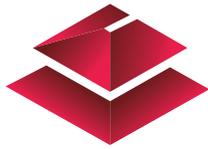


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

二零一九年度業績公佈

財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣20,786,255,000元(二零一八年：人民幣23,257,053,000元)。
- 淨利潤為人民幣2,568,862,000元(二零一八年：人民幣2,417,089,000元)。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣2,122,572,000元(二零一八年：人民幣1,922,932,000元)。
- 每股基本收益為人民幣0.43元(二零一八年：人民幣0.45元)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.17元(稅前)(二零一八年：每股人民幣0.22元)。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)或(「董事」)謹此公布根據中國企業會計准則編製的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止全年(「本年度」)之已審核業績。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一九年度	二零一八年度
	附註		
營業收入	4	20,786,255	23,257,053
減：營業成本	4	(13,713,906)	(16,949,443)
税金及附加	5	(2,036,764)	(2,172,662)
銷售費用		(743,768)	(609,167)
管理費用		(1,425,045)	(1,069,626)
財務費用		(3,097,009)	(2,869,242)
其中：利息費用		(3,224,465)	(2,570,885)
利息收入		325,625	285,730
加：其他收益		95,238	54,414
投資收益		3,579,237	3,235,429
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		355,430	513,780
淨敞口套期收益		17,605	7,199
公允價值變動收益		102,338	410,997
信用減值損失		—	(141,219)
資產減值損失		(10,086)	—
資產處置(損失)/收益		(1,637)	6,314
營業利潤		3,552,458	3,160,047
加：營業外收入		32,375	15,808
減：營業外支出		(14,609)	(15,892)
利潤總額		3,570,224	3,159,963
減：所得稅費用	7	(1,001,362)	(742,874)
淨利潤		2,568,862	2,417,089
按經營持續性分類			
持續經營淨利潤		2,568,862	2,417,089
終止經營淨利潤		—	—
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司股東的淨利潤		2,122,572	1,922,932
少數股東損益		446,290	494,157

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一九年度	二零一八年度
	附註	
淨利潤	2,568,862	2,417,089
其他綜合(虧損)/收益的稅後淨額	(148,803)	26,585
歸屬於母公司股東的其他綜合(虧損)/收益的稅後淨額	(148,803)	26,585
不能重分類進損益的其他綜合收益	—	38,283
— 其他權益工具投資公允價值變動	—	38,283
將重分類進損益的其他綜合虧損	(148,803)	(11,698)
— 權益法下可轉損益的其他綜合虧損	—	(31,984)
— 因存貨轉入投資性房地產公允價值增加	—	781
— 前期計入其他綜合收益投資性房地產公允價值變動當期轉出	(62,073)	(50,301)
— 現金流量套期儲備	(81,690)	78,713
— 外幣財務報表折算差額	(5,040)	(8,907)
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—	—
綜合收益總額	2,420,059	2,443,674
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	1,973,769	1,949,517
歸屬於少數股東的綜合收益總額	446,290	494,157
每股收益(基於歸屬於母公司普通股股東 合併淨利潤)	8	
基本每股收益(人民幣元)	0.43	0.45
稀釋每股收益(人民幣元)	0.43	0.45

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	附註	
流動資產		
貨幣資金	27,035,244	22,526,602
交易性金融資產	3,761,342	3,024,250
應收賬款	10 5,218,581	3,610,558
預付款項	2,443,991	872,313
其他應收款	22,350,997	20,245,009
存貨	85,928,699	75,403,717
合同資產	5,734,719	4,436,823
持有待售資產	—	73,244
一年內到期的非流動資產	311,975	4,397,880
其他流動資產	2,592,146	2,921,289
流動資產合計	155,377,694	137,511,685
非流動資產		
衍生金融資產	95,931	262,202
長期應收款	2,000	—
長期股權投資	5,700,367	5,108,373
其他權益工具投資	288,283	288,283
其他非流動金融資產	3,450,024	3,226,200
投資性房地產	16,743,273	20,570,240
固定資產	324,203	314,770
使用權資產	915,045	—
無形資產	38,508	—
長期待攤費用	453,144	244,117
遞延所得稅資產	1,870,925	1,534,029
其他非流動資產	9,921	656,924
非流動資產合計	29,891,624	32,205,138
資產總計	185,269,318	169,716,823

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	附註	(經重述)
流動負債		
短期借款	1,717,672	2,748,664
交易性金融負債	—	15,849
應付票據	51,817	32,706
應付賬款	8,551,640	9,442,087
合同負債	19,475,282	17,102,209
應付職工薪酬	258,554	218,546
應交稅費	5,204,477	3,140,045
其他應付款	11,184,175	10,406,177
一年內到期的非流動負債	22,819,073	20,670,930
流動負債合計	69,262,690	63,777,213
非流動負債		
衍生金融負債	—	32,871
長期借款	39,728,054	38,212,972
應付債券	28,490,333	25,310,202
租賃負債	875,318	—
長期應付款	2,717,476	1,607,001
預計負債	—	4,123
遞延所得稅負債	2,153,741	2,571,759
其他非流動負債	600	—
非流動負債合計	73,965,522	67,738,928
負債合計	143,228,212	131,516,141
股東權益		
股本	3,852,563	3,027,960
其他權益工具	15,124,416	13,476,018
其中：永續債	15,124,416	13,476,018
資本公積	395,293	469,930
其他綜合收益	289,943	438,746
盈餘公積	829,151	665,381
未分配利潤	11,412,652	11,037,357
歸屬於母公司股東權益合計	31,904,018	29,115,392
少數股東權益	10,137,088	9,085,290
股東權益合計	42,041,106	38,200,682
負債及股東權益總計	185,269,318	169,716,823

