銷售費用	四(40)	<b>(555,507)</b>	(624,959)	-	-
管理費用	四(40)；十六(16)	<b>(743,866)</b>	(464,252)	<b>(292,547)</b>	(108,099)
財務(費用)/收入－淨額	四(39)；十六(15)	<b>(33,736)</b>	58,364	<b>(1,466,043)</b>	(1,385,741)
資產減值損失	四(43)	<b>(257,606)</b>	(772)	-	-
加：公允價值變動(損失)/收益	四(41)	<b>(111,082)</b>	1,485,125	<b>418</b>	-
投資收益	四(42)；十六(17)	<b>352,654</b>	1,317,639	<b>1,513,754</b>	1,697,752
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		<b>99,637</b>	582,988	<b>24,026</b>	71,000
資產處置收益	四(45)	<b>181,002</b>	105	-	118
其他收益	四(44)	<b>189,124</b>	-	-	-
<b>二、營業利潤/(虧損)</b>		<b>3,835,350</b>	3,815,077	<b>(188,615)</b>	218,270
加：營業外收入	四(46)	<b>19,373</b>	130,935	<b>786</b>	6,328
減：營業外支出	四(47)	<b>(15,406)</b>	(7,544)	<b>(1,211)</b>	(881)
<b>三、利潤/(虧損)總額</b>		<b>3,839,317</b>	3,938,468	<b>(189,040)</b>	223,717
減：所得稅費用	四(48)；十六(18)	<b>(1,042,520)</b>	(1,074,474)	<b>466,396</b>	209,919
<b>四、淨利潤</b>		<b>2,796,797</b>	2,863,994	<b>277,356</b>	433,636
其中：同一控制下企業合併中被合併方在 合併前實現的淨(虧損)/利潤		<b>(3)</b>	140,600	-	-
<b>按經營持續性分類</b>					
持續經營淨利潤		<b>2,796,797</b>	2,863,994	<b>277,356</b>	433,636
終止經營淨利潤		-	-	-	-
<b>按所有權歸屬分類</b>					
少數股東損益		<b>684,217</b>	846,436	不適用	不適用
歸屬於母公司股東的淨利潤		<b>2,112,580</b>	2,017,558	不適用	不適用

## 合併及公司利潤表

二零一七年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一七年度 合併	二零一六年度 合併 (經重述)	二零一七年度 公司	二零一六年度 公司
<b>五、其他綜合收益的稅後淨額</b>	四(34)；十六(13)	<b>42,752</b>	(167,134)	-	1,320
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 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		42,752	(167,134)	-	1,320
可供出售金融資產公允價值變動 因存貨轉入投資性房地產公允價值增 加		-	31,984	-	9,407
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		-	(8,087)	-	(8,087)
現金流量套期損益的有效部分		773	4,435	-	-
外幣財務報表折算差額		(70,218)	(110,207)	-	-
		112,521	(95,187)	-	-
		(324)	9,928	-	-
<b>六、綜合收益總額</b>		<b>2,839,549</b>	2,696,860	<b>277,356</b>	434,956
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		2,155,332	1,850,424	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		684,217	846,436	不適用	不適用
<b>七、每股收益</b>	四(49)				
基本每股收益(人民幣元)		0.67	0.67	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.67	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

二零一七年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一七年度 合併	二零一六年度 合併 (經重述)	二零一七年度 公司	二零一六年度 公司
<b>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		23,365,221	23,253,355	14,259	5,462
收到其他與經營活動有關的現金	四(50)(a)	453,442	1,308,523	24,513,456	5,199,358
<b>經營活動現金流入小計</b>		<b>23,818,663</b>	24,561,878	<b>24,527,715</b>	5,204,820
購買商品、接受勞務支付的現金		(15,108,361)	(20,030,556)	-	-
支付給職工以及為職工支付的現金		(863,116)	(652,765)	(94,774)	(94,774)
支付的各项稅費		(2,329,280)	(2,931,225)	(4,170)	(13,744)
支付其他與經營活動有關的現金	四(50)(b)	(1,064,117)	(1,923,339)	(21,213,986)	(15,411,599)
<b>經營活動現金流出小計</b>		<b>(19,364,874)</b>	(25,537,885)	<b>(21,312,930)</b>	(15,520,117)
<b>經營活動產生/(使用)的現金流量淨額</b>	四(51)： 十六(19)	<b>4,453,789</b>	(976,007)	<b>3,214,785</b>	(10,315,297)
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
收回投資收到的現金		3,880,738	351,000	3,200,000	-
取得投資收益所收到的現金		7,649	206,737	1,026,270	21,957
處置固定資產、無形資產和其他長期資產 收回的現金淨額		40,957	1,062	-	120
處置子公司收到的現金淨額		21,007	723,157	-	1,247,802
取得子公司增加的現金淨額		-	29,622	-	-
收到其他與投資活動有關的現金	四(50)(c)	3,755,487	2,016,834	1,083,644	950,666
<b>投資活動現金流入小計</b>		<b>7,705,838</b>	3,328,412	<b>5,309,914</b>	2,220,545
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 支付的現金		(2,487,976)	(1,347,843)	(316)	(703)
投資支付的現金		(3,500,258)	(442,890)	(3,750,000)	(2,072,242)
處置子公司減少的現金淨額	五(3)(b)	(98,035)	(26,965)	-	-
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		(252,850)	-	-	-
支付其他與投資活動有關的現金	四(50)(d)	(9,214,226)	(3,051,807)	(2,533,935)	(1,284,470)
<b>投資活動現金流出小計</b>		<b>(15,553,345)</b>	(4,869,505)	<b>(6,284,251)</b>	(3,357,415)
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(7,847,507)</b>	(1,541,093)	<b>(974,337)</b>	(1,136,870)

合併及公司現金流量表

二零一七年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一七年度 合併	二零一六年度 合併 (經重述)	二零一七年度 公司	二零一六年度 公司
<b>籌資活動產生的現金流量</b>					
吸收投資收到的現金		2,500	2,304,931	-	-
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		2,500	1,009,080	-	-
子公司發行普通股及永續可換股 證券收到的現金		-	1,295,851	-	-
母公司發行其他權益工具收到的現金	十六(11)	3,100,000	3,000,000	3,100,000	3,000,000
取得借款收到的現金		13,490,395	9,686,240	782,679	2,669,000
發行債券收到的現金		4,221,862	9,962,723	-	9,962,723
收到其他與籌資活動有關的現金	四(50)(e)	9,936,360	3,204,539	288,000	996,515
<b>籌資活動現金流入小計</b>		<b>30,751,117</b>	28,158,433	<b>4,170,679</b>	16,628,238
償還債務支付的現金		(13,770,784)	(14,978,727)	(4,309,000)	(3,020,000)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		(4,450,713)	(4,314,747)	(1,575,712)	(1,947,619)
子公司償還資管計劃支付的現金		(1,200,000)	(1,730,000)	-	-
同一控制下企業合併支付的現金		(165,333)	(3,716,944)	-	-
支付其他與籌資活動有關的現金	四(50)(f)	(6,430,422)	(2,599,202)	(763,689)	(45,450)
<b>籌資活動現金流出小計</b>		<b>(26,017,252)</b>	(27,339,620)	<b>(6,648,401)</b>	(5,013,069)
<b>籌資活動產生/(使用)的現金流量淨額</b>		<b>4,733,865</b>	818,813	<b>(2,477,722)</b>	11,615,169
<b>匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>		<b>150,937</b>	52,926	<b>(2,795)</b>	(6,731)
現金及現金等價物淨增加/(減少)額	四(51)(a) ; 十六(19)(a)	1,491,084	(1,645,361)	(240,069)	156,271
加：年初現金及現金等價物餘額		16,558,753	18,204,114	6,606,099	6,449,828
年末現金及現金等價物餘額	四(51)(c) ; 十六(19)(b)	18,049,837	16,558,753	6,366,030	6,606,099

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

二零一七年度(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						少數股東權益	股東權益合計
		股本	其他權益工具永續債	資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤		
二零一六年一月一日年初餘額(經重述)		3,027,960	-	3,540,247	537,541	495,150	7,745,218	10,311,740	25,657,856
<b>二零一六年度增減變動額</b>		-	2,895,291	(2,823,867)	(167,134)	48,019	1,363,947	576,590	1,892,846
綜合收益總額		-	-	-	-	-	2,017,558	846,436	2,863,994
淨利潤		-	-	-	-	-	2,017,558	846,436	2,863,994
其他綜合損失	四(34)	-	-	-	(167,134)	-	-	-	(167,134)
綜合收益總額合計		-	-	-	(167,134)	-	2,017,558	846,436	2,696,860
股東投入和減少資本		-	-	-	-	-	-	-	-
股東投入資本		-	-	-	-	-	-	1,368,199	1,368,199
其他權益工具持有者投入資本	十六(11)	-	2,895,291	-	-	-	-	-	2,895,291
子公司發行永久可換股證券	六(3)(b)	-	-	-	-	-	-	945,197	945,197
與少數股東交易		-	-	(344,037)	-	-	-	(2,068,115)	(2,412,152)
同一控制下企業合併		-	-	(2,479,830)	-	-	-	-	(2,479,830)
利潤分配		-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	43,363	(43,363)	-	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(605,592)	(515,127)	(1,120,719)
其他	四(35)	-	-	-	-	4,656	(4,656)	-	-
二零一六年十二月三十一日年末餘額(經重述)		3,027,960	2,895,291	716,380	370,407	543,169	9,109,165	10,888,330	27,550,702
二零一七年一月一日年初餘額(經重述)		3,027,960	2,895,291	716,380	370,407	543,169	9,109,165	10,888,330	27,550,702
<b>二零一七年度增減變動額</b>		-	2,994,677	(62,728)	42,752	27,736	1,267,814	110,580	4,380,831
綜合收益總額		-	-	-	-	-	2,112,580	684,217	2,796,797
淨利潤		-	-	-	-	-	2,112,580	684,217	2,796,797
其他綜合收益	四(34)	-	-	-	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	十六(11)	-	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	五(1)	-	-	(328)	-	-	-	-	(328)
利潤分配		-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	27,736	(27,736)	-	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(605,592)	(508,812)	(1,114,404)
對其他權益工具持有者的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(95,736)	-	(95,736)
其他		-	-	-	-	-	(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

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

二零一七年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	股本	其他 權益工具 永續債	資本公積	其他 綜合收益	盈餘公積	未分配 利潤	股東 權益合計
二零一六年一月一日年初餘額		3,027,960	-	3,347,206	8,087	495,150	1,746,792	8,625,195
二零一六年度增減變動額		-	2,895,291	(233,765)	1,320	48,019	(173,414)	2,537,451
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	-	433,636	433,636
其他綜合收益		-	-	-	1,320	-	-	1,320
綜合收益總額合計		-	-	-	1,320	-	433,636	434,956
股東投入和減少資本								
其他權益工具持有者投入資本	十六(11)	-	2,895,291	-	-	-	-	2,895,291
同一控制下企業合并		-	-	(233,765)	-	-	-	(233,765)
利潤分配								
提取盈餘公積		-	-	-	-	43,363	(43,363)	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(605,592)	(605,592)
其他		-	-	-	-	4,656	41,905	46,561
二零一六年十二月三十一日年末餘額		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
綜合收益總額合計		-	-	-	-	-	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	十六(11)	-	2,994,677	-	-	-	-	2,994,677
利潤分配								
提取盈餘公積		-	-	-	-	27,736	(27,736)	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(605,592)	(605,592)
對其他權益工具持有者的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(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

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：

## 財務報表附註

二零一七年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 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(以下稱「陽光綜合」)、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(於二零零七年四月二十八日更名為「北京首創建設有限公司」，以下稱「首創建設」，於二零一三年十二月四日，首創建設更名為「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、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，於二零一七年十二月三十一日，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、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務等。

二零一七年度及二零一六年度納入合併範圍的主要子公司詳見附註六。

二零一七年度新納入合併範圍的子公司主要如下，詳見附註五(1)、(2)、(4)：

公司全稱	簡稱
瀋陽吳華置業有限公司(i)	瀋陽吳華
首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司	首創嘉銘
北京同創金龍置業有限公司	同創金龍
北京翔能置業有限公司	北京翔能
重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司	重慶首鉅
昆明首創奧萊商業運營管理有限公司	昆明奧萊
聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)	聚源商業合夥
深圳首龍房地產開發有限公司	深圳首龍
天津興泰吉昌置業有限公司	興泰吉昌
上海瓴毓置業有限公司	上海瓴毓
上海首淀置業有限公司	上海首淀

(i) 於二零一七年三月，本集團完成對瀋陽吳華的收購事項，因本集團與瀋陽吳華均受首創集團共同控制，該收購事項被視為同一控制下的企業合併。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度財務資料已經重述(附註五(1))。

## 一. 公司基本情況(續)

二零一七年度不再納入合併範圍的子公司主要如下，詳見附註五(3)、(4)及附註六(2)：

公司全稱	簡稱
南昌華創興洪置業有限公司	南昌華創
青島國信易誠投資有限公司	青島國信易誠
天津永元置業有限公司(附註六(2)(a)(v))	天津永元

本財務報表由本公司董事會於二零一八年二月二十六日批准報出。

## 二. 主要會計政策和會計估計

本集團根據生產經營特點確定具體會計政策和會計估計，主要體現在應收款項壞賬準備的計提方法(附註二(11))、存貨的計價方法(附註二(12))、投資性房地產的計量模式(附註二(15))及收入的確認時點(附註二(24))等。

本集團在確定重要的會計政策時所運用的關鍵判斷詳見附註二(32)。

### (1) 財務報表的編制基礎

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」)編制。

本財務報表以持續經營為基礎編制。

新的香港《公司條例》於二零一六年生效，本財務報表的若干披露已根據香港《公司條例》的要求進行調整。

### (2) 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一七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二零一七年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一七年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (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重要經營環境確定其記賬本位幣，本集團之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。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。

#### (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。

通過多次交易分步實現的非同一控制下企業合併，在個別財務報表中，以購買日之前所持被購買方的股權投資的賬面價值與購買日新增投資成本之和，作為投資的初始投資成本。在合併財務報表中，對於購買日之前持有的被購買方的股權，按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益；購買日之前持有的被購買方的股權涉及其他綜合收益的，與其相關的其他綜合收益轉為購買日所屬當期投資收益。商譽為之前持有的被購買方股權的公允價值與購買日支付對價的公允價值之和，與取得的子公司可辨認淨資產於購買日的公允價值份額的差額。

## 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(續)

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) 合併財務報表的編制方法

編制合併財務報表時，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。

在編制合併財務報表時，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制時予以抵銷。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。

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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (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或即期匯率的近似匯率折算。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。

### (9) 金融工具

#### (a) 金融資產

##### (i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於本集團對金融資產的持有意圖和持有能力。

## 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) 金融資產分類(續)

##### — 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的金融資產包括持有目的為短期內出售的金融資產。

##### — 應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產，包括應收賬款，其他應收款及長期應收款。

##### — 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括初始確認時即被指定為可供出售的非衍生金融資產及未被劃分為其他類的金融資產。自資產負債表日起12個月內將出售的可供出售金融資產在資產負債表中列示為其他流動資產。

##### (ii) 確認和計量

金融資產於本集團成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，取得時發生的相關交易費用計入當期損益；其他金融資產的相關交易費用計入初始確認金額。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和可供出售金融資產按照公允價值進行後續計量，但在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，按照成本計量；應收款項採用實際利率法，以攤餘成本計量。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動作為公允價值變動損益計入當期損益；在資產持有期間所取得的利息或現金股利以及處置時產生的處置損益計入當期損益。

除減值損失及外幣貨幣性金融資產形成的匯兌損益外，可供出售金融資產公允價值變動直接計入股東權益，待該金融資產終止確認時，原直接計入權益的公允價值變動累計額轉入當期損益。可供出售債務工具投資在持有期間按實際利率法計算的利息，以及被投資單位已宣告發放的與可供出售權益工具投資相關的現金股利，作為投資收益計入當期損益。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (iii) 金融資產減值

除以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，本集團於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且本集團能夠對該影響進行可靠計量的事項。

表明可供出售權益工具投資發生減值的客觀證據包括權益工具投資的公允價值發生嚴重或非暫時性下跌。本集團於資產負債表日對各項可供出售權益工具投資單獨進行檢查，若該權益工具投資於資產負債表日的公允價值低於其初始投資成本超過50%(含50%)或低於其初始投資成本持續時間超過一年(含一年)的，則表明其發生減值；若該權益工具投資於資產負債表日的公允價值低於其初始投資成本超過20%(含20%)但尚未達到50%的，本集團會綜合考慮其他相關因素諸如價格波動率等，判斷該權益工具投資是否發生減值。本集團以加權平均法計算可供出售權益工具投資的初始投資成本。

以攤餘成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

以公允價值計量的可供出售金融資產發生減值時，原直接計入股東權益的因公允價值下降形成的累計損失予以轉出並計入減值損失。對已確認減值損失的可供出售權益工具投資，期後公允價值上升直接計入股東權益。

以成本計量的可供出售金融資產發生減值時，將其賬面價值與按照類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額，確認為減值損失，計入當期損益。已發生的減值損失以後期間不再轉回。

## 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)

##### (iv) 金融資產的終止確認

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；或者(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。

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股東權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

#### (b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。本集團的金融負債主要為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、衍生金融負債及其他金融負債，其他金融負債包括應付款項、借款及應付債券等。

衍生金融負債核算主要採用套期會計核算的遠期外匯合約，此外，其他遠期外匯合約以公允價值計量且其變動計入當期損益。

應付款項包括應付賬款、其他應付款、應付票據及長期應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款及應付債券按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)或在一個正常營業周期內的，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，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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (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。

#### (d) 金融資產和金融負債的相互抵銷

金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但是，同時滿足下列條件的，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：(1)、本集團具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利現在是可執行的；(2)、本集團計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

### (10) 套期保值

本集團為規避外匯風險，指定遠期外匯合約作為套期工具，使該套期工具的現金流量變動，預期抵銷被套期項目全部或部分現金流量變動的風險。本集團運用現金流量套期對此項套期保值交易進行會計處理。

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。

本集團於訂立套期交易時以及後續各期持續記錄其對於該等用於套期交易的衍生工具有效性的評估，以判斷其是否高度有效地抵銷被套期項目的現金流量變動(即該套期的實際抵銷結果是否在80%至125%的範圍內)。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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (10) 套期保值(續)

本集團將現金流量套期工具利得或損失中屬於有效套期的部分，直接計入其他綜合收益，並單列項目反映。該有效套期部分的金額，按照下列兩項的絕對額中較低者確定：

- (i) 套期工具自套期開始的累計利得或損失；
- (ii) 被套期項目自套期開始的預計未來現金流量現值的累計變動額。

對於套期工具利得或損失中屬於無效套期的部分(即扣除直接確認為其他綜合收益後的其他利得或損失)，則計入當期損益。

在其他綜合收益中記錄的套期工具的利得或損失當被套期項目影響損益時轉出並確認在損益表中。然而，當被套期的預期交易導致一項非金融資產的確認，之前在權益中記錄的利得或損失從權益中轉出，並計入該非金融資產初始確認的成本中。

當套期工具已到期、被出售、合同終止或已行使時或套期不再滿足套期會計方法的條件時，本集團不再使用套期會計。直至預期交易實際發生時，本集團才將在套期有效期間直接計入權益中的套期工具利得或損失轉出，計入當期損益。如果被套期項目預計不會發生，在套期有效期間直接計入權益中的套期工具利得或損失就會轉出，計入當期損益。

### (11) 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款等。本集團對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

#### (a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明本集團將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大的判斷標準為：應收賬款無單項金額不重大，其他應收款單項金額超過人民幣30,000,000元。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (11) 應收款項(續)

#### (a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項(續)

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

#### (b) 按組合計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額不重大及經單獨測試後未減值的應收關聯方款項劃分為關聯方組合，根據以前年度的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

確定組合的依據如下：

關聯方組合	對本集團關聯方的應收款項
-------	--------------

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合	根據業務性質和客戶歷史交易情況評估信用風險較低，不計提壞賬準備
-------	---------------------------------

對於應收第三方款項，因無類似信用風險特徵，因此單獨進行減值測試。

#### (c) 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

單項計提壞賬準備的理由為：存在客觀證據表明本集團將無法按應收款項的原有條款收回款項。

壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (12) 存貨

#### (a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、建造合同—已完工未結算、庫存商品和低值易耗品等，按成本與可變現淨值孰低計量。

#### (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、其他直接和間接開發費用，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。

建造合同工程按照累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利／(虧損)扣除已經辦理結算的價款列示。建造合同工程累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利／(虧損)超過累計已經辦理結算的價款部分在存貨中列示為「已完工未結算」；累計已經辦理結算的價款超過累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利／(虧損)部分在預收賬款中列示為「已結算未完工」。

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。可變現淨值為經營活動中預計的售價減去將要發生的銷售費用及相關稅費。

#### (c) 存貨的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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (13) 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，在編制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。

#### (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)

### (13) 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(附註二(19))。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (14) 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。

### (15) 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)

### (15) 投資性房地產(續)

本集團有確鑿證據表明房地產用途發生改變，將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。

### (16) 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)

### (16) 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(附註二(19))。

#### (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。

### (17) 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。

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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (17) 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。

### (18) 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。

### (19) 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。

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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (20) 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。

##### 一 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)

### (20) 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。本集團以職工當年四月份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。

### (21) 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)

### (22) 股利分配

現金股利於股東大會批准的當期，確認為負債。

### (23) 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。

### (24) 收入確認

收入的金額按照本集團在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益很可能流入本集團，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

#### (a) 銷售商品

(i) 開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件：

- 開發產品的相關物業已完工並驗收或視同驗收；
- 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同；
- 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；
- 本公司既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的開發產品實施有效控制，以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (24) 收入確認(續)

#### (a) 銷售商品(續)

- (ii) 零售收入。本集團通過奧特萊斯從事商品零售業務，當本集團向消費者轉移商品所有權憑證後，商品所有權上的主要風險和報酬隨之轉移，與銷售該商品有關的成本能夠可靠地計量，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。

#### (b) 建造合同收入

在建造合同的結果能夠可靠估計的情況下，於資產負債表日按照完工百分比法確認合同收入和合同費用。合同完工進度按累計實際發生的合同成本佔合同預計總成本的比例確定。

如建造合同的結果不能可靠地估計，但合同成本能夠收回的，合同收入根據能夠收回的實際合同成本予以確認，合同成本在其發生的當期確認為合同費用；合同成本不可能收回的，在發生時立即確認為合同費用，不確認合同收入。當使建造合同的結果不能可靠估計的不確定因素不復存在時，按照完工百分比法確認與建造合同有關的收入和成本。

