

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



（在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股份代號：2868）

海 外 監 管 公 告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司2018年度財務報表及審計報告》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一九年四月二十六日

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

首创置业股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告



审计报告

普华永道中天审字(2019)第 15006 号
(第一页, 共五页)

首创置业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)的财务报表, 包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了首创置业 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于首创置业, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为投资性房地产公允价值的评估。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>首创置业对投资性房地产的披露见财务报表附注二(14)、附注二((30)(iii))及附注四(16)。首创置业采用公允价值对投资性房地产进行后续计量, 于 2018 年 12 月 31 日, 以公允价值计量的投资性房地产账面价值约为人民币 19,078,941,000 元, 于 2018 年度计入公允价值变动收益的投资性房地产公允价值评估增值约为人民币 321,519,000 元。评估值由首创置业参考其聘请的独立第三方评估师(以下称“评估师”)执行的评估决定。</p> <p>投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断, 主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择, 其中, 估值技术根据开发项目建设状态的不同通常包括收益法和假设开发法。收益法及假设开发法涉及的输入值通常包括市场租金及折现率; 此外, 假设开发法还涉及利息率、利润率以及续建成本。</p> <p>考虑上述重大会计估计和判断, 以及对合并财务报表的重大影响, 我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。</p>	<p>我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及其客观性。</p> <p>我们与首创置业管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术, 并取得和查阅了由评估师出具的首创置业投资性房地产物业评估报告, 结合项目的实际建设或运营状态评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。</p> <p>我们抽样选取部分投资性房地产公允价值评估值执行如下程序: 评估了收益法及假设开发法下均使用的关键输入值之市场租金及折现率的合理性, 包括将市场租金与市场可比案例及管理层租赁台账中的租金信息进行比对、将折现率与行业水平进行比对; 评估了假设开发法下所使用的其他关键输入值之利息率、利润率及续建成本的合理性, 将续建成本与管理层预算进行比对。</p> <p>基于上述, 我们在执行工作过程中获取的证据支持了管理层针对上述评估方法及关键输入值作出的重大会计估计和判断。</p>

四、其他信息

首创置业管理层对其他信息负责。其他信息包括首创置业 2018 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。其他信息预期将在审计报告日后提供给我们。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是在能够获取上述其他信息时阅读这些信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

当我们阅读其他信息后,如果确定其他信息其中存在重大错报,审计准则要求我们与审计委员会沟通该事项,考虑我们的法律权利和义务,并采取恰当的措施。

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

首创置业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估首创置业的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算首创置业、终止运营或别无其他现实的选择。

审计委员会负责监督首创置业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对首创置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致首创置业不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就首创置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与审计委员会就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天审字(2019)第 15006 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)


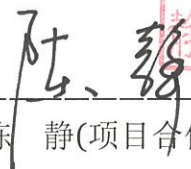
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向审计委员会提供声明, 并与审计委员会沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与审计委员会沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2019 年 3 月 8 日

注册会计师



陈 静(项目合伙人)

注册会计师



王豆豆

首创置业股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1—5
2018 年度财务报表	
合并资产负债表	1—2
公司资产负债表	3
合并及公司利润表	4—5
合并及公司现金流量表	6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9—188

首创置业股份有限公司

2018年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2018年12月31日 合并	2017年12月31日 合并 经重述	2017年1月1日 合并 经重述
流动资产				
货币资金	四(1)	22,526,602	21,038,178	17,926,073
交易性金融资产	四(2)	3,024,250	—	—
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	四(3)(a)	—	73,844	217,141
应收票据及应收账款	四(4)	3,610,558	2,409,002	995,223
预付款项	四(5)	872,313	6,626,829	372,047
其他应收款	四(6)	20,245,009	7,845,980	3,391,758
存货	四(7)	75,403,717	65,467,004	64,876,885
合同资产	四(8)	4,436,823	—	—
持有待售资产	四(9)	73,244	338,921	9,921
一年内到期的非流动资产	四(11)	4,397,880	5,175,724	3,957,937
其他流动资产	四(10)	2,921,289	2,851,861	2,841,299
流动资产合计		137,511,685	111,827,343	94,588,284
非流动资产				
衍生金融资产	四(33)	262,202	-	-
可供出售金融资产	四(13)	—	2,590,462	2,390,462
长期应收款	四(11)	-	3,201,838	2,798,495
长期股权投资	四(14)	5,108,373	4,481,354	3,078,429
其他权益工具投资	四(15)	288,283	—	—
其他非流动金融资产	四(12)	3,226,200	—	—
投资性房地产	四(16)	20,570,240	18,080,424	15,146,259
固定资产	四(17)	314,770	152,297	134,630
商誉		-	-	172,137
长期待摊费用		244,117	108,935	100,940
递延所得税资产	四(18)	1,534,029	978,516	655,196
其他非流动资产	四(19)	656,924	-	394,808
非流动资产合计		32,205,138	29,593,826	24,871,356
资产总计		169,716,823	141,421,169	119,459,640

首创置业股份有限公司

2018年12月31日合并资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负 债 及 股 东 权 益	附注	2018年12月31日 合并	2017年12月31日 合并 经重述	2017年1月1日 合并 经重述
流动负债				
短期借款	四(21)	2,748,664	1,831,743	1,909,327
交易性金融负债	四(22)	15,849	—	—
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债	四(3)(b)	—	235,605	-
应付票据及应付账款	四(23)	9,474,793	8,990,060	7,213,069
预收款项	四(24)	-	21,113,831	15,930,980
合同负债	四(25)	17,102,209	—	—
应付职工薪酬	四(26)	218,546	206,723	119,548
应交税费	四(27)	3,140,045	2,853,624	2,232,093
其他应付款	四(28)	10,406,177	7,020,741	5,693,215
一年内到期的非流动负债	四(29)	20,670,930	23,793,041	14,967,002
流动负债合计		63,777,213	66,045,368	48,065,234
非流动负债				
衍生金融负债	四(33)	32,871	138,572	178,724
长期借款	四(30)	38,212,972	22,072,547	20,520,263
应付债券	四(31)	25,310,202	12,451,547	16,985,512
长期应付款	四(32)	1,607,001	6,305,775	3,806,675
预计负债		4,123	-	-
递延所得税负债	四(18)	2,571,759	2,475,827	2,352,530
非流动负债合计		67,738,928	43,444,268	43,843,704
负债合计		131,516,141	109,489,636	91,908,938
股东权益				
股本	四(34)	3,027,960	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	十五(4)	13,476,018	5,889,968	2,895,291
其中: 永续债	十五(4)	13,476,018	5,889,968	2,895,291
资本公积	四(35)	469,930	653,652	716,380
其他综合收益	四(36)	438,746	413,159	370,407
盈余公积	四(37)	665,381	570,905	543,169
未分配利润	四(38)	11,037,357	10,376,979	9,109,165
归属于母公司股东权益合计		29,115,392	20,932,623	16,662,372
少数股东权益		9,085,290	10,998,910	10,888,330
股东权益合计		38,200,682	31,931,533	27,550,702
负债及股东权益总计		169,716,823	141,421,169	119,459,640

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:


李平
印松

主管会计工作的负责人:


张申
印北

会计机构负责人:


范斌
印书

首创置业股份有限公司

2018年12月31日公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2018年12月31日 公司	2017年12月31日 公司 经重述	2017年1月1日 公司 经重述
流动资产				
货币资金		8,580,020	6,866,030	7,106,099
交易性金融资产		73,845	—	—
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		—	73,844	-
应收票据及应收账款		159	3,160	1,910
预付款项		3,596	21,522	19,796
其他应收款	十五(1)	67,358,127	32,038,632	46,551,511
存货		33,544	33,544	44,133
其他流动资产		1,560	1,560	10,701
流动资产合计		76,050,851	39,038,292	53,734,150
非流动资产				
可供出售金融资产		—	80,000	70,000
长期应收款		-	66,706	66,706
长期股权投资	十五(2)	6,942,155	5,535,809	4,996,783
其他权益工具投资		50,000	—	—
其他非流动金融资产		80,000	—	—
固定资产		51,853	52,672	54,676
递延所得税资产		1,297,316	837,314	370,918
非流动资产合计		8,421,324	6,572,501	5,559,083
资产总计		84,472,175	45,610,793	59,293,233
负 债 及 股 东 权 益				
流动负债				
短期借款		1,750,000	1,329,000	1,670,000
应付票据及应付账款		10,814	20,114	13,600
预收款项		-	807	60,807
合同负债		807	—	—
应付职工薪酬		126,793	127,521	44,166
应交税费		22,096	24,942	22,548
其他应付款	十五(3)	29,728,404	3,311,560	16,893,278
一年内到期的非流动负债		14,544,427	15,214,894	6,074,182
流动负债合计		46,183,341	20,028,838	24,778,581
非流动负债				
长期借款		1,532,000	2,880,000	7,910,000
应付债券		15,739,993	8,968,604	15,442,006
非流动负债合计		17,271,993	11,848,604	23,352,006
负债合计		63,455,334	31,877,442	48,130,587
股东权益				
股本		3,027,960	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	十五(4)	13,476,018	5,889,968	2,895,291
其中: 永续债	十五(4)	13,476,018	5,889,968	2,895,291
资本公积		3,059,320	3,113,441	3,113,441
其他综合收益		-	9,407	9,407
盈余公积		665,381	570,905	543,169
未分配利润		788,162	1,121,670	1,573,378
归属于母公司股东权益合计		21,016,841	13,733,351	11,162,646
股东权益合计		21,016,841	13,733,351	11,162,646
负债及股东权益总计		84,472,175	45,610,793	59,293,233

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

李松印

主管会计工作的负责人:

张印北

会计机构负责人:

范书斌印

首創置業股份有限公司

2018年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并 经重述	2018年度 公司	2017年度 公司 经重述
一、营业收入	四(39);十五(5)	23,257,053	21,292,040	25,295	83,916
减：营业成本	四(39);十五(5)	(16,949,443)	(15,215,413)	-	(10,589)
税金及附加	四(40)	(2,172,662)	(1,262,260)	(170)	(17,524)
销售费用	四(41)	(609,167)	(555,507)	-	-
管理费用	四(41)	(1,069,626)	(743,866)	(297,895)	(292,547)
财务费用	四(42);十五(6)	(2,869,242)	(1,097,256)	(1,874,497)	(1,600,096)
其中：利息费用		(2,570,885)	(1,327,517)	(1,909,327)	(1,627,522)
利息收入		285,730	152,569	133,358	54,992
资产减值损失	四(43)	-	(257,606)	-	-
信用减值损失	四(44)	(141,219)	-	-	-
加：其他收益	四(45)	54,414	189,124	-	-
投资收益	四(46);十五(7)	3,235,429	1,416,174	2,639,549	1,647,807
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		513,780	99,637	46,448	24,026
净敞口套期收益	四(47)	7,199	-	-	-
公允价值变动收益/(损失)	四(48)	410,997	(111,082)	503	418
资产处置收益	四(49)	6,314	181,002	-	-
二、营业利润/(亏损)		3,160,047	3,835,350	492,785	(188,615)
加：营业外收入	四(50)	15,808	19,373	7,206	786
减：营业外支出	四(51)	(15,892)	(15,406)	(150)	(1,211)
三、利润/(亏损)总额		3,159,963	3,839,317	499,841	(189,040)
减：所得税费用	四(52)	(742,874)	(1,042,520)	434,831	466,396
四、净利润		2,417,089	2,796,797	934,672	277,356
其中：同一控制下企业合并中被合并方 在合并前实现的净亏损		-	(3)	不适用	不适用
按经营持续性分类					
持续经营净利润		2,417,089	2,796,797	934,672	277,356
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		494,157	684,217	不适用	不适用
归属于母公司股东的净利润		1,922,932	2,112,580	不适用	不适用



首创置业股份有限公司

2018年度合并及公司利润表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币千元)



项 目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并 经重述	2018年度 公司	2017年度 公司 经重述
五、其他综合收益/(亏损)的税后净额	四(36)	26,585	42,752	(9,407)	-
归属于母公司股东的					
其他综合收益/(亏损)的税后净额		26,585	42,752	(9,407)	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		38,283	-	-	-
1. 其他权益工具投资公允价值变动		38,283	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合					
(亏损)/收益		(11,698)	42,752	(9,407)	-
1. 权益法下可转损益的					
其他综合亏损		(31,984)	-	(9,407)	-
2. 因存货转入投资性房地产					
公允价值增加		781	773	-	-
3. 前期计入其他综合收益					
投资性房地产公允价值变动					
当期转出		(50,301)	(70,218)	-	-
4. 现金流量套期储备		78,713	112,521	-	-
5. 外币财务报表折算差额		(8,907)	(324)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的					
税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		2,443,674	2,839,549	925,265	277,356
归属于母公司股东的综合收益总额		1,949,517	2,155,332	不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		494,157	684,217	不适用	不适用
七、每股收益	四(53)				
基本每股收益(人民币元)		0.45	0.67	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)		0.45	0.67	不适用	不适用

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:




首创置业股份有限公司

2018年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		16,659,719	23,365,221	11,580	14,259
收到其他与经营活动有关的现金	四(54)(a)	511,541	453,442	9,488,044	24,513,456
经营活动现金流入小计		17,171,260	23,818,663	9,499,624	24,527,715
购买商品、接受劳务支付的现金		(16,041,434)	(15,108,361)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,244,064)	(863,116)	(185,062)	(94,774)
支付的各项税费		(3,416,509)	(2,329,280)	(57,085)	(4,170)
支付其他与经营活动有关的现金	四(54)(b)	(2,563,982)	(1,064,117)	(18,617,782)	(21,213,986)
经营活动现金流出小计		(23,265,989)	(19,364,874)	(18,859,929)	(21,312,930)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额		(6,094,729)	4,453,789	(9,360,305)	3,214,785
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		4,990,000	3,880,738	4,990,000	3,200,000
取得投资收益所收到的现金		59,978	7,649	59,978	1,026,270
取得子公司增加的现金净额		66,513	-	-	-
处置固定资产和其他长期资产 收回的现金净额		80,889	40,957	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额		1,585,756	21,007	948,158	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(54)(c)	3,664,157	3,755,487	1,476,515	1,083,644
投资活动现金流入小计		10,447,293	7,705,838	7,474,651	5,309,914
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		(2,111,981)	(2,487,976)	(1,615)	(316)
投资支付的现金		(5,919,100)	(3,500,258)	(6,358,555)	(3,750,000)
处置子公司减少的现金净额		-	(98,035)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(1,826,604)	(252,850)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(54)(d)	(12,312,030)	(9,214,226)	(2,868,403)	(2,533,935)
投资活动现金流出小计		(22,169,715)	(15,553,345)	(9,228,573)	(6,284,251)
投资活动使用的现金流量净额		(11,722,422)	(7,847,507)	(1,753,922)	(974,337)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		507,150	2,500	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		507,150	2,500	-	-
母公司发行其他权益工具收到的现金		9,299,000	3,100,000	9,299,000	3,100,000
取得借款收到的现金		30,937,037	13,490,395	2,220,000	782,679
发行债券收到的现金		18,270,935	4,221,862	12,445,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(54)(e)	2,106,341	9,936,360	3,374,143	288,000
筹资活动现金流入小计		61,120,463	30,751,117	27,338,143	4,170,679
偿还债务支付的现金		(28,857,595)	(13,770,784)	(11,136,322)	(4,309,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(5,511,881)	(4,450,713)	(1,363,777)	(1,575,712)
子公司偿还资管计划支付的现金		-	(1,200,000)	-	-
子公司偿还高级永续债券支付的现金		(2,510,000)	-	-	-
偿还其他权益工具支付的现金		(1,500,000)	-	(1,500,000)	-
同一控制下企业合并支付的现金		-	(165,333)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(54)(f)	(1,196,836)	(6,430,422)	-	(763,689)
筹资活动现金流出小计		(39,576,312)	(26,017,252)	(14,000,099)	(6,648,401)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		21,544,151	4,733,865	13,338,044	(2,477,722)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(28,631)	150,937	(9,827)	(2,795)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	四(55)	3,698,369	1,491,084	2,213,990	(240,069)
加: 年初现金及现金等价物余额		18,049,837	16,558,753	6,366,030	6,606,099
六、年末现金及现金等价物余额	四(55)	21,748,206	18,049,837	8,580,020	6,366,030

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

李松印

钟北印

范印书

项目	附注	归属于母公司股东权益					未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积			
2017年1月1日年初余额		3,027,960	2,895,291	716,380	370,407	543,169	9,109,165	10,888,330	27,550,702
2017年度增减变动额		-	2,994,677	(62,728)	42,752	27,736	1,267,814	110,580	4,380,831
综合收益总额		-	-	-	-	-	2,112,580	684,217	2,796,797
净利润		-	-	-	-	-	-	-	42,752
其他综合收益	四(36)	-	-	-	42,752	-	-	-	42,752
综合收益总额合计		-	-	-	42,752	-	2,112,580	684,217	2,839,549
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	471,275	471,275
其他权益工具持有者投入资本		-	2,994,677	-	-	-	-	-	2,994,677
与少数股东交易		-	-	(62,400)	-	-	-	(536,100)	(598,500)
同一控制下企业合并		-	-	(328)	-	-	-	-	(328)
利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	27,736	(27,736)	-	-
对股东的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(605,592)	(508,812)	(1,114,404)
对其他权益工具持有者的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(95,736)	-	(95,736)
其他	四(38)	-	-	-	-	-	(115,702)	-	(115,702)
2017年12月31日年末余额		3,027,960	5,889,968	653,652	413,159	570,905	10,376,979	10,998,910	31,931,533
加:会计政策变更		-	-	-	(998)	-	15,713	1,308	16,023
2018年1月1日年初余额		3,027,960	5,889,968	653,652	412,161	570,905	10,392,692	11,000,218	31,947,556
2018年度增减变动额		-	7,586,050	(183,722)	26,585	94,476	644,665	(1,914,928)	6,253,126
综合收益总额		-	-	-	-	-	1,922,932	494,157	2,417,089
净利润		-	-	-	-	-	-	-	26,585
其他综合收益	四(36)	-	-	-	26,585	-	-	-	26,585
综合收益总额合计		-	-	-	26,585	-	1,922,932	494,157	2,443,674
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	565,956	565,956
股东减资		-	-	-	-	-	-	(279,805)	(279,805)
其他权益工具持有者投入资本		-	7,586,050	-	-	-	-	-	7,586,050
与少数股东交易	十五(4)	-	-	(129,601)	-	-	-	(2,437,144)	(2,566,745)
其他		-	-	-	-	-	-	(22,251)	(22,251)
利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(38)	-	-	-	-	93,467	(93,467)	-	-
对股东的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(635,872)	(235,841)	(871,713)
对其他权益工具持有者的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(547,919)	-	(547,919)
偿还其他权益工具		-	-	(54,121)	-	-	-	-	(54,121)
其他		-	-	-	-	1,009	(1,009)	-	-
2018年12月31日年末余额		3,027,960	13,476,018	469,930	438,746	665,381	11,037,357	9,085,290	38,200,682

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:




首创置业股份有限公司

2018年度公司股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2017年1月1日年初余额		3,027,960	2,895,291	3,113,441	9,407	543,169	1,573,378	11,162,646
2017年度增减变动额		-	2,994,677	-	-	27,736	(451,708)	2,570,705
综合收益总额		-	-	-	-	-	277,356	277,356
净利润		-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具持有者投入资本		-	2,994,677	-	-	-	-	2,994,677
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(38)	-	-	-	-	27,736	(27,736)	-
对股东的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(605,592)	(605,592)
对其他权益工具持有者的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(95,736)	(95,736)
2017年12月31日年末余额		3,027,960	5,889,968	3,113,441	9,407	570,905	1,121,670	13,733,351
2018年1月1日年初余额		3,027,960	5,889,968	3,113,441	9,407	570,905	1,121,670	13,733,351
2018年度增减变动额		-	7,586,050	(54,121)	(9,407)	94,476	(333,508)	7,283,490
综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	-	934,672	934,672
其他综合亏损		-	-	-	(9,407)	-	-	(9,407)
综合收益总额合计		-	-	-	(9,407)	-	934,672	925,265
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具持有者投入资本	十五(4)	-	7,586,050	-	-	-	-	7,586,050
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	93,467	(93,467)	-
对股东的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(635,872)	(635,872)
对其他权益工具持有者的分配	四(38)	-	-	-	-	-	(547,919)	(547,919)
偿还其他权益工具		-	-	(54,121)	-	-	-	(54,121)
其他		-	-	-	-	1,009	9,078	10,087
2018年12月31日年末余额		3,027,960	13,476,018	3,059,320	-	665,381	788,162	21,016,841

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

平松

ny

钟印北

范印书

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

首创置业股份有限公司(以下称“本公司”)于 2002 年 7 月 23 日由北京首都创业集团有限公司(以下称“首创集团”)、北京阳光房地产综合开发公司、北京首创阳光房地产有限责任公司、北京首创科技投资有限公司、北京首创航宇经济发展有限公司(于 2013 年 12 月 4 日更名为“首创投资发展有限公司”，以下称“首创投资”)、中国物产有限公司以及亿华国际企业有限公司七家公司作为发起人(以下统称“发起人”)发起设立，注册地为中华人民共和国(以下称“中国”)北京市，总部地址为中国北京市。

本公司的母公司和最终控股公司均为首创集团，其为一家于北京市设立的国有企业。

本公司于 2003 年 6 月在香港联合交易所有限公司主板持牌上市交易，于 2018 年 12 月 31 日，本公司的总股本为人民币 3,027,960,000 元，每股面值 1 元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发及投资、土地一级开发、商业地产运营以及房地产策划咨询服务等。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六。

本年度新纳入合并范围的子公司如下，详见附注五：

公司全称	简称
杭州临创置业有限公司	杭州临创
北京首置文化科技发展有限公司	首置文化
北京泰龙翔置业有限公司	泰龙翔
首金资本管理(天津)有限公司	首金资本
天津城铁港铁建设有限公司	天津城铁港铁
贸景环球有限公司	贸景环球
青岛钜大奥莱商业管理有限公司	青岛奥莱
重庆首灏置业有限公司	重庆首灏
北京首创乾元传统文化发展有限公司	首创乾元
首金创新(北京)投资管理有限公司	首金创新
南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	南宁钜大奥莱
张家口睿源房地产开发有限公司	张家口睿源
上海首悦置业有限公司	上海首悦
上海首翟置业有限公司	上海首翟
青岛沧海伟业房地产开发有限公司	青岛沧海伟业
成都首创华府置业有限公司	成都华府