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

1. 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

2. 重要會計政策變更

財政部於二零一八年頒布了修訂後的《企業會計準則第21號—租賃》(以下簡稱「新租賃準則」)，並於二零一九年頒布了《關於修訂印發二零一九年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2019]6號)及修訂後的《企業會計準則第7號—非貨幣性資產交換》(以下簡稱「非貨幣性資產交換準則」)和《企業會計準則第12號—債務重組》(以下簡稱「債務重組準則」)，本集團已採用上述準則和通知編製二零一九年度財務報表。修訂後非貨幣性資產交換準則及債務重組準則對本集團及本公司無顯著影響，其他修訂對本集團及本公司報表的影響列示如下：

(a) 一般企業報表格式的修改

(i) 對合併及公司的資產負債表影響列示如下：

會計政策變更的內容	受影響的報表 項目名稱	影響金額			
		二零一八年十二月三十一日		二零一八年一月一日	
		本集團	本公司	本集團	本公司
本集團及本公司將應付票據 及應付賬款項目分拆為應 付賬款和應付票據項目	應付賬款	9,442,087	10,814	8,922,366	20,114
	應付票據	32,706	—	67,694	—
	應付票據及 應付賬款	(9,474,793)	(10,814)	(8,990,060)	(20,114)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 租賃

本集團及本公司於二零一九年一月一日首次執行新租賃準則，根據相關規定，本集團及本公司對於首次執行日前已存在的合同選擇不再重新評估。本集團及本公司對於該準則的累積影響數調整二零一九年年初留存收益以及財務報表相關項目金額，二零一八年度的比較財務報表未重列。

本集團根據二零一九年一月一日的剩餘租賃付款額和增量借款利率確認租賃負債，並假設自租賃期開始日即採用新租賃準則，並根據二零一九年一月一日增量借款利率確定使用權資產的賬面價值。

受影響的報表項目	影響金額	
	二零一九年一月一日	
	本集團	本公司
使用權資產	564,475	—
租賃負債	(516,406)	—
一年內到期的非流動負債	(32,392)	—
未分配利潤	(8,131)	—
預付款項	(7,546)	—

於二零一九年一月一日，本集團在計量租賃負債時，對於具有相似特徵的租賃合同採用同一折現率，所採用的增量借款利率的加權平均值為5.02%。

3. 分部信息

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

二零一九年度以及於二零一九年十二月三十一日，本集團共有8個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 華東分部，負責在華東地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售及相關業務，主要包括本集團位於瀋陽、西安及海南等地區的房地產開發銷售及相關業務

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行首創奧特萊斯綜合體開發及運營業務
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非首創奧特萊斯投資性房地產開發及運營業務
- 土地一級開發分部(包括棚戶區改造)，負責在京津冀地區開展土地一級開發及棚戶區改造業務。

二零一八年度及二零一八年十二月三十一日，本集團有8個報告分部，分別為北京分部、上海分部、天津分部、成渝分部、其他分部、奧特萊斯業務分部、其他投資性房地產分部及土地一級開發分部(包括棚戶區改造)。隨著江蘇、浙江等華東地區房地產銷售業務範圍的逐漸擴大，本集團將上海分部以及原包含在其他分部中的江蘇、浙江等公司的業務統一由新設立的華東分部進行管理，並相應重述二零一八年度及二零一八年十二月三十一日的分部信息。