合同預計總成本超過合同預計總收入的，將預計損失確認為當期費用。

#### (c) 提供勞務

本集團對外提供勞務，根據已發生成本佔估計總成本的比例確定完工進度，按照完工百分比確認收入。

### (25) 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。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (25) 政府補助(續)

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納入營業利潤，與日常活動無關的政府補助計入營業外收支。

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。

### (26) 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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (26) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

對與子公司、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；及
- 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。

### (27) 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。

經營租賃的租金收入在租賃期內按照直線法確認。

### (28) 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。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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (29) 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。

### (30) 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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (31) 購買子公司少數股東權益以及部分處置對子公司的投資但未喪失控制權

在取得對子公司的控制權之後，自子公司的少數股東處取得少數股東擁有的對該子公司全部或部分少數股東權益，在合併財務報表中，子公司的資產、負債以購買日或合併日開始持續計算的金額反映。因購買少數股東權益新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整合併財務報表中的資本公積(股本溢價)，股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資，在合併財務報表中處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司淨資產份額的差額計入資本公積(股本溢價)，股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

### (32) 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。

#### (a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設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重要風險：

##### (i) 房地產開發成本

本集團確認開發成本時需要對開發項目的預計總成本和開發進度作出重大估計和判斷。本集團定期覆核項目的預計總成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預計總成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本或主營業務成本。

##### (ii) 稅項

本集團房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，部分交易和事項的最終稅務處理都存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，本集團需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (32) 重要會計估計和判斷(續)

#### (a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

##### (iii) 資產減值

根據附註二(19)所述的會計政策，本集團每年測試資產是否減值。當情況表明資產的賬面價值已經超過其可收回金額時，將其差額計提減值準備並計入減值損失。

##### (iv) 應收款項壞賬準備

根據附註二(11)所述的會計政策，本集團每年測試應收款項是否出現減值。當情況表明本集團將無法按應收賬款的原有條款收回款項時，計提壞賬準備並計入減值損失。

##### (v) 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。

##### (vi) 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；
- 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)

### (32) 重要會計估計和判斷(續)

#### (a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

##### (vii) 存貨跌價準備

本集團於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及至完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨跌價準備產生影響。

##### (viii) 遞延所得稅負債

本集團在對股權投資相關的應納稅暫時性差異計提遞延所得稅負債時，需要對相關被投資企業通過股利分配或股權轉讓方式實現該部分應納稅暫時性差異的可能性進行判斷。

#### (b) 採用會計政策的關鍵判斷－收入確認

根據附註二(24)所述的會計政策，本集團對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註十所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時，該擔保將被解除。本集團評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (33) 重要會計政策變更

財政部於二零一七年頒布了《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二零一七年度財務報表，對本集團財務報表的影響列示如下：

會計政策變更的內容和原因	受影響的報表項目名稱	二零一六年度
本集團將二零一七年度獲得的土地增值稅等稅收返還及政府補助中的投資性房地產開業補貼計入其他收益項目。二零一六年度的比較財務報表未重列。	不適用	不適用
本集團將二零一七年度處置固定資產及投資性房地產等產生的利得和損失計入資產處置損益項目。二零一六年度的比較財務報表已相應調整。	資產處置損益 營業外收入 營業外支出	105 163 (58)

### 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內地處置投資的收入	5%-10%
	香港子公司應課稅溢利	16.5%
增值稅(a)	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%、6%、11%、17%
營業稅(a)	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	按公司所在地政策繳納
房產稅	房屋的計稅餘值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

- (a) 根據財政部、國家稅務總局頒布的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅〔2016〕36號)規定，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改征增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據規定，本集團的房地產開發及投資業務、商業地產運營業務收入自二零一六年五月一日起適用增值稅，其中，在二零一六年四月三十日之前取得開工證的房地產開發項目，適用簡易徵收率5%，在二零一六年五月一日之後取得開工許可證的房地產開發項目，適用一般稅率11%，商業地產運營業務適用的增值稅稅率為5%及17%。於二零一六年五月一日前，本集團上述業務適用營業稅，稅率為5%。



## 四. 合併財務報表項目附註

## (1) 貨幣資金

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
庫存現金	710	1,023
銀行存款	20,917,287	17,908,747
其他貨幣資金	120,181	16,303
合計	21,038,178	17,926,073
其中：存放在境外的款項總額	1,459,728	2,251,770

於二零一七年十二月三十一日，銀行存款中包括人民幣2,868,160,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,351,017,000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。

其中，於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面共有預售監管資金人民幣506,129,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣592,931,000元)，根據部分地區(如北京、天津等地)相關監管機構頒布的預售資金監管辦法的規定，新開盤商品房申請預售許可證時須開立預售資金監管賬戶，商品房預售資金全部存入商品房預售資金監管專用賬戶；開發商須根據工程進度申請領用受監管資金，預售資金須優先用於工程建設。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面共有人民幣734,795,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣728,993,000元)為貸款抵押質押保證金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面共有人民幣1,600,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)為履約保函款項。

於二零一七年十二月三十一日，其他貨幣資金人民幣120,181,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,303,000元)為銀行承兌匯票保證金存款，本集團已將其分類至受限資金。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (2) 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

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
北京城建設計發展集團股份有限公司 — 香港上市公司	—	217,141
首創證券有限責任公司(以下稱「首創證券」) 投資基金	73,844	—
合計	73,844	217,141

於資產負債表日，該資產公允價值為根據證券交易所年度最後一個交易日收盤價確定。

###### (b) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
衍生工具	235,605	—

於二零一七年，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，本集團將其作為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具核算。

##### (3) 應收股利

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
天津首創新明置業有限公司(以下稱「天津新明」)	12,000	12,000

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (4) 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	(7,000)	(7,000)
淨額	2,409,002	995,223

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。

(a) 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	145,026	112,713
合計	2,416,002	1,002,223

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款人民幣1,168,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,122,000元)已逾期，但基於對客戶財務狀況及其信用記錄的分析，本集團認為這部分款項可以收回，沒有發生減值，故未單獨計提減值準備。這部分應收賬款的逾期賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
三年以上	1,168	1,122

於二零一七年十二月三十一日，逾期且已發生減值損失的應收款項為人民幣7,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)，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)。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (4) 應收賬款(續)

(b) 應收賬款按類別分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
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
投資物業類客戶	17,441	10,909
其他	27,844	15,233
合計	2,416,002	1,002,223

(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區一級開發項目產生。

	二零一七年十二月三十一日				二零一六年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	估總額 比例 (%)	金額	計提比例 (%)	金額	估總額 比例 (%)	金額	計提比例 (%)
單項金額重大並單獨計提壞賬準備	7,000	-	(7,000)	100	7,000	1	(7,000)	100
無類似信用風險特徵，單獨計提壞賬準備	2,409,002	100	-	-	995,223	99	-	-
合計	2,416,002	100	(7,000)	0.3	1,002,223	100	(7,000)	0.7

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (5) 其他應收款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
應收合營企業往來款(附註九(6))	3,441,564	1,031,422
應收聯營企業往來款(附註九(6))	555,467	1,313
應收其他關聯方款項(附註九(6))	54,078	240,369
應收母公司款項(附註九(6))	-	1
土地投標保證金及其他保證金	154,382	846,362
應收土地一級開發款(i)	107,541	125,852
處置子公司股權及債權轉讓款(ii)	418,776	393,829
應收聯營企業股權轉讓款(iii)	17,511	17,511
項目合作款(iv)	1,842,524	-
代收代繳款項	127,666	187,959
土地回購款	377,865	-
其他	857,929	546,350
合計	7,955,303	3,390,968
減：壞賬準備	(121,791)	(41,791)
淨額	7,833,512	3,349,177

(i) 應收土地一級開發款主要為本集團應收北京市土地整理儲備中心款項。

(ii) 於二零一三年度，本集團將原持有的奧萊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，於二零一七年十二月三十一日，應收股權轉讓款及奧萊廣東往來款餘額合計為人民幣339,520,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣318,573,000元)。於二零一七年度，本集團基於對其財務狀況的分析，計提減值準備人民幣80,000,000元。

除上述款項外，於二零一七年十二月三十一日，該款項主要為以前年度因處置原子公司北京天城永泰置業有限公司(以下稱「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」)人民幣79,256,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣75,256,000元)已逾期，但基於對華謙公司財務狀況及其信用記錄的分析，本集團認為這部分款項可以收回，沒有發生減值，故未單獨計提減值準備。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (5) 其他應收款(續)

(iii) 該款項為International Financial Center Property Ltd.(以下稱「IFC」)應收Field International的對佳雅公司的股權轉讓款。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，已逾期的其他應收款均為人民幣17,511,000元，但基於對欠款方財務狀況及其信用記錄的分析，本集團認為這部分款項可以收回，沒有發生減值，故未單獨計提減值準備。這部分其他應收款的逾期賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
三年以上	17,511	17,511

(iv) 項目合作款分別為子公司首創(天津)置業管理有限公司(以下稱「天津管理」)的中北鎮合作項目往來款人民幣671,695,000元、子公司北京首創銀星投資管理有限公司(以下稱「首創銀星」)的門頭溝潭柘寺合作項目往來款人民幣665,900,000元、子公司瑞元豐祥置業有限公司(以下稱「瑞元豐祥」)的重慶大坪合作項目往來款人民幣228,478,000元以及子公司北京中瑞凱華投資管理有限公司(以下稱「中瑞凱華」)的良鄉合作項目往來款人民幣222,041,000元，和密雲新城合作項目的往來款項人民幣54,410,000元。

(a) 其他應收款賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	7,251,860	2,749,452
一到二年	92,039	137,753
二到三年	113,841	65,806
三年以上	497,563	437,957
合計	7,955,303	3,390,968

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (5) 其他應收款(續)

(b) 其他應收款按類別分析如下：

	二零一七年十二月三十一日				二零一六年十二月三十一日(經重述)			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	佔總額		計提比例		佔總額		計提比例	
	金額	(%)	金額	(%)	金額	(%)	金額	(%)
單項金額重大並單獨計提 壞賬準備	339,520	4	(80,000)	24	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備								
— 關聯方組合	4,051,109	51	-	-	1,273,105	38	-	-
無類似信用風險特徵， 單獨計提壞賬準備	3,522,883	44	-	-	2,076,072	61	-	-
單項金額雖不重大但 單獨提壞賬準備	41,791	1	(41,791)	100	41,791	1	(41,791)	100
合計	7,955,303	100	(121,791)	2	3,390,968	100	(41,791)	1

##### (6) 預付款項

	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)
預付工程款	325,586	203,438
預付銷售佣金	89,961	86,376
預付土地款(i)	6,211,282	82,233
合計	6,626,829	372,047

(i) 於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團部分競拍取得的土地已支付土地款但尚未完成土地交付手續，因此將已支付土地款作為預付款項核算。

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (6) 預付款項(續)

(a) 預付款項按賬齡分析如下：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	金額	佔總額 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)
一年以內	6,481,108	98	337,448	91
一年以上	145,721	2	34,599	9
合計	6,626,829	100	372,047	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。

## (7) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	二零一七年十二月三十一日			二零一六年十二月三十一日(經重述)		
	賬面餘額	存貨跌價 準備	賬面價值	賬面餘額	存貨跌價 準備	賬面價值
開發成本	48,533,633	-	48,533,633	50,428,650	(15,685)	50,412,965
開發產品	13,544,374	(47,670)	13,496,704	13,743,967	(57,913)	13,686,054
開發中土地	362,186	-	362,186	446,846	-	446,846
已完工未結算(i)	2,978,291	-	2,978,291	299,691	-	299,691
其他	96,190	-	96,190	31,329	-	31,329
合計	65,514,674	(47,670)	65,467,004	64,950,483	(73,598)	64,876,885

(i) 建造合同工程

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
已發生成本加已確認毛利	2,978,291	299,691
減：已辦理結算的價款	-	-
	2,978,291	299,691
已完工未結算原值	2,978,291	299,691
減：已完工未結算跌價準備	-	-
已完工未結算淨值	2,978,291	299,691



## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (7) 存貨(續)

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
開發成本	50,428,650	12,767,919	(14,662,936)	<b>48,533,633</b>
開發產品	13,743,967	14,175,009	(14,374,602)	<b>13,544,374</b>
開發中土地	446,846	90,575	(175,235)	<b>362,186</b>
已完工未結算	299,691	2,678,600	-	<b>2,978,291</b>
其他	31,329	427,451	(362,590)	<b>96,190</b>
合計	64,950,483	30,139,554	(29,575,363)	<b>65,514,674</b>

(c) 存貨跌價準備分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加 計提	本年減少 轉回	轉銷	二零一七年 十二月三十一日
開發成本	15,685	-	-	(15,685)	-
開發產品	57,913	11,928	(6,459)	(15,712)	<b>47,670</b>
合計	73,598	11,928	(6,459)	(31,397)	<b>47,670</b>

二零一七年度，本集團確認為開發產品銷售成本的存貨成本為人民幣14,184,431,000元(二零一六年度：人民幣16,586,622,000元)。

於二零一七年十二月三十一日的開發成本中包含借款費用資本化的金額為人民幣5,356,850,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,706,115,000元)。二零一七年度，資本化率為5.19%(二零一六年度：5.79%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣1,813,098,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,394,742,000元)的土地使用權抵押給銀行，取得長期借款人民幣863,375,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,604,190,000元)(附註四(28)(c))。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (7) 存貨(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣7,180,777,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,808,126,000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2,226,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,032,000,000元)(附註四(28)(c))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣640,214,000元(二零一六年十二月三十一日：無)的房屋建築物抵押給銀行，取得長期借款人民幣130,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)(附註四(28)(c))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣1,120,156,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,202,310,000元)的土地使用權抵押給銀行並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣1,084,240,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,341,640,000元)(附註四(28)(d))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣527,624,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,765,248,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣324,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,460,400,000元)(附註四(28)(d))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣1,058,025,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,058,025,000元)的土地使用權抵押給銀行並由首創集團為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣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)(附註四(28)(d))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣640,214,000元(二零一六年十二月三十一日：無)的房屋建築物抵押給銀行，並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣290,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)(附註四(28)(d))。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (8) 持有待售資產

	二零一七年十二月三十一日			
	賬面價值	公允價值	預計處置費用	預計處置時間
長期股權投資(i)	9,921	9,921	-	二零一八年
投資性房地產(ii)	329,000	329,000	-	二零一八年
合計	338,921	338,921	-	

  

	二零一六年十二月三十一日			
	賬面價值	公允價值	預計處置費用	預計處置時間
長期股權投資(i)	9,921	9,921	-	二零一七年

- (i) 本集團就持有的海南博鰲樂城開發控股有限公司(以下稱「海南博鰲樂城」)10%股權已簽署股權轉讓協議，股權對價為人民幣20,000,000元(附註四(26)(i))。該10%股權未完成工商變更，故將其賬面價值人民幣9,921,000元劃分為持有待售資產核算。儘管本集團已作出持續努力以及採取所有必要行動以推動海南博鰲樂城全部股權的轉讓完成，但是由於股權轉讓程序上有所延誤，導致未能在二零一七年十二月三十一日前完成該轉讓。本集團仍未改變該股權轉讓的計劃和意圖，目前正與交易對方積極溝通，預計將於二零一八年完成股權交易。因此，於二零一七年十二月三十一日，本集團仍將持有的對海南博鰲樂城的長期股權投資劃分為持有待售的資產。
- (ii) 本集團由於經營計劃改變而決定出售天津經營分部中的京津同城(天津)投資有限公司(以下稱「京津同城」)持有的投資性房地產牛津公學，於二零一七年十二月十八日，經董事會批准，本公司與天津黑利伯瑞國際學校(以下稱「黑利伯瑞國際學校」)簽訂轉讓協議，將本集團持有的牛津公學轉讓予黑利伯瑞國際學校，該資產轉讓交易預計將在二零一八年內完成。上述將被轉讓的資產符合持有待售條件，在資產負債表的流動資產中列示。

##### (9) 其他流動資產

	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)
預繳稅金	2,851,861	2,836,696
其他	-	4,603
合計	2,851,861	2,841,299

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (10) 可供出售金融資產

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
以公允價值計量－可供出售權益工具(a)	2,320,462	2,320,462
以成本計量－可供出售權益工具(b)	270,000	70,000
減：減值準備	—	—
淨額	2,590,462	2,390,462

- (a) 於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團以公允價值計量的可供出售的權益工具為本集團享有的天城永泰開發項目的收益權及剩餘財產分配權。
- (b) 以成本計量的可供出售金融資產主要為本集團持有的非上市股權投資，這些投資沒有活躍市場報價，其公允價值合理估計數的變動空間較大，且各種用於確定公允價值估計數的概率不能合理地確定，因此其公允價值不能可靠計量。本集團尚無處置這些投資的計劃。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團持有國開思遠(北京)投資基金有限公司(以下稱「國開思遠」)0.99%股份，本集團對國開思遠不存在重大影響，本集團在該基金的最大風險敞口為本集團所購份額在資產負債表日的賬面價值人民幣50,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團持有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」)10%股份，首創金服為本集團與本集團母公司及其部分子公司共同出資設立的公司，本集團對首創金服不存在重大影響或共同控制，本集團在首創金服的最大風險敞口為本集團所購份額在資產負債表日的賬面價值人民幣20,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有優客工場(北京)創業投資有限公司(以下稱「優客工場」)2.93%股權，本集團對優客工場不存在重大影響，本集團在優客工場的最大的風險敞口為本集團所購份額在資產負債表日的賬面價值人民幣200,000,000元。

本集團對上述被投資公司不具有重大影響，因此將其作為可供出售權益工具核算。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (11) 長期股權投資

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
合營企業(a)	3,035,136	1,720,019
聯營企業(b)	1,446,218	1,358,410
合計	4,481,354	3,078,429
減：長期股權投資減值準備	-	-
淨額	4,481,354	3,078,429

本集團不存在長期股權投資變現及收益收回的重大限制。

##### (a) 合營企業

	二零一六年 十二月 三十一日	本年增減變動								二零一七年 十二月 三十一日	減值準備
		追加投資	減少投資	按權益法 調整的 淨損益	其他 綜合收益 調整	其他權益 變動	宣告發放 現金股利 或利潤	計提減值 準備	其他		
瀋陽吉天置業有限公司 (以下稱「瀋陽吉天」)	106,154	-	-	(6,057)	-	-	-	-	(18)	100,079	-
北京萬業房地產開發有限責任公司 (以下稱「北京萬業」)(i)	55,905	-	-	2,990	-	-	-	-	-	58,895	-
首創嘉銘(附註五(2)(a)(i))	166,170	-	(165,744)	(426)	-	-	-	-	-	-	-
黑利伯瑞國際學校(ii)	-	-	-	176	-	-	-	-	-	176	-
天津通華強宇投資管理有限公司 (以下稱「通華強宇」)(iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
珠海橫琴首創創信股權投資基金 有限公司(以下稱「珠海橫琴基金 管理公司」)(iv)	53,776	-	-	(24,432)	-	-	-	-	-	29,344	-

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (11) 長期股權投資(續)

## (a) 合營企業(續)

	本年增減變動									二零一七年 十二月 三十一日	減值準備
	二零一六年 十二月 三十一日	追加投資	減少投資	按權益法 調整的 淨損益	其他 綜合收益 調整	其他權益 變動	宣告發放 現金股利 或利潤	計提減值 準備	其他		
珠海橫琴瑞元偉華股權投資中心 (有限合夥)(以下稱「珠海橫琴 成都偉華基金」)(附註六(2)(a)(ii))	-	-	-	(38,522)	-	-	-	-	38,522	-	-
上海首嘉置業有限公司 (以下稱「上海首嘉」)	396,700	-	-	153,169	-	-	-	-	-	549,869	-
上海恒固房地產開發有限公司 (以下稱「上海恒固」)(v)	117,208	-	-	1,447	-	-	-	-	-	118,655	-
上海松銘房地產開發有限公司 (以下稱「上海松銘」)(vi)	96,446	-	-	2,855	-	-	-	-	-	99,301	-
同創金龍(vii)	20,272	-	(18,181)	(2,091)	-	-	-	-	-	-	-
首創青旅置業(昆山)有限公司 (以下稱「首創青旅」)	240,732	-	-	63	-	-	-	-	-	240,795	-
北京金龍永輝置業有限公司 (以下稱「金龍永輝」)(viii)	9,008	-	-	(3,557)	-	-	-	-	-	5,451	-
北京達成光遠置業有限公司 (以下稱「達成光遠」)(ix)	6,594	-	-	(5,555)	-	-	-	-	-	1,039	-
首萬譽業(上海)物業服務有限公司 (以下稱「首萬譽業」)(x)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津聯津房地產開發有限公司 (以下稱「天津聯津」) (附註六(2)(a)(iv))	28,400	-	-	(4,006)	-	-	-	-	-	24,394	-
北京尚博地投資顧問有限公司 (以下稱「尚博地」)	173,585	-	-	14,747	-	-	-	-	-	188,332	-
上海置悅實業有限公司 (以下稱「上海置悅」)	249,069	-	-	(440)	-	-	-	-	-	248,629	-

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (11) 長期股權投資(續)

## (a) 合營企業(續)

	本年增減變動										
	二零一六年		按權益法		其他	宣告發放		計提減值		二零一七年	
	十二月		調整的	綜合收益	其他權益	現金股利	準備	其他	十二月	減值準備	
三十一日	追加投資	減少投資	淨損益	調整	變動	或利潤			三十一日		
天津永元	-	9,003	-	-	-	-	-	-	(9,003)	-	-
北京遠創興茂置業有限公司 (以下稱「遠創興茂」)(xi)	-	30,000	-	(365)	-	-	-	-	-	29,635	-
北京創遠亦程置業有限公司 (以下稱「創遠亦程」)(xii)	-	50,000	-	(1,383)	-	-	-	-	-	48,617	-
天津城鐵港鐵建設有限公司 (以下稱「城鐵港鐵」)(xiii)	-	1,300,000	-	(11,965)	-	-	-	-	-	1,288,035	-
上海贊創體育場館管理有限公司 (以下稱「上海贊創」)(xiv)	-	4,000	-	(110)	-	-	-	-	-	3,890	-
天津吉慶置業有限公司 (以下稱「天津吉慶」)(xv)	-	15,000	-	-	-	-	-	-	(15,000)	-	-
合計	1,720,019	1,408,003	(183,925)	76,538	-	-	-	-	14,501	3,035,136	-

在合營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (11) 長期股權投資(續)