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况(续)

佛山首朗房地产开发有限公司	佛山首朗
首金新创(天津)置业发展有限公司	首金新创
首金吉创(天津)置业发展有限公司	首金吉创
首金瑞创(天津)置业发展有限公司	首金瑞创
北京中传英才教育科技有限公司	中传英才
珠海横琴瑞元天信股权投资中心(有限合伙)	瑞元天信
成都首创瑞华置业有限公司	成都瑞华

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 8 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本公司及大部分子公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币, 本公司注册地在法国和澳大利亚之子公司的记账本位币为当地货币。本财务报表以人民币列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

(7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

一 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

- 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

一 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入满足条件时计入当期损益。

(ii) 减值

本集团对于合同资产以及以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收合联营企业款项 及联合投标款组合	对合联营企业及其他合作企业的应 收款项
应收房款组合	对购房客户的应收款项
物业承租客户组合 1	对奥特莱斯商场承租方的应收款项
物业承租客户组合 2	对其他投资物业承租方的应收款项

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、长期应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(10) 套期保值

套期是本集团为管理外汇风险引起的风险敞口，指定金融工具为套期工具，以使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动的风险管理活动。本集团运用套期会计方法进行处理。

当被套期项目的剩余期限超过 12 个月时，套期衍生工具的公允价值全部被分类为非流动资产或负债。

本集团在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估，并分析在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生的原因。本集团在资产负债表日及相关情形发生重大变化将影响套期有效性要求时对套期关系进行评估。本集团采用比率分析方法来评估现金流量套期的后续有效性。

本集团将现金流量套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益；套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分(即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失)，计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 套期保值(续)

现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：(1)被套期项目为预期交易，且该预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额；(2)对于不属于上述(1)涉及的现金流量套期，在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益；(3)如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备金额，按照下列规定进行处理：(1)被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，将累计现金流量套期储备的金额予以保留；(2)被套期的未来现金流量预期不再发生的，将累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。被套期的未来现金流量预期不再极可能发生但可能预期仍然会发生，在预期仍然会发生的情况下，将累计现金流量套期储备的金额予以保留。

(11) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品、库存商品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的借款费用、其他直接和开发间接费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。本集团取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物的，相关的土地使用权计入所建造的房屋建筑物的成本。

公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

库存商品为从外部购入的用于销售的已完工产品，按成本与可变现净值孰低计量。完工产品的成本按照销售合同约定的价格，采用加权平均法计量。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(12) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(13) 共同经营

共同经营，是指本集团与其他合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。在共同经营下，对于本集团与共同经营中利益份额相关资产及负债，应单独确认，或按其享有的份额确认；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入，或按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(14) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(a) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(b) 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 投资性房地产(续)

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

对于在建投资性房地产(包括本集团首次取得的在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产或存货的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(15) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10—40 年	0%—10%	2.3%—10.0%
运输工具	5—10 年	0%—10%	9.0%—20.0%
办公设备	3—10 年	0%—10%	9.0%—33.3%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(16) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用或可销售状态之投资性房地产以及房地产开发项目的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到可销售状态(一般以完成竣工备案为标准)时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 借款费用(续)

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(17) 长期待摊费用

长期待摊费用包括已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(18) 长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产、采用成本计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每半年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤、利润分享计划等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险、补充养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

一 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

一基本养老保险(续)

本集团为所有香港办公室雇员提供退休福利计划，即根据《强制性公积金计划条例》设立的强积金计划。本集团及本集团合格的香港雇员需要按照法定最低比例每月将雇员有关合计收入的 5% 支付强积金计划月供款，上限为每月港币 1,500 元整。该等退休福利计划的资金有独立管理基金持有，与本集团的资产分开。

一补充养老保险

本集团符合条件的职工可自愿加入补充养老保险计划。本集团以职工当年社保基数和企业缴费 5%、个人缴费 5% 的比例，按月向受托人缴纳补充养老保险费。职工退休后，受托人有责任向已离职员工支付补充养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

(20) 权益工具

本集团所发行的金融工具，在同时满足下列条件的情况下分类为权益工具：

- (a) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 权益工具(续)

- (b) 该金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算的，如为非衍生工具，该金融工具不包括交付非固定数量的本集团自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，该金融工具只能通过以固定数量的本集团自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算。

本公司发行在外的，除普通股之外的权益工具，在财务报表中作为其他权益工具列示。本集团之子公司发行在外的、在本集团合并财务报表中分类为权益工具的部分，在合并财务报表中作为少数股东权益列示。

(21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

因产品质量保证、未决诉讼等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

(a) 销售商品房

收入在商品房的控制权转移给客户时确认。商品房的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。

对于商品房销售，如果本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，则相关收入在某一时段内确认，本集团按在整个合同期间已完成履约义务的进度进行收入确认，已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。对于其他商品房销售，收入于客户获得商品房控制权的某一时点确认，即商品房达到已完工并验收状态并交付或视同交付给购房者时。

(b) 土地一级开发

本集团的土地一级开发，部分合同收入在某一个时段内确认收入，基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来确定履约进度；部分合同收入在某一时点确认。

(c) 投资性房地产租金收入

投资性房地产的租金收入按租约期采用直线法确认。

(d) 零售收入

本集团通过奥特莱斯从事商品零售业务，当本集团向消费者交付商品后，本集团在此时确认商品的销售收入。零售收入通常以现金或信用卡结算。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助计入其他收益，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

本集团收到的政策性优惠利率贷款，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。本集团直接收取的财政贴息，冲减相关借款费用。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对于子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(26) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

本集团没有融资租赁业务，经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门的款项。收到时，列入“其他应付款”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(28) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)、根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二)、本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营损益包括其经营损益和处置损益。

(29) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 分部信息(续)

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(一)、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(二)、本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(三)、本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(30) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列采用的会计估计和关键判断存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的风险：

(i) 应收款项减值准备

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过90日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于2018年度未发生重大变化。

(ii) 递延所得税资产

本集团在确认递延所得税资产时，需要对可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损在未来期间的可转回性进行判断。本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(iii) 投资性房地产公允价值

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。对于上述转换时点，本集团根据投资性房地产项目所在地区、市场环境、开发进度等项目情况作出重大估计和判断。本集团每年从独立第三方评估师取得独立估值，公允价值金额将按照参考以下方法进行确定：

- 参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；
- 无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素进行调整；
- 基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更

(a) 一般企业报表格式的修改

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2018】15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对本集团和本公司财务报表的影响列示如下：

(i) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收利息、应收股利重分类计入其他应收款项目	应收利息	(468)	(30,581)
	应收股利	(12,000)	(12,000)
	其他应收款	12,468	42,581
本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	(8,922,366)	(7,186,846)
	应付票据	(67,694)	(26,223)
	应付票据及应付账款	8,990,060	7,213,069
本集团将应付利息、应付股利重分类计入其他应付款项目	应付利息	(612,032)	(547,854)
	应付股利	(264,790)	(257,272)
	其他应付款	876,822	805,126

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更(续)

(a) 一般企业报表格式的修改(续)

(i) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下(续):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
		2017 年度
本集团将原计入财务费用项目的关联方贷款及澳大利亚房地产投资款等产生的利息收入重分类至投资收益项目	财务费用 投资收益	(1,063,520) 1,063,520

(ii) 对公司资产负债表及利润表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收利息重分类计入其他应收款项目	应收利息	(26,235)	(26,235)
	其他应收款	26,235	26,235
本公司将应付利息、应付股利重分类计入其他应付款项目	应付利息	(428,991)	(403,906)
	应付股利	(86,077)	(73,607)
	其他应付款	515,068	477,513
会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年度	
本公司将原计入财务费用项目的关联方贷款利息收入重分类至投资收益项目	财务费用 投资收益	(134,053) 134,053	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”，在此之前适用的相关准则以下合称“原金融工具准则”)，本集团已采用新金融工具准则编制 2018 年度财务报表，对本集团报表的影响列示如下：

(b1) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则		新金融工具准则	
列报项目	计量类别 账面价值	列报项目	计量类别 账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益 73,844	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益 73,844
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益 235,605	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益 235,605
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具) 2,590,462	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 270,000
		其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益 2,320,462
一年内到期的非流动资产	摊余成本 1,368,733	交易性金融资产(ii)	以公允价值计量且其变动计入当期损益 1,368,733
长期应收款	摊余成本 3,201,838	其他非流动金融资产(ii)	以公允价值计量且其变动计入当期损益 2,346,446
衍生金融负债(b3)	以公允价值计量且其变动计入当期损益 138,572	长期应收款	摊余成本 855,392
		衍生金融负债(b3)	以公允价值计量且其变动计入当期损益 137,617

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

- (i) 本集团对北京天城永泰置业有限公司(以下称“天城永泰”)的股权投资, 计划在未来会处置, 故从可供出售金融资产重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 列示为其他非流动金融资产。
- (ii) 本集团对澳大利亚房地产项目提供的债权投资, 其合同现金流量特征并非仅对本金和已偿付本金金额为基础的利息的支付, 故于 2018 年 1 月 1 日, 本集团将该债权投资从长期应收款重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 根据合同到期日将一年内到期的部分列示为交易性金融资产, 将到期日超过一年部分列示为其他非流动金融资产。

(b2) 于 2018 年 1 月 1 日, 本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表:

列报项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	列报项目	计量类别	列报项目	计量类别
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	73,844	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	80,000	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
				70,000

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

- (b3) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团根据新金融工具准则下的计量类别，对衍生金融负债余额进行了重新计量：

	账面价值
衍生金融负债	
2017 年 12 月 31 日	138,572
重新计量：公允价值计量变动	(955)
2018 年 1 月 1 日	137,617

于 2018 年 1 月 1 日，本集团因采用新金融工具准则对衍生金融负债和其他综合收益的余额分别进行追溯调整人民币 955,000 元及人民币 998,000 元，合计使得 2018 年 1 月 1 日的未分配利润增加人民币 1,953,000 元。

于 2018 年 1 月 1 日，本集团除了对衍生金融负债余额进行了重新计量之外，其他受新金融工具准则影响均为列示科目重分类。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更(续)

(c) 收入

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下称“新收入准则”)。本集团已采用新收入准则编制 2018 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

根据新收入准则的相关规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2017 年度的比较财务报表未重列。

受影响的报表项目	影响金额	
	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
存货(i)	(3,044,606)	4,476,206
预付款项	(89,961)	(120,826)
应收账款	(2,644)	-
合同资产(i)	2,978,291	4,436,823
其他流动资产	89,454	99,759
长期股权投资	799	(1,300)
合同负债(ii)	21,014,691	17,102,209
预收账款(ii)	(21,113,831)	(17,212,108)
应交税费	11,342	3,444
应付账款	535	134
递延所得税负债	3,907	11,473
未分配利润	13,760	23,583

其中主要变动原因如下：

- (i) 原分类为存货—已完工未结算的土地一级开发业务款项重分类至合同资产核算；
- (ii) 原分类为预收款项的开发项目预售款及其他款项重分类至合同负债核算。

本集团执行新收入准则对利润表项目未产生重大影响。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	中国境内子公司应纳税所得额	25%
	非居民企业的应税股利收入及在中国境内处置投资的收入	5%—10%
	香港子公司应课税溢利	16.5%
增值税(i)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
营业税(ii)	应纳税营业额	5%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%
城市维护建设税	应纳营业税及增值税税额	5%、7%
教育费附加	应纳营业税及增值税税额	按公司所在地政策缴纳
房产税	房屋的计税余值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

(i) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32 号)及相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，本集团的房地产销售业务收入适用的增值税税率为 10%，2018 年 5 月 1 日前该业务适用增值税税率为 11%。

(ii) 本集团的房地产销售业务收入在 2016 年 5 月 1 日前适用营业税，税率为 5%。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	553	710
银行存款	22,388,421	20,917,287
其他货币资金	137,628	120,181
合计	<u>22,526,602</u>	<u>21,038,178</u>
其中：存放在境外的款项总额	<u>1,509,232</u>	<u>1,459,728</u>

于 2018 年 12 月 31 日，银行存款中包括人民币 721,005,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 2,868,160,000 元)的预售监管资金、贷款抵押质押保证金、履约保函款项、住户按揭贷款保证金及债券利息保证金等，本集团已将其分类至受限资金。

于 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金中包括人民币 57,391,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 120,181,000 元)的银行承兑汇票保证金存款，本集团已将其分类至受限资金。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 交易性金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产—		
一年内到期的澳大利亚房地产投 资款(附注四(12)(a))	2,950,405	—
首创证券有限责任公司(以下称 “首创证券”)投资基金(i)	32,575	—
第一创业证券股份有限公司(以下 称“一创证券”)投资基金(i)	41,270	—
合计	<u>3,024,250</u>	<u>—</u>
(i) 于资产负债表日，该类交易性金融资产公允价值为根据证券交易所本年最后 一个交易日收盘价确定。		
(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具		
(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
首创证券投资基金	<u>—</u>	<u>73,844</u>
(b) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
衍生工具	<u>—</u>	<u>235,605</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	3,617,558	2,416,002
减：坏账准备(i)	(7,000)	(7,000)
净额	<u>3,610,558</u>	<u>2,409,002</u>

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团无应收票据。

本集团大部分销售以收取现金、预收款的方式进行，其余则根据合同约定的付款进度收取。

应收账款按其入账日期的账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	1,264,461	2,196,967
一到二年	2,157,101	73,964
二到三年	65,400	45
三年以上	130,596	145,026
合计	<u>3,617,558</u>	<u>2,416,002</u>

(i) 坏账准备

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备(a)	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>

(a) 于 2018 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率(%)	坏账准备
应收账款	<u>7,000</u>	100	<u>(7,000)</u>

除以上单项计提坏账准备的应收账款，本集团其他应收账款不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付项目款	551,593	-
预付商品款	158,013	134,317
预付工程款	87,046	115,844
预付土地款	1,764	6,211,282
销售佣金	-	89,961
其他	73,897	75,425
合计	<u>872,313</u>	<u>6,626,829</u>

(a) 预付款项按账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	831,355	95	6,481,108	98
一年以上	<u>40,958</u>	<u>5</u>	<u>145,721</u>	<u>2</u>
合计	<u>872,313</u>	<u>100</u>	<u>6,626,829</u>	<u>100</u>

上述账龄超过一年的预付款项主要为预付工程款，由于项目进度尚未达到结算条件，该款项尚未结转。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
应收关联方款项(附注九(6))	15,059,343	4,396,600
联合投标款(i)	2,761,328	1,842,524
应收股权及债权转让款(ii)	1,320,927	472,090
土地投标保证金及其他保证金	398,471	154,382
土地回购款	227,927	377,865
代收代缴款项	137,866	127,666
应收股利	12,000	12,000
应收利息	2,826	468
其他	587,331	584,176
合计	20,508,019	7,967,771
减：坏账准备	(263,010)	(121,791)
净额	20,245,009	7,845,980

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，联合投标款为本集团与第三方房地产开发有限公司就房地产项目的投标款，该款项将于项目中标后转为本集团的股权投资或债权投资款。

(ii) 于 2018 年，本集团将原持有的北京开元和安投资管理有限公司(以下称“开元和安”)51%股权转让给第三方，部分债权转让款尚未收回。于 2018 年 12 月 31 日，应收开元和安的债权转让款为人民币 837,423,000 元(附注五(2))。

于 2013 年度，本集团将原持有的奥特莱斯置业广东有限公司(以下称“奥莱广东”)50%股权转让给第三方，部分股权转让款及应收奥莱广东的往来款项尚未收回，于 2018 年 12 月 31 日，应收股权转让款及奥莱广东往来款余额合计为人民币 392,834,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 392,834,000 元)。于 2018 年 12 月 31 日，本集团认定该应收款项信用风险显著增加，按照整个存续期预期信用损失计提减值准备人民币 178,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 80,000,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

该款项另有以前年度因处置原子公司天城永泰境外股权产生的应收华谦有限公司(以下称“华谦公司”)股权转让款人民币 90,670,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 79,256,000 元)，本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
一年以内	19,340,858	7,185,072
一到二年	469,025	171,295
二到三年	106,739	113,841
三年以上	591,397	497,563
合计	<u>20,508,019</u>	<u>7,967,771</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第三阶段		合计	
	未来 12 个月内预 期信用损失(组合)		未来 12 个月内预 期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)			
	坏账 账面余额	准备	坏账 账面余额	准备		坏账 准备	账面余额		坏账准备
2017 年 12 月 31 日	5,839,555	-	1,693,591	-	-	434,625	(121,791)	(121,791)	
本年新增	10,314,521	-	2,225,727	-	-	90,219	(141,219)	(141,219)	
转入第三阶段	-	-	(90,219)	-	-	-	-	-	
2018 年 12 月 31 日	16,154,076	-	3,829,099	-	-	524,844	(263,010)	(263,010)	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2018 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无处于第二阶段的其他应收款项。

于 2018 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备
单项计提：			
应收股权转让款及奥莱广东往来款			
项	392,834	45	(178,000)
应收南京龙袍项目代建款项	70,219	33	(23,219)
其他	61,791	100	(61,791)
合计	<u>524,844</u>		<u>(263,010)</u>

(c) 本年计提的坏账准备金额为人民币 141,219,000 元，无收回或转回的坏账准备。

(d) 本年无核销的其他应收款。

(7) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本	58,683,646	-	58,683,646	48,533,633	-	48,533,633
开发产品	16,265,545	(45,361)	16,220,184	13,544,374	(47,670)	13,496,704
开发中土地	364,600	-	364,600	362,186	-	362,186
已完工未结算	-	-	-	2,978,291	-	2,978,291
其他	135,287	-	135,287	96,190	-	96,190
合计	<u>75,449,078</u>	<u>(45,361)</u>	<u>75,403,717</u>	<u>65,514,674</u>	<u>(47,670)</u>	<u>65,467,004</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(b) 存货账面余额本年变动分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
开发成本	48,533,633	-	48,533,633	27,920,075	(17,770,062)	58,683,646
开发产品	13,544,374	(66,315)	13,478,059	17,420,416	(14,632,930)	16,265,545
开发中土地	362,186	-	362,186	190,271	(187,857)	364,600
已完工未结算	2,978,291	(2,978,291)	-	-	-	-
其他	96,190	-	96,190	119,951	(80,854)	135,287
合计	<u>65,514,674</u>	<u>(3,044,606)</u>	<u>62,470,068</u>	<u>45,650,713</u>	<u>(32,671,703)</u>	<u>75,449,078</u>

(c) 存货跌价准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2018 年 1 月 1 日	本年增加 计提	本年减少 转回	本年减少 转销	2018 年 12 月 31 日
开发产品	47,670	-	47,670	-	-	(2,309)	45,361
合计	<u>47,670</u>	<u>-</u>	<u>47,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,309)</u>	<u>45,361</u>

2018 年度，本集团确认为房地产销售主营业务成本的存货成本为人民币 14,376,723,000 元(2017 年度：人民币 14,184,431,000 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，在建开发物业中包含借款费用资本化的金额人民币 5,202,779,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,356,850,000 元)。2018 年度，资本化率为 5.86%(2017 年度：6.02%)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团开发成本中有账面价值人民币 18,916,208,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 12,339,894,000 元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行，取得长期借款人民币 5,127,800,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 6,137,615,000 元)(附注四(30))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 合同资产

2018 年 12 月 31 日 2017 年 12 月 31 日

土地一级开发	4,436,823	—
--------	-----------	---

于 2018 年 12 月 31 日，合同资产不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

(9) 持有待售资产

	2018 年 12 月 31 日		
	划分为持有待售 前的账面价值	持有待售资产 减值准备	账面价值
长期股权投资(i)	73,244	-	73,244

	2017 年 12 月 31 日		
	划分为持有待售 前的账面价值	持有待售资产 减值准备	账面价值
长期股权投资	9,921	-	9,921
投资性房地产(ii)	329,000	-	329,000
合计	338,921	-	338,921

(i) 本集团由于投资计划改变而决定将对长沙欢乐天街投资有限公司(以下称“长沙欢乐天街”)的股权投资转让予湖南湘江新区文化旅游投资有限公司，该股权转让交易预计在 2019 年内完成。

(ii) 本集团于 2017 年度由于经营计划改变而决定出售土地一级开发分部中的京津同城(天津)投资有限公司(以下称“京津同城”)持有的投资性房地产牛津公学予天津黑利伯瑞国际学校(以下称“国际学校”)，该交易已于 2018 年 7 月完成。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他流动资产

	2018年12月31日	2017年12月31日
预缴税金	2,820,691	2,851,861
合同取得成本(i)	100,598	-
合计	<u>2,921,289</u>	<u>2,851,861</u>

- (i) 本集团的合同取得成本主要为房地产销售合同的销售佣金，于2017年度在预付款项科目核算。

(11) 长期应收款

	2018年12月31日	2017年12月31日
应收联营企业往来款	-	664,786
应收澳元债权投资款	-	3,715,179
应收土地一级开发款(a)	4,397,880	3,997,597
小计	<u>4,397,880</u>	<u>8,377,562</u>
减：一年内到期的长期应收款	(4,397,880)	(5,175,724)
其中：应收联营企业往来款	-	(598,080)
应收澳元债权投资款	-	(1,368,733)
应收土地一级开发款	(4,397,880)	(3,208,911)
净额	<u>-</u>	<u>3,201,838</u>

- (a) 应收土地一级开发款项主要为北京鑒金置业有限责任公司(以下称“鑒金置业”)从事位于北京市石景山区西黄村的土地一级开发(棚户区改造)项目而应收的款项，约为人民币4,397,880,000元(2017年12月31日：人民币3,995,423,000元)，预计将于2019年12月31日前收回，故将其重分类至一年内到期的非流动资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 其他非流动金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
澳大利亚房地产投资款(a)	4,011,134	—
对天城永泰的投资款(b)	2,165,471	—
减：一年内到期的澳大利亚房地 产投资款	(2,950,405)	—
净额	<u>3,226,200</u>	<u>—</u>