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。

資產根據分部的經營以及資產的所在位置進行分配，負債根據分部的經營進行分配。歸屬於分部的費用由各個分部直接承擔。

(a) 二零一九年度及二零一九年十二月三十一日分部信息列示如下：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產		土地一級開發	未分配的金額	分部間抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯業務	其他				
對外交易收入	6,430,906	3,068,746	3,245,447	1,098,060	2,350,622	653,266	116,228	3,513,542	309,438	—	20,786,255
分部間交易收入	—	—	—	229	444,910	1,402	16,356	244,058	—	(706,955)	—
於某個時間點確認	6,430,906	3,068,746	3,245,447	1,094,931	2,345,303	—	—	1,059,412	189,058	—	17,433,803
於某一時段內確認	—	—	—	3,129	5,319	—	—	2,454,130	—	—	2,462,578
主營業務成本	(4,402,852)	(2,198,679)	(1,951,794)	(630,110)	(1,459,905)	(77,210)	(8,757)	(2,601,021)	9,616	—	(13,320,712)
利息收入	20,004	181,284	15,474	3,095	8,818	2,966	1,596	1,441	90,947	—	325,625
利息費用	(322,720)	(191,132)	(32,485)	(119,460)	(4,508)	(260,687)	(36,548)	(286,662)	(2,450,676)	480,413	(3,224,465)
對聯營和合營企業的 投資收益/(損失)	156,408	17,236	222,739	(104)	(309)	—	—	—	(40,540)	—	355,430
資產減值損失	—	—	—	—	(10,086)	—	—	—	—	—	(10,086)
折舊費和攤銷費	(12,130)	(426)	(1,134)	(85)	(1,025)	(108,109)	—	(85)	(27,025)	—	(150,019)
利潤/(虧損)總額	663,905	429,904	980,682	208,941	384,122	(59,311)	(35,336)	747,450	249,867	—	3,570,224
所得稅費用	(128,929)	(114,889)	(194,286)	(60,829)	(233,287)	5,815	(5,242)	(198,888)	(70,827)	—	(1,001,362)
淨利潤/(虧損)	534,976	315,015	786,396	148,112	150,835	(53,496)	(40,578)	548,562	179,040	—	2,568,862
資產總額	63,910,828	43,256,029	23,600,170	12,371,951	30,259,573	11,671,314	3,011,810	21,578,869	104,102,524	(128,493,750)	185,269,318
負債總額	(59,857,275)	(43,836,713)	(20,290,720)	(10,070,738)	(23,305,402)	(5,466,777)	(1,808,847)	(16,588,537)	(94,490,214)	132,487,011	(143,228,212)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	640,356	729,035	1,026,772	—	56,778	1	—	—	3,247,425	—	5,700,367
非流動資產增加/ (減少)額(i)	20,444	350	(992)	(64)	900	1,780,228	58,967	145	145,216	—	2,005,194

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 二零一八年度及二零一八年十二月三十一日分部信息列示如下(經重述)：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產					分部間抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯業務	其他	土地一級開發	未分配的金額			
對外交易收入	11,794,230	1,919,175	1,783,517	1,217,120	3,073,531	402,908	115,141	2,902,844	48,587	—	23,257,053	
分部間交易收入	—	—	—	8,767	297,279	598	14,670	—	5,551	(326,865)	—	
於某個時間點確認	11,794,230	1,919,175	1,783,517	1,209,819	2,972,475	—	—	862,783	13,858	—	20,555,857	
於某一時段內確認	—	—	—	7,301	101,056	—	—	2,040,061	14,528	—	2,162,946	
主營業務成本	(9,136,106)	(1,050,739)	(1,134,290)	(963,643)	(2,091,945)	(45,115)	(10,315)	(2,080,835)	—	—	(16,512,988)	
利息收入	22,146	4,340	33,621	1,233	15,074	4,804	12,685	168	191,659	—	285,730	
利息費用	(415,252)	(9,694)	(37,193)	(181)	(155,597)	(140,834)	(117,946)	(154,842)	(1,732,565)	193,219	(2,570,885)	
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	240,904	264,903	(12,227)	—	(1,042)	(1,494)	—	—	22,736	—	513,780	
信用減值損失	—	—	—	—	(43,219)	—	—	—	(98,000)	—	(141,219)	
折舊費和攤銷費	(2,575)	(157)	(1,173)	(144)	(757)	(35,880)	(2,653)	(176)	(1,173)	—	(44,688)	
利潤/(虧損)總額	1,346,883	852,011	326,936	141,196	440,423	(241,393)	260,585	768,904	(735,582)	—	3,159,963	
所得稅費用	(341,336)	(160,542)	(74,794)	(47,491)	(126,266)	17,780	(99,291)	(212,741)	301,807	—	(742,874)	
淨利潤/(虧損)	1,005,547	691,469	252,142	93,705	314,157	(223,613)	161,294	556,163	(433,775)	—	2,417,089	
資產總額	26,959,039	26,171,751	17,966,193	7,482,478	13,837,559	13,720,476	10,793,139	13,208,115	51,140,146	(11,562,073)	169,716,823	
負債總額	(26,165,961)	(20,718,237)	(13,623,027)	(4,140,941)	(10,300,075)	(6,687,277)	(3,291,818)	(8,926,320)	(53,740,602)	16,078,117	(131,516,141)	
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	597,611	1,281,355	543,567	—	254,717	30,172	—	—	2,400,951	—	5,108,373	
非流動資產增加額(i)	3,860	781	325	—	664	3,073,755	732,607	462	361,437	—	4,173,891	

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

本集團在國內及其他國家和地區的對外交易收入總額，以及本集團位於國內及其他國家和地區的除金融資產、長期股權投資及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額列示如下：

對外交易收入	二零一九年度	二零一八年度
中國	20,780,793	23,247,585
法國	5,462	9,468
合計	20,786,255	23,257,053
非流動資產總額	二零一九年十二月三十一日	二零一八年十二月三十一日
中國	18,303,618	21,604,672
法國	182,476	181,379
合計	18,486,094	21,786,051

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。二零一九年度，本集團自其他國家的交易收入為人民幣5,462,000元(二零一八年度：人民幣9,468,000元)。二零一九年度，本集團自土地一級開發分部一位客戶取得的營業收入為人民幣1,087,739,000元，佔本集團營業收入的5.2%(二零一八年度：人民幣829,934,000元，佔本集團營業收入的3.6%)。