###### (a) 合營企業(續)

- (i) 二零一二年六月，本集團通過增資取得北京萬築30%股權，但根據北京萬築公司章程，本集團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) 黑利伯瑞國際學校因連年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。二零一七年度，本集團應享有的投資收益為人民幣8,710,000元(二零一六年度：未確認的投資損失為人民幣1,671,000元)，於二零一六年十二月三十一日，累計未確認的投資損失為人民幣8,534,000元。於二零一七年十二月三十一日，長期股權投資餘額為人民幣176,000元。
- (iii) 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。通華強宇由於二零一六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。二零一七年度，未確認的投資損失為人民幣5,766,000元(二零一六年：人民幣10,526,000元)，於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(二零一六年：人民幣10,526,000元)。
- (iv) 本集團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。
- (v) 本集團持有上海恒固28%股權，根據公司章程，上海恒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。
- (vi) 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。
- (vii) 於二零一六年度，本集團持有同創金龍25%股權，將其作為合營企業核算。於二零一七年七月，本集團與同創金龍之其他股東簽署補充協議，約定自補充協議簽署之日起本集團能夠單獨決定同創金龍的相關活動，因此將其作為子公司核算(附註五(2)(a))。
- (viii) 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。



#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (11) 長期股權投資(續)

###### (a) 合營企業(續)

- (ix) 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。
- (x) 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。二零一七年度，未確認的投資損失為人民幣6,908,000元(二零一六年度：人民幣3,328,000元)。於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10,236,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,328,000元)。
- (xi) 於二零一七年度，本集團與其他股東共同出資成立遠創興茂並持有其30%股權，遠創興茂實收資本為人民幣100,000,000元。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。
- (xii) 於二零一七年度，本集團與其他股東共同出資成立創遠亦程並持有其50%股權，創遠亦程實收資本為人民幣100,000,000元。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。
- (xiii) 於二零一七年度，本集團通過購買取得了城鐵港鐵49%股權。根據公司章程，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。
- (xiv) 於二零一七年度，本集團通過購買取得了上海贊創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。
- (xv) 於二零一七年度，本集團與其他股東共同出資成立天津吉慶並持有其50%股權，天津吉慶註冊資本為人民幣30,000,000元。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。

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (11) 長期股權投資(續)

## (b) 聯營企業

	本年增減變動										
	二零一六年 十二月 三十一日	追加投資	減少投資	按權益法 調整的 淨損益	其他 綜合收益 調整	其他權益 變動	宣告發放 現金股利 或利潤	計提減值 準備	其他	二零一七年 十二月 三十一日	減值準備
北京金網絡置業投資顧問 (以下稱「金網絡」)(i)	13,242	-	-	11	-	-	-	-	-	13,253	-
北京陽光苑商業投資有限公司 (以下稱「陽光苑」)	190,541	-	-	30,710	-	-	-	-	-	221,251	-
瀋陽首創新置業有限公司 (以下稱「瀋陽新資」)	267,209	-	-	2,433	-	-	-	-	-	269,642	-
天津首創新青置業有限公司 (以下稱「天津新青」)	265,125	-	-	(12)	-	-	-	-	-	265,113	-
天津新明	243,740	-	-	(36,088)	-	-	-	-	-	207,652	-
北京金融街國際酒店有限公司 (以下稱「金融街酒店」)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心 (有限合夥)(以下稱「珠海橫琴 瑞元嘉陵基金」)(附註六(2)(a)(i))	-	-	(2,401)	-	-	-	-	-	2,401	-	-
青旅首創文化旅游(昆山)有限公司 (以下稱「首創青旅文化」)	15,029	-	-	(64)	-	-	-	-	-	14,965	-
長沙歡樂天街投資有限公司 (以下稱「長沙投資」)(iii)	40,000	33,300	-	(41)	-	-	-	-	-	73,259	-
中關村集成電路設計圖發展有限責任 公司(以下稱「中關村集成電路圖」) (附註六(2)(a)(ix))	323,524	-	-	26,693	-	-	-	-	-	350,217	-
南昌華創(附註五(3)(a)(i))	-	-	-	(543)	-	-	-	-	31,409	30,866	-
合計	1,358,410	33,300	(2,401)	23,099	-	-	-	-	33,810	1,446,218	-

在聯營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (11) 長期股權投資(續)

##### (b) 聯營企業(續)

- (i) 本公司持有金網絡14%的股權，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，本集團將其作為聯營企業核算。
- (ii) 根據金融街酒店公司章程，本公司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日常業務過程中的經營決策，本集團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。二零一七年度，本集團按權益法確認投資收益人民幣37,911,000元，相應確認以前年度投資損失人民幣37,911,000元。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(二零一六年十二月三十一日：人民幣56,952,000元)。

- (iii) 二零一七年度，本集團對長沙投資增資人民幣33,300,000元。

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (12) 投資性房地產

	已竣工 投資性房地產	公允價值 計量的開發中 投資性房地產	成本 計量的開發中 投資性房地產(ii)	合計
二零一六年十二月三十一日	7,543,451	6,854,000	748,808	15,146,259
本年購建	8,163	1,487,731	1,528,596	3,024,490
存貨轉入(i)	59,675	-	-	59,675
計入其他綜合收益的公允價值變動 (附註四(34))	1,055	-	-	1,055
公允價值變動損益(附註四(41))	(12,951)	286,934	-	273,983
結轉	1,524,000	(402,665)	(1,121,335)	-
出售減少	(652)	-	-	(652)
轉為持有待售資產	(329,000)	-	-	(329,000)
處置子公司減少	-	-	(46,511)	(46,511)
其他減少	-	-	(48,875)	(48,875)
二零一七年十二月三十一日	8,793,741	8,226,000	1,060,683	18,080,424

- (i) 於二零一七年度，本集團部分子公司通過決議，將持有的部分開發物業轉為長期持有經營租賃用途，投資性房地產的初始投資成本為轉換日存貨的原賬面價值人民幣59,675,000元。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (12) 投資性房地產(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣9,002,960,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,221,960,000元)的投資性房地產抵押給銀行，取得長期借款人民幣2,930,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣743,000,000元)(附註四(28)(c))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣1,273,682,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,343,982,000元)的投資性房地產抵押給銀行，並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣885,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)(附註四(28)(d))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣362,914,000元(二零一六年十二月三十一日：無)的投資性房地產抵押給銀行，並由子公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣200,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)(附註四(28)(d))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣576,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)的投資性房地產抵押給銀行，取得短期借款人民幣260,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)(附註四(19)(c))。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣1,644,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)的投資性房地產抵押給銀行，由本公司為子公司提供擔保，並由本集團收益權質押，取得長期借款人民幣1,090,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)(附註四(28)(f))。

於二零一七年度，資本化計入投資性房地產的借款費用為人民幣691,392,000元(二零一六年度：人民幣703,056,000元)。用於確定資本化金額的資本化率為年利率5.19%(二零一六年度：5.79%)。

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (13) 固定資產

	房屋、建築物	運輸工具	辦公設備	合計
<b>原價</b>				
二零一六年十二月三十一日(經重述)	127,270	62,326	68,362	257,958
本年增加	13,200	1,851	23,266	38,317
購置	12,758	1,701	23,079	37,538
其他	442	150	187	779
本年減少	(6)	(5,565)	(1,301)	(6,872)
處置及報廢	(6)	(5,565)	(1,297)	(6,868)
處置子公司	-	-	(4)	(4)
二零一七年十二月三十一日	140,464	58,612	90,327	289,403
<b>累計折舊</b>				
二零一六年十二月三十一日(經重述)	(21,236)	(48,983)	(53,109)	(123,328)
本年增加	(2,679)	(3,413)	(13,787)	(19,879)
計提	(2,679)	(3,413)	(13,787)	(19,879)
本年減少	-	4,838	1,263	6,101
處置及報廢	-	4,838	1,262	6,100
處置子公司	-	-	1	1
二零一七年十二月三十一日	(23,915)	(47,558)	(65,633)	(137,106)
<b>減值準備</b>				
二零一六年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零一七年十二月三十一日	-	-	-	-
<b>賬面價值</b>				
二零一七年十二月三十一日	116,549	11,054	24,694	152,297
二零一六年十二月三十一日	106,034	13,343	15,253	134,630

二零一七年度計入管理費用的折舊費用為人民幣19,879,000元(二零一六年度：人民幣19,489,000元)。

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (14) 長期應收款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
應收合營企業往來款(附註九(6))	–	196,500
應收聯營企業往來款(附註九(6))	664,786	664,786
應收澳元債權投資(a)	3,715,179	2,421,192
應收土地一級開發款(b)	3,997,597	3,473,954
小計	8,377,562	6,756,432
減：一年內到期的長期應收款(c)	(5,175,724)	(3,957,937)
淨額	3,201,838	2,798,495

- (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，於二零一七年十二月三十一日，本金折合人民幣合計約2,909,180,000元，年利率17%至20%，本金將於二零一八年四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合計約1,368,733,000元將於二零一八年十二月三十一日前收回，故於二零一七年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動資產。
- (b) 主要為北京鑒金置業有限責任公司(以下稱「鑒金置業」)的應收款項，鑒金置業主要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，該項目將由區政府予以返還經相關部門審核的鑒金置業所投入的一級開發成本及按一定利潤率計算的一級開發利潤。於二零一七年十二月三十一日，鑒金置業墊付土地一級開發拆遷款及預計利潤約為人民幣3,995,423,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,473,954,000元)，其中，人民幣3,208,911,000元預計將於二零一八年收回，故於二零一七年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動資產。
- (c) 天津伴山人家置業有限公司(以下稱「天津伴山」)應收中關村集成電路園款項共計人民幣598,080,000元(附註九(6))，將於二零一八年到期，故於二零一七年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動資產。

## (15) 商譽

	二零一六年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
商譽				
首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)	172,137	–	–	172,137
減：減值準備	–	(172,137)	–	(172,137)
淨額	172,137	(172,137)	–	–

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (15) 商譽(續)

上述商譽為二零一三年度收購首創鉅大65.1%股權產生，由於整合及開拓本集團及首創鉅大境內外業務的融資平台的預期經濟效益所致。該商譽可歸屬於首創鉅大上市平台及所持有的各項業務。商譽的可回收金額按照首創鉅大各資產組的預計未來現金流量現值和首創鉅大上市公司的市場價值孰高確定。首創鉅大持有投資性房地產的可回收金額基於預計市場租金、租金增長率、利息率、利潤率及相關折現率等確定，存貨的可回收金額基於預計銷售價格和相關處置費用的現值確定。於二零一七年十二月三十一日，根據本集團對首創鉅大資產組的可回收金額進行測算，上述商譽需全額計提減值準備。

## (16) 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

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日 (經重述)	
	可抵扣暫時性 差異及 可抵扣虧損	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異及 可抵扣虧損	遞延所得稅 資產
	資產減值準備	40,314	10,078	40,314
預提工資及其他成本費用	52,980	13,245	276,908	69,227
累計虧損	4,581,772	1,145,443	2,511,082	627,771
抵銷內部未實現利潤	207,260	51,815	438,764	109,691
合計	4,882,326	1,220,581	3,267,068	816,767
其中：				
預計於1年內(含1年)轉回的金額		24,760		117,781
預計於1年後轉回的金額		1,195,821		698,986
合計		1,220,581		816,767



四. 合併財務報表項目附註(續)

(16) 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

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日 (經重述)	
	應納稅 暫時性差異	遞延所得稅 負債	應納稅 暫時性差異	遞延所得稅 負債
代扣代繳所得稅	88,530	8,220	88,530	8,220
可供出售金融資產	292,952	73,238	292,952	73,238
非同一控制下企業合併	697,632	174,408	696,948	174,237
資本化利息	3,503,676	875,919	3,056,796	764,199
計入損益的投資性房地產 公允價值變動	5,310,984	1,327,746	5,058,159	1,264,540
計入權益的投資性房地產 公允價值變動	521,964	130,491	614,555	153,639
投資性房地產的折舊差異	196,168	49,042	163,908	40,977
土地一級開發	315,312	78,828	140,204	35,051
合計	10,927,218	2,717,892	10,112,052	2,514,101
其中：				
預計於1年內(含1年)轉回的金額		395,957		225,001
預計於1年後轉回的金額		2,321,935		2,289,100
合計		2,717,892		2,514,101

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (16) 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：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
可抵扣虧損	2,764,066	2,610,680
可抵扣暫時性差異	513,100	286,888
合計	3,277,166	2,897,568

(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：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
二零一七年	-	290,826
二零一八年	297,482	297,482
二零一九年	532,248	532,248
二零二零年	668,652	668,652
二零二一年	821,472	821,472
二零二二年	444,212	-
合計	2,764,066	2,610,680

(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：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	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	242,065	978,516	161,571	655,196
遞延所得稅負債	242,065	2,475,827	161,571	2,352,530

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (17) 其他非流動資產

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
預付投資性房地產土地款	-	394,808

## (18) 資產減值準備

	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少		二零一七年 十二月三十一日
			轉回	轉銷	
壞賬準備	48,791	80,000	-	-	128,791
其中：					
應收賬款壞賬準備	7,000	-	-	-	7,000
其他應收款壞賬準備 (附註四(5)(ii))	41,791	80,000	-	-	121,791
存貨跌價準備(附註四(7)(c))	73,598	11,928	(6,459)	(31,397)	47,670
商譽減值準備(附註四(15))	-	172,137	-	-	172,137
合計	122,389	264,065	(6,459)	(31,397)	348,598

## (19) 短期借款

	幣種	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民幣	441,000	950,000
擔保借款，其中：			
保證(b)	人民幣	18,000	-
抵押(c)	人民幣	260,000	-
質押(d)	人民幣	888,000	720,000
	美元	224,743	239,327
合計		1,831,743	1,909,327

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (19) 短期借款(續)

###### (a) 信用借款

於二零一七年十二月三十一日，短期借款人民幣441,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣950,000,000元)是由本公司取得的信用借款。

###### (b) 保證借款

於二零一七年十二月三十一日，短期借款人民幣18,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)是由本公司提供擔保借入。

###### (c) 抵押借款

於二零一七年十二月三十一日，有短期借款人民幣260,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)是由本集團的投資性房地產(附註四(12))作為抵押借入。

###### (d) 質押借款

於二零一七年十二月三十一日，短期借款人民幣888,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣720,000,000元)是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，短期借款美元折合人民幣224,743,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣239,327,000元)是由本集團銀行存款作為質押借入。

於二零一七年十二月三十一日，短期借款的利率區間為2.43%至7.15%(二零一六年十二月三十一日：2.57%至8.00%)。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (20) 應付賬款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
應付工程款	8,878,360	7,143,052
其他	44,006	43,794
合計	8,922,366	7,186,846

(a) 應付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 (經重述)
一年以內	8,332,605	5,858,185
一年以上	589,761	1,328,661
合計	8,922,366	7,186,846

一年以上的應付賬款主要為尚未進行結算的應付工程款。

##### (21) 預收款項

	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)
開發項目預售款(i)	20,897,631	15,892,017
其他	216,200	38,963
合計	21,113,831	15,930,980

(i) 開發項目預售款項主要為本集團部分房地產開發項目的預售房款，鑒於項目於年內尚未交付，未結轉收入。

於二零一七年十二月三十一日，賬齡超過一年的預收款項為人民幣5,909,153,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,168,010,000元)，主要為房地產項目的預收房款。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (22) 應付職工薪酬

	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)
應付短期薪酬(a)	202,009	116,531
應付設定提存計劃(b)	4,714	3,017
合計	206,723	119,548

##### (a) 短期薪酬

	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	80,290	757,773	(710,630)	127,433
職工福利費	-	3,305	(3,305)	-
社會保險費	1,608	32,320	(32,438)	1,490
其中：				
醫療保險費	1,299	28,729	(28,978)	1,050
工傷保險費	156	1,376	(1,346)	186
生育保險費	153	2,215	(2,114)	254
住房公積金	-	36,230	(35,914)	316
工會經費和職工教育經費	9,594	8,576	(8,599)	9,571
利潤分享計劃	7,985	31,000	-	38,985
董事薪金(附註九(7))	16,848	8,130	(810)	24,168
其他短期薪酬	206	2,440	(2,600)	46
合計	116,531	879,774	(794,296)	202,009

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (22) 應付職工薪酬(續)

###### (b) 設定提存計劃

	二零一六年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
基本養老保險	2,642	63,066	(61,665)	<b>4,043</b>
年金繳費	196	4,798	(4,550)	<b>444</b>
失業保險費	179	2,653	(2,605)	<b>227</b>
合計	3,017	70,517	(68,820)	<b>4,714</b>

##### (23) 應交稅費

	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)
應交企業所得稅	<b>1,154,886</b>	753,357
應交土地增值稅	<b>1,330,654</b>	1,047,402
應交增值稅	<b>291,725</b>	344,369
其他	<b>76,359</b>	86,965
合計	<b>2,853,624</b>	2,232,093

##### (24) 應付利息

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
應付債券利息	<b>456,808</b>	438,450
長期借款應付利息	<b>117,754</b>	81,565
短期借款應付利息	<b>12,379</b>	14,448
長期應付款應付利息	<b>25,091</b>	13,391
合計	<b>612,032</b>	547,854

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (25) 應付股利

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
上海興瀚資產管理有限公司 (以下稱「興瀚資產」)權益工具	5,934	73,607
華鑫國際信託有限公司(以下稱「華鑫國際信託」)	4,793	-
華澳國際信託有限公司(以下稱「華澳國際信託」)	75,350	-
紫陽投資有限公司(以下稱「紫陽投資」)	109,253	109,253
高級永續債券	69,460	74,412
合計	264,790	257,272

##### (26) 其他應付款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
應付聯營企業往來款(附註九(6))	126,047	108,513
應付合營企業往來款(附註九(6))	970,849	685,389
應付其他關聯方款項(附註九(6))	2,233,084	2,040,620
代收契稅及維修基金	199,477	158,557
投標保證金	23,010	51,071
購房訂金	143,507	131,566
應付其他經營往來款	355,964	1,200,793
預收股權轉讓款(i)	26,426	20,000
應付項目投資款(ii)	428,260	-
應付股權轉讓款(iii)	1,300,000	-
其他	337,295	491,580
合計	6,143,919	4,888,089

(i) 於二零一七年十二月三十一日，該款項為處置黑利伯瑞國際學校預收的股權轉讓款項人民幣6,426,000元，處置海南博鰲樂城10%股權預收的股權轉讓款項人民幣20,000,000元，於二零一六年十二月三十一日，該款項為處置海南博鰲樂城10%股權預收的股權轉讓款項20,000,000元(附註四(8)(i))。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日，該款項為上海瓏毓應付項目合作公司啓東碧虹置業有限公司的項目投資款人民幣428,260,000元。

(iii) 於二零一七年十二月三十一日，該款項為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)第一有限公司的股權轉讓款。



#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (27) 一年內到期的非流動負債

	幣種	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(附註四(28))	人民幣	9,909,883	7,173,140
一年內到期的應付債券(附註四(29))	人民幣	11,283,158	5,493,862
一年內到期的長期應付款(附註四(30))	人民幣	2,600,000	1,700,000
提前終止的權益計劃(附註六(3)(b)(ii))	人民幣	—	600,000
合計		23,793,041	14,967,002

##### (28) 長期借款

	幣種	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民幣	5,423,651	6,823,813
擔保借款，其中：			
— 保證(b)	人民幣	7,099,656	3,301,320
	港幣	1,084,508	742,040
— 抵押(c)	人民幣	6,149,375	4,379,190
— 質押	人民幣	—	500,000
— 保證／抵押(d)	人民幣	4,003,240	4,562,040
— 保證／質押(e)	人民幣	1,632,000	585,000
— 保證／抵押／質押(f)	人民幣	1,090,000	300,000
— 債權投資計劃借款(g)	人民幣	5,500,000	6,500,000
小計		31,982,430	27,693,403
減：一年內到期的長期借款，其中：			
信用借款(a)	人民幣	(1,030,000)	(1,080,000)
擔保借款，其中：			
— 保證(b)	人民幣	(2,105,000)	(911,500)
	港幣	(1,084,508)	—
— 抵押(c)	人民幣	(699,375)	(90,000)
— 保證／抵押(d)	人民幣	(644,000)	(2,006,640)
— 保證／質押(e)	人民幣	(830,000)	(585,000)
— 保證／抵押／質押(f)	人民幣	(17,000)	—
— 債權投資計劃借款(g)	人民幣	(3,500,000)	(2,500,000)
小計		(9,909,883)	(7,173,140)
淨額		22,072,547	20,520,263

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (28) 長期借款(續)

###### (a) 信用借款

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣5,423,651,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,823,813,000元)是由本集團取得的信用借款，利息每三個月支付一次。上述借款中，本金人民幣1,030,000,000元應於二零一八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

於二零一七年十二月三十一日，本集團人民幣及港幣保證借款折合人民幣共計約人民幣8,184,164,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,043,360,000元)。其中，借款人民幣5,186,164,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,343,360,000元)由本公司提供擔保借入；借款人民幣700,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)由本集團之子公司為本公司提供擔保借入；借款人民幣2,298,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)由本公司及第三方為子公司提供擔保借入。上述借款中，人民幣210,000,000元的借款利息每一個月支付一次，人民幣6,889,656,000元的借款利息每三個月支付一次，人民幣1,084,508,000元的借款利息每半年支付一次；本金人民幣3,189,508,000元應於二零一八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

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押借款共計人民幣6,149,375,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,379,190,000元)。其中，借款人民幣863,375,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,604,190,000元)以本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入(附註四(7))；借款人民幣2,226,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,032,000,000元)以本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物作為抵押(附註四(7))；借款人民幣130,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)以本集團開發成本中的房屋建築物作為抵押(附註四(7))；借款人民幣2,930,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣743,000,000元)以本集團的投資性房地產作為抵押借入(附註四(12))。

上述借款的借款利息每三個月支付一次，其中，本金人民幣699,375,000元應於二零一八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)

##### (28) 長期借款(續)

###### (d) 保證、抵押借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團保證、抵押借款共計人民幣4,003,240,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,562,040,000元)。其中，借款人民幣324,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,460,400,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣1,084,240,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,341,640,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣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)由首創集團為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣885,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團的投資性房地產(附註四(12))作為抵押借入；借款人民幣290,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的房屋及建築物(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣200,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)由子公司為子公司提供擔保，並由本集團投資性房地產(附註四(12))作為抵押借入。

上述借款中，人民幣2,848,240,000元的借款利息每三個月支付一次，人民幣1,155,000,000元的借款利息每個月支付一次；本金人民幣644,000,000元應於二零一八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、質押借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團保證、質押借款共計人民幣1,632,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣585,000,000元)。其中，借款人民幣1,482,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)由本公司為子公司提供擔保，並以本集團子公司股權作為質押借入；借款人民幣150,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)由本公司為子公司提供擔保，並由收益權作為質押借入。