(a) 该款项为本集团对澳大利亚房地产项目提供债权性澳元投资的本金及利息，于 2018 年 12 月 31 日，本金及利息折合人民币共计约 4,011,134,000 元，本金及利息将于 2019 年 1 月至 2021 年 12 月分别到期，到期一次收回本息。其中，本金及利息折合人民币共计约 2,950,405,000 元，将于 2019 年 12 月 31 日前收回，故于 2018 年 12 月 31 日重分类至交易性金融资产。该款项于 2017 年度在长期应收款科目核算。

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，该投资为本集团享有的天城永泰开发项目的收益权。该款项于 2017 年度在可供出售金融资产科目核算。

(13) 可供出售金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
- 可供出售权益工具	—	2,320,462
以成本计量		
- 可供出售权益工具	—	270,000
减：减值准备	—	—
净额	<u>—</u>	<u>2,590,462</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(a)	2,974,549	3,035,136
联营企业(b)	2,133,824	1,446,218
合计	<u>5,108,373</u>	<u>4,481,354</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>5,108,373</u>	<u>4,481,354</u>

本集团不存在长期股权投资变现及收益收回的重大限制。

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

(a) 合营企业

53

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动						2018 年 12 月 31 日	减值准 备年末 余额
		追加投资	减少投 资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	
北京金龙永辉置业有限公司(以下称“金龙永辉”)(ix)	5,451	-	-	93,859	-	-	-	-	99,310
北京达成光远置业有限公司(以下称“达成光远”)(x)	1,039	-	-	94,040	-	-	-	-	95,079
首万誉业(上海)物业服务有限公司(以下称“首万誉业”)(xi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京尚博地投资顾问有限公司(以下称“尚博地”)(xii)	188,332	-	-	11,028	-	-	-	-	199,360
天津联津房地产开发有限公司(以下称“天津联津”)	24,394	-	-	(5,826)	-	-	-	-	18,568
上海置悦实业有限公司(以下称“上海置悦”)	248,629	-	-	(4,210)	-	-	-	-	244,419
天津永元置业有限公司(以下称“天津永元”)(xiii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京远创兴茂置业有限公司(以下称“远创兴茂”)(xiv)	29,635	-	-	(11,668)	-	-	-	-	17,967
北京创远亦程置业有限公司(以下称“创远亦程”)(xv)	48,617	-	-	(6,052)	-	-	-	-	42,565
天津城铁港铁(xvi)	1,288,035	-	-	-	-	-	(1,288,035)	-	-
上海赞创体育场馆管理有限公司(以下称“上海赞创”)(xvii)	3,890	-	-	(1,503)	-	-	-	-	2,387
天津吉庆置业有限公司(以下称“天津吉庆”)(xviii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京远创兴城置业有限公司(以下称“远创兴城”)(xix)	-	50,000	-	(4,371)	-	-	-	-	45,629
北京金海湖文旅投资有限公司(以下称“金海湖文旅”)(xx)	-	171,500	-	(245)	-	-	-	-	171,255
天津市联展房地产开发有限公司(以下称“天津联展”)(xxi)	-	159,250	-	(1,236)	-	-	-	-	158,014
重庆华宇实业发展有限公司(以下称“重庆华宇实业”)(xxii)	-	20,200	-	(575)	-	-	-	-	19,625
天津睿斌置业有限公司(以下称“天津睿斌”)(xxiii)	-	322,750	-	(4,197)	-	-	-	-	318,553
天津合发房地产开发有限公司(以下称“天津合发”)(xxiv)	-	49,400	-	(969)	-	-	-	-	48,431
天津瑞泰置业有限公司(以下称“天津瑞泰”)(xxv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,035,136	773,100	-	458,914	-	-	(1,292,601)	-	2,974,549

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (i) 2012 年 6 月，本公司通过增资取得北京万筑 30% 股权，但根据北京万筑公司章程，本公司与其他股东共同控制北京万筑的相关活动，因此将其作为合营企业核算。
- (ii) 本公司持有通华强宇 40% 股权，根据公司章程，通华强宇的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。通华强宇由于以前年度亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。2018 年度，本集团应享有的投资收益为人民币 30,657,000 元(2017 年度：投资损失人民币 5,766,000 元)，于 2018 年 12 月 31 日，弥补以前年度未确认的投资损失后，长期股权投资余额为人民币 14,365,000 元(2017 年 12 月 31 日：累计未确认的投资损失为人民币 16,292,000 元)。
- (iii) 本公司持有珠海横琴基金管理公司 40% 股权，根据公司章程，珠海横琴基金管理公司的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (iv) 珠海横琴成都伟华基金为 2015 年发起设立的有限合伙企业，本集团认购珠海横琴成都伟华基金 22.52% 的中间级份额，该基金持有成都首创锦汇置业有限公司(以下称“成都锦汇”)100% 股权，总募集规模为 1,200,000,000 份，总金额为人民币 1,200,000,000 元。该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体。

2018 年度，本集团应享有的投资收益为人民币 34,950,000 元(2017 年度：人民币 38,522,000 元)。
- (v) 本集团持有上海首嘉 60% 股权，根据公司章程，上海首嘉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (vi) 本集团持有上海恒固 28% 股权，根据公司章程，上海恒固的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (vii) 本集团持有上海松铭 28%股权，根据公司章程，上海松铭的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (viii) 本集团持有首创青旅 51%股权，根据公司章程，首创青旅的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (ix) 本集团持有金龙永辉 14.55%股权，根据公司章程，金龙永辉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (x) 本集团持有达成光远 12.5%股权，根据公司章程，达成光远的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xi) 本集团持有首万誉业 51%股权，根据公司章程，首万誉业的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。首万誉业由于亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。2018 年度，未确认的投资收益为人民币 7,599,000 元(2017 年度：投资损失人民币 6,908,000 元)，于 2018 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失为人民币 2,637,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 10,236,000 元)。
- (xii) 本公司持有尚博地 51%股权，根据公司章程，尚博地的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xiii) 本集团持有天津永元 30%股权，根据公司章程，天津永元的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。天津永元由于以前年度顺逆流交易抵销导致长期股权投资年初余额为零，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。2018 年度，未确认的投资损失为人民币 60,000 元(2017 年度：人民币 38,000 元)，于 2018 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失为人民币 98,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 38,000 元)。
- (xiv) 本集团持有远创兴茂 30%股权，根据公司章程，远创兴茂的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (xv) 本集团持有创远亦程 50%股权，根据公司章程，创远亦程的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xvi) 于 2017 年度，本集团购买天津城铁港铁 49%股权。根据公司章程，天津城铁港铁的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。于 2018 年 3 月，本集团购买天津城铁港铁剩余 51%股权。截至 2018 年 12 月 31 日，本集团持有天津城铁港铁 100%股权，天津城铁港铁成为本集团子公司，不再作为合营企业核算。
- (xvii) 本集团持有上海赞创 40%股权，根据公司章程，上海赞创的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xviii) 本集团持有天津吉庆 50%股权，根据公司章程，天津吉庆的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。天津吉庆由于以前年度顺逆流交易抵销导致长期股权投资年初余额为零，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。2018 年度，未确认的投资损失为人民币 3,247,000 元(2017 年度：人民币 173,000 元)，于 2018 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失为人民币 3,420,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 173,000 元)。
- (xix) 于 2018 年 1 月，本集团与其他股东共同出资成立远创兴城并持有其 50%股权。根据公司章程，远创兴城的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xx) 于 2018 年 4 月，本集团与其他股东共同出资成立金海湖文旅并持有其 49%股权。根据公司章程，金海湖文旅的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xxi) 于 2018 年 5 月，本集团与其他股东共同出资成立天津联展并持有其 17.5%股权。根据公司章程，天津联展的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (xxii) 于 2018 年 7 月，本集团与其他股东共同出资成立重庆华宇业升并持有其 33.3% 股权。根据公司章程，重庆华宇业升的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xxiii) 于 2018 年 11 月，本集团与其他股东共同出资成立天津睿滨并持有其 50% 股权。根据公司章程，天津睿滨的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xxiv) 于 2018 年 12 月，本集团与其他股东共同出资成立天津合发并持有其 24.7% 股权。根据公司章程，天津合发的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xxv) 于 2018 年 12 月，本集团与其他股东共同出资成立天津瑞泰并持有其 50% 股权。根据公司章程，天津瑞泰的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。2018 年度，未确认的投资损失为人民币 25,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	本年增减变动						减值准备年末余额
	2017 年 12 月 31 日	追加 投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	
北京金网络置业投资顾问(以下称“金网络”)(i)	13,253	-	-	24	-	-	-
北京阳光苑商业投资有限公司(以下称“阳光苑”)(ii)	221,251	-	-	28,966	-	-	-
沈阳首创新置业投资有限公司(以下称“沈阳新资”)(iii)	269,642	-	-	(6,831)	-	(2,684)	-
天津首创新置业投资有限公司(以下称“天津新青”)(iv)	265,113	-	-	(318)	-	(351)	-
天津首创新明置业有限公司(以下称“天津新明”)(v)	207,652	-	-	(10,832)	-	(2,037)	-
北京金融街国际酒店有限公司(以下称“金融街酒店”)(vi)	-	-	-	-	-	-	-
珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海横琴 瑞元嘉陵基金”)(vii)	-	-	-	-	-	-	-
青旅首创文化旅游(昆山)有限公司(以下称“首创青旅文化”)	14,965	-	-	-	-	-	-
长沙欢乐天街(附注四(9)(i))	73,259	-	-	(15)	-	(73,244)	-
北京中关村集成电路设计园发展有限公司(以下称“中关村集成 电路园”)(viii)	350,217	-	-	53,004	-	-	-
南昌华创兴洪置业有限公司(以下称“南昌华创”)	30,866	-	-	(1,495)	-	799	-
北京腾泰亿远置业有限公司(以下称“腾泰亿远”)(ix)	-	216,000	-	(7,637)	-	-	-
开元和安(附注五(2))	-	-	-	-	-	494,257	-
合计	1,446,218	216,000	-	54,866	-	416,740	2,133,824

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 本公司持有金网络 14%股权，对金网络董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (ii) 本公司持有阳光苑 35%股权，对阳光苑董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (iii) 本集团持有沈阳新资 30%股权，对沈阳新资董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (iv) 本集团持有天津新青 40%股权，对天津新青董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (v) 本集团持有天津新明 40%股权，对天津新明董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (vi) 于 2017 年度，根据金融街酒店公司章程，本集团直接及间接合计持有其 59.5%的股权，享有 34%的收益权，在董事会中占三分之一席位，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。

金融街酒店因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。于 2017 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为人民币 19,041,000 元。

于 2018 年 6 月，本集团处置了持有的金融街酒店 59.5%股权，确认投资收益为人民币 687,822,000 元。处置之后，本集团不再享有金融街酒店任何权益。

- (vii) 珠海横琴瑞元嘉陵基金为珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人于 2014 年发起设立的有限合伙企业。本集团认购珠海横琴瑞元嘉陵基金 20.73%的中间级份额，该基金持有重庆首汇置业有限公司(以下称“首汇置业”)100%股权，总募集规模为 2,200,000,000 份，总金额为人民币 2,200,000,000 元。

该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体，根据合伙协议，本集团对珠海横琴瑞元嘉陵基金构成重大影响，因此其作为联营企业核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

(viii) 本集团持有中关村集成电路园 50%股权，根据公司章程，本集团对中关村集成电路园董事会仅具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。

(ix) 本集团持有腾泰亿远 25%股权，根据公司章程，本集团对腾泰亿远董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。

(15) 其他权益工具投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
权益工具投资		
非上市公司股权		
—优客工场(北京)创业投资有限公司 (以下称“优客工场”)(i)	238,283	—
—国开思远(北京)投资基金有限公司 (以下称“国开思远”)	50,000	—
合计	<u>288,283</u>	<u>—</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 其他权益工具投资(续)

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
优客工场		
—成本	200,000	—
—累计公允价值变动	38,283	—
国开思远		
—成本	50,000	—
—累计公允价值变动	—	—
合计	288,283	—

- (i) 本集团对优客工场的投资于 2017 年 12 月 31 日的余额为人民币 200,000,000 元。

该类投资于 2017 年度在可供出售金融资产科目核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 投资性房地产

	已竣工 投资性房地产	公允价值计量 的开发中 投资性房地产	成本计量的 开发中 投资性房地产 (i)	合计
2017 年 12 月 31 日	8,793,741	8,226,000	1,060,683	18,080,424
本年购建	26,250	1,980,395	1,253,867	3,260,512
存货转入	349,646	-	-	349,646
公允价值变动损益 (附注四(48))	209,214	112,305	-	321,519
结转	665,615	-	(665,615)	-
出售减少(ii)	(9,266)	(1,276,000)	-	(1,285,266)
计入其他综合收益 的公允价值变动	1,041	-	-	1,041
转入固定资产 (附注四(17))	-	-	(157,636)	(157,636)
竣工结转	6,180,700	(6,180,700)	-	-
2018 年 12 月 31 日	16,216,941	2,862,000	1,491,299	20,570,240

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团部分投资性房地产尚在建设中，且其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够持续可靠计量，故本集团暂以成本计量该部分在建投资性房地产，于其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。
- (ii) 主要为本集团出售开元和安 51%股权，不再将其纳入合并范围，因此终止确认的投资性房地产的金额(附注五(2))。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团有账面价值人民币 11,113,254,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 12,859,555,000 元)的投资性房地产抵押给银行，取得长期借款人民币 5,037,007,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,005,000,000 元)(附注四(30))。

2018 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为人民币 348,767,000 元(2017 年度：人民币 691,392,000 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 5.31% (2017 年度：4.82%)。

2018 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为人民币 321,519,000 元(2017 年度：人民币 273,983,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2017 年 12 月 31 日	140,464	58,612	90,327	289,403
本年增加	157,636	5,022	25,178	187,836
购置	-	5,022	24,576	29,598
投资性房地产转入	157,636	-	-	157,636
收购子公司增加	-	-	602	602
本年减少	-	(20,072)	(2,461)	(22,533)
处置及报废	-	(20,072)	(2,461)	(22,533)
2018 年 12 月 31 日	298,100	43,562	113,044	454,706
累计折旧				
2017 年 12 月 31 日	(23,915)	(47,558)	(65,633)	(137,106)
本年增加	(2,624)	(3,557)	(17,043)	(23,224)
计提	(2,624)	(3,557)	(17,043)	(23,224)
本年减少	-	18,383	2,011	20,394
处置及报废	-	18,383	2,011	20,394
2018 年 12 月 31 日	(26,539)	(32,732)	(80,665)	(139,936)
减值准备				
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2018 年 12 月 31 日	271,561	10,830	32,379	314,770
2017 年 12 月 31 日	116,549	11,054	24,694	152,297

2018 年度计入开发成本及管理费用的折旧费用分别为人民币 4,370,000 元及人民币 18,854,000 元(2017 年度：人民币 4,562,000 元及人民币 15,317,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损	递延所得税 资产
资产减值准备	32,310	8,077	40,314	10,078
预提工资及其他 成本费用	58,576	14,644	52,980	13,245
累计亏损	6,423,108	1,605,777	4,581,772	1,145,443
抵销内部未实现 利润	178,796	44,699	207,260	51,815
合计	<u>6,692,790</u>	<u>1,673,197</u>	<u>4,882,326</u>	<u>1,220,581</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金 额		53,191		24,760
预计于 1 年后转 回的金额		<u>1,620,006</u>		<u>1,195,821</u>
合计		<u>1,673,197</u>		<u>1,220,581</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
	应纳税暂时 性差异	递延所得税 负债	应纳税暂时 性差异	递延所得税 负债
其他非流动金融资产	142,084	35,521	292,952	73,238
非同一控制下企业合并	845,760	211,440	697,632	174,408
资本化利息	3,604,788	901,197	3,503,676	875,919
计入损益的投资性房地产公 允价值变动	5,115,465	1,278,866	5,310,984	1,327,746
计入其他综合收益的投资性 房地产公允价值变动	455,984	113,996	521,964	130,491
投资性房地产的折旧差异	263,652	65,913	196,168	49,042
土地一级开发	367,552	91,888	315,312	78,828
其他	58,552	12,106	88,530	8,220
合计	10,853,837	2,710,927	10,927,218	2,717,892
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的 金额		495,550		395,957
预计于 1 年后转回的金额		2,215,377		2,321,935
合计		2,710,927		2,717,892

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	2,976,688	2,764,066
可抵扣暂时性差异	652,010	513,100
合计	3,628,698	3,277,166

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2018 年	-	297,482
2019 年	532,248	532,248
2020 年	668,652	668,652
2021 年	821,472	821,472
2022 年	444,212	444,212
2023 年	510,104	-
合计	<u>2,976,688</u>	<u>2,764,066</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	139,168	1,534,029	242,065	978,516
递延所得税负债	139,168	2,571,759	242,065	2,475,827

(19) 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付澳大利亚房地产项目投资款	351,976	-
预付投资性房地产土地款	290,000	-
其他	14,948	-
合计	<u>656,924</u>	<u>-</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值及损失准备

	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2018 年 12 月 31 日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	7,000	-	-	-	7,000
其中：单项计提坏账准备	7,000	-	-	-	7,000
其他应收款坏账准备					
(附注四(6)(b))	121,791	141,219	-	-	263,010
小计	128,791	141,219	-	-	270,010
存货跌价准备(附注四(7)(c))	47,670	-	-	(2,309)	45,361
商誉减值准备	172,137	-	-	-	172,137
小计	219,807	-	-	(2,309)	217,498
合计	348,598	141,219	-	(2,309)	487,508

(21) 短期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款(a)	1,398,664	459,000
——一般信用借款	838,982	441,000
——集团内部担保借款	559,682	18,000
抵押借款	-	260,000
质押借款(b)	1,350,000	1,112,743
合计	2,748,664	1,831,743

(a) 信用借款

于 2018 年 12 月 31 日，短期借款人民币 1,398,664,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 459,000,000 元)系由本集团取得的信用借款。其中，人民币 838,982,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 441,000,000 元)是由本集团取得的一般信用借款；人民币 559,682,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 18,000,000 元)是由本集团内部提供担保取得的信用借款。

(b) 质押借款

于 2018 年 12 月 31 日，短期借款人民币 1,350,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 888,000,000 元)是由本集团以开发成本销售可产生的应收账款收益权作为质押借入。

于 2018 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 3.66%至 6.50%(2017 年 12 月 31 日：2.43%至 7.15%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 交易性金融负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
衍生工具	<u>15,849</u>	<u>—</u>

本集团为中期票据等外币负债购买加盖交叉货币互换与加盖远期合约，该合约属于衍生工具，本集团将其作为交易性金融负债核算。

(23) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
应付票据(a)	32,706	67,694
应付账款(b)	<u>9,442,087</u>	<u>8,922,366</u>
合计	<u>9,474,793</u>	<u>8,990,060</u>

(a) 应付票据

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>32,706</u>	<u>67,694</u>

(b) 应付账款

应付账款按其入账日期的账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	8,673,535	8,332,605
一年以上	<u>768,552</u>	<u>589,761</u>
合计	<u>9,442,087</u>	<u>8,922,366</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
开发项目预售款	-	20,897,631
其他	-	216,200
合计	-	21,113,831

(25) 合同负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
开发项目预售款	16,984,377	—
预收商品款	32,080	—
其他	85,752	—
合计	17,102,209	—

上述款项于 2017 年度在预收款项科目中核算。

(26) 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	216,101	201,991
应付设定提存计划(b)	2,445	4,732
合计	218,546	206,723

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	127,434	1,055,434	(1,038,839)	144,029
职工福利费	-	2,665	(2,665)	-
社会保险费	1,467	47,820	(47,531)	1,756
其中：医疗保险费	1,029	43,147	(42,627)	1,549
工伤保险费	185	1,666	(1,705)	146
生育保险费	253	3,007	(3,199)	61
住房公积金	316	51,970	(52,258)	28
工会经费和职工教育经费	9,571	11,765	(11,819)	9,517
利润分享计划	38,985	-	(5,280)	33,705
董事薪金(附注九(8))	24,168	3,192	(810)	26,550
其他短期薪酬	50	8,219	(7,753)	516
合计	<u>201,991</u>	<u>1,181,065</u>	<u>(1,166,955)</u>	<u>216,101</u>

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。

本集团无为职工提供的非货币性福利。

(b) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	4,018	68,202	(70,092)	2,128
年金缴费	446	4,132	(4,445)	133
失业保险费	268	2,488	(2,572)	184
合计	<u>4,732</u>	<u>74,822</u>	<u>(77,109)</u>	<u>2,445</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	2,236,500	1,330,654
应交企业所得税	552,412	1,154,886
应交增值税	274,406	291,725
其他	76,727	76,359
合计	<u>3,140,045</u>	<u>2,853,624</u>

(28) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
应付关联方往来款(附注九(6))	5,517,878	3,329,980
应付股权转让款(i)	1,300,000	1,300,000
应付天城永泰往来款	779,251	25,436
应付债券利息	729,580	456,808
应付关联方股利(附注九(6))	133,153	109,253
应付项目投资款(ii)	345,803	428,260
应付其他经营往来款	381,177	330,528
应付其他权益工具股利	422,697	86,077
代收契税及维修基金	217,239	199,477
购房订金	108,508	143,507
应付借款利息	51,893	110,595
投标保证金	44,812	23,010
应付高级永续债券股利	17,405	69,460
应付长期应付款利息	9,353	25,091
应付关联方利息(附注九(6))	-	19,538
其他	347,428	363,721
合计	<u>10,406,177</u>	<u>7,020,741</u>

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，该款项为本集团子公司天津兴泰吉鸿置业有限公司(以下称“兴泰吉鸿”)应付港铁物业(天津)第一有限公司的天津城铁港铁股权转让款。
- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为上海瓴毓置业有限公司(以下称“上海瓴毓”)应付项目合作公司启东碧虹置业有限公司的项目投资款人民币 345,803,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 428,260,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	5,800,590	9,909,883
一年内到期的应付债券(附注四(31))	10,250,340	11,283,158
一年内到期的长期应付款(附注四(32))	4,620,000	2,600,000
合计	<u>20,670,930</u>	<u>23,793,041</u>