4. 營業收入和營業成本

	二零一九年度	二零一八年度
主營業務收入(a)	19,946,963	22,655,740
其他業務收入(b)	839,292	601,313
合計	20,786,255	23,257,053
	二零一九年度	二零一八年度
主營業務成本(a)	13,320,712	16,512,988
其他業務成本(b)	393,194	436,455
合計	13,713,906	16,949,443

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一九年度		二零一八年度	
	主營業務 收入	主營業務 成本	主營業務 收入	主營業務 成本
房地產銷售	15,579,565	10,623,042	19,220,319	14,376,723
諮詢收入	84,362	10,682	14,528	—
土地一級開發	3,513,542	2,601,021	2,902,844	2,080,835
投資物業租賃收入	769,494	85,967	518,049	55,430
合計	19,946,963	13,320,712	22,655,740	16,512,988

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一九年度		二零一八年度	
	其他業務 收入	其他業務 成本	其他業務 收入	其他業務 成本
投資性房地產銷售	421,934	266,496	398,795	335,885
臨時性租賃	120,380	46,863	43,701	—
其他業務	296,978	79,835	158,817	100,570
合計	839,292	393,194	601,313	436,455

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

5. 稅金及附加

	二零一九年度	二零一八年度
土地增值稅	1,752,287	1,865,444
其他	284,477	307,218
合計	<u>2,036,764</u>	<u>2,172,662</u>

6. 毛利

	二零一九年度	二零一八年度
營業收入	20,786,255	23,257,053
減：營業成本	(13,713,906)	(16,949,443)
其他稅金	(284,477)	(307,218)
毛利	<u>6,787,872</u>	<u>6,000,392</u>

7. 所得稅費用

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25%（二零一八年度：25%）。

根據香港現行稅率規定，香港地區的應課稅溢利按照16.5%的稅率計算利得稅，除個別香港子公司有需要交納的應課稅溢利外，其他子公司並無香港課稅溢利。

中國內地的非居民企業需根據中國相關法律及法規，按照5%－10%稅率對應稅股利收入及股權轉讓所得徵收代扣代繳所得稅。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	二零一九年度	二零一八年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	1,737,058	1,148,126
遞延所得稅	(735,696)	(405,252)
合計	<u>1,001,362</u>	<u>742,874</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零一九年度	二零一八年度
利潤總額	3,570,224	3,159,963
按適用稅率25%計算的所得稅	892,556	789,991
所得稅稅率差異的影響	(14,449)	(105,022)
被投資單位稅率差異的影響	(341)	—
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(88,858)	(128,445)
非應稅損益	(81,774)	20,384
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	51,403	31,139
需要繳稅的內部股權轉讓收益	27,111	101,793
可以在稅前列支的權益工具分紅	(277,925)	(194,700)
以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	—	(577)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	173,263	127,526
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	—	35,305
不得扣除的成本、費用和損失	320,376	65,480
所得稅費用	<u>1,001,362</u>	<u>742,874</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

8. 每股收益

基本每股收益以歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一九年度	二零一八年度
歸屬於母公司股東的合併淨利潤	2,122,572	1,922,932
減：其他權益工具分紅	(806,103)	(547,919)
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	1,316,469	1,375,013
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)(i)	3,027,960	3,027,960
基本每股收益(人民幣元每股)	0.43	0.45

- (i) 於2019年12月，本公司按每持有10股現有股份可獲配發5股供股股份之基準以每股H股供股股份認購價1.87港元之H股供股；以每股內資股供股股份認購價人民幣1.68元之內資股供股及以每股非H股外資股供股股份認購價人民幣1.68元之非H股外資股供股(以下稱「供股」)。截至2019年12月31日，上述資金中內資股供股所得款項已到位，募集資金總額人民幣1,385,333,000元，本公司股本增加人民幣824,603,000元，剩餘人民幣560,730,000元計入資本公積。鑒於供股尚未最終完成，因此本公司股數無變化。截至本次業績的初步公告報出日，供股已完成，供股款項已全部收到，股數自3,027,960,000增加為4,362,940,850。

稀釋每股收益以根據稀釋性潛在普通股調整後的歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以調整後的本公司發行在外普通股的加權平均數計算。二零一九及二零一八年度本公司稀釋每股收益與基本每股收益基本相同。

9. 股息

	二零一九年度	二零一八年度
年末已提議但尚未派發的股利	741,700	666,151
當年提議及已派發的股利合計	666,151	635,872

根據二零一九年三月八日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發二零一八年現金股利，每股人民幣0.22元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣666,151,200元。該股利分配已在二零一九年四月二十三舉行的週年股東大會經股東審批。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

根據二零二零年三月二十三日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發二零一九年現金股利，每股人民幣0.17元，按照截至二零二零年三月二十三日止已發行股份4,362,940,850股計算，共計人民幣741,700,000元。該股利分配將在二零二零年五月十三日舉行的週年股東大會經股東審批。

10. 應收賬款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應收賬款	5,225,581	3,617,558
減：壞賬準備(i)	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>5,218,581</u>	<u>3,610,558</u>