上述借款的借款利息每三個月支付一次；其中，本金人民幣830,000,000元應於二零一八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)

##### (28) 長期借款(續)

###### (f) 保證、抵押、質押借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團保證、抵押、質押借款共計人民幣1,090,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)由本公司為子公司提供擔保，本集團的投資性房地產(附註四(12))作為抵押，收益權作為質押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款人民幣300,000,000元由本公司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，並由本集團子公司股權質押，該款項已於二零一七年償還。

上述借款的利息每年支付一次，其中人民幣17,000,000元應於二零一八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。

###### (g) 債權投資計劃借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團債權投資計劃借款為人民幣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)。該款項由首創集團提供擔保，利息每三個月支付一次，本金應於二零一九年十月前分期償還。於二零一七年十二月三十一日，上述借款中，本金人民幣3,500,000,000元應於二零一八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。

於二零一七年十二月三十一日，長期借款的利率區間為3.19%至9.20% (二零一六年十二月三十一日：3.19%至9.50%)。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (29) 應付債券

	二零一六年 十二月 三十一日	本年發行	實際利率 攤銷	本年償還	二零一七年 十二月 三十一日	其中：本年 按面值 計提利息
公司債券	17,936,189	995,400	21,909	-	18,953,498	789,463
中期票據	3,247,666	3,223,059	12,218	(3,000,000)	3,482,943	154,030
其他票據	1,295,519	-	2,745	-	1,298,264	68,250
其中：一年內到期的應付債券	(5,493,862)	-	-	-	(11,283,158)	
淨額	16,985,512				12,451,547	

債券有關信息如下：

	原幣面值	發行日期	債券期限	原幣發行淨額
20億中期票據(i)	2,000,000	二零一四年二月十七日	二零一七年二月十七日 到期	1,965,029
2.5億中期票據(i)	250,000	二零一四年二月十七日	5年	245,627
10億中期票據(i)	1,000,000	二零一四年四月四日	二零一七年二月十七日 到期	1,002,261
30億公司債券(viii)	3,000,000	二零一五年五月二十七日	5年	2,972,100
25億私募債(ii)	2,500,000	二零一五年十月二十六日	3年	2,490,600
25億私募債(iii)	2,500,000	二零一五年十二月九日	3年	2,490,300
13億中期票據(iv)	1,300,000	二零一五年七月三十日	3年	1,291,940
23億私募債(iv)	2,300,000	二零一六年四月十八日	5年	2,291,650
7億私募債(v)	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(x)	1,700,000	二零一六年六月一日	5年	1,693,200
20億私募債(vi)	2,000,000	二零一六年七月十九日	3年	1,993,075
10億私募債(xi)	1,000,000	二零一六年七月十九日	5年	996,538
4億中期票據(i)	400,000	二零一七年一月二十五日	3年	396,006
1億中期票據(i)	100,000	二零一七年七月五日	3年	99,238
5億私募債(xii)	500,000	二零一七年九月二十二日	1,096天	496,900
5億私募債(xiii)	500,000	二零一七年十一月十日	1,047天	498,500

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (29) 應付債券(續)

- (i) 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 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。

於二零一四年二月十七日，Central Plaza 成功提取期限為 3 年的中期票據人民幣 2,000,000,000 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 1,965,029,000 元。該筆債券採用單利計息，固定年利率為 5.75%，每半年付息一次，到期一次還本並隨同支付最後一期利息。該中期票據已於二零一七年二月十七日到期償還。

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。該中期票據期限為 5 年，採用單利計息，固定年利率為 6.875%，每半年付息一次，到期一次還本並隨同支付最後一期利息。

於二零一四年四月四日，成功提取中期票據人民幣 1,000,000,000 元，Central Plaza 實際收到的金額 (含利息) 為人民幣 1,002,261,000 元。該筆債券採用單利計息，固定年利率為 5.75%，每半年付息一次，到期一次還本並隨同支付最後一期利息。該中期票據已於二零一七年二月十七日到期償還。

於二零一七年一月二十五日，Central Plaza 成功更新中期票據及永續證券計劃，並成功提取票面值為美元 4 億元的中期票據，並由首創集團提供維好協議，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到發行淨額美元 396,006,000 元，折合約人民幣 2,709,512,000 元，於二零一七年十二月三十一日，發行淨額折合約人民幣 2,576,788,000 元。該中期票據採用單利計息，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。

於二零一七年七月五日，Central Plaza 成功更新中期票據及永續證券計劃，並成功提取票面值為美元 1 億元的中期票據，並由首創集團提供維好協議，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到發行淨額美元 99,238,000 元，折合約人民幣 675,073,000 元；於二零一七年十二月三十一日，發行淨額折合約人民幣 646,271,000 元。該中期票據採用單利計息，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。

- (ii) 於二零一五年十月六日，根據上海證券交易所 (上證函[2015]1780 號文)，本公司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 50 億元的公司債券。

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，採用單利計息，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%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。於二零一七年十二月三十一日，該債券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)

##### (29) 應付債券(續)

- (iii) 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。於二零一七年十二月三十一日，該債券重分類至一年內到期的非流動負債。
- (iv) 於二零一五年七月三十日，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。該票據期限為三年，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。於二零一七年十二月三十一日，該債券重分類至一年內到期的非流動負債。
- 於二零一五年十二月二十五日，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。
- (v) 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。於二零一七年十二月三十一日，該債券重分類至一年內到期的非流動負債。
- (vi) 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。於二零一七年十二月三十一日，該債券重分類至一年內到期的非流動負債。
- (vii) 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。於二零一七年十二月三十一日，該債券重分類至一年內到期的非流動負債。
- (viii) 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。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (29) 應付債券(續)

- (ix) 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。
- (x) 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。
- (xi) 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。
- (xii) 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1096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。
- (xiii) 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1047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。



#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (30) 長期應付款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
國投瑞銀資本管理公司(以下稱「國投瑞銀」)(a)	1,400,000	3,100,000
平安信託有限責任公司(以下稱「平安信託」)(b)	4,800,000	2,400,000
華能貴誠信託有限公司(以下稱「華能信託」)(c)	1,200,000	—
中建投信託有限責任公司(以下稱「中建投信託」)(d)	1,500,000	—
其他	5,775	6,675
小計	8,905,775	5,506,675
減：一年內到期的長期應付款		
國投瑞銀(a)	(1,400,000)	(1,700,000)
平安信託(b)	(1,200,000)	—
小計	(2,600,000)	(1,700,000)
淨額	6,305,775	3,806,675

(a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團應付國投瑞銀為人民幣1,400,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,800,000,000元)由本公司提供擔保取得，期限為38個月，將於二零一八年七月到期並償還，故於二零一七年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動負債。於二零一六年十二月三十一日，人民幣300,000,000元系由本集團開發成本中的土地使用權為抵押並由本公司提供擔保借入，已於二零一七年五月償還。

(b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團應付平安信託款項中人民幣1,200,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,400,000,000元)，由本公司提供擔保，並以本集團股權作為質押借入，貸款期限為3年。人民幣1,200,000,000將於二零一八年八月到期償還，該款項於二零一七年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動負債。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應付平安信託款項中人民幣3,600,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)，貸款期限為2年，由本公司為子公司提供擔保借入。

(c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團應付華能信託款項為人民幣1,200,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)，貸款期限為36個月，由本公司提供擔保借入。

(d) 於二零一七年十二月三十一日，本集團應付中建投信託款項為人民幣1,500,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)，由本公司為子公司提供擔保取得；貸款期限為3年。

於二零一七年十二月三十一日，長期應付款的利率區間為4.275%至7.3%(二零一六年十二月三十一日：7%至9%)。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (31) 衍生金融負債

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
衍生金融負債		
遠期外匯合約		
— 現金流量套期	138,572	178,724

為規避澳元債權投資(附註四(14)(a))及部分港幣銀行借款的外匯風險，本集團購買了與現金流到期日有效匹配的澳元及港幣遠期外匯合約。於二零一七年十二月三十一日，澳元及港幣外匯合約金額分別為澳元908,708,000元及港幣825,000,000元(二零一六年十二月三十一日：澳元605,880,000元及港幣825,000,000元)。

##### (32) 股本

	二零一六年 十二月 三十一日	本年增減變動					二零一七年 十二月 三十一日
		發行新股	送股	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

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (32) 股本(續)

	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年增減變動				小計	二零一六年 十二月 三十一日
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
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

##### (33) 資本公積

	二零一六年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
股本溢價	716,380	-	(62,728)	653,652

  

	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
股本溢價	3,540,247	-	(2,823,867)	716,380

四. 合併財務報表項目附註(續)

(34) 其他綜合收益

	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 十二月 三十一日	稅後 歸屬於 母公司	二零一七年 十二月 三十一日	本年 所得稅前 發生額	減：前期 計入其他 綜合收益 本年轉入 損益	減：所得稅 費用	稅後 歸屬於 母公司	稅後 歸屬於 少數股東
以後不能重分類進損益的 其他綜合收益								
權益法下在被投資單位不能 重分類進損益的其他綜合 收益中享有的份額	-	-	-	-	-	-	-	-
以後將重分類進損益的 其他綜合收益								
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	-	31,984	-	-	-	-	-
因存貨轉入投資性房地產 公允價值變動(a)	460,916	(69,445)	391,471	1,055	(93,649)	23,149	(69,445)	-
衍生金融負債公允價值變動	(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	-

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (34) 其他綜合收益(續)

	資產負債表中其他綜合收益			二零一六年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一五年 十二月 三十一日	稅後 歸屬於 母公司	二零一六年 十二月 三十一日	本年 所得稅前 發生額	減：前期 計入其他 綜合收益 本年轉入 損益	減：所得稅 費用	稅後 歸屬於 母公司	稅後 歸屬於 少數股東
以後不能重分類進損益的								
其他綜合收益								
權益法下在被投資單位不能 重分類進損益的其他綜合 收益中享有的份額	-	-	-	-	-	-	-	-
以後將重分類進損益的								
其他綜合收益								
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	31,984	31,984	-	-	31,984	-
可供出售金融資產公允價值 變動損益	8,087	(8,087)	-	-	(10,783)	2,696	(8,087)	-
因存貨轉入投資性房地產 公允價值變動(a)	566,688	(105,772)	460,916	5,914	(146,943)	35,257	(105,772)	-
衍生金融負債公允價值變動	(28,181)	(95,187)	(123,368)	(126,916)	-	31,729	(95,187)	-
外幣報表折算差額	(9,053)	9,928	875	9,928	-	-	9,928	-
合計	537,541	(167,134)	370,407	(79,090)	(157,726)	69,682	(167,134)	-

(a) 於二零一七年度，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轉入當期損益的金額為人民幣70,218,000元(二零一六年度：人民幣110,207,000元)。

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (35) 盈餘公積

	二零一六年 十二月三十一日	本年提取	其他調整	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	543,169	27,736	-	-	570,905

  

	二零一五年 十二月三十一日	本年提取	其他調整	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
法定盈餘公積金(i)	495,150	43,363	4,656	-	543,169

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。於二零一七年度，本公司計提法定盈餘公積為人民幣27,736,000元(二零一六年度：人民幣43,363,000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，二零一七年度及二零一六年度，本公司均未計提任意盈餘公積金。

- (i) 於二零一六年三月，本公司喪失對原子公司尚博地控制權，尚博地成為本公司之合營企業，因此，本公司對其長期股權投資改以權益法核算，並通過權益法確認應享有的以前年度被投資單位淨損益的份額，相應計提盈餘公積人民幣4,656,000元。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (36) 未分配利潤

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
年初未分配利潤(調整前)	9,109,165	7,768,550
調整(a)	–	(23,332)
年初未分配利潤(調整後)	9,109,165	7,745,218
加：本年歸屬於母公司股東的淨利潤	2,112,580	2,017,558
減：提取法定盈餘公積	(27,736)	(48,019)
派發普通股股利(b)	(605,592)	(605,592)
派發永續債分紅	(95,736)	–
其他	(115,702)	–
年末未分配利潤	10,376,979	9,109,165

(a) 2017年度，由於同一控制下企業合併，調減2016年年初未分配利潤人民幣23,332,000元。

(b) 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。該股利分配方案已於二零一七年四月二十日舉行的周年股東大會上經股東審批。

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二零一七年現金股利，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。該股利分配方案將在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。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (37) 營業收入和營業成本

	二零一七年度	二零一六年度
主營業務收入(a)	21,136,876	20,191,574
其他業務收入(b)	155,164	157,830
合計	21,292,040	20,349,404

  

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
主營業務成本(a)	15,165,479	16,839,119
其他業務成本(b)	49,934	31,451
合計	15,215,413	16,870,570

##### (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 (經重述)	
	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	17,850,954	14,184,431	19,598,659	16,586,622
諮詢收入	26,078	—	26,169	—
土地一級開發	2,906,146	971,456	264,369	242,535
投資物業租賃收入	353,698	9,592	302,377	9,962
合計	21,136,876	15,165,479	20,191,574	16,839,119



#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (37) 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	其他業務 成本
投資性房地產銷售	765	639	-	-
臨時性租賃收入	44,365	378	113,360	204
其他業務	110,034	48,917	44,470	31,247
合計	155,164	49,934	157,830	31,451

##### (38) 税金及附加

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)	計繳標準
營業稅	180,978	697,189	參見附註三
土地增值稅	880,633	532,580	參見附註三
其他	200,649	205,238	
合計	1,262,260	1,435,007	

##### (39) 財務費用/(收入)淨額

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
利息支出	3,335,385	3,515,807
其中：銀行借款	1,422,182	1,615,995
公司債券	1,048,615	903,916
其他負債	864,588	995,896
減：資本化利息支出	(2,007,868)	(2,602,630)
利息支出淨額	1,327,517	913,177
利息收入	(1,216,089)	(1,006,816)
匯兌損益－淨額	(137,419)	(8,854)
其他	59,727	44,129
淨額	33,736	(58,364)

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (39) 財務費用／(收入)淨額(續)

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	二零一七年度		二零一六年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	1,335,660	1,913,203	1,458,850	1,899,812
最後一期還款日在五年之後的借款	86,522	—	157,145	—
合計	1,422,182	1,913,203	1,615,995	1,899,812

##### (40) 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：

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
房地產項目的成本	14,012,002	16,376,026
土地一級開發成本	971,456	242,535
工資、社保及福利	679,175	443,776
行政辦公費	156,880	127,593
折舊與攤銷	27,989	53,505
差旅招待費	20,144	19,213
中介服務費	104,832	75,051
核數費用	11,922	12,651
核數相關費用及非核數費用	3,976	5,747
營銷及佣金費用	443,109	515,400
投資物業運營成本	9,592	5,434
其他	73,709	82,850
合計	16,514,786	17,959,781

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (41) 公允價值變動損益

	二零一七年度	二零一六年度
以公允價值進行後續計量的投資性房地產(附註四(12))	273,983	1,538,414
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	(355,110)	(11,125)
衍生金融工具(i)	(8,795)	(9,089)
實現銷售轉回相應公允價值變動損益	(21,160)	(33,075)
合計	(111,082)	1,485,125

(i) 該衍生工具為作為現金流量套期工具的遠期外匯合約(附註四(31))，於二零一七年度，其公允價值變動損失人民幣2,140,000元(二零一六年度：收益人民幣146,000元)屬於套期無效的部分。

## (42) 投資收益

	二零一七年度	二零一六年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額 (附註四(11))	99,637	582,988
處置子公司投資收益(附註五(3))	13,123	84,801
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(附註五(2)(b))	98,252	11,302
處置聯營、合營企業收益	—	617,485
出售可供出售金融資產收益	—	14,452
可供出售金融資產股利收益	7,654	1,845
處置交易性金融資產收益	133,988	—
其他	—	4,766
合計	352,654	1,317,639

## (43) 資產減值損失

	二零一七年度	二零一六年度
計提壞賬準備(附註四(5)(ii))	80,000	—
計提商譽減值準備(附註四(15))	172,137	—
計提存貨跌價準備(附註四(7))	5,469	772
合計	257,606	772

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (44) 其他收益

	二零一七年度	二零一六年度
土增稅返還獎勵	67,000	—
開業補貼(i)	121,516	—
其他	608	—
合計	189,124	—

- (i) 於二零一六年，江西首創奧特萊斯置業有限公司(以下稱「江西首創」)收到政府補助的開業補貼人民幣121,516,000元。於二零一七年，江西首創持有的奧特萊斯項目已投入營運，故相關政府補助滿足於綜合損益表的其他收入全部確認的條件。

##### (45) 資產處置收益

	二零一七年度	二零一六年度
政府土地回購利得(i)	181,048	—
處置其他非流動資產(損失)/利得	(46)	105
合計	181,002	105

- (i) 於二零一七年度，本集團與太湖旅遊區管委會簽訂了土地回購協議，將本集團持有的部分地塊按照商定價格轉讓於管委會，本集團將土地使用權回購價格與賬面成本的差額人民幣181,048,000元確認為資產處置收益。

##### (46) 營業外收入

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
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(附註五(2)(b))	850	—
政府補助	1,905	53,347
無需支付的違約金	—	70,084
其他	16,618	7,504
合計	19,373	130,935

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (47) 營業外支出

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
捐贈支出	1,442	858
滯納金	4,086	3,577
其他	9,878	3,109
合計	15,406	7,544

##### (48) 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，於二零一七年度，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，於二零一七年度，除個別香港子公司有需要繳納的應課稅溢利外，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：

	二零一七年度	二零一六年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	1,219,566	509,367
遞延所得稅	(177,046)	565,107
合計	1,042,520	1,074,474

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (48) 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：

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
利潤總額	3,839,317	3,938,468
按適用稅率25%計算的所得稅	959,829	984,617
當年代扣代繳所得稅率的影響	—	10,050
被投資單位稅率差異的影響	833	(962)
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)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	54,920	—
需要繳稅的內部股權轉讓收益	—	188,073
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(104,516)	(8,894)
使用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)
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
不得扣除的成本、費用和損失	10,050	7,955
所得稅費用	1,042,520	1,074,474

(i) 該金額為權益工具分紅，於單家層面可在稅前抵扣。

#### 四. 合併財務報表項目附註(續)

##### (49) 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(i)	(95,736)	-
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	2,016,844	2,017,558
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)	0.67	0.67

(i) 如附註十六(11)所述之本公司其他權益工具的有關條款及相關規定，本公司在計算二零一七年度基本每股收益時，將本公司於二零一七年度派發的其他權益工具分紅人民幣95,736,000元從歸屬於母公司股東的合併淨利潤中予以扣除。

(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。於二零一七年度及二零一六年度，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)

##### (50) 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

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
收到的經營往來款	232,147	1,008,914
銀行利息收入	152,569	246,262
收到的政府補助款項	68,726	53,347
合計	453,442	1,308,523

###### (b) 支付的其他與經營活動有關的現金

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
支付土地保證金	—	755,610
營銷推廣費	232,874	231,505
佣金及中介費	330,965	376,840
管理辦公費	291,661	248,815
違約金、滯納金	4,086	3,577
支付的經營往來款	190,913	249,714
手續費及其他	13,618	57,278
合計	1,064,117	1,923,339

###### (c) 收到的其他與投資活動有關的現金

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
收購子公司收到的現金	457,667	—
收回土地一級開發墊付款及利息	1,291	2,377
收到債權投資本金及利息	642,271	464,562
收回關聯方資金拆借本金及利息	2,385,976	1,545,597
其他	268,282	4,298
合計	3,755,487	2,016,834



## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (50) 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

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
支付合作投資款	1,842,524	-
支付一級開發投資款	205,283	888,482
支付債權投資款	1,159,564	847,501
支付關聯方往來款	4,406,855	1,315,824
支付城鐵港鐵履約保函款項	1,600,000	-
合計	9,214,226	3,051,807

## (e) 收到的其他與籌資活動有關的現金

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
收到關聯方資金拆借款	2,787,825	3,204,539
子公司取得的其他長期債務籌資款	6,734,035	-
其他	414,500	-
合計	9,936,360	3,204,539

## (f) 支付的其他與籌資活動有關的現金

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
子公司歸還債權轉讓籌資款	2,900,000	1,100,000
支付關聯方資金拆借本金及利息	2,250,532	1,497,802
其他	1,279,890	1,400
合計	6,430,422	2,599,202

## 四. 合併財務報表項目附註(續)

## (51) 現金流量表補充資料

## 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
淨利潤	2,796,797	2,863,994
加：資產減值準備(附註四(43))	257,606	772
固定資產折舊(附註四(13))	19,879	19,489
長期待攤費用的攤銷	30,957	34,016
處置固定資產、投資性房地產和其他長期資產的 收益	(69,762)	(105)
財務費用	126,579	143,769
公允價值變動損失／(收益)	89,922	(1,518,200)
投資收益(附註四(42))	(352,654)	(1,317,639)
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(附註四(46))	(850)	—
遞延所得稅資產的增加	(306,868)	(178,692)
遞延所得稅負債的(減少)／增加	(3,763)	617,740
存貨的減少／(增加)	4,044,223	(4,002,439)
受限制現金的減少	56,082	545,677
經營性應收項目的增加	(7,886,322)	(1,191,471)
經營性應付項目的增加	5,651,963	3,007,082
經營活動產生／(使用)的現金流量淨額	4,453,789	(976,007)

於二零一七年度及二零一六年度，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)

##### (51) 現金流量表補充資料(續)

###### (a) 現金及現金等價物淨變動情況

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
現金的年末餘額	<b>18,049,837</b>	16,558,753
減：現金的年初餘額	<b>(16,558,753)</b>	(18,204,114)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	<b>1,491,084</b>	(1,645,361)

###### (b) 取得或處置子公司

二零一七年度及二零一六年度，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(3)。

###### (c) 現金及現金等價物

	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)
貨幣資金(附註四(1))	<b>21,038,178</b>	17,926,073
其中：庫存現金	<b>710</b>	1,023
可隨時用於支付的銀行存款	<b>18,049,127</b>	16,557,730
減：受到限制的銀行存款	<b>(2,988,341)</b>	(1,367,320)
年末現金及現金等價物餘額	<b>18,049,837</b>	16,558,753

## 五. 合併範圍的變更

### (1) 同一控制下的企業合併

#### (a) 二零一七年度發生的同一控制下企業合併

被合併方	構成同一控制下		合併日	合併日的確定依據	二零一七年		二零一六年		二零一七年	
	取得比例	企業合併的依據			二零一七年	二零一七年	二零一六年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
					一月一日至	一月一日至	一月一日至	一月一日至	一月一日至	一月一日至
					被合併方	被合併方	被合併方	被合併方	被合併方	被合併方
					的收入	的淨利潤	的收入	的淨虧損	的經營活動	現金流量淨額
瀋陽吳華(i)	100%	合併前後均屬於同一 最終控制方控制	二零一七年三月	完成工商變更	-	(3)	-	(14,304)	(3,027)	(196)