(30) 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款(a)	18,879,285	11,409,815
—一般信用借款	1,576,000	5,423,651
—集团内部担保借款	17,303,285	5,986,164
保证借款(b)	1,893,000	2,298,000
抵押借款(c)	8,843,807	8,588,615
—一般抵押借款	6,037,007	6,149,375
—集团内部担保、抵押借款	2,806,800	2,439,240
质押借款(d)	1,416,470	1,632,000
—一般质押借款	1,130,000	-
—集团内部担保、质押借款	286,470	1,632,000
保证、抵押借款(e)	248,000	1,464,000
抵押、质押借款(f)	1,073,000	1,090,000
债权投资计划借款(g)	11,660,000	5,500,000
—集团内部担保借款	7,160,000	-
—首创集团担保借款	4,500,000	5,500,000
小计	<u>44,013,562</u>	<u>31,982,430</u>

减：一年内到期的长期借款，其中：

信用借款(a)	(387,182)	(3,002,508)
保证借款(b)	(62,000)	(1,217,000)
抵押借款(c)	(769,408)	(1,099,375)
质押借款(d)	(64,000)	(830,000)
保证、抵押借款	-	(244,000)
抵押、质押借款(f)	(18,000)	(17,000)
债权投资计划借款(g)	(4,500,000)	(3,500,000)
小计	<u>(5,800,590)</u>	<u>(9,909,883)</u>
净额	<u>38,212,972</u>	<u>22,072,547</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

(a) 信用借款

于 2018 年 12 月 31 日，银行借款人民币 18,879,285,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 11,409,815,000 元)是由本集团取得的信用借款。其中，人民币 1,576,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,423,651,000 元)是本集团取得的一般信用借款；人民币 17,303,285,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,986,164,000 元)是由本集团内部提供担保取得的借款。

上述借款中，人民币 189,000,000 元的借款利息每个月支付一次；人民币 18,690,285,000 元的借款利息每三个月支付一次。本金人民币 387,182,000 元应于 2019 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(b) 保证借款

于 2018 年 12 月 31 日，本集团保证借款共计人民币 1,893,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 2,298,000,000 元)，由子公司之少数股东或第三方为子公司提供担保借入。

上述借款利息每三个月支付一次，本金人民币 62,000,000 元应于 2019 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(c) 抵押借款

于 2018 年 12 月 31 日，本集团抵押借款共计人民币 8,843,807,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 8,588,615,000 元)。其中，借款人民币 3,763,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 3,219,375,000 元)由本集团以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(7))；借款人民币 2,274,007,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 2,930,000,000 元)以本集团的投资性房地产作为抵押借入(附注四(16))；借款人民币 1,116,800,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,454,240,000 元)由本集团为子公司提供担保，并由子公司以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(7))；借款人民币 1,690,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 985,000,000 元)由本集团为子公司提供担保，并由子公司以投资性房地产作为抵押借入(附注四(16))。

上述借款，人民币 1,290,000,000 元的借款利息每个月支付一次；人民币 7,553,807,000 元的借款利息每三个月支付一次。其中，本金人民币 769,408,000 元应于 2019 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

(d) 质押借款

于 2018 年 12 月 31 日，本集团质押借款共计人民币 1,416,470,000 元(2017 年 12 月 31 日：1,632,000,000 元)。其中，借款人民币 1,130,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：无)由本集团子公司以应收账款收益权作为质押借入；借款人民币 286,470,000 元(2017 年 12 月 31 日：150,000,000 元)由本集团为子公司提供担保，并由子公司以应收账款收益权作为质押借入。

上述借款利息每三个月支付一次，本金人民币 64,000,000 元应于 2019 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(e) 保证、抵押借款

于 2018 年 12 月 31 日，本集团保证、抵押借款共计人民币 248,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,464,000,000 元)。其中，借款人民币 248,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,220,000,000 元)由首创集团为子公司提供担保，并由本集团以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(7))。

上述借款利息每三个月支付一次。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

(f) 抵押、质押借款

于 2018 年 12 月 31 日，本集团抵押、质押借款共计人民币 1,073,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,090,000,000 元)，由本集团为子公司提供担保，本集团子公司以投资性房地产作为抵押(附注四(16))，并由应收账款收益权作为质押借入。

上述借款利息每年支付一次。其中，本金人民币 18,000,000 元应于 2019 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(g) 通过债权投资计划取得的借款

于 2018 年 12 月 31 日，本集团通过债权投资计划取得的借款为人民币 11,660,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,500,000,000 元)。其中，借款人民币 4,500,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,500,000,000 元)由首创集团提供担保，利息每三个月支付一次；借款人民币 7,160,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：无)由本集团提供担保，利息每三个月支付一次。上述借款中，本金人民币 4,500,000,000 元应于 2019 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 3.40%至 8.30%(2017 年 12 月 31 日：3.19%至 9.20%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	本年发行	实际利 率摊销	本年偿还	其他 变动 (i)	2018 年 12 月 31 日	其中：本年 按面值计提 利息
公司债券	18,953,498	12,445,000	31,921	(5,690,000)	-	25,740,419	1,162,991
中期票据	3,482,943	3,104,042	25,020	-	471,800	7,083,805	267,071
其他债券	1,298,264	2,721,893	4,001	(1,300,000)	12,160	2,736,318	97,821
小计	23,734,705	18,270,935	60,942	(6,990,000)	483,960	35,560,542	1,527,883
其中：一年以内到 期的应付债券	(11,283,158)					(10,250,340)	
净额	12,451,547					25,310,202	

(i) 其他变动主要为汇率变动导致。

债券有关信息如下：

	原币面值	发行日期	债券期限	原币发行净额
2.5 亿中期票据(ii)	250,000	2014 年 2 月 17 日	5 年	245,627
30 亿公司债券(iii)	3,000,000	2015 年 5 月 27 日	5 年	2,972,100
13 亿中期票据(vi)	1,300,000	2015 年 7 月 30 日	3 年	1,291,940
25 亿私募债(iv)	2,500,000	2015 年 10 月 26 日	3 年	2,490,600
25 亿私募债(v)	2,500,000	2015 年 12 月 9 日	3 年	2,490,300
23 亿私募债(vii)	2,300,000	2016 年 4 月 18 日	5 年	2,291,650
7 亿私募债(vii)	700,000	2016 年 4 月 18 日	3 年	697,460
23 亿私募债(vii)	2,300,000	2016 年 6 月 1 日	3 年	2,290,800
17 亿私募债(vii)	1,700,000	2016 年 6 月 1 日	5 年	1,693,200
20 亿私募债(vii)	2,000,000	2016 年 7 月 19 日	3 年	1,993,075
10 亿私募债(vii)	1,000,000	2016 年 7 月 19 日	5 年	996,538
4 亿美元中期票据(ii)	400,000	2017 年 1 月 25 日	3 年	396,006
1 亿美元中期票据(ii)	100,000	2017 年 7 月 5 日	3 年	99,238
5 亿私募债(viii)	500,000	2017 年 9 月 22 日	1,096 天	496,900
5 亿私募债(viii)	500,000	2017 年 11 月 10 日	1,047 天	498,500
10 亿私募债(viii)	1,000,000	2018 年 1 月 16 日	980 天	997,000
5 亿美元中期票据(ii)	500,000	2018 年 1 月 30 日	3 年	493,832
10 亿私募债(ix)	1,000,000	2018 年 4 月 9 日	3 年	996,000
20 亿私募债(ix)	2,000,000	2018 年 4 月 9 日	5 年	1,992,000
15 亿私募债(ix)	1,500,000	2018 年 7 月 11 日	3 年	1,494,000
5 亿私募债(ix)	500,000	2018 年 7 月 11 日	5 年	498,000
4 亿美元债券(x)	400,000	2018 年 8 月 2 日	3 年	397,619
25 亿私募债(ix)	2,500,000	2018 年 9 月 14 日	5 年	2,490,000
15 亿私募债(ix)	1,500,000	2018 年 9 月 21 日	3 年	1,488,000
15 亿私募债(ix)	1,500,000	2018 年 12 月 3 日	3 年	1,494,000
10 亿私募债(ix)	1,000,000	2018 年 12 月 3 日	5 年	996,000

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (ii) 于 2014 年 2 月 10 日, 本公司董事会宣告设立中期票据及永续证券计划。根据该计划, 本公司之全资子公司 Central Plaza Development Ltd., (以下称“Central Plaza”)可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券, 本金上限为 1,000,000,000 美元(或以其他货币为单位的等值货币)。证券将于不同发行日期及按不同条款分批发行。中期票据由 International Financial Center Property Ltd.,(以下称“IFC”)及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保, 并由本公司提供维好协议。根据维好协议, 本公司承诺协助 Central Plaza 在任何时候有偿付能力和持续经营, 协助 Central Plaza 和 IFC 具有充裕资金流动性, 确保其按照中期票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

于 2014 年 2 月 17 日, Central Plaza 成功提取期限为 5 年的中期票据人民币 250,000,000 元, 扣除相关承销发行费用后, Central Plaza 实际收到的金额为人民币 245,627,000 元。该中期票据采用单利计息, 固定年利率为 6.875%, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金并支付最后一期利息。于 2018 年 12 月 31 日, 该票据账面金额人民币 249,913,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

于 2017 年 1 月 25 日, Central Plaza 成功提取票面值为美元 4 亿元的中期票据, 扣除相关承销发行费用后, Central Plaza 实际收到净额美元 396,006,000 元。该中期票据期限为三年, 采用单利计息, 固定年利率为 3.875%, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金并支付最后一期利息, 由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保, 并由首创集团提供维好协议。

于 2017 年 7 月 5 日, Central Plaza 成功提取票面值为美元 1 亿元的中期票据, 扣除相关承销发行费用后, Central Plaza 实际收到净额美元 99,238,000 元。该中期票据期限为三年, 采用单利计息, 固定年利率为 3.700%, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金并支付最后一期利息, 由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保, 并由首创集团提供维好协议。

于 2018 年 1 月 24 日, Central Plaza 成功更新了中期票据及永续证券计划, 可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券的本金上限增加至 2,000,000,000 美元(或以其他货币为单位的等值货币)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

于 2018 年 1 月 30 日，Central Plaza 成功提取票面值为美元 5 亿元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额美元 493,832,000 元。该中期票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 3.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创集团提供维好协议。

- (iii) 于 2015 年 5 月 20 日，本公司收到中国证监会《关于核准首创置业股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可【2015】896 号)，核准本公司向社会公开发行面值不超过人民币 30 亿元的境内公司债券。于 2015 年 5 月 27 日，本公司发行人民币 3,000,000,000 元公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,972,100,000 元。该债券期限为五年，采用单利按年计息，固定年利率为 4.58%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。
- (iv) 于 2015 年 10 月 26 日，本公司非公开发行人民币 2,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,490,600,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行年利率为 4.70%，采用单利计息，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。在该债券存续期第二年末，本公司选择上调票面利率至 5.4%。于 2018 年 10 月，该 2,500,000,000 元债券已偿还。
- (v) 于 2015 年 12 月 9 日，本公司非公开发行人民币 2,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,490,300,000 元。该债券期限为三年，采用单利计息，固定利率为 4.78%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。于 2018 年 12 月，该 2,500,000,000 元债券已偿还。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(vi) 于 2015 年 7 月 30 日，首创钜大有限公司(本集团之控股子公司，以下称“首创钜大”)之全资子公司 Rosy Capital Global Limited(以下称“Rosy Capital”)向专业及机构投资者提呈发售及发行票据人民币 1,300,000,000 元，扣除相关承销发行费用后，Rosy Capital 实际收到的金额为人民币 1,291,940,000 元。该票据期限为 3 年，采用单利计息，固定年利率为 5.25%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。该票据由首创钜大提供无条件、不可撤销担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。根据维好及流动资金契据，首创集团承诺协助 Rosy Capital 具有充裕资金流动性，确保其按照票据条款及条件及时支付就票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。于 2018 年 7 月，该票据已偿还。

(vii) 于 2015 年 10 月 25 日，根据上海证券交易所(上证函【2015】2599 号文)，本集团获准在中国境内向合格投资者非公开发行面值总额不超过人民币 100 亿元的公司债券。2016 年 4 月 18 日，本公司非公开发行人民币 2,300,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,291,650,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为 4.2%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。本公司计划在该债券存续期第三年末行使投资者回售选择权，因此于 2018 年 12 月 31 日，该债券账面金额人民币 2,297,170,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

2016 年 4 月 18 日，本公司非公开发行人民币 700,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 697,460,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为 4%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。在该债券存续期第二年末，本公司选择上调票面利率至 6.1%。于 2018 年 12 月 31 日，该债券账面金额人民币 699,738,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

2016 年 6 月 1 日，本公司非公开发行人民币 2,300,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,290,800,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为 4.1%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。在该债券存续期第二年末，本公司选择上调票面利率至 5.7%。于 2018 年 12 月 31 日，该债券账面金额人民币 2,298,661,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

2016 年 6 月 1 日，本公司非公开发行人民币 1,700,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,693,200,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为 4.26%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。本公司计划在该债券存续期第三年末行使投资者回售选择权，因此于 2018 年 12 月 31 日，该债券账面金额人民币 1,697,526,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

2016 年 7 月 19 日，本公司非公开发行人民币 2,000,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,993,075,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为 3.71%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。2018 年 6 月 14 日，本公司对回售实施结果进行公告，回售有效期登记数量为 490,000 手，回售金额为人民币 490,000,000 元，回售资金发放日为 2018 年 7 月 19 日。于 2018 年 7 月，回售金额为人民币 490,000,000 元，剩余 15.1 亿元上调利率至 5.90%。于 2018 年 12 月 31 日，该债券未回售部分账面金额人民币 1,508,681,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

2016 年 7 月 19 日，本公司非公开发行人民币 1,000,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 996,538,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，发行年利率为 3.84%，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。本公司计划在该债券存续期第三年末行使投资者回售选择权，因此于 2018 年 12 月 31 日，该债券账面金额人民币 998,651,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

- (viii) 2017 年 9 月 22 日，本公司非公开发行人民币 500,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 496,900,000 元。该债券期限为 1096 天，按季付息，采用单利计息，发行年利率为 5.00%，存续期内分期偿还本金。于 2018 年 9 月 22 日，偿还到期部分人民币 100,000,000 元；2018 年 12 月 31 日，该债券于 2019 年 9 月 22 日到期的人民币 150,000,000 元的部分重分类至一年内到期的非流动负债。

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

2017 年 11 月 10 日，本公司非公开发行人民币 500,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 498,500,000 元。该债券期限为 1047 天，按季付息，采用单利计息，发行年利率为 5.70%，存续期内分期偿还本金。于 2018 年 11 月 10 日，偿还到期部分人民币 100,000,000 元；2018 年 12 月 31 日，该债券将于 2019 年 11 月 10 日到期的人民币 150,000,000 元的部分重分类至一年内到期的非流动负债。

2018 年 1 月 16 日，本公司非公开发行人民币 1,000,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 997,000,000 元。该债券期限为 980 天，按季付息，采用单利计息，发行年利率为 5.70%，存续期内分期偿还本金。于 2018 年 12 月 31 日，该债券将于 2019 年 1 月 16 日到期的人民币 200,000,000 元的部分重分类至一年内到期的非流动负债。

- (ix) 2018 年 4 月 9 日，本公司非公开发行人民币 1,000,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 996,000,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 5.70%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

2018 年 4 月 9 日，本公司非公开发行人民币 2,000,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,992,000,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 5.84%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

2018 年 7 月 11 日，本公司非公开发行人民币 1,500,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,494,000,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 5.80%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

2018 年 7 月 11 日，本公司非公开发行人民币 500,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 498,000,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 5.94%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

2018年9月14日，本公司公开发行人民币2,500,000,000元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币2,490,000,000元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为4.89%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

2018年9月21日，本公司非公开发行人民币1,500,000,000元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币1,488,000,000元。该债券期限为三年，采用单利计息，固定利率为6.00%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

2018年12月3日，本公司公开发行人民币1,500,000,000元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币1,494,000,000元。该债券期限为三年，采用单利计息，固定利率为4.16%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

2018年12月3日，本公司公开发行人民币1,000,000,000元的公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币996,000,000元。该债券期限为五年，采用单利计息，固定利率为4.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

- (x) 2018年8月2日，本公司之全资子公司贸景环球成功发行4亿美元公司债券，扣除相关承销发行费用后，贸景环球实际收到净额美元397,619,000元。该债券期限为三年，采用浮动利率计息，每季度付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。该票据由首创钜大提供无条件、不可撤销担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。根据维好及流动资金契据，首创集团承诺协助贸景环球具有充裕资金流动性，确保其按照票据条款及条件及时支付就票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 长期应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
国投瑞银资本管理公司(以下称“国投瑞银”)	-	1,400,000
平安信托有限责任公司(以下称“平安信托”)(a)	3,600,000	4,800,000
华能贵诚信托有限公司(以下称“华能信托”)(b)	1,200,000	1,200,000
中建投信托有限责任公司(以下称“中建投信托”)(c)	1,400,000	1,500,000
其他	27,001	5,775
小计	<u>6,227,001</u>	<u>8,905,775</u>
减：一年内到期的长期应付款		
国投瑞银	-	(1,400,000)
平安信托(a)	(3,600,000)	(1,200,000)
华能信托(b)	(720,000)	-
中建投信托(c)	(300,000)	-
小计	<u>(4,620,000)</u>	<u>(2,600,000)</u>
净额	<u>1,607,001</u>	<u>6,305,775</u>

(a) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团应付平安信托款项为人民币 3,600,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 4,800,000,000 元)，贷款期限为 2 年，由本公司为子公司提供担保借入；将于 2019 年 12 月 31 日前到期的人民币 3,600,000,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团应付华能信托款项为人民币 1,200,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,200,000,000 元)，贷款期限为 3 年，由本公司为子公司提供担保借入；将于 2019 年 12 月 31 日前到期的人民币 720,000,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团应付中建投信托款项为人民币 1,400,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,500,000,000 元)，贷款期限为 3 年，由本公司为子公司提供担保借入；将于 2019 年 12 月 31 日前到期的人民币 300,000,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

于 2018 年 12 月 31 日，长期应付款的利率区间为 5.40%至 6.50%(2017 年 12 月 31 日：4.28%至 7.30%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 衍生金融工具

	2018年12月31日	2017年12月31日
衍生金融资产—		
远期外汇合约		
—现金流量套期	<u>262,202</u>	<u>-</u>
衍生金融负债—		
交叉货币利率掉期工具		
—现金流量套期	32,871	-
远期外汇合约		
—现金流量套期	<u>-</u>	<u>138,572</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 股本

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 年 12 月 31 日
		发行新股	配股	公积金转股	其他	
尚未流通股—						
境内法人持有股	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
合计	3,027,960	-	-	-	-	3,027,960
		本年增减变动				
	2016 年 12 月 31 日	发行新股	配股	公积金转股	其他	2017 年 12 月 31 日
尚未流通股—						
境内法人持有股	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
合计	3,027,960	-	-	-	-	3,027,960

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 资本公积

	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价(附注六(1)(b2)(i)) (附注十五(4))	<u>653,652</u>	<u>46,455</u>	<u>(230,177)</u>	<u>469,930</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2017 年 12 月 31 日
股本溢价	<u>716,380</u>	<u>-</u>	<u>(62,728)</u>	<u>653,652</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益				2018年度利润表中其他综合收益				
	2017年 12月31日	会计政策变更	2018年 1月1日	税后归属 于母公司	2018年 12月31日	所得税前 发生额	减：其他综合 收益本年转出		
							减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东
以后不能重分类进损益的其他综合收益									
—其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	38,283	38,283	38,283	-	38,283	-
以后将重分类进损益的其他综合收益									
—权益法下在被投资单位以后将重分类 进损益的其他综合收益中享有的份 额	413,159	(998)	412,161	(11,698)	400,463	96,825	(99,052)	(11,698)	-
—因存货转入投资性房地产确认的其他 综合收益变动(a)	31,984	-	31,984	(31,984)	-	-	(31,984)	(31,984)	-
—现金流量套期储备	391,471 (10,847)	- (998)	391,471 (11,845)	(49,520) 78,713	341,951 66,868	781 104,951	(67,068) -	16,767 (26,238)	(49,520) 78,713
—外币报表折算差额	551	-	551	(8,907)	(8,356)	(8,907)	-	(8,907)	-
合计	413,159	(998)	412,161	26,585	438,746	135,108	(99,052)	(9,471)	26,585

(a) 2018年度，本集团由于处置部分物业，该部分物业原持有期间的评估增值计入其他综合收益的部分，于处置日相应转入当期损益的金额
为人民币50,301,000元(2017年度：人民币70,218,000元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益		2017年度利润表中其他综合收益				
	2016年 12月31日	税后归属于 母公司	2017年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转入损益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司 税后归 属于少 数股东
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益	370,407	42,752	413,159	150,476	(93,366)	(14,358)	42,752
—权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他 综合收益中享有的份额	31,984	-	31,984	-	-	-	-
—因存货转入投资性房地产确认的其他综合收益变动	460,916	(69,445)	391,471	1,055	(93,649)	23,149	(69,445)
—现金流量套期储备	(123,368)	112,521	(10,847)	149,745	283	(37,507)	112,521
—外币报表折算差额	875	(324)	551	(324)	-	-	(324)
合计	370,407	42,752	413,159	150,476	(93,366)	(14,358)	42,752

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	本年提取	其他调整	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	570,905	93,467	1,009	-	665,381

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	其他调整	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	543,169	27,736	-	-	570,905

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2018 年度，本公司计提法定盈余公积为人民币 93,467,000 元 (2017 年度：人民币 27,736,000 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本，2018 年度，本公司未计提任意盈余公积金(2017 年度：无)。