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

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
一年以內	2,125,067	1,264,461
一到二年	1,049,449	2,157,101
二到三年	2,042,968	65,400
三年以上	<u>8,097</u>	<u>130,596</u>
合計	<u>5,225,581</u>	<u>3,617,558</u>

(i) 壞賬準備

於二零一九年十二月三十一日，單項計提壞賬準備的應收賬款分析如下：

	賬面餘額	整個存續期 預期信用 損失率 (%)	壞賬準備
應收賬款	<u>7,000</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>

除以上單項計提壞賬準備的應收賬款，本集團其他應收賬款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

11. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	8,348,306	8,673,535
一年以上	<u>203,334</u>	<u>768,552</u>
合計	<u><u>8,551,640</u></u>	<u><u>9,442,087</u></u>

12. 淨流動資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
流動資產	155,377,694	137,511,685
減：流動負債	<u>(69,262,690)</u>	<u>(63,777,213)</u>
淨流動資產	<u><u>86,115,004</u></u>	<u><u>73,734,472</u></u>

13. 總資產減流動負債

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
資產總計	185,269,318	169,716,823
減：流動負債	<u>(69,262,690)</u>	<u>(63,777,213)</u>
總資產減流動負債	<u><u>116,006,628</u></u>	<u><u>105,939,610</u></u>

14. 財務擔保

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

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一九年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣6,919,548,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,284,277,000元)。

年度業績的初步公告

本集團之審計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(以下稱「普華永道中天」)已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的初步業績公告所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。普華永道中天就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此普華永道中天並未對初步業績公告發出任何核證。

管理層討論和分析

業績回顧

二零一九年，本集團實現營業收入人民幣20,786,255,000元，同比減少約11%；營業利潤人民幣3,552,458,000元，同比增長約12%；歸屬於母公司股東淨利潤人民幣2,122,572,000元，同比增長約10%；基本每股收益人民幣0.43元(二零一八年，基本每股收益人民幣0.45元)。董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.17元(二零一八年：每股人民幣0.22元)。

年內，本集團堅持「高質量發展」的核心經營方針，積極應對政策及市場變化，充分發揮自身優勢，經營業績取得多項突破：

簽約銷售再創新高，投資踐行「穩資源」與「大資源」

- ✓ 二零一九年，本集團堅持貫徹「快周轉」策略，堅決執行「369」項目工期標準；全面升級「首創製造2020」運營體系，從精準研發、精材實料、精細營造和精心交付四個維度，加強核心產品體系競爭力，產品及服務質量再上新台階；以奮進者計劃為引領，強化激勵考核，全面提升項目開盤供貨、銷售回款及竣備交付節奏；自銷平台佔據主力地位，簽約金額佔比四成，最終實現銷售業績再創新高。年內本集團實現簽約銷售金額人民幣808.1億元，同比增長14.4%。

- ✓ 年內，本集團繼續聚焦三大城市圈及潛力型強二線單核城市，堅持安全穩健的土地投資策略，準確把握土地市場窗口，靈活調整土地投資節奏，充分利用一二級聯動、產業協同、併購及合作開發等土地獲取方式，堅持差異化獲取土地資源。本集團全年新獲二級開發項目22個，總建築面積778.9萬平方米，總投資額人民幣355.5億元，截至2020年1月住宅業務新進入東莞、廈門、寧波和鄭州等市場；年內，本集團強化戰略核心大資源項目獲取，新獲昆明市滇中新區長水機場項目，規劃總建築面積177.6萬平方米，是本集團在重點城市獲取的超百萬平核心大資源項目，大幅充實公司核心土地儲備。

首創製造2020全面升級，創新業務快速推進

- ✓ 二零一九年，本集團全面升級「首創製造2020」產品戰略，完成「天閱」、「禧瑞」及「禧悅」等核心產品線升級，精心打造高品質工程，經第三方評估達行業標桿水平；成本優化提升顯著，超額完成年度成本優化目標；持續促進供應商優勝劣汰，戰採覆蓋率提升至97%；新成立自有物業公司首置物業，進一步提升客戶服務體驗，一次性到訪交付率高達99.5%。
- ✓ 年內，本集團積極響應北京「四個中心」的城市戰略定位，持續探索創新業務，尋求新的利潤增長點及與主營業務資源協同。文創方面，年內本集團「詠園」項目作為全國首個非遺主題文創園區盛大開園，成功打造首都又一標桿文創品牌，形成「郎園」、「詠園」文創雙名片；文創業務線已成功輸出品牌管理，全國累計佈局9個文創園區，並已實現主業聯動，鎖定潛在種子項目。高科技方面，成功搭建首創高科平台，與中科院、清華大學等頂尖科技資源建立戰略合作關係，並持續聯動

主業優質資源獲取，目前已鎖定重慶、廈門、寧波等多個潛在種子項目。租賃住房方面，北京房山Hé園項目成功實現滿租，天津雙港Hé寓項目接近滿租，高效盤活公司存量資產；北京最大集體用地租賃住房項目「北京十八里店租賃住房項目」也已正式開工，總建築面積超41萬平方米，可提供住房超萬間。