- (i) 於二零一六年六月，本集團與首創投資簽訂股權轉讓協議，購買瀋陽吳華100%股權，瀋陽吳華為首創投資於二零一五年六月從第三方取得的公司。該交易已於二零一七年三月完成。

因上述被合併方與本集團同受首創集團控制，因此上述交易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的財務數據已經重述。

#### (b) 合併成本及取得的淨資產賬面價值如下：

	瀋陽吳華
合併成本	
支付的對價	275,556
減：購買債權對價	(275,228)
合併成本	328
加：取得可辨認淨負債賬面價值	14,036
調減資本公積	14,364

## 五. 合併範圍的變更(續)

### (1) 同一控制下的企業合併(續)

#### (c) 被合併方於合併日的資產、負債賬面價值列示如下：

##### 瀋陽昊華

	合併日 賬面價值	二零一六年 十二月三十一日 賬面價值
貨幣資金	131	326
其他應收款	2,261	2,933
存貨	283,088	333,856
其他流動資產	–	1,826
固定資產	140	187
減：應付賬款	6,773	41,726
其他應付款	261,791	286,698
預收賬款	24,521	24,571
應交稅費	6,571	156
應付職工薪酬	–	10
淨負債	(14,036)	(14,033)
減：少數股東權益	–	–
取得的淨負債	(14,036)	(14,033)

## 五. 合併範圍的變更(續)

### (2) 非同一控制下的企業合併

#### (a) 二零一七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		購買日	購買日確定依據	購買日至年末	購買日至年末	購買日至年末	購買日至年末
			權益比例	取得方式			被購買方 的收入	被購買方 的淨利潤/ (虧損)	被購買方 的經營活動 現金流量	被購買方 的現金流量 淨額
首創嘉銘(i)	二零一七年十月	175,000	35%	股權收購	二零一七年十月	股權交割日	-	100	(18,781)	(3,673)
同創金龍 (附註四(11)(a)(vii))	二零一七年七月	-	0%	簽署補充協議	二零一七年七月	補充協議簽署日	1,231,621	(73,723)	117,666	(182,349)

- (i) 於二零一七年十月，本集團與其他股東簽訂協議，購買取得其持有的首創嘉銘35%股份，該交易完成後，本集團共計持有首創嘉銘70%股權並取得了首創嘉銘的控制權，本集團將此收購子公司的交易作為業務合併。

#### (b) 合併成本以及商譽的確認情況如下：

二零一七年度合併成本以及商譽的確認情況如下：

	首創嘉銘	同創金龍
合併成本		
支付的現金	175,000	-
原持有資產淨額的公允價值	175,851	106,326
合併成本合計	350,851	106,326
減：取得的可辨認淨資產公允價值份額	351,701	106,326
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)	-
原持有的資產淨額的公允價值	175,851	106,326
減：原持有的資產淨額的賬面價值(附註四(11))	(165,744)	(18,181)
重新計量產生的利得(附註四(42))	10,107	88,145

## 五. 合併範圍的變更(續)

### (2) 非同一控制下的企業合併(續)

#### (c) 二零一七年度被購買方於購買日的資產和負債情況：

##### (i) 首創嘉銘

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值	二零一六年 十二月三十一日 賬面價值
貨幣資金	11,150	11,150	30,739
預付賬款	10,768	10,768	10,768
其他應收款	86,182	86,182	86,181
存貨	1,850,357	1,818,188	1,705,716
其他流動資產	42	42	-
遞延所得稅資產	6,827	6,827	6,827
減：應付賬款	18,806	18,806	18,300
預收賬款	195,527	195,527	195,029
應付利息	-	-	1,812
應付職工薪酬	-	-	45
應交稅費	-	-	318
其他應付款	46,259	46,259	9,960
長期借款	1,194,262	1,194,262	1,135,248
遞延所得稅負債	8,042	-	-
歸屬於本集團的資產淨額	502,430	478,303	479,519
以現金支付的對價	165,000		
減：取得的被收購子公司的現金	(11,150)		
取得子公司支付的現金淨額	153,850		

## 五. 合併範圍的變更(續)

## (2) 非同一控制下的企業合併(續)

## (c) 二零一七年度被購買方於購買日的資產和負債情況：(續)

## (ii) 同創金龍

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值	二零一六年 十二月三十一日 賬面價值
貨幣資金	542,169	542,169	351,117
其他應收款	315,267	315,267	314,867
存貨	1,283,981	804,035	766,427
其他流動資產	100,788	100,788	39,951
固定資產	126	126	156
遞延所得稅資產	11,164	11,164	8,767
減：應付賬款	3,294	3,294	13,040
預收賬款	1,403,333	1,403,333	920,211
應付職工薪酬	2	2	2
應交稅費	147	147	453
其他應付款	1,428	1,428	3,871
長期借款	300,000	300,000	470,000
遞延所得稅負債	119,987	-	-
歸屬於本集團的資產淨額	425,304	65,345	73,708
以現金支付的對價	-		
減：取得的被收購子公司的現金	(542,169)		
取得子公司收到的現金淨額	(542,169)		

本集團採用估值技術來確定首創嘉銘及同創金龍的資產負債於購買日的公允價值，主要資產的評估方法及其關鍵假設列示如下：

存貨的評估方法為假設開發法，評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、稅費及利潤等，使用的關鍵假設如下：

對已經銷售物業採用合同約定售價，對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。



## 五. 合併範圍的變更(續)

### (2) 非同一控制下的企業合併(續)

#### (d) 被購買方自購買日至當年末的經營成果和現金流量情況列示如下：

二零一七年度被購買方自購買日至當年末的經營成果和現金流量情況：

##### (i) 首創嘉銘

首創嘉銘自購買日至二零一七年十二月三十一日止期間的收入、淨利潤和現金流量列示如下：

	金額
營業收入	-
淨利潤	100
經營活動現金淨流出	(18,781)
現金淨流出	(3,673)

##### (ii) 同創金龍

同創金龍自購買日至二零一七年十二月三十一日止期間的收入、淨虧損和現金流量列示如下：

	金額
營業收入	1,231,621
淨虧損	73,723
經營活動現金淨流入	117,666
現金淨流入	(182,349)

### (3) 處置子公司

#### (a) 二零一七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	喪失控制權時點	喪失控制權時點的判斷依據	處置價款與處置投資對應的合併財務報表層面享有該子公司淨資產份額的差額	與原子公司股權投資相關的其他綜合收益轉入投資損益的金額
南昌華創(i)	-	60%	股權轉讓	二零一七年八月	股權交割日	13,123	-

- (i) 南昌華創原為本集團於二零一六年出資成立的全資子公司，於二零一七年七月，本集團與第三方公司簽訂合作開發協議，由第三方公司向南昌華創進行增資。上述增資於二零一七年八月完成，此後本集團與第三方公司分別持有南昌華創40%和60%股權。根據新修訂的公司章程，本集團僅對南昌華創的生產和經營決策產生重大影響，因此本集團將其作為聯營企業進行核算。

## 五. 合併範圍的變更(續)

### (3) 處置子公司(續)

(b) 二零一七年度處置損益以及相關現金流量信息如下：

南昌華創

處置損益計算如下：

	金額
處置日南昌華創40%股權的公允價值	31,409
減：處置日40%淨資產的賬面價值	(18,286)
處置產生的投資收益	13,123
處置價格及現金流量列示如下：	
處置價格	-
處置收到的現金	-
減：南昌華創持有的現金和現金等價物	(98,035)
處置減少的現金淨額	(98,035)

### (4) 其他原因的合併範圍變動

本公司於二零一七年一月出資設立了全資子公司北京翔能。

本集團於二零一七年一月出資設立子公司重慶首鉅。

本集團於二零一七年五月出資設立子公司昆明奧萊。

本集團於二零一七年五月出資設立全資子公司聚源商業合夥。

本集團於二零一七年七月出資設立全資子公司深圳首龍。

本集團於二零一七年八月出資設立全資子公司興泰吉昌。

本集團於二零一七年九月出資設立全資子公司上海瓴毓。

本集團於二零一七年九月出資設立全資子公司上海首淀。

本集團之子公司青島國信易誠於二零一七年三月經工商行政管理局核准注銷。

## 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

##### (a1) 本公司發起人設立時各發起人投入的子公司

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
				直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)		
北京融金房地產開發有限公司 (以下稱「融金公司」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元6,360,000	美元6,360,000	10	49.5	10	49.5	10	49.5	10	49.5		
北京陽光金都置業有限公司 (以下稱「陽光金都」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣370,000,000	人民幣370,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
Central Plaza	香港	英屬維爾京群島	投資管理	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-		
IFC	香港	英屬維爾京群島	投資管理	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-		

## 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)

##### (a2) 通過企業合併取得的子公司

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				註冊資本		二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
				二零一七年十二月三十一日	二零一六年十二月三十一日	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)
首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣640,000,000	人民幣640,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
北京恒瑞華隆房地產有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元10,000,000	美元10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京安華世紀房地產開發有限公司(以下稱「安華世紀」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元30,000,000	美元30,000,000	55	45	55	45	60	40	60	40
天津祥山	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元74,000,000	美元74,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京陽光城房地產有限公司(以下稱「陽光城」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元20,000,000	美元20,000,000	50	50	50	50	60	40	60	40
重慶首創新石置業有限公司	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	美元95,000,000	美元95,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京新博城房地產開發有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣89,000,000	人民幣89,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
青島陽光濱海置業有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
青島千樹置業有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
煙台陽光耀都房地產開發有限公司	煙台市	煙台市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
煙台陽光耀瑞房地產開發有限公司	煙台市	煙台市	房地產開發及銷售	人民幣75,000,000	人民幣75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
煙台陽光新業房地產開發有限公司	煙台市	煙台市	房地產開發及銷售	人民幣75,000,000	人民幣75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
浙江匯盛置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	美元20,000,000	美元20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
浙江奧特萊斯置業有限公司(以下稱「浙江奧萊」)	湖州市	湖州市	房地產開發及運營	美元40,000,000	美元40,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
天津生態城嘉銘融台城市開發有限公司(以下稱「天津嘉銘」)	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣60,000,000	人民幣60,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
首創鉅大	香港	開曼群島	投資控股	港幣7,815,385	港幣7,815,385	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9

## 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)

##### (a2) 通過企業合併取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
						二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日	
						直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)
西安首創新聞置業有限公司	西安市	西安市	房地產開發及銷售	美元165,000,000	美元165,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
湖州首創樂城置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	人民幣60,000,000	人民幣60,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
北京興泰吉成置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣45,000,000	人民幣45,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京永元金泰投資管理有限公司 (以下稱「永元金泰」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣5,000,000	人民幣5,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
鑒金置業	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣1,720,000,000	人民幣1,720,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京東環鑫融投資管理有限公司 (以下稱「東環鑫融」)	北京市	北京市	房屋租賃	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
珠海鋼琴首創置業光和文化 股權投資基金 (有限合伙)	珠海市	珠海市	投資管理	人民幣249,000,000	人民幣249,000,000	-	96.39	-	97.83	-	100	-	66.67
重慶首永置業有限公司 (以下稱「首永置業」)	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	人民幣80,000,000	人民幣80,000,000	-	96.39	-	97.83	-	100	-	100
瀋陽奧華	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	人民幣335,000,000	人民幣335,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
同創金龍	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣100,000,000	不適用	-	25	不適用	不適用	-	25	不適用	不適用
首創嘉銘	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣500,000,000	不適用	-	70	不適用	不適用	-	70	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)

#### (a) 企業集團的構成(續)

##### (a3) 通過出資或其他方式取得的子公司

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一七年		二零一六年		二零一七年		二零一六年		二零一七年		二零一六年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
北京首創新置業有限公司(以下稱「北京新置」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣496,590,000	人民幣496,590,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京尚博雅投資顧問有限公司(以下稱「尚博雅」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
天津市新創置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元25,000,000	美元25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
成都首創新置業有限公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	美元30,000,000	美元30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
江蘇首創置業有限公司(以下稱「江蘇首創」)	無錫市	無錫市	房地產開發及銷售	美元12,500,000	美元12,500,000	60	40	60	40	60	40	60	40		
首創置業成都有限公司(以下稱「首創成都」)	成都市	成都市	房地產開發及銷售	人民幣150,000,000	人民幣150,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
成都首創驛都置業有限公司(以下稱「成都驛都」)	成都市	成都市	房地產開發及銷售	美元100,000,000	美元100,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60		
天津首創新置業有限公司(以下稱「天津新置」)	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元95,000,000	美元95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60		
天津首創新港置業有限公司(以下稱「天津新港」)	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元95,000,000	美元95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60		
無錫首創新東置業有限公司(以下稱「無錫新東」)	無錫市	無錫市	房地產開發及銷售	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京創新建業地產投資有限公司(以下稱「創新建業」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9		
京津同城	天津市	天津市	房地產開發	人民幣250,000,000	人民幣250,000,000	-	90	-	90	-	90	-	90		
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發銷售及運營	美元127,000,000	美元127,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9		
北京首創中北基礎設施投資有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
首置投資控股有限公司(以下稱「首置投資」)	香港	香港	投資管理	美元9,900,000	美元9,900,000	100	-	100	-	100	-	100	-		

## 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)

##### (a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
						二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日	
						直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
				二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
北京安博園房地產開發有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	95	-	95	-	95	-	95
鎮江先基置業有限公司	鎮江市	鎮江市	房地產開發及銷售	美元40,000,000	美元40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
浙江首信置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	美元24,500,000	美元24,500,000	-	100	-	100	-	100	-	100
浙江華隆置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	美元67,000,000	美元67,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京瑞元豐吉置業有限公司(以下稱「瑞元豐吉」)	北京市	北京市	房地產開發	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
首創天博基礎設施投資有限公司	北京市	北京市	房地產開發	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
海南奧特萊斯房地產開發有限公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發	美元14,000,000	美元14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
江陰致致置業有限公司	江陰市	江陰市	房地產開發及銷售	美元49,000,000	美元49,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
青島信立偉業房地產開發有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣90,000,000	人民幣90,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
首創國信資產管理有限公司(以下稱「首創國信」)	北京市	北京市	資產管理	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
海南奧特萊斯商業開發有限公司	萬寧市	萬寧市	開發建設銷售和物業管理	美元9,000,000	美元9,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
首創奧萊(昆山)置業有限公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣300,000,000	人民幣300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
瀋陽首創新運置業有限公司	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
大唐偉業投資有限公司	法國	法國	地產業務及其他	歐元25,000,000	歐元25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
海南首創奧萊置業有限公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京金瑞財富投資管理有限公司	北京市	北京市	投資管理	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

## 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)

##### (a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
						二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日	
						直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
首創興興(昆山)房地產開發有限公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣300,000,000	人民幣300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
天津同城置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京眾豐福房地產開發有限公司 (以下稱「眾豐福」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
北京天城永元置業有限公司(以下稱「天城永元」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣1,997,109,000	人民幣1,997,109,000	-	50	-	50	-	60	-	60
天津興泰吉鑫置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
青島國信易誠	青島市	青島市	投資管理	不適用	人民幣10,000,000	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100
北京首創瑞祥安置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣60,000,000	人民幣60,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
上海松創置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京益凱優置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
上海首創正恒置業有限公司(以下稱「上海正恒」)	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
北京貴佳茂置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
興泰吉鴻	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京聯創盛泉房地產開發有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
成都首創正華置業有限公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京創瑞華安置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京旭嘉置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100



## 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)

##### (a3) 通過出資或以其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一七年		二零一六年		二零一七年		二零一六年			
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接	間接	直接	間接	直接	間接		
				(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)		
天津興泰吉盛置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
天津宏泰偉業房地產開發有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
上海首置置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
上海首津置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京天智盈置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京金維豐置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京寶地通置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
上海首瀚投資有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
上海首樞投資有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
杭州首創奧特萊斯置業有限公司	杭州市	杭州市	房地產開發及物業管理	人民幣335,000,000	人民幣335,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
江西首創	南昌市	南昌市	房地產開發及銷售	人民幣459,000,000	人民幣459,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司	武漢市	武漢市	房地產開發及物業管理	人民幣208,000,000	人民幣208,000,000	-	72.2	-	72.2	-	72.2	-	72.2
西安首鉅商業開發管理有限公司	西安市	西安市	房地產開發及物業管理	人民幣335,000,000	人民幣335,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
鄭州鉅信奧萊置業有限公司	鄭州市	鄭州市	房地產開發及物業管理	人民幣200,000,000	人民幣200,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
聚源信誠(天津)投資管理有限公司(以下稱「聚源信誠投資」)	天津市	天津市	投資管理及諮詢	人民幣500,000,000	人民幣500,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
聚源信誠(天津)商貿有限公司	天津市	天津市	批發和零售業	人民幣500,000,000	人民幣500,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
北京永源興置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

## 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)

##### (a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
						二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日	
				二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)
上海裕樞房地產開發有限公司(以下稱「上海裕樞」)	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣2,000,000,000	人民幣2,000,000,000	-	51	-	51	-	51	-	51
上海樞樞房地產開發有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣2,000,000,000	人民幣2,000,000,000	-	51	-	51	-	51	-	51
北京優達置業有限公司(以下稱「優達置業」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣90,000,000	人民幣90,000,000	-	70	-	70	-	70	-	70
上海首涇投資有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
濟南首鉅置業有限公司	濟南市	濟南市	房地產開發及運營	人民幣210,000,000	人民幣210,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
合肥創鉅奧業商業管理有限公司	合肥市	合肥市	房地產開發及運營	人民幣800,000,000	人民幣800,000,000	-	72.9	-	72.9	-	72.9	-	72.9
北京翔能	北京市	北京市	房地產開發及運營	人民幣500,000,000	不適用	100	-	不適用	不適用	100	-	不適用	不適用
重慶首鉅	重慶市	重慶市	房地產開發及運營	人民幣200,000,000	不適用	-	72.9	不適用	不適用	-	72.9	不適用	不適用
昆明奧萊	昆明市	昆明市	房地產開發及運營	人民幣10,000,000	不適用	-	62.0	不適用	不適用	-	62.0	不適用	不適用
上海瓊毓	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣10,200,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
上海首淀	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
聚源商業合夥	天津市	天津市	投資管理及諮詢	人民幣200,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
深圳首龍	深圳市	深圳市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
興泰吉昌	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	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

## (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 持股比例(%)	二零一七年度 歸屬於少數股東 的損益	二零一七年度 向少數股東 分派股利	二零一七 年十二月三十一日 少數股東權益
天津新園	45	(4,406)	-	268,835
天津新港	45	(34,322)	-	153,390
成都驛都	45	(33,284)	-	374,792
天城永元	50	19,502	-	1,616,073
上海裕憬	49	(3,884)	-	972,798
合計		(56,394)	-	3,385,888

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下：

	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

	二零一六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	891,969	56	892,025	284,823	-	284,823
天津新港	1,075,950	36	1,075,986	658,848	-	658,848
成都驛都	1,079,416	19,631	1,099,047	192,211	-	192,211
天城永元	684,405	4,412,611	5,097,016	800,387	1,103,487	1,903,874
上海裕憬	5,461,345	2,257	5,463,602	3,470,374	-	3,470,374

## 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：

	二零一七年度財務狀況			經營活動 現金流量
	營業收入	淨(虧損)/利潤	綜合(虧損)/ 收益總額	
天津新園	174,962	(9,790)	(9,790)	(55,423)
天津新港	23,200	(76,271)	(76,271)	(646,706)
成都驛都	185,145	(73,965)	(73,965)	540
天城永元	-	39,003	39,003	304,684
上海裕憬	-	(7,927)	(7,927)	1

	二零一六年度財務狀況			經營活動 現金流量
	營業收入	淨(虧損)/利潤	綜合(虧損)/ 收益總額	
天津新園	82,280	(139,453)	(139,453)	82,398
天津新港	211,764	(4,928)	(4,928)	(400,656)
成都驛都	84,042	(15,147)	(15,147)	(20,115)
天城永元	-	637,563	637,563	(161,516)
上海裕憬	-	(6,772)	(6,772)	(1,992,088)

##### (b2) 子公司對外發行的其他權益工具

	二零一七年度 歸屬於少數股東 的損益	二零一七年度 向少數股東 分派股利	二零一七年 十二月三十一日 少數股東權益
子公司發行高級永續證券(i)	439,216	444,168	4,962,843
子公司發行永久可換股證券 (附註六(3)(b)(iii))	92	-	945,289
合計	439,308	444,168	5,908,132

## 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)

	二零一六年度 歸屬於少數股東 的損益	二零一六年度 向少數股東 分派股利	二零一六年 十二月三十一日 少數股東權益
子公司發行高級永續證券(i)	442,821	438,645	4,962,843
民生加銀專項資管計劃	-	10,810	-
天地方中專項資管計劃(ii)	68,880	76,161	537,600
子公司發行永久可換股證券 (附註六(3)(b)(iii))	-	-	945,197
合計	511,701	525,616	6,445,640

- (i) 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。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被作為對少數股東利潤分配的處理。

發行人Central Plaza可選擇將利息及已經遞延的所有利息及孳息推遲至下一個付息日支付，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%，扣除相關費用及可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣2,333,945,000元。

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2,628,898,000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) 於二零一五年一月，天地方中專項資管計劃募集金額累計人民幣1,200,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限，除本公司或指定子公司宣派分紅外，本集團可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，本集團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被作為對少數股東利潤分配的處理。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，本集團依據該資管計劃《投資協議》發出《提前償還通知書》，提出將於二零一七年償還該專項資管計劃的50%，由於本集團對於該款項已附有不可避免的支付義務，其不再符合權益工具的定義，因此，該資管計劃自通知書發出日後重分類至一年內到期的非流動負債核算，並相應減少資本公積人民幣62,400,000元。於二零一六年十二月三十一日，扣除重分類至一年內到期的非流動負債後，剩餘少數股東權益為人民幣537,600,000元。

於二零一七年，本集團已提前償還資管計劃全部本金人民幣1,200,000,000元，並減少資本公積人民幣62,400,000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