(38) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润(调整前)	10,376,979	9,109,165
调整—新收入准则	13,760	-
调整—新金融工具准则	1,953	-
年初未分配利润(调整后)	10,392,692	9,109,165
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,922,932	2,112,580
减：提取法定盈余公积	(93,467)	(27,736)
派发普通股股利(a)	(635,872)	(605,592)
派发永续债分红	(547,919)	(95,736)
其他	(1,009)	(115,702)
年末未分配利润	11,037,357	10,376,979

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 未分配利润(续)

- (a) 根据 2018 年 2 月 26 日董事会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.21 元，按照已发行股份 3,027,960,000 股计算，共计人民币 635,872,000 元。该股利分配方案已于 2018 年 4 月 13 日举行的周年股东大会上经股东审批。

根据 2019 年 3 月 8 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2018 年现金股利，每股人民币 0.22 元，按照已发行股份 3,027,960,000 股计算，共计人民币 666,151,000 元。该股利分配方案将于 2019 年 4 月 23 日举行的周年股东大会上经股东审批。

(39) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入(a)	22,655,740	21,136,876
其他业务收入(b)	601,313	155,164
合计	<u>23,257,053</u>	<u>21,292,040</u>
	2018 年度	2017 年度
主营业务成本(a)	16,512,988	15,165,479
其他业务成本(b)	436,455	49,934
合计	<u>16,949,443</u>	<u>15,215,413</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
房地产销售	19,220,319	14,376,723	17,850,954	14,184,431
咨询收入	14,528	-	26,078	-
土地一级开发	2,902,844	2,080,835	2,906,146	971,456
投资物业租赁收入	518,049	55,430	353,698	9,592
合计	<u>22,655,740</u>	<u>16,512,988</u>	<u>21,136,876</u>	<u>15,165,479</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
投资性房地				
产销售	398,795	335,885	765	639
临时性租赁	43,701	-	44,365	378
其他业务	158,817	100,570	110,034	48,917
合计	<u>601,313</u>	<u>436,455</u>	<u>155,164</u>	<u>49,934</u>

(40) 税金及附加

	2018 年度	2017 年度	计缴标准
土地增值税	1,865,444	880,633	参见附注三
营业税	42,706	180,978	参见附注三
其他	264,512	200,649	
合计	<u>2,172,662</u>	<u>1,262,260</u>	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2018 年度	2017 年度
房地产项目的成本	14,222,059	14,012,002
土地一级开发成本	2,045,484	944,260
投资物业运营成本	37,640	9,592
投资性房地产销售成本	335,885	639
工资、社保及福利	796,589	706,371
行政办公费	237,457	156,880
折旧与摊销	44,688	27,989
差旅招待费	30,858	20,144
审计师服务费用	13,825	15,676
-审计服务费用	9,811	10,425
-资本市场交易及其他非审计服务 费用	4,014	5,251
其他中介服务费	190,141	105,054
营销及佣金费用	566,062	443,109
其他	107,548	73,070
合计	<u>18,628,236</u>	<u>16,514,786</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 财务费用

	2018 年度	2017 年度 (经重述)
利息支出	4,460,152	3,335,385
减：资本化利息支出	(1,889,267)	(2,007,868)
利息费用	2,570,885	1,327,517
利息收入	(285,730)	(152,569)
汇兑损益	449,197	(137,419)
其他	134,890	59,727
合计	2,869,242	1,097,256

(43) 资产减值损失

	2018 年度	2017 年度
计提商誉减值准备	-	172,137
计提其他应收款坏账准备	-	80,000
计提存货跌价准备	-	5,469
合计	-	257,606

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 信用减值损失

	2018 年度	2017 年度
计提其他应收款坏账准备(附注四(6))	141,219	—

(45) 其他收益

	2018 年度	2017 年度	与资产/收益相关
土地增值税返还奖励	53,986	67,000	与收益相关
代扣代缴个人所得税返还	428	608	与收益相关
政府补助	-	121,516	与收益相关
合计	54,414	189,124	

(46) 投资收益

	2018 年度	2017 年度 (经重述)
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	513,780	99,637
处置子公司收益(附注五(2))	999,423	13,123
债权投资持有期间取得的利息收入	1,129,146	1,063,520
分步实现企业合并原持股比例按公允价值调整产生的收益	-	98,252
处置联营企业收益(附注四(14)(b)(vi))	687,822	-
处置交易性金融资产收益	-	100,562
天城永泰收益分配重新计量损失	(154,991)	-
其他	60,249	41,080
合计	3,235,429	1,416,174

(47) 净敞口套期收益

	2018 年度	2017 年度
澳洲项目	7,199	—

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 公允价值变动收益/(损失)

	2018 年度	2017 年度
非金融资产-		
投资性房地产(附注四(16))	321,519	273,983
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-		
首创证券投资基金	502	418
H 股流通股—北京城建设计发展集团股份有限公司	-	(92,384)
衍生金融负债		
远期外汇合同	-	(8,795)
交易性金融负债		
加盖交叉货币互换合约	147,895	(263,144)
实现销售转回相应公允价值变动损益	(58,919)	(21,160)
合计	<u>410,997</u>	<u>(111,082)</u>

(49) 资产处置收益

	2018 年度	2017 年度
政府土地回购利得	2,525	181,048
处置非流动资产利得/(损失)	<u>3,789</u>	<u>(46)</u>
合计	<u>6,314</u>	<u>181,002</u>

(50) 营业外收入

	2018 年度	2017 年度
合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	-	850
政府补助	-	6,242
违约金	11,136	3,211
其他	<u>4,672</u>	<u>9,070</u>
合计	<u>15,808</u>	<u>19,373</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 营业外支出

	2018 年度	2017 年度
违约金和滞纳金	11,964	4,086
其他	3,928	11,320
合计	<u>15,892</u>	<u>15,406</u>

(52) 所得税费用

中国企业所得税是根据中国相关法律及法规计算，2018 年度适用中国所得税率为 25%(2017 年度：25%)。

根据香港现行税率规定，香港地区的应课税溢利按照 16.5%的税率计算利得税，2018 年度，本集团并无香港应课税溢利。

中国内地的非居民企业需根据中国相关法律及法规，按照 5%—10%税率对应税股利收入及股权转让所得征收代扣代缴所得税。

下表包含计入合并利润表之所得税费用金额：

	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,148,126	1,219,566
递延所得税	<u>(405,252)</u>	<u>(177,046)</u>
合计	<u>742,874</u>	<u>1,042,520</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	3,159,963	3,839,317
按适用税率 25%计算的所得税	789,991	959,829
所得税税率差异的影响	(105,022)	-
被投资单位税率差异的影响	-	833
按权益法享有或分担的被投资公司净 损益的份额	(128,445)	(24,909)
非应税损益	20,384	(21,293)
冲回以前年度计提的递延所得税资产	31,139	54,920
需要缴税的内部股权转让收益	101,793	-
可以在税前列支的权益工具分红	(194,700)	(104,516)
以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣暂时性差异	(577)	(7,849)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损	127,526	111,053
当年未确认递延所得税资产的减值准 备	35,305	64,402
不得扣除的成本、费用和损失	65,480	10,050
所得税费用	742,874	1,042,520

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司股东的合并净利润	1,922,932	2,112,580
减：其他权益工具分红	(547,919)	(95,736)
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,375,013	2,016,844
本公司发行在外普通股的加权平均数(千股)	3,027,960	3,027,960
基本每股收益(人民币元每股)	0.45	0.67
其中：		
一持续经营基本每股收益(人民币元每股)	0.45	0.67

- (b) 稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2018 年度及 2017 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(54) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
银行利息收入	285,730	152,569
收到的政府补助款项及税收返还款	54,414	68,726
收到的政府土地回购款项	149,938	131,284
收到的经营往来款	21,459	100,863
合计	511,541	453,442

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
预付项目款	551,593	-
支付的经营往来款	827,192	190,913
管理办公费	268,315	291,661
营销推广费	312,461	232,874
佣金及中介费	457,567	330,965
违约金和滞纳金	11,964	4,086
手续费及其他	134,890	13,618
合计	<u>2,563,982</u>	<u>1,064,117</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收到天城永泰往来款	635,286	-
收回项目合作投资款	72,150	457,667
收回关联方资金拆借本金及利息	1,124,735	2,385,976
收回债权投资本金及利息	229,236	642,271
收回天津城铁港铁履约保函款项	1,600,000	-
收回一级土地开发垫付款及利息	-	1,291
其他	2,750	268,282
合计	<u>3,664,157</u>	<u>3,755,487</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
支付关联方资金拆借款	9,723,903	4,406,855
支付项目合作投资款	1,973,584	1,842,524
支付债权投资款	351,976	1,159,564
支付城铁港铁履约保函款	-	1,600,000
支付土地一级开发投资款	262,567	205,283
合计	<u>12,312,030</u>	<u>9,214,226</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收到关联方资金拆借款	1,364,625	2,787,825
子公司取得的其他长期债务筹资款	-	6,734,035
定存质押解除收回款项	734,716	-
其他	7,000	414,500
合计	<u>2,106,341</u>	<u>9,936,360</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
子公司归还债权转让筹资款	-	2,900,000
偿还关联方资金拆借本金及利息	740,137	3,529,522
支付少数股东等比例减资款项	279,817	-
其他	176,882	900
合计	<u>1,196,836</u>	<u>6,430,422</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	2,417,089	2,796,797
加：信用减值损失	141,219	—
资产减值损失	-	257,606
固定资产折旧	23,224	19,879
长期待摊费用的摊销	27,502	30,957
处置固定资产及其他长期资产的净收益	(67,759)	(69,762)
财务费用	3,020,082	1,190,099
公允价值变动(收益)/损失	(422,984)	89,922
净敞口套期收益	(7,199)	—
投资收益	(3,235,429)	(1,416,174)
合并成本小于合并中取得的被购买方可 辨认净资产公允价值份额的差额	-	(850)
递延所得税资产的增加	(529,403)	(306,868)
递延所得税负债的增加/(减少)	178,985	(3,763)
存货的(增加)/减少	(6,718,222)	4,044,223
受限制现金的(增加)/减少	(124,772)	56,082
经营性应收项目的减少/(增加)	4,583,675	(7,886,322)
经营性应付项目的(减少)/增加	(5,380,737)	5,651,963
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(6,094,729)	4,453,789

2018 年度及 2017 年度，无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金及现金等价物净变动情况

	2018 年度	2017 年度
现金的年末余额	21,748,206	18,049,837
减：现金的年初余额	(18,049,837)	(16,558,753)
现金及现金等价物增加额	<u>3,698,369</u>	<u>1,491,084</u>

(b) 取得或处置子公司

2018 年度，本集团取得或处置子公司相关的现金流量情况参见附注五。

(c) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金(附注四(1))	22,526,602	21,038,178
减：受到限制的货币资金	(721,005)	(2,868,160)
受到限制的其他货币资金	(57,391)	(120,181)
年末现金及现金等价物余额	<u>21,748,206</u>	<u>18,049,837</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 2018 年度发生的非同一控制下企业合并如下：

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净亏损	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
瑞元天信及成都瑞华						股权交割日				
(i)	2018 年 12 月	20,000	100%	股权收购	2018 年 12 月	日	-	-	-	-
中传英才(ii)	2018 年 10 月	29,520	70%	增资	2018 年 10 月	注册日期	2,532	4,624	(10,165)	(21,278)
(i) 于 2018 年 12 月，本集团与珠海横琴创元汇金投资管理有限公司(瑞元天信的普通合伙人，以下称“创元汇金”)及北京创元汇资本管理有限公司(瑞元天信的优先级有限合伙人，以下称“创元汇”)签订合伙协议，本集团入股成为瑞元天信的次级有限合伙人，出资人民币 20,000,000 元。各方约定创元汇金自购买日起作为执行事务合伙人做出任何瑞元天信相关经营活动决定之前都需取得本集团的书面授权。瑞元天信持有成都瑞华 100%股权，主营业务为房地产开发。该交易完成后，本集团取得了对瑞元天信及成都瑞华的控制权，本集团将两家公司作为子公司核算，本次交易作为业务合并。										
(ii) 于 2018 年 10 月，本集团通过增资人民币 29,520,000 元取得中传英才 70%股权，将其作为子公司核算。中传英才于购买日归属于本集团的资产净额为人民币 29,520,000 元。										

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	剩余 49%股权重新计量产生的利得
开元和安	598,158	51%	股权转让	2018 年 12 月	股权交割日	550,732	448,691

于 2018 年 12 月 31 日，本公司处置了所持有的开元和安其中 51%的股权。本公司对开元和安的持股比例减少为 49%，对开元和安董事会具有重大影响，将其作为联营企业核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(b) 处置损益信息如下：

(i) 开元和安

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	598,158
减：合并财务报表层面享有的开元和安净资产份额	(47,426)
	550,732
剩余 49%股权重新计量产生的利得	448,691
处置产生的投资收益	999,423

交易应收款项及现金流量列示如下：

交易应收款项	1,785,581
其中：股权转让款	598,158
债权转让款	1,187,423
处置收到的现金	948,158
减：开元和安持有的现金和现金等价物	(13,355)
处置增加的现金净额	934,803

(3) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2018 年 1 月出资设立全资子公司杭州临创。

本集团于 2018 年 1 月出资设立全资子公司首置文化。

本集团于 2018 年 2 月出资设立全资子公司泰龙翔。

本集团于 2018 年 2 月出资设立全资子公司首金资本。

本集团于 2018 年 3 月取得原合营企业天津城铁港铁剩余 51%股权，由此，本集团持有天津城铁港铁 100%股权，将其作为子公司核算。

本集团于 2018 年 4 月出资设立子公司贸景环球。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

本集团于 2018 年 5 月出资设立子公司青岛奥莱。

本集团于 2018 年 5 月出资设立全资子公司重庆首灏。

本集团于 2018 年 6 月出资设立全资子公司首创乾元。

本集团于 2018 年 6 月出资设立全资子公司首金创新。

本集团于 2018 年 7 月出资设立全资子公司南宁钜大奥莱。

本集团于 2018 年 7 月出资设立全资子公司张家口睿源。

本集团于 2018 年 8 月出资设立全资子公司上海首悦。

本集团于 2018 年 8 月出资设立全资子公司上海首翟。

本集团于 2018 年 8 月出资设立全资子公司青岛沧海伟业。

本集团于 2018 年 8 月出资设立全资子公司成都华府。

本集团于 2018 年 8 月出资设立全资子公司佛山首朗。

本集团于 2018 年 9 月出资设立全资子公司首金新创。

本集团于 2018 年 10 月出资设立全资子公司首金吉创。

本集团于 2018 年 10 月出资设立全资子公司首金瑞创。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
Central Plaza IFC	有限责任公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	100	-	发起人注入
首创朝阳房地产发展有限公司(以下简称“首创朝阳”)	有限责任公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	100	-	发起人注入
北京安华世纪房地产开发有限公司(以下称“安华世纪”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	100	-	企业合并
天津伴山人家置业有限公司(以下称“安华世纪”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	55	45	企业合并
北京阳光城房地产有限公司(以下称“阳光城”)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
重庆首创新石置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	50	50	企业合并
北京新博城房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
青岛阳光滨海置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
青岛千树置业有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
烟台阳光骊都房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	有限责任公司	烟台市	烟台市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
烟台阳光新业房地产开发有限公司	有限责任公司	烟台市	烟台市	房地产开发及销售	-	100	企业合并

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类型	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
浙江奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	湖州市	湖州市	房地产开发及运营	-	72.9	企业合并
天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司(以下称“天津嘉铭”)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	100	-	企业合并
首创矩大	有限责任公司	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	72.9	企业合并
西安首创创新置业有限公司	有限责任公司	西安市	西安市	房地产开发及销售	-	72.9	企业合并
湖州首创荣城置业有限公司	有限责任公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	-	55	企业合并
北京兴泰吉成置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
北京永元金泰投资管理有限公司(以下称“永元金泰”)	有限责任公司	北京市	北京市	投资管理	100	-	企业合并
鎏金置业	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
北京东环鑫融投资管理有限公司(以下称“东环鑫融”)	有限责任公司	北京市	北京市	房屋租赁	100	-	企业合并
珠海横琴首创置业光和城股权投资基金(有限合伙)	有限责任公司	珠海市	珠海市	投资管理	-	96.39	企业合并
重庆首永置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发及销售	-	96.39	企业合并
沈阳昊华置业有限公司	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
成都瑞华	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	-	100	企业合并
北京同创金龙置业有限公司(以下称“同创金龙”)(i)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	-	25	企业合并
北京尚博雅投资顾问有限公司(以下称“尚博雅”)	有限责任公司	北京市	北京市	投资管理	100	-	出资设立
成都首创创新置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	-	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
江苏首创置业有限公司(以下称“江苏首创”)	有限责任公司	无锡市	无锡市	房地产开发及销售	60	40	出资设立
首创置业成都有限公司(以下称“首创成都”)	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	100	—	出资设立
成都首创驿都置业有限公司(以下称“成都驿都”)	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	55	出资设立
天津首创新园置业有限公司(以下称“天津新园”)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	55	出资设立
天津首创新港置业有限公司(以下称“天津新港”)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	55	出资设立
无锡首创新东置业有限公司(以下称“无锡新东”)	有限责任公司	无锡市	无锡市	房地产开发及销售	100	—	出资设立
北京创新建业地产投资有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	投资管理	—	72.9	出资设立
京津同城	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	—	90	出资设立
北京首创奥特莱斯房产置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
北京首创中北基础设施投资有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
首置投资控股有限公司(以下称“首置投资”)	有限责任公司	香港	香港	投资管理	100	—	出资设立
北京安顺园房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	95	出资设立
镇江先基置业有限公司	有限责任公司	镇江市	镇江市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
浙江华隆置业有限公司	有限责任公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京瑞元丰吉置业有限公司(以下称“瑞元丰吉”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	100	—	出资设立
首创天顺基础设施投资有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	—	100	出资设立
海南奥特莱斯房地产开发有限公司	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发及销售	—	55	出资设立
江阴致悦置业有限公司	有限责任公司	江阴市	江阴市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛信立伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
海南奥特莱斯旅业开发有限公司(以下称“海南奥莱旅业”)	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发运营及管理	—	55	出资设立
首创奥莱(昆山)置业有限公司	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
沈阳首创新运置业有限公司	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
大唐伟业投资有限公司	有限责任公司	法国	法国	地产业务及其他	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
海南首创奥莱置业有限公司	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京金瑞财富投资管理有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	投资管理	—	100	出资设立
首创东兴(昆山)房地产开发有限公司	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津同城置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京众置鼎福房地产开发有限公司(以下称“众置鼎福”)	有限责任公司	北京市	北京市	投资管理	100	—	出资设立
北京天城永元置业有限公司(以下称“天城永元”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	50	—	出资设立
天津兴泰吉鑫置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京创瑞祥安置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海松创置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京益凯优置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首创正恒置业有限公司(以下称“上海正恒”)	有限责任公司	上海市	上海市	投资管理	100	—	出资设立
北京贵佳茂置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
兴泰吉鸿	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京联创盛业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
成都首创正华置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
北京旭嘉置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津兴泰吉盛置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首青置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首浦置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京天智盈置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京金亿丰置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京宝驰通置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首翎投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首扬投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
杭州首创奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	杭州市	杭州市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
江西首创奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	南昌市	南昌市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	有限责任公司	武汉市	武汉市	房地产开发运营及管理	—	72.2	出资设立
西安首钜商业开发有限公司	有限责任公司	西安市	西安市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
郑州钜信奥莱实业有限公司	有限责任公司	郑州市	郑州市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
聚源信诚(天津)投资管理有限公司(以下称“聚源信诚投资”)	有限责任公司	天津市	天津市	投资管理	100	—	出资设立
聚源信诚(天津)商贸有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	批发和零售业	—	100	出资设立
北京永源兴置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海裕憬房地产开发有限公司(以下称“上海裕憬”)	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	51	出资设立
上海恒熹房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	51	出资设立
北京佑达置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	—	70	出资设立
上海首涇投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
济南首钜置业有限公司	有限责任公司	济南市	济南市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
合肥钜奥莱商业管理有限公司	有限责任公司	合肥市	合肥市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
北京翔能置业有限公司(以下称“北京翔能”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	100	—	出资设立
重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
昆明首钜奥特莱斯商业运营管理有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产开发运营及管理	—	62.0	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
上海瓴毓	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首筑置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
聚源信诚(天津)商业管理合伙企业(有限合伙)	有限责任公司	天津市	天津市	投资管理及咨询	—	100	出资设立
深圳首龙房地产开发有限公司	有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津兴泰古昌置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
泰龙翔	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津城铁港铁	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
杭州临创	有限责任公司	杭州市	杭州市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
重庆首颀	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛奥莱	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
首置文化	有限责任公司	北京市	北京市	广播电视节目制作及电	100	—	出资设立
				影摄制发行			
贸易环球	有限责任公司	香港	英属维尔京群岛	投资管理	—	100	出资设立
首创乾元	有限责任公司	北京市	北京市	广播电视节目制作及电	—	100	出资设立
				影摄制发行			
上海首悦	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首耀	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
首金资本	有限责任公司	天津市	天津市	投资管理	100	—	出资设立
首金创新	有限责任公司	北京市	北京市	投资管理	—	100	出资设立
首金融创	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
首金吉创	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
首金瑞创	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛沧海伟业	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
成都华府	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
南宁奥莱	有限责任公司	南宁市	南宁市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
佛山首朗	有限责任公司	佛山市	佛山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
张家口睿源	有限责任公司	张家口市	张家口市	房地产开发	—	92	出资设立
首创嘉铭新城镇投资发展有限公司(以下称“首创嘉铭”)	有限责任公司	北京市	北京市	项目投资及房地产开发	—	70	出资设立
天津兴泰聚成置业有限公司(以下称“兴泰聚成”)(ii)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	20	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