五年二十城戰略目標基本達成，精益運營提質增效

- ✓ 二零一九年，本集團奧特萊斯業務線新開業北京房山奧特萊斯二期、濟南奧特萊斯、重慶奧特萊斯和鄭州奧特萊斯；截至二零一九年末，本集團奧特萊斯業務累計佈局17城，開業12家，佈局和開業項目數量繼續穩居行業雙第一，「五年二十城」的戰略目標基本達成。
- ✓ 年內，本集團奧特萊斯業務由投資拓展期轉入精益運營期，首創鉅大持續優化品牌結構，創新營銷模式，加速提質增效進程；與阿里雲簽訂戰略合作協議，加強數字化運營和大數據分析能力，創新營銷推廣模式，精準營銷，有效提升品牌影響力及運營效率。年內，已開業奧萊實現銷售額人民幣78.3億元，同比增長53%；客流量達4,129萬人次，同比增長32%。其中，九月二十八日，重慶首創奧萊盛大開業，開業當日客流超過11萬人次，銷售額近人民幣2,000萬元，會員消費佔比達到80%；通過統一營銷活動，首創奧萊全國12城實現18天人民幣18億元的銷售佳績。

推進立體金融平台建設，成功實現核心股本突破

- ✓ 二零一九年，本集團全力推進供股計劃，於二零二零年一月成功完成發行，實現核心股本重大突破，有效優化本集團資本結構；本次發行有效提升本集團股票流動性及市值規模水平，為H股全流通、進入深港通及後續資本運作奠定堅實基礎。本次發行H股部分現有股東認購率高達97%，剩餘部分由第三方投資者全額認購，充分體現了資本市場對本集團的認可。
- ✓ 年內，面對嚴峻的地產金融環境，本集團憑藉穩健的財務表現和信用優勢，精準研判，通過合理安排債券、保險資金、資產證券化、供應鏈融資等融資方式，確保多元融資渠道暢通；截至二零二零年一月上旬，本集團成功發行5億美元5+N年期次級永續證券和4.5億美元5.5年期高級債券，利率分別為5.75%和3.85%，其中5億美元次級永續證券為財政部新規下第一單地產次級永續證券，打造市場標桿交易；成功發行人民幣80.9億元境內私募公司債券，利率屢創同期可比發行新低，最低至4.26%；成功落地首單債轉股，實現權益融資人民幣10億元。截止二零一九年底，公司存量債務加權平均成本僅為5.39%，穩居行業低位。
- ✓ 年內，本集團旗下地產金融平台首金資本快速成長，深耕地產金融價值鏈，逐步發展為地產投資平台和金融創新平台，充分整合內外部資源，助力公司業務發展和戰略轉型。年內，首金資本投資住宅、商辦綜合體、文創園、集體用地租賃住房等項目11個，地產開發及資產運營項目總資產規模逾人民幣300億元。

物業發展

二零一九年，本集團及合營公司、聯營公司概約落成總建築面積232萬平方米。

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益 (%)
北京天閱西山	108,362	商品房、寫字樓	100
北京中關村集成電路設計圖	51,084	寫字樓	50
北京公園城(F1-01)	2,365	配套商業樓	100
北京禧悅府	156,916	商品房、回遷房	100
北京禧瑞山	48,842	養老	100
北京石景山西黃村項目	316,302	定向安置房	49
天津國際半島7-2	15,391	商業	100
天津國際半島6-9	41,138	商業	100
天津國際半島7-8	30,197	商業	100
天津悅山郡	89,251	住宅	20
天津北運河	25,885	住宅	100
天津大都匯	29,072	住宅	100
天津北岸中心	257,808	住宅	25
上海禧瑞里	35,594	住宅	100
昆山悅都(南地塊)	140,042	商業	100
昆山悅都(北住宅)	188,449	住宅	100
昆山錦溪(幼兒園)	4,399	幼兒園	51
重慶首創城	160,032	住宅	30.4
重慶西江閱	32,126	住宅	30
重慶天閱時代	29,443	住宅	33
重慶禧瑞瀾山	46,183	住宅	100
重慶兩岸風華	20,112	住宅	15
瀋陽光和城	85,868	住宅	100
鄭州奧特萊斯	96,583	商業	72.94
濟南奧特萊斯	181,700	商業	72.94
重慶奧特萊斯	127,672	商業	72.94
合計	<u>2,320,816</u>		

銷售業績

二零一九年，本集團及合營公司、聯營公司售樓簽約金額人民幣808.1億元，同比上升14.4%；簽約面積316.3萬平方米，同比上升3.3%；簽約均價人民幣2.6萬元／平方米，同比上升10.8%。

2019年簽約分佈統計表

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元／ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
京津冀	1,461,191	33,561	49,039,433
長三角	979,283	19,878	19,466,534
粵港澳	75,528	40,061	3,025,754
其他	646,690	14,345	9,276,778
合計	3,162,692	25,550	80,808,499