## (a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息

										二零一七年十二月三十一日			
企業類型	主要經營地	註冊地	法人代表	業務性質	對集團活動是否具 有戰略性	註冊資本	持股比例		表決權比例				
							直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)			
合營企業													
瀋陽吉天	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	美元40,000,000	-	50	-	50		
珠海橫琴成都偉華基金(ii)	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣15,000,000	-	67.50	-	67.50		
上海首嘉	有限責任公司	上海市	上海市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	人民幣100,000,000	-	60	-	60		
首創青旅	有限責任公司	昆山市	昆山市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	人民幣300,000,000	-	51	-	51		
天津吉慶(iii)	有限責任公司	天津市	天津市	樊濤	房地產開發及銷售	是	人民幣30,000,000	-	50	-	50		
天津聯津(iv)	有限責任公司	天津市	天津市	毛鐵	房地產開發及銷售	是	人民幣125,000,000	-	25	-	25		
上海置悅	有限責任公司	上海市	上海市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	人民幣500,000,000	-	50	-	50		
天津永元(v)	有限責任公司	天津市	天津市	蔣和斌	房地產開發及銷售	是	人民幣30,010,000	-	30	-	30		
遠創興茂(vi)	有限責任公司	北京市	北京市	莊江波	房地產開發及銷售	是	人民幣100,000,000	-	30	-	30		
創遠亦程(vii)	有限責任公司	北京市	北京市	方永高	房地產開發及銷售	是	人民幣100,000,000	-	50	-	50		
城鐵港鐵(viii)	有限責任公司	天津市	天津市	邢爽	房地產開發及銷售	是	人民幣2,273,000,000	-	49	-	49		
聯營企業													
陽光苑	有限責任公司	北京市	北京市	楊寧	物業運營及管理	否	人民幣72,190,000	35	-	35	-		
瀋陽新資	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	曹越	房地產開發及銷售	是	美元92,500,000	-	30	-	30		
天津新青	有限責任公司	天津市	天津市	秦怡	房地產開發及銷售	是	美元95,000,000	-	40	-	40		
天津新明	有限責任公司	天津市	天津市	王維	房地產開發及銷售	是	美元95,000,000	-	40	-	40		
中關村集成電路園(ix)	有限責任公司	北京市	北京市	苗軍	房地產開發及銷售	是	人民幣1,000,000,000	-	50	-	50		
珠海橫琴瑞元嘉陵基金(i)	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣51,000,000	-	30.4	-	33.33		
南昌華創(附註五(3)(a)(i))	有限責任公司	南昌市	南昌市	譚斐	房地產開發及銷售	是	人民幣50,000,000	-	40	-	40		

本集團對上述股權投資均採用權益法核算。

## 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) 珠海橫琴瑞元嘉陵基金為珠海橫琴基金管理有限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。

於二零一六年，珠海橫琴嘉陵基金根據項目公司資金情況，對優先級及中間級合夥人本金及固定收益進行了結算，並支付了優先級的投資本金及固定收益，本集團將尚未收回的中間級投資本金及應享有的收益重分類至其他應收款。但根據合夥協議相關規定，各級合夥人仍享有珠海橫琴嘉陵基金剩餘超額收益分配權，因此本集團仍將其作為合營企業核算。

二零一七年，珠海橫琴瑞元嘉陵基金原普通合夥人珠海橫琴基金管理有限公司退夥。根據更新的合夥協議，新的普通合夥人變更為珠海橫琴創元匯金投資管理有限公司(以下稱「創元匯金」)。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體，根據更新的合夥協議，本集團對珠海橫琴瑞元嘉陵基金構成重大影響，因此本集團將其作為聯營企業核算。

- (ii) 珠海橫琴成都偉華基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人於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。於二零一六年度，珠海橫琴成都偉華基金根據項目公司資金情況，支付了優先級及本集團持有的中間級合夥人的投資本金及固定收益，以及次級合夥人本金。本集團將尚未收回的應享有的中間級超額收益份額重分類至其他應收款。但根據合夥協議相關規定，各級合夥人仍享有珠海橫琴成都偉華基金超額收益分配權，因此本集團仍將其作為合營企業核算。

二零一七年，珠海橫琴成都偉華基金原普通合夥人珠海橫琴基金管理有限公司退夥。根據更新的合夥協議，新的普通合夥人變更為創元匯金。根據合夥協議相關規定，各級合夥人仍享有珠海橫琴成都偉華基金超額收益分配權，因此本集團仍將其作為合營企業核算。

以上兩支房地產基金主要從事房地產項目開發投資，收益將來源於資金的利息收益、所持有房地產項目開發所產生的利潤或轉讓其持有項目的股權收益。

根據合夥協議，基金成立後每年核算日及清算時有關的分配順序如下：優先級有限合夥人可獲得預期年化收益，中間級有限合夥人可獲得預期年化或固定收益，預期收益率約為10%；優先級有限合夥人最優先獲得分配投資本金和預期收益，中間級有限合夥人的投資本金和預期收益劣後於優先級有限合夥人的投資本金和預期收益獲得分配，次級有限合夥人的投資本金劣後於中間級有限合夥人的投資本金和預期收益獲得分配，普通合夥人的投資本金劣後於次級有限合夥人的投資本金獲得分配，最後，若仍有可分配超額收益，則按照合夥協議約定的比例向各級合夥人分配。



## 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)

- (iii) 於二零一七年十一月，本集團與合作方北京德穎投資管理有限公司(以下稱「德穎投資」)簽訂合作協議，約定共同合作開發天津吉慶於二零一七年十月競拍取得的武清1-1號地塊，並約定自合作協議簽署日開始，本集團與德穎投資分別享有天津吉慶1-1號地塊50%和50%權益，並共同決定天津吉慶的重要相關活動。因此，於二零一七年十二月十四日起，本集團不再將天津吉慶納入合併範圍，將其作為合營企業核算，並以本集團對天津吉慶長期股權投資餘額人民幣15,000,000元為限，對本期天津吉慶與本集團之子公司京津同城之間順流交易的未實現利潤進行抵銷。

本集團對天津吉慶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。二零一七年度，本集團未確認的投資損失為人民幣173,000元。

- (iv) 二零一六年，本集團與其他股權合作方共同出資，成立項目公司天津聯津，並持有其25%股權，根據公司章程，天津聯津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。
- (v) 於二零一七年一月，本集團與合作方珠海思平投資諮詢合夥企業(有限合夥)(以下稱「思平投資」)簽訂合作協議，約定共同合作開發天津永元於二零一六年十二月競拍取得的武清19號地塊，並約定自合作協議簽署日開始，本集團與思平投資分別享有天津永元19號地塊30%和70%權益，並共同決定天津永元的重要相關活動。因此，於二零一七年一月十日，本集團不再將天津永元納入合併範圍，將其作為合營企業核算，並以本集團對天津永元長期股權投資餘額人民幣9,003,000元為限，對本期天津永元與本集團之子公司京津同城之間順流交易的未實現利潤進行抵銷。

本集團對天津永元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。二零一七年度，本集團未確認的投資損失為人民幣38,000元。

- (vi) 二零一七年，本集團與其他股權合作方共同出資，成立項目公司遠創興茂，並持有其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。
- (vii) 二零一七年，本集團與其他股權合作方共同出資，成立項目公司創遠亦程，並持有其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。
- (viii) 二零一七年，本集團從第三方公司購買城鐵港鐵49%股份，根據修訂後的公司章程，城鐵港鐵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) 於二零一六年十二月，本集團與合作方簽訂協議，約定中關村集成電路園在重大決策時須經雙方協商一致，協商不一致時，由對方決定相關決策，因此本集團僅對中關村集成電路園構成重大影響，將其作為聯營企業核算。

## 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

	瀋陽吉天		珠海橫琴瑞元嘉陵基金		珠海橫琴成都偉華基金		上海首嘉		首創青旅	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月
	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日
流動資產	440,079	1,507,635	不適用	3,572,723	3,362,313	2,933,777	2,494,000	2,273,188	512,813	739,359
其中：現金和現金等價物	29,258	9,238	不適用	160,485	234,582	762,677	498,787	327,687	8,429	10,621
非流動資產	32,801	32,501	不適用	121	5,363	290	3,026	1,026	-	-
資產合計	472,880	1,540,136	不適用	3,572,844	3,367,676	2,934,067	2,497,026	2,274,214	512,813	739,359
流動負債	122,034	1,324,176	不適用	1,372,844	3,367,676	1,153,567	1,370,203	963,047	40,665	267,335
非流動負債	147,000	-	不適用	2,200,000	-	1,780,500	210,375	650,000	-	-
負債合計	269,034	1,324,176	不適用	3,572,844	3,367,676	2,934,067	1,580,578	1,613,047	40,665	267,335
歸屬於母公司股東權益	203,846	215,960	不適用	-	-	-	916,448	661,167	472,148	472,024
按持股比例計算的淨資產份額(i)	101,923	107,980	不適用	956	-	1,458	549,869	396,700	240,795	240,732
調整事項										
- 內部交易未實現利潤	(1,844)	(1,826)	不適用	(956)	-	(1,458)	-	-	-	-
對合營企業投資的賬面價值	100,079	106,154	不適用	-	-	-	549,869	396,700	240,795	240,732
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)

	天津吉慶		天津聯津		上海置悅		天津永元	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月
	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日
流動資產	1,061,226	不適用	4,566,314	3,545,757	2,778,892	2,637,383	2,788,592	不適用
其中：現金和現金等價物	55,700	不適用	1,293,352	719,009	15,352	139,641	20	不適用
非流動資產	108	不適用	395	79	204	21	43	不適用
資產合計	1,061,334	不適用	4,566,709	3,545,836	2,779,096	2,637,404	2,788,635	不適用
流動負債	1,031,659	不適用	3,869,134	943,625	648,838	506,266	2,758,753	不適用
非流動負債	-	不適用	600,000	2,488,612	1,633,000	1,633,000	-	不適用
負債合計	1,031,659	不適用	4,469,134	3,432,237	2,281,838	2,139,266	2,758,753	不適用
歸屬於母公司股東權益	29,675	不適用	97,575	113,599	497,258	498,138	29,882	不適用
按持股比例計算的淨資產 份額(i)	15,000	不適用	24,394	28,400	248,629	249,069	9,003	不適用
調整事項								
—內部交易未實現利潤	(15,000)	不適用	-	-	-	-	(9,003)	不適用
對合營企業投資的賬面價值	-	不適用	24,394	28,400	248,629	249,069	-	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

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)

	遠創興茂		創遠亦程		城鐵港鐵	
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
流動資產	4,962,247	不適用	6,169,803	不適用	2,908,461	不適用
其中：現金和現金等價物	110,235	不適用	10,916	不適用	4,396	不適用
非流動資產	92	不適用	922	不適用	918	不適用
資產合計	4,962,339	不適用	6,170,725	不適用	2,909,379	不適用
流動負債	4,863,556	不適用	1,173,491	不適用	319	不適用
非流動負債	-	不適用	4,900,000	不適用	280,418	不適用
負債合計	4,863,556	不適用	6,073,491	不適用	280,737	不適用
歸屬於母公司股東權益	98,783	不適用	97,234	不適用	2,628,642	不適用
按持股比例計算的淨資產						
份額(i)	29,635	不適用	48,617	不適用	1,288,035	不適用
調整事項						
— 內部交易未實現利潤	-	不適用	-	不適用	-	不適用
對合營企業投資的賬面價值	29,635	不適用	48,617	不適用	1,288,035	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

## 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		珠海橫琴瑞元嘉陵基金		珠海橫琴成都偉華基金		中關村集成電路園		上海首嘉		首創青旅	
							二零一六年 一月一日 至變更日					
	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	止期間	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	二零一六年度
營業收入	98,199	79,978	不適用	509,989	-	-	不適用	200	882,948	2,562,568	7,645	254,465
財務費用	160	78	不適用	1,727	(52)	164,868	不適用	1,083	3,733	6,332	254	474
所得稅費用	-	13,327	不適用	(10,558)	5,176	(4,327)	不適用	(92,702)	(85,093)	(185,995)	(41)	(3,721)
淨(虧損)/利潤	(12,113)	(16,298)	不適用	10,898	(15,503)	135,677	不適用	278,103	255,282	565,717	124	28,530
其他綜合收益	-	-	不適用	-	-	-	不適用	-	-	-	-	-
綜合(虧損)/收益總額	(12,113)	(16,298)	不適用	10,898	(15,503)	135,677	不適用	278,103	255,282	565,717	124	28,530
本集團本年度收到的來自合營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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)

#### (b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

	天津吉慶		天津聯津		上海重悅		天津永元		遠創興茂		創遠亦程		城鐵港鐵	
	二零一七	二零一六	二零一七	二零一六	二零一七	二零一六	二零一七	二零一六	二零一七	二零一六	二零一七	二零一六	二零一七	二零一六
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度
營業收入	-	不適用	-	-	-	-	-	不適用	-	不適用	-	不適用	71	不適用
財務費用	(323)	不適用	8,550	757	105	127	-	不適用	44	不適用	33	不適用	305	不適用
所得稅費用	108	不適用	-	-	-	3	-	不適用	-	不適用	922	不適用	-	不適用
淨虧損	(345)	不適用	(16,024)	(11,399)	(880)	(1,862)	(128)	不適用	(1,216)	不適用	(2,766)	不適用	(24,419)	不適用
其他綜合收益	-	不適用	-	-	-	-	-	不適用	-	不適用	-	不適用	-	不適用
綜合虧損總額	(345)	不適用	(16,024)	(11,399)	(880)	(1,862)	(128)	不適用	(1,216)	不適用	(2,766)	不適用	(24,419)	不適用
本集團本年度收到的來自 合營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(i) 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。

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。

## 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

	陽光苑		瀋陽新資		天津新青	
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
流動資產	277,590	295,421	1,037,462	1,324,169	665,317	667,887
其中：現金和現金等價物	40,838	7,143	33,834	5,079	41,488	10,776
非流動資產	1,140,806	1,022,720	20	20	314	2
資產合計	1,418,396	1,318,141	1,037,482	1,324,189	665,631	667,889
流動負債	63,535	50,861	127,844	422,664	1,545	3,773
非流動負債	721,129	721,292	-	-	-	-
負債合計	784,664	772,153	127,844	422,664	1,545	3,773
歸屬於母公司股東權益	633,732	545,988	909,638	901,525	664,086	664,116
按持股比例計算的淨資產 份額(i)	221,806	191,096	272,891	270,458	265,634	265,646
調整事項						
— 內部交易未實現利潤	(555)	(555)	(3,249)	(3,249)	(521)	(521)
對聯營企業權益投資的 賬面價值	221,251	190,541	269,642	267,209	265,113	265,125
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

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	
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
流動資產	637,082	730,859	2,478,300	1,648,194
其中：現金和現金等價物	130,056	18,242	544,525	130,279
非流動資產	18,514	18,515	1,796,426	1,496,771
資產合計	655,596	749,374	4,274,726	3,144,965
流動負債	129,519	133,076	771,825	161,963
非流動負債	—	—	2,802,467	2,335,954
負債合計	129,519	133,076	3,574,292	2,497,917
歸屬於母公司股東權益	526,077	616,298	700,434	647,048
按持股比例計算的淨資產份額(i)	210,431	246,519	350,217	323,524
調整事項				
— 內部交易未實現利潤	(2,779)	(2,779)	—	—
對聯營企業權益投資的賬面價值	207,652	243,740	350,217	323,524
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



## 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)

	珠海橫琴嘉陵基金		南昌華創	
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
流動資產	4,217,990	不適用	260,607	不適用
其中：現金和現金等價物	736,768	不適用	24,303	不適用
非流動資產	12,585	不適用	76,142	不適用
資產合計	4,230,575	不適用	336,749	不適用
流動負債	4,230,575	不適用	248,636	不適用
非流動負債	–	不適用	10,949	不適用
負債合計	4,230,575	不適用	259,585	不適用
歸屬於母公司股東權益	–	不適用	77,164	不適用
按持股比例計算的淨資產份額(i)	–	不適用	30,866	不適用
調整事項				
– 內部交易未實現利潤	–	不適用	–	不適用
對聯營企業權益投資的賬面價值	–	不適用	30,866	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

## 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)

	陽光苑		瀋陽新賓		天津新青		天津新明	
	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	二零一六年度	二零一七年度	二零一六年度
營業收入	44,783	24,467	69,652	96,468	-	-	2,119	4,416
財務費用	(26,575)	(28,443)	125	1	34	46	75	55
所得稅費用	-	-	(2,703)	(4,614)	10	104	-	13,809
淨利潤/(虧損)	87,743	861	8,111	13,843	(29)	(311)	(90,221)	(41,428)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
綜合收益/(虧損)總額	87,743	861	8,111	13,843	(29)	(311)	(90,221)	(41,428)
本集團本年度收到的來自聯營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-

  

	中關村集成電路園		珠海橫琴瑞元嘉陵基金		南昌華創	
	變更日至 二零一六年		變更日至 二零一七年		變更日至 二零一七年	
	二零一七年度	十二月三十一日	二零一七年度	二零一六年度	十二月三十一日	二零一六年度
營業收入	-	-	627,687	不適用	-	不適用
財務費用	2,235	308	(14,542)	不適用	(54)	不適用
所得稅費用	(17,796)	(158)	12,671	不適用	(453)	不適用
淨利潤/(虧損)	53,386	475	(71,825)	不適用	1,358	不適用
其他綜合收益	-	-	-	不適用	-	不適用
綜合收益/(虧損)總額	53,386	475	(71,825)	不適用	1,358	不適用
本集團本年度收到的來自聯營企業的股利	-	-	-	不適用	-	不適用

(i) 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

	二零一七年度	二零一六年度
合營企業：		
投資賬面價值合計	504,907	532,794
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨(虧損)/利潤(i)	(17,723)	112,287
其他綜合收益(i)	-	-
綜合(虧損)/收益總額	(17,723)	112,287
聯營企業：		
投資賬面價值合計	101,477	68,271
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨虧損(i)	(27,131)	(25,889)
其他綜合收益(i)	-	31,984
綜合(虧損)/收益總額	(27,131)	6,095

(i) 淨虧損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) 與合營企業相關的資本性承諾見附註十一(1)(b)。

### (3) 與子公司少數股東的交易

#### (a) 二零一七年度與子公司少數股東的交易

(i) 二零一七年度，本集團歸還天地方中房山專項資管計劃人民幣1,200,000,000元(附註六(1)(b2)(ii))。

## 六. 在其他主體中的權益(續)

### (3) 與子公司少數股東的交易(續)

#### (b) 二零一六年與子公司少數股東的交易

##### (ii) 專項資管計劃

於二零一六年六月及七月，本集團共償還以前年度發行的民生加銀專項資管計劃人民幣650,000,000元及人民幣1,080,000,000元(附註六(1)(b2))。

於二零一六年七月，本集團根據天地方中房山專項資管計劃《投資協議》發出《提前償還通知書》，計劃於二零一七年提前償還該專項資管計劃人民幣600,000,000元，將其重分類至一年內到期的非流動負債(附註六(1)(b2)(ii))。

##### (iii) 首創鉅大發行普通股及權益工具

於二零一六年六月，本集團與首創鉅大簽訂股權轉讓協議，轉讓創新建業及浙江奧萊100%股份給首創鉅大。股權轉讓對價以本集團通過全資子公司以每股港幣2.78元的價格認購首創鉅大905,951,470股可轉換優先股方式募集。於二零一六年十二月，股權轉讓協議及本集團之全資子公司認購首創鉅大可轉換優先股認購協議的先決條件已全部達成，本集團完成出售事項以及認購可轉換優先股。

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，發行價格為每股港幣2.10元，發行費用人民幣8,465,000元。於合併層面確認少數股東權益折合人民幣359,119,000元。

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，因此該永久可換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被作為對少數股東利潤分配的處理。

於二零一六年十二月，本集團根據有關認購首創鉅大可轉換優先股協議的條款及條件行使轉換權利，將持有的首創鉅大571,153,846股可轉換優先股轉換為普通股。上述交易完成後，本集團持有的首創鉅大普通股持股比例由65.1%上升至72.9%，本集團持有的首創鉅大淨資產比例由92.56%減少至72.1%。經重新計算的少數股東權益增加人民幣64,378,000元，相應減少資本公積人民幣64,378,000元。另外上述交易相關的直接費用沖減資本公積人民幣31,284,000元。

## 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、葫蘆島創融投資有限公司(以下稱「創融投資」)、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、景洪恒同房地產開發有限責任公司、浙江紹興首創陽光置業有限公司(以下稱「紹興陽光置業」)及西雙版納景緣投資開發有限公司(以下合稱「托管項目公司」)之股東簽訂股權托管協議(以下稱「托管協議」)，由本公司受託行使其股東權利(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，由本公司對托管項目公司的項目開發經營行為實施監督，提出建議，代表托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。根據托管協議，本公司每年應收取的受託管理費以托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。

於二零一七年六月，本公司與紹興陽光置業之股東簽署股權托管解除協議，雙方互不享有和承擔托管協議下的托管權利和義務。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於上述托管項目公司中沒有權益，將除紹興陽光置業以外的托管項目公司作為本集團未納入合併範圍的結構化主體。托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。截至二零一七年十二月三十一日，本集團未將資產轉移至托管項目公司。本集團不存在向托管項目公司提供財務支持的義務和意圖。

本集團其他在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益詳見附註六((2)(a)(i))。

## 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。

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，主要包括本集團位于瀋陽、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，負責在京津地區開展土地一級開發及棚戶區改造業務。

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)業務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。

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，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。

## 八. 分部信息(續)

### (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。

## 八. 分部信息(續)

### (b) 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(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)	526,232	423,617	481,923	37,079	224,645	348,697	776,750	106,920	(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。



## 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	二零一七年度	二零一六年度
中國	<b>21,292,040</b>	20,349,404

  

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
合計	<b>18,341,656</b>	15,948,774

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。

於二零一七年度，本集團自一級開發分部一位客戶取得的營業收入為人民幣1,368,847,000元，約佔本集團營業收入的6.4%，於二零一六年度，本集團無來自單一重要客戶的交易收入。

## 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、商業貿易和旅游酒店等

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

	二零一六年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
首創集團	3,300,000	-	-	3,300,000

#### (c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	持股比例 (%)	表決權比例 (%)	持股比例 (%)	表決權比例 (%)
首創集團	54.47	54.47	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 是否具有 戰略性	持股比例 二零一七年 十二月三十一日		持股比例 二零一六年 十二月三十一日	
					直接 (%)	間接 (%)	直接 (%)	間接 (%)
合營企業								
通華強宇	天津市	天津市	企業管理及物業管理	否	40	-	40	-
北京萬築	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	30	-	30	-
黑利伯瑞 國際學校	天津市	天津市	初中、高中教育	否	-	45	-	45
同創金龍	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	不適用	不適用	-	25
上海恒固	上海市	上海市	房地產開發及銷售	否	-	28	-	28
上海松銘	上海市	上海市	房地產開發及銷售	否	-	28	-	28
金龍永輝	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	14.55	-	14.55
達成光遠	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	12.5	-	12.5
尚博地	北京市	北京市	商業出租、物業管理	否	51	-	51	-
首萬譽業	上海市	上海市	物業管理	否	-	51	-	51