- (i) 本集团持有同创金龙 25%股权，并持有董事会中 57%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过方为生效，本集团可以控制同创金龙，因此将其作为子公司核算。
- (ii) 本集团原持有兴泰聚成 100%股权，本年度新股东增资人民币 507,150,000 元，本集团持有股权比例被稀释至 20%，但本集团持有董事会中 56%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团仍可以控制兴泰聚成，因此仍将其作为子公司核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	2018 年度 归属于少数 股东的损益	2018 年度 向少数股东 分派股利	2018 年 12 月 31 日 少数股东权 益
天津新园	45	5,765	-	274,601
天津新港	45	1,406	-	54,974
成都驿都	45	(19,771)	-	175,038
天城永元	50	(66,807)	-	1,549,266
上海裕憬	49	(9,114)	-	963,683
京津同城	10	46,942	23,900	120,754
首创嘉铭	30	(353)	-	150,406
同创金龙	75	33,524	-	297,211
兴泰聚成	80	131,009	-	638,159
合计		122,601	23,900	4,224,092

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2018 年 12 月 31 日财务状况					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津新园	757,572	52,009	809,581	199,357	-	199,357
天津新港	1,407,085	5	1,407,090	1,284,926	-	1,284,926
成都驿都	522,028	2	522,030	133,057	-	133,057
天城永元	1,146,170	4,072,857	5,219,027	505,729	1,614,766	2,120,495
上海裕憬	6,392,424	11,203	6,403,627	2,605,926	1,831,000	4,436,926
京津同城	4,110,743	8,405	4,119,148	2,911,611	-	2,911,611
首创嘉铭	1,236,262	3,856	1,240,118	730,723	8,042	738,765
同创金龙	856,439	71	856,510	454,865	5,364	460,229
兴泰聚成	3,045,035	50	3,045,085	2,247,386	-	2,247,386

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司(续)

2017 年 12 月 31 日财务状况						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津新园	994,694	17	994,711	397,299	-	397,299
天津新港	438,305	5	438,310	97,443	-	97,443
成都驿都	1,039,386	3	1,039,389	206,518	-	206,518
天城永元	802,524	4,958,415	5,760,939	310,240	2,218,554	2,528,794
上海裕憬	5,933,062	4,961	5,938,023	2,852,722	1,100,000	3,952,722
京津同城	2,045,472	269,244	2,314,716	1,348,479	-	1,348,479
首创嘉铭	1,976,939	7,199	1,984,138	1,473,565	8,042	1,481,607
同创金龙	1,095,250	118	1,095,368	736,078	7,708	743,786
兴泰聚成	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

2018 年度财务状况				
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
天津新园	256,638	12,812	12,812	(78,946)
天津新港	2,177	3,125	3,125	(40,229)
成都驿都	178,443	(43,935)	(43,935)	100,916
天城永元	1,196,382	(133,613)	(133,613)	945,575
上海裕憬	-	(18,601)	(18,601)	(297,189)
京津同城	875,983	469,417	469,417	(1,071,363)
首创嘉铭	152,659	(1,178)	(1,178)	755,181
同创金龙	239,999	44,699	44,699	(151,685)
兴泰聚成	746,869	163,761	163,761	539,467

2017 年度财务状况				
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
天津新园	174,962	(9,790)	(9,790)	162,577
天津新港	23,200	(76,271)	(76,271)	(42,206)
成都驿都	185,145	(73,965)	(73,965)	203,540
天城永元	-	39,003	39,003	(482,433)
上海裕憬	-	(7,927)	(7,927)	(715,924)
京津同城	2,079,522	1,396,171	1,396,171	151,728
首创嘉铭	1,872,468	(1,115)	(1,115)	(50,875)
同创金龙	1,231,621	(82,086)	(82,086)	593,244
兴泰聚成	不适用	不适用	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b2) 子公司对外发行的其他权益工具

	2018 年度 归属于 少数股东的损益	2018 年度 向少数股东 分派股利	2018 年 12 月 31 日 少数股东权益
子公司发行高级永续证券(i)	267,953	211,941	2,628,899
子公司发行永久可换股证券(ii)	93	-	945,382
合计	268,046	211,941	3,574,281

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，Central Plaza 累计发行 850,000,000 美元高级永续证券，该证券由本集团若干子公司提供担保。本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该证券并不符合金融负债的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则作为对少数股东的利润分配处理。

发行人 Central Plaza 可选择递延分红，递延次数不受任何限制，但如 Central Plaza 或本公司宣告或支付股利，则不能递延分红。其中：

于 2013 年 4 月，Central Plaza 发行价值为 400,000,000 美元，折合人民币 2,506,000,000 元的高级永续证券，年利率为 8.375%。于 2018 年 4 月，Central Plaza 偿还上述高级永续债券，并相应减少资本公积人民币 176,056,000 元(附注四(35))。

于 2014 年 11 月，Central Plaza 根据中期票据及永续证券计划，发行 450,000,000 美元，折合人民币 2,759,625,000 元的高级永续证券，年利率 7.125%，扣除相关费用后收到资金折合人民币 2,728,222,000 元，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币 2,628,899,000 元。

- (ii) 于 2016 年 11 月，首创钜大与远洋集团控股有限公司之全资子公司(以下称“远洋集团”)及 KKR CG JUDO OUTLETS(以下称“KKR”)签订认购协议，分别向远洋集团与 KKR 发行普通股 95,192,308 股，同时，首创钜大向远洋集团及 KKR 发行永久可换股证券，本金金额分别为港币 657,594,260 元及港币 420,096,153 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b2) 子公司对外发行的其他权益工具(续)

本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，亦无须交付可变数量的权益工具进行结算，因此该永久可转股证券并不符合金融负债的定义，本金扣除发行费用后折合人民币 945,197,000 元在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则作为对少数股东的利润分配处理。

2018 年度，归属于少数股东的损益为人民币 93,000 元(2017 年度：人民币 92,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接(%)	间接(%)
合营企业-						
沈阳吉天	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	是	—	50
上海晋嘉	上海市	上海市	房地产开发及销售	是	—	60
首创青旅	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	是	—	51
上海置悦	上海市	上海市	房地产开发及销售	是	—	50
金海湖文旅	北京市	北京市	项目投资管理	否	—	49
上海恒固	上海市	上海市	房地产开发经营	是	—	28
上海松铭	上海市	上海市	房地产开发经营	是	—	28
金龙永辉	北京市	北京市	房地产开发及销售	是	—	14.55
尚博地	北京市	北京市	工程勘察及设计、投资咨询等	否	51	—
天津联展	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	—	17.5
达成光远	北京市	北京市	房地产开发及销售	是	—	12.5
天津睿滨	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	—	50
天津城铁港铁(i)	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	不适用	不适用

(i) 天津城铁港铁于 2017 年 12 月 31 日为重要合营企业, 于 2018 年度已成为子公司。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六	在其他主体中的权益(续)	(2)	在合营企业和联营企业中的权益(续)	(a)	重要合营企业和联营企业的基础信息(续)	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
										直接(%)	间接(%)
					联营企业-						
					阳光苑	北京市	北京市	物业运营及管理	否	35	—
					沈阳新资	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	是	—	30
					天津新晋	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	—	40
					天津新明	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	—	40
					中关村集成电路园	北京市	北京市	房地产开发及销售	是	—	50
					腾泰亿远	北京市	北京市	房地产开发及销售	是	—	25
					开元和安	北京市	北京市	投资管理	是	49	—

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	沈阳吉天		上海首嘉		首创青旅		上海置悦		金海湖文旅	
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	1,451,479	440,079	2,041,299	2,494,000	508,968	512,813	3,058,947	2,778,892	600,165	不适用
其中: 现金和现金等价物	51,227	29,258	50,591	498,787	40,950	8,429	34,088	15,352	154,071	不适用
非流动资产	32,723	32,801	2,783	3,026	-	-	3,108	204	245	不适用
资产合计	1,484,202	472,880	2,044,082	2,497,026	508,968	512,813	3,062,055	2,779,096	600,410	不适用
流动负债	1,178,583	122,034	682,660	1,370,203	38,863	40,665	2,277,390	648,838	29,040	不适用
非流动负债	119,000	147,000	-	210,375	-	-	295,827	1,633,000	221,870	不适用
负债合计	1,297,583	269,034	682,660	1,580,578	38,863	40,665	2,573,217	2,281,838	250,910	不适用
所有者权益合计	186,619	203,846	1,361,422	916,448	470,105	472,148	488,838	497,258	349,500	不适用
按持股比例计算的净资产份额	93,310	101,923	816,853	549,869	239,754	240,795	244,419	248,629	171,255	不适用
调整事项										
-内部交易未实现利润	(5,525)	(1,844)	-	-	-	-	-	-	-	不适用
对合营企业投资的账面价值	87,785	100,079	816,853	549,869	239,754	240,795	244,419	248,629	171,255	不适用
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	上海恒固		上海松铭		金龙永辉		尚博地		天津联展	
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	450,587	451,971	374,332	390,478	1,192,819	2,484,946	205,961	223,235	3,376,495	不适用
其中：现金和现金等价物	49,832	38,817	53,690	75,996	517,009	764,753	22,220	65,898	134,283	不适用
非流动资产	-	-	8	1,494	151	21,084	485,062	492,108	3,108	不适用
资产合计	450,587	451,971	374,340	391,972	1,192,970	2,506,030	691,023	715,343	3,379,603	不适用
流动负债	27,388	28,203	11,524	37,324	510,425	2,468,569	35,859	81,802	2,476,664	不适用
非流动负债	-	-	-	-	-	-	264,263	264,263	-	不适用
负债合计	27,388	28,203	11,524	37,324	510,425	2,468,569	300,122	346,065	2,476,664	不适用
所有者权益合计	423,199	423,768	362,816	354,648	682,545	37,461	390,901	369,278	902,939	不适用
按持股比例计算的净资产份额	118,496	118,655	101,588	99,301	99,310	5,451	199,360	188,332	158,014	不适用
调整事项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不适用
-内部交易未实现利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不适用
对合营企业投资的账面价值	118,496	118,655	101,588	99,301	99,310	5,451	199,360	188,332	158,014	不适用
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	达成光远 2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	天津睿滨 2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	天津城铁港铁 2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产						
其中：现金和现金等价物	3,105,798	3,693,854	1,474,178	不适用	不适用	2,908,461
非流动资产	543,514	1,113,983	65,123	不适用	不适用	4,396
资产合计	928	1,154	108	不适用	不适用	918
	3,106,726	3,695,008	1,474,286	不适用	不适用	2,909,379
流动负债						
非流动负债	1,958,598	2,599,199	837,180	不适用	不适用	319
负债合计	387,500	1,087,500	-	不适用	不适用	280,418
	2,346,098	3,686,699	837,180	不适用	不适用	280,737
所有者权益合计	760,628	8,309	637,106	不适用	不适用	2,628,642
按持股比例计算的净资产份额	95,079	1,039	318,553	不适用	不适用	1,288,035
调整事项						
-内部交易未实现利润	-	-	-	不适用	不适用	-
对合营企业投资的账面价值	95,079	1,039	318,553	不适用	不适用	1,288,035
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六

在其他主体中的权益(续)

(2)

在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b)

重要合营企业的主要财务信息(续)

	沈阳吉天		上海首嘉		首创青旅		上海置悦		金海湖文旅	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	88,770	98,199	1,913,956	882,948	2,386	7,645	-	-	-	不适用
财务收入/(费用)	76	160	14,410	3,733	29	254	39	105	(4)	不适用
所得税费用	-	-	(148,510)	(85,093)	-	(41)	2,804	-	167	不适用
净(亏损)/利润	(17,225)	(12,113)	444,974	255,282	(2,042)	124	(8,419)	(880)	(501)	不适用
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不适用
综合(亏损)/收益总额	(17,225)	(12,113)	444,974	255,282	(2,042)	124	(8,419)	(880)	(501)	不适用
本集团本年间收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	上海恒固		上海松铭		金龙永辉		尚博地		天津联展	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	6,042	-	104	16,564	2,674,846	-	94,645	94,900	-	不适用
财务收入/(费用)	111	240	652	1,028	10,737	1,863	(15,300)	(16,158)	590	不适用
所得税费用	-	4,924	(2,723)	(3,399)	(215,016)	8,155	(7,213)	(9,639)	2,354	不适用
净(亏损)/利润	(568)	5,167	8,168	10,198	645,078	(24,449)	21,623	28,916	(7,061)	不适用
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
综合(亏损)/收益总额	(568)	5,167	8,168	10,198	645,078	(24,449)	21,623	28,916	(7,061)	不适用
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	达成光远		天津睿滨		天津城铁港铁	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	2,981,387	-	-	不适用	不适用	71
财务收入	16,868	12,517	45	不适用	不适用	305
所得税费用	(257,297)	14,814	-	不适用	不适用	-
净利润/(亏损)	752,324	(44,441)	(8,393)	不适用	不适用	(24,419)
其他综合收益	-	-	-	不适用	不适用	-
综合收益/(亏损)总额	752,324	(44,441)	(8,393)	不适用	不适用	(24,419)
本集团本年收到的来自合营企业的股利	-	-	-	不适用	不适用	-

本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。

合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	阳光苑		沈阳新资		天津新青	
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	270,970	277,590	954,982	1,037,462	845,298	665,317
其中：现金和现金等价物	24,481	40,838	33,844	33,834	1,923	41,488
非流动资产	1,232,259	1,140,806	20	20	243	314
资产合计	1,503,229	1,418,396	955,002	1,037,482	845,541	665,631
流动负债	60,921	63,535	68,135	127,844	182,251	1,545
非流动负债	725,818	721,129	-	-	-	-
负债合计	786,739	784,664	68,135	127,844	182,251	1,545
所有者权益合计	716,490	633,732	886,867	909,638	663,290	664,086
按持股比例计算的净资产份额	250,772	221,806	266,060	272,891	265,316	265,634
调整事项						
一内部交易未实现利润	(555)	(555)	(5,933)	(3,249)	(872)	(521)
对联营企业权益投资的账面价值	250,217	221,251	260,127	269,642	264,444	265,113
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

-131-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	阳光苑		沈阳新资		天津新青	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	87,998	44,783	174,093	69,652	553	-
财务(费用)/收入	(35,343)	(26,575)	251	125	12	34
所得税费用	-	-	-	(2,703)	265	10
净利润/(亏损)	82,759	87,743	(22,769)	8,111	(795)	(29)
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	82,759	87,743	(22,769)	8,111	(795)	(29)

本集团本年度收到的来自联营企业的股利

-

-

-

-

-

-

-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	天津新明		中关村集成电路园		腾泰亿远		开元和安	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	处置日至 2018 年 12 月 31 日	2017 年度
营业收入	67	2,119	1,233,767	-	-	-	-	不适用
财务费用/(收入)	124	75	(68,685)	2,235	876	-	-	不适用
所得税费用	(18,514)	-	(35,422)	(17,796)	851	-	-	不适用
净(亏损)/利润	(27,080)	(90,221)	106,008	53,386	(30,546)	-	-	不适用
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	不适用
综合(亏损)/收益总额	(27,080)	(90,221)	106,008	53,386	(30,546)	-	-	不适用
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	不适用

本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。

联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2018 年度	2017 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	324,083	194,951
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	10,417	(68,169)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	10,417	(68,169)
联营企业：		
投资账面价值合计	58,412	132,343
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(1,486)	(637)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(1,486)	(637)

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积 未确认的 损失	本年度未确认的 损失（或本年度 分享的净利润）	年末累积 未确认的 损失
首万誉业	10,236	(7,599)	2,637
通华强宇	16,292	(30,657)	-
天津永元	38	60	98
天津吉庆	173	3,247	3,420
天津瑞泰	-	25	25

(f) 与合营企业相关的资本性承诺见附注十一。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(3) 与子公司少数股东的交易

于 2018 年 4 月, 本集团归还高级永续债 400,000,000 美元。

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

于 2016 年 6 月, 本公司分别与四川首创远大房地产开发有限公司(以下称“四川首创远大”)、葫芦岛创融投资有限公司(以下称“葫芦岛创融”)、葫芦岛首创投资发展有限公司(以下称“葫芦岛投资”)、葫芦岛首创实业发展有限公司(以下称“葫芦岛实业”)、葫芦岛首创龙湾发展有限公司(以下称“龙湾发展”)、西双版纳协同都畅投资有限公司(以下称“协同都畅”)、景洪协同房地产开发有限责任公司(以下称“景洪协同”)、景洪恒同房地产开发有限责任公司(以下称“景洪恒同”)及西双版纳景缘投资开发有限公司(以下称“景缘投资”)(以下合称“托管项目公司”)之股东签订股权托管协议(以下称“托管协议”), 由本公司受托行使其股东权利(收益权、剩余财产分配请求权和处分权除外), 包括但不限于出席股东会权、投票表决权、提名权、推荐权、监督权、提案权、质询查阅权等, 由本公司对托管项目公司的项目开发经营行为实施监督, 提出建议, 代表托管项目公司之股东派出人员担任公司董事、监事和高级管理人员。根据托管协议, 本公司每年应收取的受托管理费以托管项目公司销售收入的千分之二为标准计算, 上限应不超过人民币 900,000 元, 下限不应低于人民币 500,000 元。

于 2018 年度, 本公司与四川首创远大、协同都畅、景洪协同、景洪恒同及景缘投资之股东签署股权托管解除协议, 本公司及上述公司股东自协议签订之日起互不享有和承担托管协议下的托管权利和义务。

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团于上述托管项目公司中没有权益, 将葫芦岛创融、葫芦岛投资、葫芦岛实业及龙湾发展作为本集团未纳入合并范围的结构化主体。托管项目公司主要从事房地产项目开发投资, 收益为所持有房地产项目开发所产生的利润。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团未将资产转移至托管项目公司。本集团不存在向托管项目公司提供财务支持的义务和意图。

本集团其他未纳入合并财务报表范围的结构化主体为珠海横琴成都伟华基金及珠海横琴瑞元嘉陵基金(附注四(14))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

2018 年度以及于 2018 年 12 月 31 日，本集团共有 8 个报告分部，分别为：

- 北京分部，负责在北京地区进行房地产开发销售及相关业务
- 上海分部，负责在上海地区进行房地产开发销售及相关业务
- 天津分部，负责在天津地区进行房地产开发销售及相关业务
- 成渝分部，负责在成渝地区进行房地产开发销售及相关业务
- 其他分部，负责在其他地区进行房地产开发销售及相关业务，主要包括本集团位于沈阳、西安、江苏、浙江及海南等地区的房地产开发销售及相关业务
- 奥特莱斯业务分部，负责各地进行首创奥特莱斯综合体开发及运营业务
- 其他投资性房地产分部，负责各地进行非首创奥特莱斯投资性房地产开发及运营业务
- 土地一级开发分部(包括棚户区改造)，负责在京津冀地区开展土地一级开发及棚户区改造业务。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(1) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发销售及相关业务					投资性房地产 奥特莱斯业务	其他	土地一级开发	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他						
对外交易收入	11,794,230	1,308,459	1,783,517	1,217,120	3,684,247	402,908	115,141	2,902,844	48,587	-	23,257,053
分部间交易收入	-	-	-	8,767	297,279	598	14,670	-	5,551	(326,865)	-
来自客户合约的收入：											
于某个时间点确认	11,794,230	1,308,459	1,783,517	1,209,819	3,583,191	-	-	862,783	13,858	-	20,555,857
于某一时段内确认	-	-	-	7,301	101,056	-	-	2,040,061	14,528	-	2,162,946
主营业务成本	(9,136,106)	(769,842)	(1,134,290)	(963,643)	(2,372,842)	(45,115)	(10,315)	(2,080,835)	-	-	(16,512,988)
利息收入	22,146	3,044	33,621	1,233	16,369	4,804	12,685	168	191,660	-	285,730
利息费用	(415,252)	(9,595)	(37,193)	(181)	(155,696)	(140,834)	(117,946)	(154,842)	(1,732,565)	193,219	(2,570,885)
对联营和合营企业的投资	240,904	264,903	(12,227)	-	(1,042)	(1,494)	-	-	22,736	-	513,780
收益(损失)	-	-	-	-	(43,219)	-	-	-	(98,000)	-	(141,219)
信用减值损失计提	(2,575)	(157)	(1,173)	(144)	(757)	(35,880)	(2,653)	(176)	(1,173)	-	(44,688)
折旧费和摊销费	1,346,883	634,031	326,936	141,196	658,403	(241,393)	260,585	768,904	(735,582)	-	3,159,963
利润/(亏损)总额	(341,336)	(94,699)	(74,794)	(47,491)	(192,109)	17,780	(99,291)	(212,741)	301,807	-	(742,874)
所得税费用	1,005,547	539,332	252,142	93,705	466,294	(223,613)	161,294	556,163	(433,775)	-	2,417,089
净利润/(亏损)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产总额	26,959,039	24,522,872	17,966,193	7,482,478	15,486,438	13,720,476	10,793,139	13,208,115	51,140,146	(11,562,073)	169,716,823
负债总额	(26,165,961)	(18,790,153)	(13,623,027)	(4,140,941)	(12,228,159)	(6,687,277)	(3,291,818)	(8,926,320)	(53,740,602)	16,078,117	(131,516,141)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	597,611	1,281,355	543,567	-	254,717	30,172	-	-	2,400,951	-	5,108,373
非流动资产增加额(i)	3,860	781	325	-	664	3,073,755	732,607	462	361,437	-	4,173,891

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(2) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下(经重述):

	房地产开发销售及相关业务				投资性房地产		土地一级开发	未分配金额	分部间抵销	合计
	北京	上海	天津	成渝	其他	奥特莱斯业务				
对外交易收入	8,894,836	1,983,141	2,265,096	1,618,434	3,184,786	228,746	2,906,146	85,903	-	21,292,040
分部间交易收入	-	-	-	-	160,693	514	-	-	(161,207)	-
主营业务成本	(7,551,363)	(1,369,275)	(1,500,194)	(1,404,456)	(2,359,143)	-	(971,456)	-	-	(15,165,479)
利息收入	14,365	985	17,746	1,293	18,592	1,293	399	95,996	-	152,569
利息费用	(91,633)	(139)	(39,945)	(262)	(19,572)	(116,111)	(190,730)	(934,076)	69,369	(1,327,517)
对联营和合营企业的										
投资收益/(损失)	15,490	157,029	(15,972)	-	-	(41)	176	(56,502)	-	99,637
资产减值损失计提	-	-	-	-	(5,469)	-	-	(252,137)	-	(257,606)
折旧费和摊销费	(2,008)	(468)	(1,632)	(356)	(6,432)	(11,150)	(335)	(3,977)	-	(27,989)
利润/(亏损)总额	523,268	294,596	546,985	91,591	640,117	239,398	2,031,588	(689,734)	-	3,839,317
所得税费用	(168,286)	(112,914)	(154,452)	(59,865)	(168,963)	(49,466)	(507,941)	235,635	-	(1,042,520)
净利润/(亏损)	354,982	181,682	392,533	31,726	471,154	189,932	1,523,647	(454,099)	-	2,796,797
资产总额	33,138,413	18,542,734	17,332,867	3,165,381	12,018,010	10,907,273	8,973,388	36,876,505	(9,025,913)	141,421,169
负债总额	(32,621,351)	(17,151,614)	(11,404,334)	(889,379)	(8,754,740)	(3,676,616)	(7,386,316)	(39,661,742)	15,657,102	(109,489,636)
对联营企业和合营企业 的长期股权投资	356,707	1,016,452	1,312,429	-	255,758	104,126	176	1,435,706	-	4,481,354
非流动资产增加额(i)	5,868	130	613	538	14,871	2,351,008	631	313	-	3,104,046