- 三大核心城市圈保持簽約主力地位，優勢聚焦效應顯著。年內，三大核心城市圈實現簽約額人民幣715.3億元。佔比近90%；其中大本營京津冀地區實現簽約額人民幣490.4億元，佔比達60.7%；長三角地區簽約額同比增長156%。
- 精心打造核心產品線及主力高端產品，品牌價值凸顯。年內，「天閱」、「禧瑞」、「禧悅」等核心產品線多個高端項目實現熱銷，北京孫河雙項目實現銷售額76億元，成為孫河區域銷冠；上海青浦禧悅大城項目總銷售額人民幣32億元，成為青浦區域銷冠；北京石景山禧悅學府項目開盤當天熱銷近人民幣30億元。
- 自銷平台佔據主力，銷售能力大幅提升。年內，本集團搭建自銷垂直管理架構，推進自銷團隊標準化建設；加強對簽約和回款的雙重考核，保證項目關鍵節點與

業績指標達成；整合大數據資源及內外部渠道，深耕區域，協同聯動，實現銷售和運營能力全面提升。年內自銷平台實現簽約額人民幣301億元，同比增長115%，佔本集團年度簽約銷售額的37%。

- 加速周轉，快速去化。貫徹執行「快周轉」策略和「369」標準，進一步縮短項目推盤周期，提高開盤去化率。年內，杭州天閱雲合源、北京禧悅學府、瀋陽禧悅大觀大境等10個項目實現當年拿地當年開盤；上海天閱濱江二期、昆山悅都、江陰瑞府二期等項目開盤售罄。

土地儲備

二零一九年，本集團新獲22個項目，土地投資額人民幣355.5億元，總建築面積778.9萬平方米，平均土地溢價僅13.6%；持續深化核心城市圈及潛力型強二線單核城市佈局，住宅業務新進東莞、廈門、寧波和鄭州等城市。

年內，本集團依托戰略合作、併購、產業協同等方式，強化獲取戰略核心大資源項目，大幅充實集團土地儲備，提升集團核心競爭力。二零一九年十二月，集團成功獲取昆明市滇中新區長水機場項目，規劃總建築面積177.6萬平方米；二零二零年一月，集團成功獲取河南省鄭州北新鄉市平原示範區項目，項目位於鄭州大都市圈核心區域，規劃總建築面積152.1萬平方米。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,661萬平方米(本公司權益面積1,076萬平方米)，土地儲備總地上建築面積1,242萬平方米(本公司權益面積801萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約88%為發展物業，12%為投資性物業及其他。現有土地儲備規模適中，且核心城市資源充足，可以滿足本集團未來三年規模突破及業績提升之需要。

2019年投資項目統計表

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	地上建築 面積 (平方米)
北京	北京石景山西黃村項目	48,464	196,113	116,359
北京	北京平谷金海湖韓莊村6019地塊	133,408	230,450	133,671
北京	北京平谷金海湖韓莊村6014地塊	58,643	106,624	59,230
北京	北京豐台青龍湖項目	230,356	530,948	249,999
天津	天津濱海新區寧河項目	173,988	288,547	232,035
天津	天津市津南辛莊項目	86,088	245,945	170,145
天津	天津武清04-10地塊	27,195	65,565	43,512
上海	上海閔行華漕鎮09-04地塊	16,902	47,047	30,425
蘇州	蘇州青劍湖項目	71,841	167,376	109,950
寧波	寧波寧海新城項目	48,361	148,869	106,394
昆山	昆山張浦地塊	68,114	240,496	170,725
佛山	佛山獅山鎮項目	74,600	224,692	162,430
東莞	東莞望牛墩項目	38,796	141,295	96,991
成都	成都青羊項目	49,437	119,701	76,924
廈門	廈門翔安新城J05地塊	16,786	50,391	33,600
廈門	廈門翔安新城H19地塊	12,320	38,694	24,700
廈門	廈門翔安新城H24地塊	18,723	58,350	37,500
瀋陽	瀋陽鐵西區3號地	16,479	51,203	36,255
瀋陽	瀋陽鐵西區4號地	16,338	48,423	34,311
昆明	昆明巫家壩項目	51,714	306,365	230,270
昆明	昆明滇中長水機場項目	508,322	1,776,448	1,277,819
武漢	武漢經開項目	667,900	2,705,869	1,821,380
合計		<u>2,434,775</u>	<u>7,789,411</u>	<u>5,254,625</u>

人力資本

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有管理規模為3,768人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.5歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔77.9%，其中碩士及以上學歷員工佔11.9%。專業方面，具有中高級職稱員工佔17%。

二零一九年，圍繞「高質量發展」經營方針，本集團積極探索組織管理模式創新，進一步強化總部職能與定位，逐步打造多業務管控平台，引領並推動區域做大做強，創新業務做精做亮，為集團「十三五」戰略目標實現提供動力引擎。

為滿足「高質量發展」要求，本集團堅持以「價值貢獻」為導向，持續推進績效激勵體系升級與創新。公司積極倡導共創共贏共擔的激勵理念，同時深入探索基金、文創、高科等創新業務激勵機制設計，充分發揮考核與激勵的引領和驅動作用，為公司戰略升級提供支持。

本集團始終秉持人才是第一資本的理念，圍繞戰略需求不斷完善核心人才梯隊建設，持續關注組織效能和投入產出，集中資源加強重點專業和創新板塊的人才配置力度，對外著力引進高潛優質人才，對內持續加大培訓投入，輔以輪崗交流、實戰演練等成長平台，促進人才結構持續升級，為集團的可持續發展提供智力支持。