## 九. 關聯方關係及其交易(續)

### (3) 合營企業和聯營企業情況(續)

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(續)：

	主要經營地	註冊地	業務性質	對集團活動 是否具有 戰略性	持股比例 二零一七年 十二月三十一日		持股比例 二零一六年 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	-
金融街酒店	北京市	北京市	酒店經營管理	否	10	49.5	10	49.5
首創青旅文化	昆山市	昆山市	旅遊業及酒店業投資	否	-	49	-	49
南昌華創	南昌市	南昌市	房地產開發及銷售	否	-	29.6	不適用	不適用
北京騰泰億遠 置業有限公司 (以下稱 「騰泰億遠」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	25	-	不適用	不適用

## 九. 關聯方關係及其交易(續)

### (4) 其他關聯方情況

	與本集團的關係
紫陽投資	本公司之子公司的的重要少數股東
上海保利建錦房地產有限公司(以下稱「保利建錦」)	本公司之子公司的的重要少數股東
首匯置業	本公司之聯營企業的重要子公司
北京泰浩盛垣置業有限公司(以下稱「泰浩盛垣」)	本公司之原合營企業的重要子公司
首永置業	本公司之原合營企業的重要子公司
首創嘉銘	本公司之原合營企業
天城永泰	本公司之原合營企業
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
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
陽光綜合	受同一最終控制方控制的實體
協同都暢	受同一最終控制方控制的實體
葫蘆島投資	受同一最終控制方控制的實體
葫蘆島實業	受同一最終控制方控制的實體
創融投資	受同一最終控制方控制的實體
龍灣發展	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
北京首創資產管理有限公司(以下稱「首創資產」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創大河投資有限公司(以下稱「首創大河」)	受同一最終控制方控制的實體
北京水星環境有限公司(以下稱「水星環境」)	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
北京首創方舟置業有限公司(以下稱「首創方舟」)	受同一最終控制方控制的實體
昆明市五華產業發展有限公司(以下稱「昆明五華」)	本公司之子公司的的重要少數股東
趙桂英	最終控制方董事之親屬
劉亞波	本公司高級管理人員之親屬
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
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

## 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	二零一七年度	二零一六年度
金網絡(i)	銷售代理服務	本集團接受關聯交易對方提供勞務均以服務項目的市價定價標準為參考，友好協商確定交易價格。	39,674	86,060
首創集團	擔保服務		43,600	27,767
首創集團	維好協議		23,054	3,900
首創證券	債券發行服務		-	16,227
首創證券	資產托管服務		4,065	-
尚博地	房屋租賃		3,796	4,065
陽光苑	房屋租賃		1,478	1,478
金融街酒店	房屋租賃		984	984
合計			116,651	140,481

(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	二零一七年度	二零一六年度
首匯置業	提供諮詢服務		8,503	3,385
成都錦匯	提供諮詢服務		7,066	6,157
首永置業	提供諮詢服務		不適用	4,906
首創嘉銘	提供擔保服務		不適用	3,675
首創金服	房屋租賃及物業服務		4,775	4,775
首創資產	房屋租賃及物業服務		1,720	1,720
首創集團	房屋租賃及物業服務		27,691	13,926
新城鎮基金	房屋租賃及物業服務		831	822
首創大河	房屋租賃及物業服務		1,104	920
瀋陽吉天	商品銷售		270	1,059
首永置業	商品銷售	本集團向關聯交易對方提供勞務均以服務項目的市價定價標準為參考，友好協商確定交易價格。	不適用	641
成都錦匯	商品銷售		3,441	–
天津永元	商品銷售		1,368,847	–
天津吉慶	商品銷售		683,322	–
水星環境	提供托管服務		500	250
創融投資	提供托管服務		500	250
葫蘆島實業	提供托管服務		500	125
龍灣發展	提供托管服務		–	125
葫蘆島投資	提供托管服務		500	250
協同都暢	提供托管服務		500	250
陽光綜合	提供托管服務		500	500
趙桂英	商品銷售		2,116	–
劉亞波	商品銷售		1,105	–
葫蘆島投資	提供勞務		2,438	2,438
合計			2,116,229	46,174

## 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)

本集團與關聯方發生的資金佔用收入／(費用)

	二零一七年度	二零一六年度 (經重述)
天津永元	90,741	—
中關村集成電路園	48,625	67,605
首創青旅	48,579	20,066
天津瑞祥	9,814	—
天津聯津	7,407	23,860
天津吉慶	20	—
金融街酒店	—	3,891
首創投資	(45,393)	(53,710)
新城鎮基金	(23,523)	(43,598)
華星國際	(12,980)	—
合計	123,290	18,114

#### (b) 擔保及提供維好協議

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
首創集團為本公司擔保	5,500,000	6,500,000
首創集團為子公司擔保	1,220,000	1,220,000
首創集團為子公司提供維好協議(附註四(29))	4,684,585	1,300,000



## 九. 關聯方關係及其交易(續)

## (5) 關聯交易(續)

## (b) 擔保及提供維好協議(續)

首創集團於二零一三年為本公司從中國人壽保險股份有限公司北京分公司借入的人民幣2,000,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零一八年十二月。其中，人民幣1,000,000,000元已於二零一七年十二月償還。

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。

首創集團於二零一四年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。

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。

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
本公司為子公司	21,197,179	13,987,075
子公司為子公司	10,519,358	10,472,871
子公司為本公司	700,000	700,000

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，上述擔保主要是本公司或子公司為本集團之短期借款(附註四(19))、長期借款(附註四(28))、應付債券(附註四(29))、長期應付款(附註四(30))及權益工具(附註六(1))提供的擔保。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之合營企業取得長期借款人民幣200,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元)，其中人民幣100,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣600,000,000元)由本集團提供擔保借入，擔保期限自二零一五年十二月二十二日至二零一八年十二月二十二日。

九. 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(c) 提供/(收到)資金

	二零一七年度	二零一六年度
創遠亦程	1,115,500	-
騰泰億遠	492,000	-
天津瑞祥	415,604	-
遠創興茂	329,820	-
保利建錦	325,936	(1,698,159)
首匯置業	263,000	40,447
天津永元	145,438	-
天津新明	98,000	161,950
上海梁悅	75,000	230,000
首創投資	52,639	283,089
首創青旅	49,500	159,500
天津新青	10,000	(10,000)
瀋陽新資	753	(10,000)
瀋陽吉天	157	-
天津吉慶	21	-
首創方舟	-	49,689
首萬譽業	-	26,398
金融街酒店	-	(260,493)
新城鎮基金	-	(32,902)
上海首嘉	(558,000)	(61,379)
華星國際	(529,995)	-
天津聯津	(203,907)	172,640
昆明五華	(164,380)	-
南昌華創	(119,928)	-
中關村集成電路園	(51,723)	(498,663)
成都錦匯	(38,052)	-
首創金服	(20,000)	19,968
金龍永輝	(14,550)	(145,920)
達成光遠	(12,500)	(207,761)
上海松銘	(5,600)	(14,000)
黑利伯瑞國際學校	(3,000)	(1,967)
上海恒固	(2,800)	(11,200)
金網絡	(12)	927
創智信融	(1)	54,079
首創集團	(1)	13,323
天城永泰	不適用	(172,921)
泰浩盛垣	不適用	14,778
首創嘉銘	不適用	10,057
同創金龍	不適用	(129,650)
合計	1,648,919	(2,018,170)

## 九. 關聯方關係及其交易(續)

### (5) 關聯交易(續)

#### (d) 關鍵管理人員薪酬

	二零一七年度	二零一六年度
關鍵管理人員薪酬	46,401	29,886
其他	324	508
合計	46,725	30,394

- (e) 於二零一五年，本集團從新城鎮基金取得短期信用借款人民幣441,000,000元，該借款為新城鎮基金通過北京銀行提供的委託貸款，年利率為7.15%。其中，人民幣441,000,000元借款於二零一六年九月二十日到期並簽訂續期協議，續期後到期日為二零一八年三月二十日，續期年利率為5.225%。

於二零一六年度，本集團從新城鎮基金取得短期信用委託借款人民幣9,000,000元，年利率為7.15%，已於二零一七年三月一日到期償還。

- (f) 於二零一六年六月，本集團與首創投資簽訂協議，購買瀋陽吳華100%股權。於二零一七年三月交易完成後，瀋陽吳華成為本集團之全資子公司(附註五(1)(a))。
- (g) 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。
- (h) 於二零一六年，本集團與首創集團簽訂協議，購買東環鑫融100%股權。交易完成後，東環鑫融成為本集團的全資子公司。
- (i) 於二零一六年，本集團與首創投資簽訂協議，購買鑒金置業60%股權。交易完成後，鑒金置業成為本集團全資子公司。
- (j) 於二零一六年，本集團與新城鎮基金共同出資設立優達置業。

## 九. 關聯方關係及其交易(續)

## (6) 關聯方應收、應付款項餘額

應收關聯方款項：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
應收賬款				
水星環境	500	—	250	—
創融投資	500	—	250	—
葫蘆島實業	500	—	125	—
龍灣發展	—	—	125	—
葫蘆島投資	500	—	250	—
協同都暢	500	—	250	—
陽光綜合	500	—	500	—
合計	3,000	—	1,750	—
預付賬款				
首創集團	—	—	6,100	—
金網絡	22,474	—	21,498	—
合計	22,474	—	27,598	—
一年內到期的非流動資產				
中關村集成電路園(附註四(14)(c))	598,080	—	—	—
長期應收款				
金融街酒店(i)	66,706	—	66,706	—
中關村集成電路園(ii)	—	—	598,080	—
天津聯津(iii)	—	—	196,500	—
合計	664,786	—	861,286	—

## 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)：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	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	1,115,500	-	-	-
天津永元(iv)	908,183	-	-	-
騰泰億遠	492,000	-	-	-
天津瑞祥(v)	415,604	-	-	-
遠創興茂	329,820	-	-	-
上海梁悅	305,000	-	230,000	-
首創青旅(vi)	281,768	-	180,774	-
南昌華創	61,644	-	-	-
創智信融	54,078	-	54,079	-
尚博地	46,662	-	46,662	-
首萬譽業	26,398	-	26,398	-
首匯置業	5,735	-	5,988	-
成都錦匯	5,606	-	40,663	-
金網絡	1,070	-	1,085	-
珠海橫琴成都偉華基金	1,062	-	38,522	-
瀋陽新資	753	-	-	-
瀋陽吉天	157	-	-	-
中關村集成電路園	48	-	228	-
天津吉慶	21	-	-	-
珠海橫琴瑞元嘉陵基金	-	-	437,355	-
首創投資	-	-	166,290	-
首創金服	-	-	20,000	-
黑利伯瑞國際學校	-	-	3,000	-
首創集團	-	-	1	-
首創嘉銘	不適用	-	22,060	-
合計	4,051,109	-	1,273,105	-

## 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)：

- (i) 於2017年12月31日及2016年12月31日，該款項為本集團應收聯營企業金融街酒店的利息。本集團預計一年內無法收回該款項，因此在長期應收款核算。
- (ii) 於2017年12月31日及2016年12月31日，該款項為本集團應收合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，到期一次支付本息，將於2018年年底前收回，因此將其重分類至一年內到期的非流動資產。
- (iii) 於2016年12月31日，該款項為本集團應收合營企業天津聯津的委托貸款本金，相關款項按照固定年利率9%計息，按季付息，於2017年6月，天津聯津已償還全部本金。
- (iv) 於2017年12月31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。
- (v) 於2017年12月31日，該款項為本集團應收合營企業天津吉慶的子公司天津瑞祥的計息往來本金及利息，款項按照年利率10%計息，無固定還款期限。
- (vi) 於2017年12月31日及2016年12月31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。

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。

應收股利請參見附註四(3)。

## 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：

		二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
應付賬款	金網絡	19,561	21,409
預收賬款	成都錦匯 首匯置業	3,818 2,094	1,466 -
合計		5,912	1,466
其他應付款	保利建錦	1,372,223	1,698,159
	上海首嘉	663,689	105,689
	華星國際(vii)	529,995	-
	昆明五華	164,380	-
	珠海瑞元嘉陵基金	125,536	-
	上海恒固	109,200	106,400
	上海松銘	86,800	81,200
	新城鎮基金	76,500	76,500
	紫陽投資	69,987	69,987
	金龍永輝	43,650	29,100
	達成光遠	37,500	25,000
	天津永元	30,010	-
	首創投資	20,000	193,536
	天津新明	420	98,420
	金網絡	90	93
	首匯置業(viii)	-	263,000
	天津新青	-	10,000
	葫蘆島投資	-	2,438
	同創金龍	不適用	75,000
合計		3,329,980	2,834,522
應付利息	新城鎮基金 華星國際	6,558 12,980	7,113 -
合計		19,538	7,113

(vii) 於2017年12月31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2017年5月8日至2018年2月28日。

(viii) 於2014年12月31日，本集團取得首匯置業提供的資金拆借款，本金為人民幣526,000,000元，年利率12%，無固定還款期限，無擔保質押。該筆款項本金已於2015年6月30日前償還。於2016年12月31日，本集團已償還以前年度計提的借款利息。

除上述款項外，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。

## 九. 關聯方關係及其交易(續)

### (7) 應付董事酬金(附註四(22))

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
董事酬金	24,168	16,848

### (8) 董事利益及權益

#### (a) 董事、監事及執行總裁薪酬

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	住房公積金	長期激勵 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
蘇朝輝(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
孫寶杰(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)

## (a) 董事、監事及執行總裁薪酬(續)

二零一六年度每位董事、監事的薪酬如下：

姓名	袍金	工資	其他福利	養老保險	住房公積金	長期激勵 基金計劃	合計
李松平(i)	483	-	-	-	-	-	483
唐軍	-	1,455	51	81	29	4,580	6,196
孫寶杰(ii)	345	-	-	-	-	-	345
孫少林(iii)	181	-	-	-	-	-	181
蘇健(iii)	181	-	-	-	-	-	181
楊維彬(iii)	181	-	-	-	-	-	181
王洪	270	-	-	-	-	-	270
李旺	270	-	-	-	-	-	270
黃翼忠(iv)	182	-	-	-	-	-	182
李章(iii)	54	-	-	-	-	-	54
湯亞楠(v)	25	-	-	-	-	-	25
蔣和斌	-	2,368	41	81	29	100	2,619
王灝(vi)	387	-	-	-	-	-	387
劉曉光(vii)	419	-	-	-	-	-	419
張勝利(viii)	-	463	34	33	12	-	542
宋豐景(vi)	387	-	-	-	-	-	387
沈建平(vi)	387	-	-	-	-	-	387
劉永政(vi)	183	-	-	-	-	-	183
范書斌(ix)	229	-	-	-	-	-	229

(i) 該董事於二零一六年二月二十六日獲委任為非執行董事，於二零一六年八月十七日獲委任為董事長。

(ii) 該董事於二零一六年五月二十四日獲委任。

(iii) 該董事於二零一六年九月六日獲委任。

(iv) 該董事於二零一六年四月二十九日獲委任。

(v) 該董事於二零一六年十一月七日獲委任。

(vi) 該董事、監事於二零一六年九月六日退任。

(vii) 該董事於二零一六年二月二十六日退任。

(viii) 該董事於二零一六年五月二十四日退任。

(ix) 該監事於二零一六年十月二十一日退任。

## 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、准貸款或其他交易。
- (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

二零一七年度本集團薪酬最高的前五位中包括1位董事、1位監事(二零一六年度：1位董事)，其薪酬已反映在上表中；其他3位(二零一六年度：4位)的薪酬合計金額列示如下：

	二零一七年度	二零一六年度
基本工資、獎金、基本養老保險、長期激勵計劃及其他補貼	20,969	19,838

  

	人數	
	二零一七年度	二零一六年度
薪酬範圍：		
人民幣0元-4,000,000元	—	—
人民幣4,000,001元-7,000,000元	1	4
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。

- (10) 於2007年9月27日召開的臨時股東大會批准本公司採納《長期激勵基金計劃》(以下稱「激勵計劃」)。本公司以年度股東大會通過的當年年報和經審計財務報告為基礎確定公司業績是否達到激勵標準。於2009年9月25日召開的臨時股東大會、於2014年3月14日召開的2013年度股東週年大會及於2018年2月24日召開的臨時股東大會對激勵計劃進行修訂，激勵基金分配方案按照最新修訂後的激勵計劃執行，即本公司總經理的激勵基金分配額度為激勵基金總額的15%；本公司其他高級管理人員和核心骨幹的激勵基金分配額度為激勵基金總額的85%。按照激勵計劃，本公司於2017年度計提長期激勵基金人民幣31,000,000元(2016年度：無)。

## 十. 或有事項

### (1) 借款擔保及承諾

於二零一七年十二月三十一日及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(附註九(5)(b))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。根據上述合營企業及聯營企業的財務狀況，本集團預期不存在重大債務違約風險，因此未確認與財務擔保相關的預計負債。

### (2) 按揭擔保及承諾

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)。

## 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：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
已批准未簽約	23,770,089	24,934,752
已簽約未支付	7,732,601	9,031,300
合計	31,502,690	33,966,052

(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：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
已批准未簽約	3,559,293	2,601,000
已簽約未支付	1,322,201	1,178,170
合計	4,881,494	3,779,170

## (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	9,271	17,416
一到二年	202	10,085
二到三年	164	-
合計	9,637	27,501

## 十一. 承諾事項(續)

### (3) 對外投資承諾事項

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
收購子公司投資	1,320,000	275,556
北京金海湖文旅投資有限公司	343,000	-
天津吉慶	15,000	-
騰泰億遠	216,000	-
中關村集成電路園	-	390,000
長沙投資	-	43,300
合計	1,894,000	708,856

## 十二. 資產負債表日後事項

### (1) 重要的非調整事項

項目	內容	對財務狀況和 經營成果的影響數	無法估計 影響數的原因
境外公司中期 票據發行	於二零一八年一月，本集團成功提取中期票據5億美元，發行票面利率3.875%	資產和負債均增加約人民幣31億元	不適用

## 十二. 資產負債表日後事項(續)

### (2) 利潤分配情況說明

	金額
擬分配的股利(a)	635,872
經審議批准宣告發放的股利	605,592

(a) 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分配股利635,872,000元，未在本財務報表中確認為負債(附註四(36))。

## 十三. 金融工具及其風險

本集團的經營活動會面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險和利率風險、其他價格風險)、信用風險和流動性風險。本集團整體的風險管理計劃針對金融市場的不可預見性，力求減少對本集團財務業績的潛在不利影響。

### (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、歐元及新西蘭元)依然存在外匯風險。本集團總部財務部門負責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。

## 十三. 金融工具及其風險(續)

## (1) 市場風險(續)

## (a) 外匯風險(續)

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團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	
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
應付股利	69,460	–	–	–	69,460
應付利息	2,714	7,352	–	876	10,942
其他應付款	390,858	–	–	139,137	529,995
應付債券	2,587,018	–	–	–	2,587,018
一年內到期的長期借款	–	1,084,508	–	–	1,084,508
合計	3,274,793	1,091,860	–	140,013	4,506,666

## 十三. 金融工具及其風險(續)

## (1) 市場風險(續)

## (a) 外匯風險(續)

	二零一六年十二月三十一日				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	274,686	1,010,370	216,109	18,779	1,519,944
以公允價值計量且其變動計入					
當期損益的金融資產	-	217,141	-	-	217,141
長期應收款	-	-	2,421,192	-	2,421,192
合計	274,686	1,227,511	2,637,301	18,779	4,158,277
外幣金融負債—					
短期借款	239,327	-	-	-	239,327
應付股利	74,412	-	-	-	74,412
應付利息	674	1,701	-	-	2,375
長期借款	-	742,040	-	-	742,040
合計	314,413	743,741	-	-	1,058,154

於二零一七年十二月三十一日，對於本集團各類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淨利潤約人民幣115,662,000元(二零一六年十二月三十一日：增加或減少淨利潤約人民幣1,490,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，由於本集團部分港幣銀行借款已通過遠期合約規避外匯風險(附註四(31))，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，則本集團將分別減少或增加淨利潤約人民幣7,813,000元(二零一六年十二月三十一日：減少或增加淨利潤約人民幣45,968,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，由於本集團澳元債券性投資已通過遠期合約規避外匯風險(附註四(31))，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淨利潤約人民幣11,409,000元(二零一六年十二月三十一日：減少或增加淨利潤人民幣8,104,000元)。



### 十三. 金融工具及其風險(續)

#### (1) 市場風險(續)

##### (a) 外匯風險(續)

於二零一七年十二月三十一日，對於本集團各類歐元金融資產，如果人民幣對歐元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣10,187,000元(二零一六年十二月三十一日：減少或增加人民幣704,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，對於本集團各類新西蘭元金融資產，如果人民幣對新西蘭元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣5,250,000元，於二零一六年十二月三十一日，本集團無新西蘭元金融資產或負債。

##### (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。於二零一七年十二月三十一日，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22,138,430,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣13,247,903,000元)。

本集團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。於二零一七年一月，本集團簽訂了將票面利率3.875%的4億美元為期3年的中期票據債務轉換為固定利率的人民幣債務的貨幣互換合約。二零一六年度本集團並無利率互換安排。

於二零一七年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降零點五個百分點，而其他因素保持不變，本集團的淨利潤會減少或增加約人民幣83,019,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣49,680,000元)。

### 十三. 金融工具及其風險(續)

#### (2) 信用風險

本集團對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款和其他應收款等。

本集團銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收賬款和其他應收款，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。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團無重大逾期應收款項。

#### (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
一年內到期的非流動負債	24,458,157	-	-	-	24,458,157
合計	44,546,588	14,515,771	25,560,263	5,625,852	90,248,474

## 十三. 金融工具及其風險(續)

## (3) 流動性風險(續)

	二零一六年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,963,182	-	-	-	1,963,182
應付款項	12,906,284	-	-	-	12,906,284
長期借款	1,183,201	9,779,511	10,003,211	2,981,107	23,947,030
應付債券	743,384	4,496,614	14,124,504	-	19,364,502
長期應付款	270,200	3,963,865	-	-	4,234,065
一年內到期的非流動負債	15,419,264	-	-	-	15,419,264
合計	32,485,515	18,239,990	24,127,715	2,981,107	77,834,327