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

本集团在国内及其他国家和地区的对外交易收入总额，以及本集团位于国内及其他国家和地区的除金融资产、长期股权投资及递延所得税资产之外的非流动资产总额列示如下：

对外交易收入	2018 年度	2017 年度
中国	23,247,585	21,292,040
法国	9,468	-
合计	<u>23,257,053</u>	<u>21,292,040</u>

非流动资产总额	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
中国	21,604,672	18,161,909
法国	181,379	179,747
合计	<u>21,786,051</u>	<u>18,341,656</u>

本公司及其主要子公司的业务多数位于中国。2018 年度及 2017 年度，本集团来自其他国家的交易收入分别为人民币 9,468,000 元及人民币 0 元。

2018 年度，本集团自土地一级开发分部一位客户取得的营业收入为人民币 829,934,000 元，占本集团营业收入的 3.6%(2017 年度：人民币 1,368,847,000 元，占本集团营业收入的 6.4%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
首创集团	中国北京市	基础设施、金融证券、工业科技、商业贸易和旅游酒店等

本公司的最终控制方为首创集团，注册地为北京市。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
首创集团	3,300,000	-	-	3,300,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)
首创集团	54.47	54.47	54.47	54.47

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

(3) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

除附注六(2)中已披露的重要合营和联营企业的情况外, 其余与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下:

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例		持股比例	
					2018 年 12 月 31 日 直接(%)	间接(%)	2017 年 12 月 31 日 直接(%)	间接(%)
合营企业-								
首万誉业	上海市	上海市	物业管理	否	-	-	51	51
天津永元	天津市	天津市	房地产开发及销售	否	-	-	30	30
天津瑞泰	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	-	-	50	不适用
天津联津	天津市	天津市	房地产开发及销售	否	-	-	25	25
天津吉庆	天津市	天津市	房地产开发及销售	否	-	-	50	50
创远亦程	北京市	北京市	房地产开发及销售	否	-	-	50	50
远创兴茂	北京市	北京市	房地产开发及销售	否	-	-	30	30
远创兴城	北京市	北京市	房地产开发及销售	否	-	-	50	不适用
天津合发	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	-	-	24.7	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

除附注六(2)中已披露的重要合营和联营企业的情况外, 其余与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下(续):

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
					直接(%)	间接(%)	直接(%)	间接(%)
联营企业-								
金网络	北京市	北京市	房地产销售代理	否	14	-	14	-
南昌华创	南昌市	南昌市	房地产开发及销售	否	-	29.2	-	29.2
珠海横琴瑞元嘉陵基金	珠海市	珠海市	租赁及商务服务业	否	-	30.4	-	30.4

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他主要关联方情况

	与本集团的关系
紫阳投资有限公司(以下称“紫阳投资”)	本公司之子公司的的重要少数股东
上海保利建锦房地产有限公司(以下称“保利建锦”)	本公司之子公司的的重要少数股东
昆明市五华区产业发展有限公司(以下称“昆明五华”)	本公司之子公司的的重要少数股东
金融街酒店	原本公司之联营企业
首汇置业	本公司之联营企业的重要子公司
成都锦汇	本公司之合营企业的重要子公司
上海梁悦实业有限公司(以下称“上海梁悦”)	本公司之合营企业的重要子公司
天津瑞祥置业有限公司(以下称“天津瑞祥”)	本公司之合营企业的重要子公司
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司(以下称“重庆华宇盛瑞”)	本公司之合营企业的重要子公司
北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司(以下称“首创金服”)	受同一最终控制方控制的实体
首创投资	受同一最终控制方控制的实体
北京首创新城建设投资基金(有限合伙)(以下称“新城建设基金”)	受同一最终控制方控制的实体
首创证券	受同一最终控制方控制的实体
北京创智信融投资中心(有限合伙)(以下称“创智信融”)	受同一最终控制方控制的实体
首创华星国际投资有限公司(以下称“华星国际”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首益融信息科技服务有限公司(以下称“首益融”)	受同一最终控制方控制的实体
Reco Yanshan Private Limited(以下称“Reco Yanshan”)	本公司之子公司的的重要少数股东
Bantex Investments Limited(以下称“Bantex Investments”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京新尚致远房地产开发有限公司(以下称“新尚致远”)	本公司之子公司的的重要少数股东
杭州威新房地产开发有限公司(以下称“杭州威新”)	本公司之子公司的的重要少数股东
天津旭唯房地产开发有限公司(以下称“天津旭唯”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京永同昌房地产开发有限公司(以下称“永同昌”)	本公司之子公司的的重要少数股东
金地兴业房地产有限公司(以下称“金地兴业”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京龙湖中佰置业有限公司(以下称“龙湖中佰”)	本公司之子公司的的重要少数股东
浙江荣升达控股有限公司(以下称“荣升达”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京嘉源宏业投资管理有限公司(以下称“嘉源宏业”)	本公司之子公司的的重要少数股东

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

本公司董事会认为所有与关联方的交易均符合正常商业条款，关联交易定价是由本集团与关联方协商一致确定。

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2018 年度	2017 年度
首创集团	担保服务		37,500	43,600
首创集团	维好协议	本集团接受关联方交易	35,133	23,054
金网络(i)	销售代理服务	对方提供劳务均以服务	26,424	39,674
尚博地	房屋租赁	项目的市场定价标准为	7,230	3,796
首创证券	资产托管服务	参考，友好协商确定交	5,079	4,065
首创证券	债券发行服务	易价格	3,300	-
其他	房屋租赁		2,462	2,462
合计			117,128	116,651

(i) 本集团委托金网络为本集团一些项目的销售代理，按销售成交额的一定比例支付销售佣金。

销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2018 年度	2017 年度
天津瑞泰	商品销售		829,934	-
天津吉庆	商品销售		-	683,322
首创集团	房屋租赁及物业服务	本集团向关联方交	26,115	27,691
首汇置业	商品销售	易对方提供劳务均	9,969	-
成都锦汇	商品销售	以服务项目的市场	9,682	3,441
首汇置业	提供咨询服务	定价标准为参考，	7,212	8,503
首益融	房屋租赁及物业服务	友好协商确定交易	4,369	-
成都锦汇	提供咨询服务	价格-	3,125	7,066
天津永元	商品销售		-	1,368,847
其他			7,422	17,359
合计			897,828	2,116,229

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 本集团与关联方发生的资金占用收入/(费用):

	2018 年度	2017 年度
天津瑞祥	81,165	9,814
天津永元	64,953	90,741
首创青旅	64,678	48,579
中关村集成电路园	40,899	48,625
天津瑞泰	20,807	-
首创投资	-	(45,393)
华星国际	(3,102)	(12,980)
新城镇基金	(21,378)	(23,523)
其他	6,545	9,562
合计	<u>254,567</u>	<u>125,425</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 担保及提供维好协议

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
首创集团为本公司担保(i)	4,500,000	5,500,000
首创集团为子公司担保(ii)	248,000	1,220,000
首创集团为子公司提供维好协议	9,576,035	4,684,585
子公司之少数股东为子公司担保(附注四(30)(b))	1,893,000	1,100,000
本集团为合营公司之子公司担保(iii)	750,000	-
本集团为合营公司担保(iv)	649,500	73,500

- (i) 本公司的母公司首创集团于 2014 年度为本公司向人保投资控股有限公司借贷的人民币 2,000,000,000 元提供不可撤销连带责任保证担保，担保到期日为 2019 年 10 月。

本公司的母公司首创集团于 2015 年为本公司从泰康资产管理有限责任公司借贷的人民币 2,500,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2022 年 8 月。

- (ii) 本公司的母公司首创集团于 2014 年度为首创朝阳从平安银行深圳分行借入的人民币 1,220,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2022 年 8 月。于 2018 年 12 月 31 日，该长期借款余额为人民币 248,000,000 元。

- (iii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团为合营企业的子公司于 2018 年 3 月从中航信托股份有限公司借入的人民币 750,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2020 年 5 月。

- (iv) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团为合营企业长期借款提供人民币 649,500,000 元担保(2017 年 12 月 31 日：人民币 73,500,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 提供/(收到)资金

	2018 年度	2017 年度
创远亦程	1,789,329	1,115,500
天津瑞祥	1,367,800	415,604
天津合发	1,234,506	-
远创兴茂	1,175,901	329,820
远创兴城	865,883	-
天津瑞泰	724,365	-
天津联展	561,750	-
华星国际	533,097	(529,995)
杭州威新	266,408	-
天津旭唯	242,189	-
新尚致远	242,189	-
永同昌	217,970	-
保利建锦	207,040	325,936
Bantex Investments	204,000	-
首创青旅	96,889	49,500
Reco Yanshan	86,080	-
天津睿滨	47,600	-
天津永元	37,364	145,438
上海梁悦	13,000	75,000
首汇置业	-	263,000
首创投资	-	52,639
首创金服	-	(20,000)
成都锦汇	-	(38,052)
昆明五华	-	(164,380)
上海松铭	(2,800)	(5,600)
南昌华创	(13,941)	(119,928)
金龙永辉	(21,825)	(14,550)
达成光远	(25,000)	(12,500)
尚博地	(36,662)	-
金融街酒店	(66,706)	-
天津新明	(99,000)	98,000
天津联津	(200,000)	(203,907)
重庆华宇盛瑞	(200,406)	-
中关村集成电路园	(201,295)	(51,723)
腾泰亿远	(246,000)	492,000
天津吉庆	(358,972)	21
上海首嘉	(438,000)	(558,000)
天津新青	(578,000)	10,000
其他	3,120	(4,904)
合计	7,427,873	1,648,919

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	32,490	46,401
其他	352	324
合计	<u>32,842</u>	<u>46,725</u>

- (f) 于 2017 年 2 月，本公司与首创证券及托管银行签订资产管理协议，约定首创证券向本公司提供资产管理及投资服务，委托资产的金额增加不超过人民币 2,000,000,000 元，本公司将按年度基准计算并在资产管理协议终止后向首创证券支付业绩报酬。

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款					
	金网络	<u>11,747</u>	<u>-</u>	<u>22,474</u>	<u>-</u>
一年内到期的非流动资产	中关村集成电路园	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>598,080</u>	<u>-</u>
长期应收款	金融街酒店	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,706</u>	<u>-</u>
	合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>664,786</u>	<u>-</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应收关联方款项(续):

		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	创远亦程	3,384,829	-	1,115,500	-
	远创兴茂	1,505,721	-	329,820	-
	天津合发	1,186,056	-	-	-
	天津瑞祥(i)	1,181,639	-	415,604	-
	开元和安	1,140,857	-	-	-
	天津永元(ii)	997,453	-	908,183	-
	远创兴城	865,883	-	-	-
	天津瑞泰(iii)	745,172	-	-	-
	首创青旅(iv)	447,216	-	281,768	-
	中关村集成电路园(v)	440,128	-	48	-
	天津联展	403,133	-	-	-
	天津睿滨	391,296	-	-	-
	上海梁悦	318,000	-	305,000	-
	永同昌	317,970	-	100,000	-
	杭州威新	266,408	-	-	-
	腾泰亿远	246,000	-	492,000	-
	新尚致远	242,189	-	-	-
	天津旭唯	242,189	-	-	-
	Bantex Investments	204,000	-	-	-
	金地兴业	100,000	-	100,000	-
	龙湖中佰	100,000	-	100,000	-
	Reco Yanshan	91,137	-	-	-
	创智信融	54,078	-	54,078	-
	南昌华创	47,703	-	61,644	-
	荣升达(vi)	47,626	-	45,491	-
	重庆华宇盛瑞	28,072	-	-	-
	首万誉业	27,636	-	26,398	-
	尚博地	10,000	-	46,662	-
	首汇置业	8,880	-	5,735	-
	成都锦汇	6,931	-	5,606	-
	天津吉庆(vii)	5,607	-	21	-
	其他	5,534	-	3,042	-
	合计	15,059,343	-	4,396,600	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收天津瑞祥的计息往来款本金及利息，款项按照年利率 10% 计息，无固定还款期限。
- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收合营企业天津永元的计息往来本金及利息，款项本金按照年利率 7.64% 计息，无固定还款期限。
- (iii) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收天津瑞泰的计息往来款本金及利息，款项按照年利率 10% 计息，无固定还款期限。
- (iv) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收首创青旅的计息往来款本金及利息，款项按照年利率 20% 计息，无固定还款期限。
- (v) 于 2017 年 12 月 31 日，人民币 598,080,000 元为本集团应收联营企业中关村集成电路园的本金，相关往来款余额自提款日起按照固定年利率 8.5% 计息，预计将于 2018 年 3 月 31 日收回，因此在一年内到期的非流动资产核算。于 2018 年度，本集团已收回人民币 157,952,000 元，并与中关村集成电路园就剩余人民币 440,128,000 元签订展期协议，按照固定年利率 8.5% 计息，因此将其重分类到其他应收款核算。
- (vi) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收合营企业荣升达的计息往来款本金及利息，相关款项按照固定年利率 4.85% 计息，无固定还款期限。
- (vii) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项为本集团应收天津吉庆的计息往来款本金及利息，款项按照年利率 10% 计息，无固定还款期限。

除上述款项外，其余与关联方往来款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期限。

应付关联方款项：

		2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款	金网络	40,061	19,561
合同负债/预收			
账款	首汇置业	9,379	2,094
	成都锦汇	-	3,818
	合计	9,379	5,912

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

		2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	保利建锦	1,165,183	1,372,223
	上海首嘉	1,101,689	663,689
	创元汇	1,028,280	-
	天津新青	578,000	-
	创远亦程	480,000	-
	天津联津	200,000	-
	珠海横琴瑞元嘉		
	陵基金	125,536	125,536
	昆明五华	118,225	164,380
	上海恒固	109,200	109,200
	天津新明	99,420	420
	上海松铭	89,600	86,800
	新城镇基金	76,500	76,500
	紫阳投资	69,987	69,987
	金龙永辉	65,475	43,650
	达成光远	62,500	37,500
	天津永元	30,010	30,010
	杭州威新	27,002	-
	天津旭唯	24,547	-
	新尚致远	24,547	-
	永同昌	22,093	-
	首创投资	20,000	20,000
	华星国际(viii)	-	529,995
	其他	84	90
	合计	<u>5,517,878</u>	<u>3,329,980</u>
应付利息	新城镇基金	-	6,558
	华星国际	-	12,980
	合计	<u>-</u>	<u>19,538</u>
应付股利	紫阳投资	109,253	109,253
	嘉源宏业	23,900	-
	合计	<u>133,153</u>	<u>109,253</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

- (viii) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团应付华星国际款项为 60,000,000 美元及 30,000,000 新西兰元，借款利率分别为 3.76% 及 3.6%，该借款无抵押、无担保，借款期限为 2017 年 5 月 8 日至 2018 年 2 月 28 日。截至 2018 年 12 月 31 日，本集团已归还上述借款本息。

除上述款项以外，其余应付关联方款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期限。

(7) 应付董事酬金(附注四(26))

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
董事酬金	<u>26,550</u>	<u>24,168</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(8) 董事利益及权益

(a) 董事、监事及执行总裁薪酬

2018 年度每位董事、监事的薪酬如下:

姓名	袍金	工资	其他福利	养老保险	住房公积金	长期激励基金计划	合计
李松平	181	-	-	-	-	-	181
钟北辰(i)	-	1,641	96	55	35	880	2,707
李晓斌	-	1,183	96	55	35	880	2,249
胡卫民(ii)	-	1,698	96	55	35	880	2,764
范书斌(iii)	-	1,383	96	55	35	880	2,449
苏健	181	-	-	-	-	-	181
李旺	270	-	-	-	-	-	270
黄翼忠	270	-	-	-	-	-	270
刘昕	270	-	-	-	-	-	270
蒋和斌	-	3,101	96	55	35	-	3,287
唐军(iv)	-	1,137	45	18	11	-	1,211
苏朝晖(v)	181	-	-	-	-	-	181
孙少林(vi)	181	-	-	-	-	-	181
李章(vii)	54	-	-	-	-	-	54
汤亚楠(viii)	54	-	-	-	-	-	54

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(8) 董事利益及权益(续)

(a) 董事、监事及执行总裁薪酬(续)

2018 年度每位董事、监事的薪酬如下(续):

- (i) 该董事于 2018 年 4 月 27 日获委任。
- (ii) 该董事于 2018 年 4 月 27 日获委任。
- (iii) 该董事于 2018 年 4 月 27 日获委任。
- (iv) 该董事于 2018 年 4 月 27 日退任。
- (v) 该董事于 2018 年 4 月 27 日退任。
- (vi) 该董事于 2018 年 4 月 27 日退任。
- (vii) 该监事于 2018 年 4 月 27 日退任。
- (viii) 该监事于 2018 年 4 月 27 日退任, 于 2018 年 7 月 4 日重新获委任。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(8) 董事利益及权益

(a) 董事、监事及执行总裁薪酬(续)

2017 年度每位董事、监事的薪酬如下:

姓名	袍金	工资	其他福利	养老保险	住房公积金	长期激励基金计划	合计
李松平	570	-	-	-	-	-	570
唐军	-	1,482	93	51	32	-	11,658
李晓斌(i)	-	436	63	30	19	10,000	548
苏朝晖(ii)	97	-	-	-	-	-	97
孙少林	570	-	-	-	-	-	570
苏健	570	-	-	-	-	-	570
李旺	270	-	-	-	-	-	270
黄翼忠	270	-	-	-	-	-	270
刘昕(iii)	20	-	-	-	-	-	20
李章	170	-	-	-	-	-	170
汤亚楠	170	-	-	-	-	-	170
蒋和斌	-	2,880	88	51	32	955	4,006
杨维彬(iv)	276	-	-	-	-	-	276
孙宝杰(v)	473	-	-	-	-	-	473
王洪(vi)	250	-	-	-	-	-	250

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(8) 董事利益及权益(续)

(a) 董事、监事及执行总裁薪酬(续)

2017 年度每位董事、监事的薪酬如下(续):

(i) 该董事于 2017 年 6 月 27 日获委任。

(ii) 该董事于 2017 年 10 月 31 日获委任。

(iii) 该董事于 2017 年 12 月 5 日获委任。

(iv) 该董事于 2017 年 6 月 27 日退任。

(v) 该董事于 2017 年 10 月 31 日退任。

(vi) 该董事于 2017 年 12 月 4 日退任。

(b) 本年度，本公司未支付董事终止福利。

(c) 本年度，本公司未就获得董事服务而向第三方支付对价。

(d) 本年度，本公司未向董事、受董事控制的法人及董事的关连人士提供贷款、准贷款或其他交易。

(e) 董事在交易、安排或合同中的重大权益

本年度，本公司没有签订任何与本集团之业务相关而本公司的董事直接或间接在其中拥有重大权益的重要交易、安排或合同。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(9) 薪酬最高的前五位人士

2018 年度本集团薪酬最高的前五位中无董事或监事(2017 年度：1 位董事、1 位监事)，其薪酬已反映在上表中；其他 5 位(2017 年度：3 位)的薪酬合计金额列示如下：

	2018 年度	2017 年度
基本工资、奖金、基本养老保险、长期激励计划及其他补贴	<u>28,744</u>	<u>20,969</u>
	人数	
	2018 年度	2017 年度
薪酬范围：		
人民币 0 元 - 4,000,000 元	-	-
人民币 4,000,001 元 - 7,000,000 元	5	1
人民币 7,000,001 元 - 10,000,000 元	<u>-</u>	<u>2</u>

上述酬金中包含长期激励基金。

十 或有事项

本集团已就若干物业单位购买方安排银行融资，并对该等购买方的还款责任提供担保。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2018年12月31日，未清偿担保金额为人民币7,284,277,000元(2017年12月31日：人民币7,966,533,000元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

- (a) 以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已批准未签约	19,126,536	23,770,089
已签约未支付	4,113,115	7,732,601
合计	<u>23,239,651</u>	<u>31,502,690</u>

- (b) 以下为本集团在合营企业自身的资本性支出承诺中所占的份额：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已批准未签约	5,169,187	3,559,293
已签约未支付	2,086,735	1,322,201
合计	<u>7,255,922</u>	<u>4,881,494</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	10,526	9,271
一到二年	6,300	202
二到三年	585	164
合计	<u>17,411</u>	<u>9,637</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 承诺事项(续)

(3) 对外投资承诺事项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
收购子公司投资	1,324,681	1,320,000
天津瑞和置业有限公司	1,140,000	-
杭州融祥置地有限公司	640,000	-
北京亮马置业有限公司	60,000	-
金海湖文旅	-	343,000
天津吉庆	-	15,000
腾泰亿远	-	216,000
合计	<u>3,164,681</u>	<u>1,894,000</u>

十二 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险(主要为外汇风险、利率风险和其他价格风险)。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、港币、澳元及欧元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责持续监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日				
	美元项目	港币项目	澳元项目	欧元项目	合计
外币金融资产					
货币资金	30,243	445,385	1,930	5,574	483,132
交易性金融资产	-	-	2,950,405	-	2,950,405
其他非流动金融资产	-	-	1,060,729	-	1,060,729
合计	<u>30,243</u>	<u>445,385</u>	<u>4,013,064</u>	<u>5,574</u>	<u>4,494,266</u>
外币金融负债					
短期借款	-	438,982	-	-	438,982
其他应付款	58,269	438	-	-	58,707
应付债券	9,570,210	-	-	-	9,570,210
长期借款	-	1,141,352	-	-	1,141,352
合计	<u>9,628,479</u>	<u>1,580,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,209,251</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