於二零一七年十二月三十一日，本集團衍生金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

- (a) 於二零一八年，支付澳元279,445,000元兌換人民幣1,377,201,000元；支付人民幣744,494,000元，並收到港幣825,000,000元。
- (b) 於二零一九年，支付澳元407,620,000元兌換人民幣2,067,549,000元。
- (c) 於二零二零年，支付澳元72,466,000元兌換人民幣395,102,000元。
- (d) 於二零二一年，支付澳元206,128,000元兌換人民幣1,112,471,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團衍生金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

- (a) 於二零一七年，支付澳元114,838,000元，並收到人民幣553,596,000元。
- (b) 於二零一八年，支付澳元241,205,000元，並收到人民幣1,200,779,000元；支付人民幣744,494,000元，並收到港幣825,000,000元。
- (c) 於二零一九年，支付澳元249,837,000元，並收到人民幣1,227,268,000元。

### 十三. 金融工具及其風險(續)

#### (3) 流動性風險(續)

借款及其他借款償還期分析如下：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	借款	債券及其他	借款	債券及其他
1年以內	11,741,626	8,892,437	9,082,467	7,793,862
1至2年	3,799,200	13,826,619	8,862,630	7,595,786
2至5年	15,238,349	9,921,422	9,444,633	13,196,401
5年以上	3,035,000	-	2,213,000	-
合計	33,814,175	32,640,478	29,602,730	28,586,049

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。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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(2)。

## 十四. 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。

## (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)

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				
— 交易性金融資產	73,844	—	—	73,844
可供出售金融資產				
— 可供出售權益工具	—	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	2,320,462	17,019,741	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—				
交易性金融負債	—	(235,605)	—	(235,605)
衍生金融負債	—	(138,572)	—	(138,572)
金融負債合計	—	(374,177)	—	(374,177)

## 十四. 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

於二零一六年十二月三十一日，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
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產				
— 交易性金融資產	217,141	—	—	217,141
可供出售金融資產				
— 可供出售權益工具	—	2,320,462	—	2,320,462
<b>金融資產合計</b>	<b>217,141</b>	<b>2,320,462</b>	<b>—</b>	<b>2,537,603</b>
<b>非金融資產</b>				
投資性房地產—				
華北地區	—	—	10,279,501	10,279,501
華中地區	—	—	2,984,950	2,984,950
華南地區	—	—	1,133,000	1,133,000
<b>非金融資產合計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>14,397,451</b>	<b>14,397,451</b>
<b>資產合計</b>	<b>217,141</b>	<b>2,320,462</b>	<b>14,397,451</b>	<b>16,935,054</b>
<b>衍生金融負債</b>	<b>—</b>	<b>(178,724)</b>	<b>—</b>	<b>(178,724)</b>

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。

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。

## 十四. 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

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
計入損益的利得	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損失	-	126	-	126
計入當期損益的未實現利得或損失 — 公允價值變動收益	149,892	179,091	(55,000)	273,983

## 十四.公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

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	
二零一六年一月一日(經重述)	7,785,541	1,508,000	1,008,000	10,301,541
購建	656,530	-	-	656,530
成本計量的投資房地產轉入	681,445	1,059,521	-	1,740,966
存貨轉入	-	154,086	-	154,086
計入損益的利得	1,155,985	257,429	125,000	1,538,414
計入其他綜合收益的利得	-	5,914	-	5,914
二零一六年十二月三十一日	10,279,501	2,984,950	1,133,000	14,397,451
計入當期損益的已實現利得或損失	-	-	-	-
計入當期損益的未實現利得或損失				
—公允價值變動收益	1,155,985	257,429	125,000	1,538,414



#### 十四. 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	二零一七年 十二月三十一日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值	
				範圍/ 加權平均值	與公允價值之間的關係
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 人民幣40元至 人民幣535元	租金越高，公允價值越高
		假設開發法	租金增長率	0%至4%	增長率越高，公允價值越高
			利息率	4.35%至4.75%	利息率越高，公允價值越低
華中地區	4,844,240	收益法	利潤率	10%至28%	利潤率越高，公允價值越低
			折現率	6.5%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
		假設開發法	市場租金	每平方米每月 人民幣37元至 人民幣130元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%至1%	增長率越高，公允價值越高
華南地區	1,078,000	收益法	利息率	4.35%-4.75%	利息率越高，公允價值越低
			利潤率	15%-25%	利潤率越高，公允價值越低
		假設開發法	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 人民幣53元至 人民幣88元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%	增長率越高，公允價值越高

#### 十四.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	二零一六年 十二月三十一日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值		
				範圍/ 加權平均值	與公允價值之間的關係	
華北地區	10,279,501	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 人民幣42元至 人民幣535元	租金越高，公允價值越高	
			租金增長率	0%至4%	增長率越高，公允價值越高	
			假設開發法	利息率	4.35%至4.9%	利息率越高，公允價值越低
			利潤率	10%至30%	利潤率越高，公允價值越低	
華中地區	2,984,950	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 人民幣38元至 人民幣105元	租金越高，公允價值越高	
			租金增長率	0%至2%	增長率越高，公允價值越高	
			假設開發法	利息率	4.35%至4.9%	利息率越高，公允價值越低
			利潤率	8%至20%	利潤率越高，公允價值越低	
華南地區	1,133,000	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 人民幣45元至 人民幣86元	租金越高，公允價值越高	

#### 十四. 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：

	2017年12月31日 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 澳元遠期匯率 折現率	5.0871至5.4316  1.53%至2.42%
			資產負債表日 港幣遠期匯率 折現率	1.1686至1.1687  1.47%
交易性金融負債	235,605	未來現金流折現	折現曲線  遠期匯率	一天到三年年期的折現率 (貨幣包括美元、 港幣、新西蘭元 和人民幣) 每筆遠期合同 從估值日到到期日 的遠期匯率
可供出售金融資產	2,320,462	市場法	合約價格  可售面積	每平方米 人民幣28,878元至 人民幣58,200元 92,790平方米

## 十四. 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

	二零一六年 十二月三十一日 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	178,724	未來現金流折現	資產負債表日 澳元遠期匯率 折現率	5.1418至5.4967  1.87%至2.14%		
			未來現金流折現	資產負債表日 港幣遠期匯率 折現率	0.9704  1.66%	
		可供出售金融資產	2,320,462	市場法	合約價格	每平方米 人民幣28,878元至 人民幣58,200元
					可售面積	92,790平方米

## (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出售費用孰低的金額計量。於二零一七年十二月三十一日，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338,921,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,921,000元)。

本集團劃分為持有待售的資產中包括投資性房地產人民幣329,000,000元以及長期股權投資人民幣9,921,000元，以公允價值減去出售費用計量(附註四(8))。該等公允價值基於預計未來現金流量的現值(人民幣329,000,000元和人民幣9,921,000元)進行估值，屬於第三層次的公允價值計量。

## 十四. 公允價值估計(續)

## (3) 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債

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、長期應收款、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。

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	12,736,000	12,888,452	12,575,500	13,206,889
應付債券	23,734,705	23,734,705	22,479,374	22,480,074
長期應付款	8,905,775	9,091,027	5,500,000	5,664,067
合計	45,376,480	45,714,184	40,554,874	41,351,030

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級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。

## 十五. 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。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團的資產負債比率列示如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
總負債	109,489,636	91,908,938
總資產	141,421,169	119,459,640
資產負債比率	77%	77%

## 十六. 公司財務報表附註

### (1) 貨幣資金

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
庫存現金	4	5
銀行存款	6,866,026	7,106,094
合計	6,866,030	7,106,099

於二零一七年十二月三十一日，本公司銀行存款中包括人民幣500,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)的借款質押保證金，本公司已將其分類至受限資金。

### (2) 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	3,160	1,910
減：壞賬準備	-	-
淨額	3,160	1,910

## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (2) 應收賬款(續)

(a) 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	3,000	1,750
三年以上	160	160
合計	3,160	1,910

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款人民幣160,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣160,000元)已逾期但未減值。基於對客戶財務狀況及過往信用記錄的分析，本公司認為這部分款項可以收回。這部分應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
三年以上	160	160

(b) 應收賬款按類別分析如下：

	二零一七年十二月三十一日				二零一六年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	佔總額 比例 %	金額	計提 比例 %	金額	佔總額 比例 %	金額	計提 比例 %
無類似信用風險， 單獨計提壞賬準備	3,160	100	-	-	1,910	100	-	-

## 十六. 公司財務報表附註(續)

## (3) 其他應收款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	31,219,272	46,449,297
應收聯營企業往來款	—	228
應收合營企業往來款	755,444	59,156
投標及保證金	42,900	16,900
其他	18,781	23,695
小計	32,036,397	46,549,276
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	32,012,397	46,525,276

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，本公司借予部分子公司的款項餘額人民幣630,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣630,000,000元)，年利率為4.35%，無抵押無擔保，無固定還款期限，借予部分子公司的款項餘額人民幣639,360,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣495,214,000元)及人民幣338,920,000元(二零一六年十二月三十一日：無)，年利率分別為10.00%及5.66%，無抵押無擔保，無固定還款期限。

除上述款項外，其他應收子公司往來款均不計利息，無抵押和擔保，無固定還款期。

- (a) 其他應收款賬齡分析如下：

	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	17,333,709	34,756,345
一到二年	9,912,240	9,266,266
二到三年	3,942,423	1,439,126
三年以上	848,025	1,087,539
合計	32,036,397	46,549,276

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本公司無已逾期但未單獨計提壞賬準備的其他應收款。



## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (3) 其他應收款(續)

(b) 其他應收款按類別分析如下：

	二零一七年十二月三十一日				二零一六年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	佔總額	金額	計提	金額	佔總額	金額	計提
		比例		比例		比例		比例
	%		%		%		%	
按組合計提壞賬準備								
— 關聯方組合	31,974,716	100	-	-	46,508,681	100	-	-
無類似信用風險特徵								
— 單獨計提壞賬準備	37,681	-	-	-	16,595	-	-	-
— 單項金額雖不重大但								
— 單獨提壞賬準備	24,000	-	(24,000)	100	24,000	-	(24,000)	100
	<b>32,036,397</b>	<b>100</b>	<b>(24,000)</b>	<b>0.1</b>	<b>46,549,276</b>	<b>100</b>	<b>(24,000)</b>	<b>0.1</b>

### (4) 可供出售金融資產

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
以成本計量		
— 可供出售權益工具	80,000	70,000
減：減值準備	-	-
淨額	<b>80,000</b>	<b>70,000</b>

本公司於二零一六年十二月三十一日可供出售金融資產相關信息參見附註四(10)。於二零一七年十二月三十一日，本公司新增人民幣10,000,000元可供金融資產為本公司購買的平安信託發行的商業房地產抵押貸款支持證券。本公司在該證券的最大風險敞口為本公司所購份額在資產負債表日的賬面價值人民幣10,000,000元。

十六. 公司財務報表附註(續)

(5) 長期應收款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
金融街酒店	66,706	66,706

(6) 長期股權投資

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
子公司(a)	5,120,939	4,605,939
合營企業(b)	180,366	187,061
聯營企業(c)	234,504	203,783
小計	5,535,809	4,996,783
減：長期股權投資減值準備	-	-
淨額	5,535,809	4,996,783

本公司不存在長期股權投資變現及收益匯回的重大限制。

(a) 子公司

	二零一六年 十二月三十一日	本年度增減變動				二零一七年 十二月三十一日	減值準備	本年宣告分派 的現金股利
		追加投資	減少投資	計提 減值準備	其他			
首創朝陽	734,095	-	-	-	-	734,095	-	-
融金公司	21,968	-	-	-	-	21,968	-	-
IFC	20,480	-	-	-	-	20,480	-	-
Central Plaza	39,466	-	-	-	-	39,466	-	-
陽光金都	369,970	-	-	-	-	369,970	-	-
北京新資	642,625	-	-	-	-	642,625	-	-
安華世紀	136,303	-	-	-	-	136,303	-	-
尚博雅	30,000	-	-	-	-	30,000	-	-
江蘇首創	60,375	-	-	-	-	60,375	-	-
首創成都	150,000	-	-	-	-	150,000	-	-
陽光城	82,766	-	-	-	-	82,766	-	-
無錫新東	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
首創(成都)投資管理 有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	67,000
天津管理	5,000	-	-	-	-	5,000	-	220,000
瑞元豐祥	10,000	-	-	-	-	10,000	-	188,000

## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (6) 長期股權投資(續)

#### (a) 子公司(續)

	二零一六年 十二月三十一日	本年度增減變動				二零一七年 十二月三十一日	減值準備	本年宣告分派 的現金股利
		追加投資	減少投資	計提 減值準備	其他			
天津嘉銘	60,000	-	-	-	-	60,000	-	-
瑞元豐吉	10,000	-	-	-	-	10,000	-	655,000
首創南京投資管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
首創國信	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
海口首創新業投資有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
首置投資	67,296	-	-	-	-	67,296	-	-
上海正恒	10,000	-	-	-	-	10,000	-	270,000
北京創源博韜建築設計顧問 有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
北京新元華富投資管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	54,000
首創銀星	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
北京東啓金照基礎設施投資 有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000	-	-
眾置鼎福	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
永元金泰	216,530	-	-	-	-	216,530	-	-
樂惠生活(北京)科技服務 有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
聚源信誠投資	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
東環鑫融	1,064,065	-	-	-	-	1,064,065	-	-
深圳首創投資置業有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
北京翔能	-	500,000	-	-	-	500,000	-	-
中瑞凱華	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-
北京開元和安投資管理有限公司	-	5,000	-	-	-	5,000	-	-
合計	4,605,939	515,000	-	-	-	5,120,939	-	1,454,000

## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (6) 長期股權投資(續)

#### (b) 合營企業

	二零一六年 十二月三十一日	本年度增減變動								二零一七年 十二月三十一日	減值準備 年末餘額
		追加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合 收益調整	其他權益變動	宣告發放 現金股利或利潤	計提減值準備	其他		
北京萬葉	55,905	-	-	2,990	-	-	-	-	-	58,895	-
通華強宇	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
珠海橫琴基金管理公司	53,776	-	-	(24,432)	-	-	-	-	-	29,344	-
尚博地	77,380	-	-	14,747	-	-	-	-	-	92,127	-
合計	187,061	-	-	(6,695)	-	-	-	-	-	180,366	-

#### (c) 聯營企業

	二零一六年 十二月三十一日	本年度增減變動								二零一七年 十二月三十一日	減值準備 年末餘額
		追加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合 收益調整	其他權益變動	宣告發放 現金股利或利潤	計提減值準備	其他		
金網絡	13,242	-	-	11	-	-	-	-	-	13,253	-
陽光苑	190,541	-	-	30,710	-	-	-	-	-	221,251	-
金融街酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	203,783	-	-	30,721	-	-	-	-	-	234,504	-

## 十六. 公司財務報表附註(續)

## (7) 固定資產

	房屋、建築物	運輸工具	辦公設備	合計
<b>原價</b>				
二零一六年十二月三十一日	72,925	18,616	13,139	104,680
本年增加	-	-	316	316
購置	-	-	316	316
本年減少	-	-	-	-
處置及報廢	-	-	-	-
二零一七年十二月三十一日	72,925	18,616	13,455	104,996
<b>累計折舊</b>				
二零一六年十二月三十一日	(19,061)	(18,086)	(12,857)	(50,004)
本年增加	(1,741)	(107)	(472)	(2,320)
計提	(1,741)	(107)	(472)	(2,320)
本年減少	-	-	-	-
處置及報廢	-	-	-	-
二零一七年十二月三十一日	(20,802)	(18,193)	(13,329)	(52,324)
<b>減值準備</b>				
二零一六年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零一七年十二月三十一日	-	-	-	-
<b>賬面價值</b>				
二零一七年十二月三十一日	52,123	423	126	52,672
二零一六年十二月三十一日	53,864	530	282	54,676

於二零一七年度，固定資產計提的折舊金額人民幣2,320,000元(二零一六年度：人民幣2,735,000元)全部計入管理費用。

## 十六. 公司財務報表附註(續)

## (8) 應交稅費

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
應交增值稅	5,558	12,426
應交土地增值稅	15,679	20
其他	3,705	10,102
合計	24,942	22,548

## (9) 其他應付款

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
應付子公司款項	1,924,907	15,325,731
應付合營企業款項	663,689	105,689
應付經營往來款	207,896	984,345
合計	2,796,492	16,415,765

## (10) 長期借款

	幣種	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
信用借款	人民幣	1,910,000	3,790,000
擔保借款，其中：			
— 保證	人民幣	6,200,000	7,200,000
— 質押	人民幣	—	500,000
小計		8,110,000	11,490,000
減：一年內到期的長期借款，其中：			
信用借款	人民幣	(1,030,000)	(1,080,000)
擔保借款，其中：			
— 保證	人民幣	(4,200,000)	(2,500,000)
小計		(5,230,000)	(3,580,000)
淨額		2,880,000	7,910,000

## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (11) 其他權益工具

於二零一七年十二月，華澳國際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。

於二零一六年七月，興瀚資產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。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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。

十六. 公司財務報表附註(續)

(12) 資本公積

	二零一六年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
股本溢價	3,113,441	-	-	3,113,441

  

	二零一五年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
股本溢價	3,347,206	-	(233,765)	3,113,441

(13) 其他綜合收益

	權益法下 在被投資單位 不能重分類進 損益的其他 綜合收益中 享有的份額	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	可供出售 金融資產 公允價值 變動損益	其他綜合 收益合計
二零一五年十二月三十一日	-	-	8,087	8,087
二零一六年增減變動	-	9,407	(8,087)	1,320
二零一六年十二月三十一日	-	9,407	-	9,407
二零一七年增減變動	-	-	-	-
二零一七年十二月三十一日	-	9,407	-	9,407



## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (14) 營業收入和營業成本

	二零一七年度	二零一六年度
主營業務收入(a)	79,379	20,168
其他業務收入(b)	4,537	1,750
合計	83,916	21,918

	二零一七年度	二零一六年度
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	主營業務成本
房地產銷售	57,143	10,589	-	-
諮詢收入	22,236	-	20,168	-
合計	79,379	10,589	20,168	-

#### (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	其他業務成本
租賃及其他業務	1,537	-	-	-
其他	3,000	-	1,750	-
合計	4,537	-	1,750	-

## 十六. 公司財務報表附註(續)

### (15) 財務費用

	二零一七年度	二零一六年度
利息支出	1,627,522	1,580,966
其中：銀行借款	228,641	454,304
公司債券	811,373	627,477
其他負債	587,508	499,185
減：資本化利息支出	-	-
利息支出淨額	1,627,522	1,580,966
利息收入	(189,045)	(224,465)
匯兌損益－淨額	2,795	6,729
其他	24,771	22,511
淨額	1,466,043	1,385,741

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	二零一七年度		二零一六年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	228,641	1,398,881	454,304	1,126,662
最後一期還款日在五年之後的借款	-	-	-	-
合計	228,641	1,398,881	454,304	1,126,662

### (16) 費用按性質分類

利潤表中的房地產項目成本、銷售費用成本和管理費用按照性質分類，列示如下：

	二零一七年度	二零一六年度
房地產項目的成本	10,589	-
工資、社保及福利	213,137	50,928
行政辦公費	39,048	22,892
折舊與攤銷	2,320	2,735
差旅招待費	5,250	5,701
中介服務費	22,474	10,935
營銷費用	25	232
核數費用	7,877	8,679
核數相關及非核數費用	357	2,350
其他	2,059	3,647
合計	303,136	108,099

## 十六. 公司財務報表附註(續)

## (17) 投資收益

	二零一七年度	二零一六年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	24,026	71,000
處置子公司產生的投資收益	—	651,574
出售可供出售金融資產投資收益	—	14,452
可供出售金融資產股利收益	2,302	1,845
處置交易性金融資產收益	33,426	—
子公司股利分配	1,454,000	959,000
其他	—	(119)
合計	1,513,754	1,697,752

本公司不存在投資收益匯回的重大限制。

本公司二零一七年度產生於上市類投資和非上市類投資的投資收益分別為人民幣33,426,000元和人民幣1,480,328,000元(二零一六年度：人民幣14,452,000元和人民幣1,683,300,000元)。

## (18) 所得稅費用

	二零一七年度	二零一六年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	—	—
遞延所得稅	(466,396)	(209,919)
合計	(466,396)	(209,919)

將基於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
利潤總額	(189,040)	223,717
按適用稅率計算的所得稅	(47,260)	55,929
按權益法享有或分擔的被投資企業的份額	(6,007)	(17,750)
非應納稅收入	(364,075)	(239,750)
可在稅前列支的權益工具分紅	(49,289)	(8,894)
不得扣除的成本、費用和損失	235	546
所得稅費用	(466,396)	(209,919)

十六. 公司財務報表附註(續)

(19) 現金流量表補充資料

將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一七年度	二零一六年度
淨利潤	277,356	433,636
加：固定資產折舊(附註十六(7))	2,320	2,735
處置固定資產、無形資產和其他長期資產	–	(118)
財務費用	1,495,377	1,469,436
投資收益(附註十六(17))	(1,513,754)	(1,697,752)
遞延所得稅資產的增加	(466,396)	(209,918)
存貨的減少	10,589	–
經營性應付項目的增加/(減少)	16,524,724	(2,104,463)
經營性應收項目的增加	(13,115,431)	(8,208,853)
經營活動產生/(使用)的現金流量淨額	3,214,785	(10,315,297)

(a) 現金及現金等價物淨變動情況

	二零一七年度	二零一六年度
現金的年末餘額	6,366,030	6,606,099
減：現金的年初餘額	(6,606,099)	(6,449,828)
現金及現金等價物淨(減少)/增加額	(240,069)	156,271

(b) 現金及現金等價物

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
貨幣資金(附註十六(1))	6,866,030	7,106,099
減：受到限制的存款	(500,000)	(500,000)
年末現金及現金等價物餘額	6,366,030	6,606,099

## 十七. 淨流動資產

	二零一七年 十二月三十一日 合併	二零一六年 十二月三十一日 合併	二零一七年 十二月三十一日 公司	二零一六年 十二月三十一日 公司
流動資產	111,827,343	94,588,284	39,038,292	53,734,150
減：流動負債	(66,045,368)	(48,065,234)	(20,028,838)	(24,778,581)
淨流動資產	45,781,975	46,523,050	19,009,454	28,955,569

## 十八. 總資產減流動負債

	二零一七年 十二月三十一日 合併	二零一六年 十二月三十一日 合併	二零一七年 十二月三十一日 公司	二零一六年 十二月三十一日 公司
資產總計	141,421,169	119,459,640	45,610,793	59,293,233
減：流動負債	(66,045,368)	(48,065,234)	(20,028,838)	(24,778,581)
總資產減流動負債	75,375,801	71,394,406	25,581,955	34,514,652



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