	2017 年 12 月 31 日					合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	欧元项目	新西兰元项目	
外币金融资产						
货币资金	190,472	67,634	304,231	271,648	-	833,985
长期应收款	-	-	3,715,179	-	-	3,715,179
合计	<u>190,472</u>	<u>67,634</u>	<u>4,019,410</u>	<u>271,648</u>	<u>-</u>	<u>4,549,164</u>
外币金融负债						
短期借款	224,743	-	-	-	-	224,743
其他应付款	463,032	7,352	-	-	140,013	610,397
应付债券	3,234,027	-	-	-	-	3,234,027
一年内到期的长期借款	-	1,084,508	-	-	-	1,084,508
合计	<u>3,921,802</u>	<u>1,091,860</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,013</u>	<u>5,153,675</u>

于 2018 年 12 月 31 日，由于本集团美元应付债券已通过加盖货币掉期合约规避外汇风险，对于本集团其他美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将分别增加或减少利润总额约人民币 1,401,000 元(2017 年 12 月 31 日：增加或减少利润总额约人民币 24,865,000 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，由于本集团港币银行借款通过加盖货币掉期合约规避外汇风险，对于其他本集团港币金融资产和港币金融负债，如果人民币对港币升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约人民币 298,000 元(2017 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 3,014,000 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，由于本集团澳大利亚房地产投资款已通过远期合约规避外汇风险，对于本集团其他各类澳元金融资产，如果人民币对澳元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约人民币 97,000 元(2017 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额人民币 15,212,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2018 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为人民币 23,509,562,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 22,138,430,000 元)。

总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

于 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 0.5%，而其他因素保持不变，本集团的利润总额会减少或增加约人民币 117,548,000 元(2017 年 12 月 31 日：减少或增加约人民币 110,692,000 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于交易性权益工具投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产，存在权益工具价格变动的风险。

于 2018 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少利润总额约人民币 312,523,000 元(2017 年 12 月 31 日：约人民币 3,692,000 元)，增加或减少其他综合收益约人民币 14,414,000 元(2017 年 12 月 31 日：约人民币 129,523,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、合同资产和债权投资等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。

本集团货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、其他应收款和合同资产等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	2,827,601	-	-	-	2,827,601
应付款项	19,880,970	-	-	-	19,880,970
长期借款	2,098,360	15,941,076	20,883,538	6,147,994	45,070,968
应付债券	1,220,833	8,721,162	18,372,285	-	28,314,280
长期应付款	97,500	1,620,638	27,001	-	1,745,139
一年内到期非流 动负债	21,242,868	-	-	-	21,242,868
合计	47,368,132	26,282,876	39,282,824	6,147,994	119,081,826

	2017 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,887,990	-	-	-	1,887,990
应付款项	16,010,801	-	-	-	16,010,801
长期借款	1,254,472	4,968,348	15,471,005	5,625,852	27,319,677
应付债券	538,210	5,631,940	7,329,058	-	13,499,208
长期应付款	396,958	3,915,483	2,760,200	-	7,072,641
一年内到期非流 动负债	24,458,157	-	-	-	24,458,157
合计	44,546,588	14,515,771	25,560,263	5,625,852	90,248,474

于 2018 年 12 月 31 日，本集团衍生金融资产以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

- (a) 于 2019 年，以澳元 672,582,000 元兑换人民币 3,403,893,000 元。
- (b) 于 2020 年，以澳元 117,640,000 元兑换人民币 626,929,000 元。
- (c) 于 2021 年，支付澳元 206,128,000 元兑换人民币 1,112,471,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动性风险(续)

借款及其他借款偿还期分析如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	借款	债券及其他	借款	债券及其他
1 年以内	8,549,254	14,870,340	11,741,626	13,883,158
1 至 2 年	14,149,220	9,292,635	3,799,200	8,835,898
2 至 5 年	19,963,885	17,624,568	15,238,349	9,921,422
5 年以上	4,099,867	-	3,035,000	-
合计	<u>46,762,226</u>	<u>41,787,543</u>	<u>33,814,175</u>	<u>32,640,478</u>

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证或其他权证，并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额参见附注十。

十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)

于 2018 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产/(负债)按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产：				
交易性金融资产—				
一年内到期的澳大利亚房地产				
投资款	-	-	2,950,405	2,950,405
首创证券投资基金	32,575	-	-	32,575
一创证券投资基金	41,270	-	-	41,270
其他非流动金融资产				
天城永泰	-	-	2,165,471	2,165,471
一年以上到期的澳大利亚房地				
产投资款	-	-	1,060,729	1,060,729
衍生金融资产—				
远期外汇合约	-	262,202	-	262,202
其他权益工具投资				
优客工场股权	-	-	238,283	238,283
国开思远股权	-	-	50,000	50,000
金融资产合计	<u>73,845</u>	<u>262,202</u>	<u>6,464,888</u>	<u>6,800,935</u>
非金融资产：				
投资性房地产—				
华北地区	-	-	11,662,541	11,662,541
华中地区	-	-	6,314,400	6,314,400
华南地区	-	-	1,102,000	1,102,000
非金融资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,078,941</u>	<u>19,078,941</u>
资产合计	<u>73,845</u>	<u>262,202</u>	<u>25,543,829</u>	<u>25,879,876</u>
金融负债：				
交易性金融负债				
加盖交叉货币互换工具	-	(15,849)	-	(15,849)
衍生金融负债				
交叉货币利率掉期工具	-	(32,871)	-	(32,871)
金融负债合计	<u>-</u>	<u>(48,720)</u>	<u>-</u>	<u>(48,720)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产/(负债)按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产：				
以公允价值计量且其变动计入				
当期损益的金融资产—				
首创证券投资基金	73,844	-	-	73,844
可供出售金融资产				
天城永泰	-	-	2,320,462	2,320,462
金融资产合计	73,844	-	2,320,462	2,394,306
非金融资产：				
投资性房地产—				
华北地区	-	-	11,097,501	11,097,501
华中地区	-	-	4,844,240	4,844,240
华南地区	-	-	1,078,000	1,078,000
非金融资产合计	-	-	17,019,741	17,019,741
资产合计	73,844	-	19,340,203	19,414,047
金融负债：				
以公允价值计量且其变动计入				
当期损益的金融负债	-	(235,605)	-	(235,605)
衍生金融负债	-	(138,572)	-	(138,572)
金融负债合计	-	(374,177)	-	(374,177)

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率等。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括收益法和假设开发法等。所使用的输入值主要包括市场租金及租金增长率和折现率、利息率和利润率等。

上述第三层次资产变动如下：

	投资性房地产			合计
	华北地区	华中地区	华南地区	
2018 年 1 月 1 日	11,097,501	4,844,240	1,078,000	17,019,741
购建	1,264,937	741,708	-	2,006,645
出售	(1,276,000)	(9,266)	-	(1,285,266)
成本计量的投资房地产转入	-	665,615	-	665,615
存货转入	349,646	-	-	349,646
公允价值变动收益	225,416	72,103	24,000	321,519
计入其他综合收益的利得	1,041	-	-	1,041
2018 年 12 月 31 日	11,662,541	6,314,400	1,102,000	19,078,941
计入当期损益的已实现利得或损失	458,119	435	-	458,554
计入当期损益的未实现利得或损失				
— 公允价值变动收益	225,416	72,103	24,000	321,519
	交易性金融资产	其他非流动金融资产	其他权益工具投资	合计
2018 年 1 月 1 日	1,442,577	4,666,908	270,000	6,379,485
本年购入	41,270	172,068	-	213,338
本年出售	(482,573)	-	(20,000)	(502,573)
重分类	1,789,487	(1,789,487)	-	-
计入当期损益的已实现利得	233,489	331,702	-	565,191
计入当期损益的未实现损失	-	(154,991)	-	(154,991)
计入其他综合收益的利得	-	-	38,283	38,283
2018 年 12 月 31 日	3,024,250	3,226,200	288,283	6,538,733

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

	投资性房地产			合计
	华北地区	华中地区	华南地区	
2017 年 1 月 1 日	10,279,501	2,984,950	1,133,000	14,397,451
购建	997,108	498,786	-	1,495,894
出售	-	(652)	-	(652)
成本计量的投资房地产转入	-	1,121,335	-	1,121,335
存货转入	-	59,675	-	59,675
公允价值变动收益/(损失)	149,892	179,091	(55,000)	273,983
计入其他综合收益的利得	-	1,055	-	1,055
划分为持有待售资产	(329,000)	-	-	(329,000)
2017 年 12 月 31 日	11,097,501	4,844,240	1,078,000	17,019,741
计入当期损益的已实现利得或 损失	-	126	-	126
计入当期损益的未实现利得 或损失				
—公允价值变动收益/(损失)	149,892	179,091	(55,000)	273,983

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

投资性房地产	2018 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
			名称	范围/加权平均值	
华北地区	11,662,541	收益法	折现率	3.5%至 7%	折现率越高， 公允价值越低 市场租金越 高，公允价 值越高
			市场租金	每平方米每月人民 币 32 元至人民币 516 元	
			假设 开发法		
			利息率	4.35%	
华中地区	6,314,400	收益法	利润率	1.07%至 10%	利息率越高， 公允价值越低 利润率越高， 公允价值越低
			折现率	5.5%至 7%	
			市场租金	每平方米每月人民 币 30 元至人民币 154 元	
			假设 开发法		
华南地区	1,102,000	收益法	利息率	4.35%	折现率越高， 公允价值越低 市场租金越 高，公允价 值越高
			利润率	12%	
			折现率	6.5%至 7%	
			市场租金	每平方米每月人民 币 52 元至人民币 88 元	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2018 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值		
			名称	范围/加权平均值	与公允价值 之间的关系
交易性金融 资产					
一年内到期 的澳大利亚 房地产投资 款	2,950,405	未来现金 流折现	折现率	合同约定的年化收 益率	折现率越高， 公允价值越低
其他非流动 金融资产					
一年以上到 期的澳大利 亚房地产投 资款	1,060,729	未来现金 流折现	折现率	合同约定的年化收 益率	折现率越高， 公允价值越低
天城永泰	2,165,471	市场法	合约价格	每平方米 28,878 元至人民币 58,200 元	合约价格越 高，公允价值 越高
其他权益工 具投资					
优客工场股 权	238,283	市场法	股权估值	根据最新增资协议 计算的优客工场净 资产公允价值乘以 持股比例	股权估值越 高，公允价值 越高

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

投资性房地产	2017 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值		
			名称	范围/加权平均值	与公允价值 之间的关系
华北地区	11,097,501	收益法	折现率	6%至 8%	折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民 币 40 元至人民币 535 元	市场租金越 高，公允价 值越高
		假设 开发法	利息率	4.35%至 4.75%	利息率越高， 公允价值越低
			利润率	10%至 28%	利润率越高， 公允价值越低
华中地区	4,844,240	收益法	折现率	6.5%至 7.5%	折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民 币 37 元至人民币 130 元	市场租金越 高，公允价值 越高
		假设 开发法	利息率	4.35%至 4.75%	利息率越高， 公允价值越低
			利润率	15%至 25%	利润率越高， 公允价值越低
华南地区	1,078,000	收益法	折现率	7%至 7.5%	折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民 币 53 元至人民币 88 元	市场租金越 高，公允价 值越高
可供出售金 融资产 天城永泰	2,320,462	市场法	合约价格	每平方米人民币 28,878 元至人民 币 58,200 元	合约价格越 高，公允价 值越高

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下:

	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
衍生金融资产	262,202	未来现金流折现	资产负债表日 澳元远期汇率 折现率	4.8522 至 4.9416 1.75% 至 2.21%
交易性金融负债	15,849	未来现金流折现	折现曲线	两年到三年年期的折现 率(货币包括美元和人 民币)
衍生金融负债	32,871	柏力克-舒尔斯公 式, 未来现金流 折现	远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率
			交叉货币利率 掉期工具	可观察汇率、利率和波 动水平

	2017 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
衍生金融负债	138,572	未来现金流折现	资产负债表日 澳元远期汇率 折现率	5.0871 至 5.4316 1.53%至 2.42%
交易性金融负债	235,605	未来现金流折现	资产负债表日 港币远期汇率 折现率	1.1686 至 1.1687 1.47%
		未来现金流折现	折现曲线	一天到三年期的折现率 (货币包括美元、港币、 新西兰元和人民币)
			远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

持有待售的非流动资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量。于 2018 年 12 月 31 日，本集团非持续的以公允价值计量的持有待售资产为人民币 73,244,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 338,921,000 元)。

本集团划分为持有待售的资产中包括长期股权投资人民币 73,244,000 元，以公允价值减去出售费用计量。该等公允价值基于已签订的股权转让协议确定，属于第三层次的公允价值计量。

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等。

除下述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款	20,506,000	21,252,592	12,736,000	12,888,452
应付债券	35,560,543	35,560,543	23,734,705	23,734,705
长期应付款	6,227,001	6,313,216	8,905,775	9,096,802
合计	62,293,544	63,126,351	45,376,480	45,719,959

长期借款以及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层级。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

与同行业内其他公司一样，本集团利用资产负债比率监控其资本。该比率按照总负债除以总资产计算。

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总负债	131,516,141	109,489,636
总资产	<u>169,716,823</u>	<u>141,421,169</u>
资产负债比率	<u>77%</u>	<u>77%</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
应收子公司往来款及股利(i)	62,448,540	30,318,091
应收其他关联方往来款	4,868,712	1,656,625
投标及保证金	49,600	42,900
应收利息	-	26,235
其他	15,275	18,781
合计	67,382,127	32,062,632
减：坏账准备	(24,000)	(24,000)
净额	67,358,127	32,038,632

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司借予子公司海南奥莱旅业款项余额人民币 246,862,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 338,920,000 元)，年利率为 5.66%，无固定还款期限；本公司借予子公司成都瑞华款项余额人民币 980,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：无)，年利率为 10%，无固定还款期限。

除此之外的其他应收子公司往来款项均不计利息，无抵押和担保，无固定还款期限。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
一年以内	49,879,058	17,359,944
一到二年	11,178,010	9,912,240
二到三年	4,445,861	3,942,423
三年以上	1,879,198	848,025
合计	67,382,127	32,062,632

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
2017 年 12 月 31 日	31,974,716	-	63,916	-	-	24,000	(24,000)	(24,000)
本年新增	35,342,536	-	-	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	(23,041)	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	67,317,252	-	40,875	-	-	24,000	(24,000)	(24,000)

于 2018 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

于 2018 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备
单项计提：			
应收北京歌华文化发展集团(以下简称“歌华集团”)	24,000	100	(24,000)

于 2018 年 12 月 31 日，本公司应收歌华集团款项余额为人民币 24,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 24,000,000 元)，本集团认为该款项无法收回，因此于以前年度全额计提减值准备。

(c) 本年度未计提坏账准备；无收回或转回的坏账准备。

(d) 本年度无实际核销的其他应收款。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	6,474,284	5,120,939
合营企业(b)	197,824	180,366
联营企业(c)	270,047	234,504
合计	<u>6,942,155</u>	<u>5,535,809</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>6,942,155</u>	<u>5,535,809</u>

本公司不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
首创朝阳	734,095	-	-	-	-	734,095	-	89,000
IFC	20,480	-	-	-	-	20,480	-	-
Central Plaza	39,466	-	-	-	-	39,466	-	-
北京阳光金都置业有限公司	369,970	-	-	-	-	369,970	-	-
北京首创新资置业有限公司	642,625	-	-	-	-	642,625	-	-
安华世纪	136,303	-	-	-	-	136,303	-	-
尚博雅	30,000	-	-	-	-	30,000	-	514,000
北京翔能	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
江苏首创	60,375	-	(210)	-	-	60,165	-	-
首创成都	150,000	-	-	-	-	150,000	-	-
阳光城	82,766	-	-	-	-	82,766	-	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
无锡新东	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
北京瑞元丰祥置业有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000	-	85,000
瑞元丰吉	10,000	-	-	-	-	10,000	-	277,000
首创国信资产管理有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
海口首创新业投资有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
首置投资	67,296	-	-	-	-	67,296	-	-
上海正恒	10,000	-	-	-	-	10,000	-	265,000
北京东启金照基础设施投资有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000	-	-
众置鼎福	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
永元金泰	216,530	-	-	-	-	216,530	-	-
天津嘉铭	60,000	-	-	-	-	60,000	-	-
东环鑫融	1,064,065	-	-	-	-	1,064,065	-	52,000
北京中瑞凯华投资管理有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
聚源信诚投资	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
首置文化	-	60,000	-	-	-	60,000	-	-
首金资本	-	300,000	-	-	-	300,000	-	-
天城永元	-	998,555	-	-	-	998,555	-	-
其他	66,968	-	-	-	(5,000)	61,968	-	311,000
合计	5,120,939	1,358,555	(210)	-	(5,000)	6,474,284	-	1,593,000

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动					2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动		
北京万筑	58,895	-	-	(9,957)	-	-	48,938	-
通华强宇	-	-	-	14,365	-	-	14,365	-
珠海横琴基金管理公司	29,344	-	-	2,023	-	-	31,367	-
尚博地	92,127	-	-	11,027	-	-	103,154	-
合计	180,366	-	-	17,458	-	-	197,824	-

(c) 联营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动					2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动		
金网络	13,253	-	-	24	-	-	13,277	-
阳光苑	221,251	-	-	28,966	-	-	250,217	-
开元和安	-	-	-	-	-	6,553	6,553	-
合计	234,504	-	-	28,990	-	6,553	270,047	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (经重述)
应付子公司款项	26,691,360	1,924,907
应付其他关联方款项	-	663,689
应付经营往来款	2,021,702	207,896
应付债券利息	577,225	347,149
应付借款利息	15,420	81,842
应付其他权益工具股利	422,697	86,077
合计	<u>29,728,404</u>	<u>3,311,560</u>

(4) 其他权益工具

于 2018 年 9 月，华澳国际信托有限公司(以下称“华澳信托”)设立专项资管计划投资于本公司，金额为人民币 870,000,000 元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 796,050,000 元。

于 2018 年 9 月，北京金融资产交易所(以下称“北金所”)设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 350,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 337,400,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 其他权益工具(续)

于 2018 年 8 月，北金所设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 1,800,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,735,200,000 元。

于 2018 年 8 月，本公司发行永续中票，金额为人民币 2,000,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除相关费用后，确认其他权益工具人民币 1,991,000,000 元。

于 2018 年 6 月，本公司发行永续中票，金额为人民币 2,000,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除相关费用后，确认其他权益工具人民币 1,988,000,000 元。

于 2018 年 6 月，北金所设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 1,500,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,416,525,000 元，于 2018 年 12 月，本公司偿还上述债权融资计划，并相应减少资本公积人民币 54,121,000 元(附注四(35))。

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 其他权益工具(续)

于 2018 年 4 月，北金所设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 200,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 184,600,000 元。

于 2018 年 3 月，北金所设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 600,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 553,800,000 元。

于 2017 年 12 月，华澳信托设立专项资管计划投资于本公司，金额为人民币 1,100,000,000 元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,024,650,000 元。

于 2017 年 9 月，华鑫国际信托有限公司设立专项资管计划投资于本公司，金额为人民币 2,000,000,000 元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,970,027,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 其他权益工具(续)

于 2016 年 7 月，上海兴瀚资产管理有限公司设立专项资管计划募集金额人民币 3,000,000,000 元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限，除本公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此，该资管计划符合权益工具的定义，在本集团合并层面及本公司层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配处理。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 2,895,291,000 元。

(5) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入(a)	17,929	79,379
其他业务收入(b)	7,366	4,537
合计	<u>25,295</u>	<u>83,916</u>
	2018 年度	2017 年度
主营业务成本(a)	-	10,589
其他业务成本(b)	-	-
合计	<u>-</u>	<u>10,589</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	-	-	57,143	10,589
咨询收入	17,929	-	22,236	-
合计	<u>17,929</u>	<u>-</u>	<u>79,379</u>	<u>10,589</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
临时性租赁	<u>7,366</u>	<u>-</u>	<u>4,537</u>	<u>-</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(6) 财务费用

	2018 年度	2017 年度 (经重述)
利息支出	1,909,327	1,627,522
利息收入	(133,358)	(54,992)
汇兑损益	9,827	2,795
其他	88,701	24,771
合计	<u>1,874,497</u>	<u>1,600,096</u>

(7) 投资收益

	2018 年度	2017 年度 (经重述)
按权益法享有或分担的被投 资单位净损益的份额	46,448	24,026
处置子公司收益	589,625	-
债权投资持有期间取得的利 息收入	296,707	134,053
处置联营企业收益	14,293	-
子公司股利分配	1,593,000	1,454,000
其他	99,476	35,728
合计	<u>2,639,549</u>	<u>1,647,807</u>

十六 净流动资产

	2018 年 12 月 31 日 合并	2017 年 12 月 31 日 合并	2018 年 12 月 31 日 公司	2017 年 12 月 31 日 公司
流动资产	137,511,685	111,827,343	76,050,851	39,038,292
减：流动负债	<u>(63,777,213)</u>	<u>(66,045,368)</u>	<u>(46,183,341)</u>	<u>(20,028,838)</u>
净流动资产	<u>73,734,472</u>	<u>45,781,975</u>	<u>29,867,510</u>	<u>19,009,454</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十七 总资产减流动负债

	2018 年 12 月 31 日 合并	2017 年 12 月 31 日 合并	2018 年 12 月 31 日 公司	2017 年 12 月 31 日 公司
资产总计	169,716,823	141,421,169	84,472,175	45,610,793
减：流动负债	(63,777,213)	(66,045,368)	(46,183,341)	(20,028,838)
总资产减流动负债	<u>105,939,610</u>	<u>75,375,801</u>	<u>38,288,834</u>	<u>25,581,955</u>