業務模式

1. 四大核心業務

住宅開發

聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈及潛力型強二線單核城市，實現資源優勢聚焦與區域重點開發；堅持「首創製造2020」產品戰略，以中高端住宅產品為引領，針對改善型客戶和首置客戶，全面提升以精準研發為核心的產品

創新能力，推進產品標準化建設，打造領先的服務水平，建立公司的品牌特色。

本公司住宅開發的代表產品線包括「天閱系列」、「禧瑞系列」及「禧悅系列」等。

奧特萊斯綜合體

以首創鉅大商業地產平台為依托，通過自建、併購和合作等多元化策略，輕重並舉，快速佈局國內戰略目標城市，搭建國內最大奧特萊斯運營平台，建立規模競爭優勢；為品牌商在國內佈局奧特萊斯提供渠道，將消費者、品牌商進行連接，通過綜合營運，實現多方共贏。

本公司奧特萊斯綜合體的代表項目包括北京房山奧特萊斯項目、海南萬寧奧特萊斯項目、浙江杭州奧特萊斯項目、湖北武漢奧特萊斯項目等。

城市核心綜合體

聚焦北京、上海、深圳等核心城市核心區域地鐵上蓋項目，產品定位城市高端商業綜合體。項目通過引入頂級合作夥伴，整合土地、金融、品牌等各項資源，打造核心地標，收穫增值收益和證券化核心資產，推動核心綜合體業務發展和資源擴張平台的建立。

本公司城市核心綜合體的代表項目為北京麗澤金融商務區項目、北京國際中心項目等。

土地一級開發(含棚戶區改造)

業務主要位於公司住宅開發聚焦區域，通過土地一級開發(含棚戶區改造)業務，分享區域土地增值收益，有利於以較低成本儲備優質的土地資源。同時，公司借助區域成片開發探索產城融合發展模式，打造差異化核心競爭力。

本公司土地一級開發(含棚戶區改造)的代表項目包括北京呼家樓棚戶區改造項目、北京北石槽棚戶區改造項目、天津武清一級開發項目等。

2. 三大創新業務

文創業務

以新時代文化科技價值開發者和城市健康產業服務者為願景，業務聚焦大文化、大信息和大健康三大方向，以園區運營、產業投資和內容生產為三大戰略板塊，立足北京，輻射全國；以園區載體和基金投資為平台，進行產業鏈資源整合，構建文創產業生態圈。

本公司文創業務的代表項目包括北京郎園Vintage項目、北京·詠園項目和北京·傳媒精英總部項目等。

高科技產業地產

把握高科技產業升級浪潮，定位高科技產業地產運營平台和創新綜合服務商，積極推進「產業+地產」模式，建立創新鏈、產業鏈、價值鏈三鏈融合的產業生態圈，開展產業、空間、生態、人口、運營和投融資一體的園區開發，打造四大生態圈和九大服務平台。

本公司高科技產業地產的代表項目包括北京中關村集成電路設計園(IC-PARK)項目等。

租賃住房

積極響應「房住不炒」和「租售並舉」號召，積極推進租賃住房業務發展，一方面將自身部分存量項目改造升級為租賃住房，盤活存量資產；另一方面依托自身優勢，合作獲取集體用地建設租賃住房。公司租賃住房業務以「Hé園」為品牌，打造以公寓+公區+服務為基礎，聯合優客工場、首創奧萊等平台資源的「3+2+X」城市青年高品質租住生活場所。

本公司租賃住房的代表項目包括北京朝陽十八里店集體用地租賃住房項目、北京房山Hé園項目、天津雙港Hé寓項目等。

3. 金融平台：首金資本

首金資本定位首創置業旗下金融平台。作為公司「千億價值生態圈」戰略的重要組成部分，立足強大股東稟賦和專業化運營管理能力，通過金融與地產深度融合，投融並舉，助力公司主業快速發展和戰略轉型升級，實現金融、產業、城市發展的和諧共贏。首金資本深耕「地產×金融」價值鏈，發揮產業與資本的雙重力量，主要投向地產開發、資產管理、文創及產業地產、私募股權、海外地產等五大基金方向。

發展與展望

展望二零二零年，全球及中國經濟仍將面臨多重風險挑戰，對於中國房地產行業，宏觀調控預計短期內不會出現明顯放鬆，「房住不炒」和「因城施策」仍將是政策主基調，市場將逐步形成平穩發展的長效機制；受年初新冠肺炎疫情影響，房企開復工進度延後、多處售樓處停開、簽約銷售亦有所延後，年內業績潛在承壓；在以金融去杠桿、貨幣定向鬆緊適度的背景下，房企整體資金面仍面臨壓力；行業內競爭越發激烈，集中度進一步提升，潛在併購機會增多；傳統開發業務增量有限，可實現差異化發展的房企的優勢將越發凸顯。二零二零年，本集團將繼續以「高質量發展」為經營方針，堅持以穩為主，穩中有進，穩中有變，執行以下發展策略：

1. 堅決執行「快周轉」策略，深入落實「369」標準，進一步優化推盤供貨節奏，加快存量資產去化，發揮自銷平台簽約主力軍作用，全力提高去化速度及去化水平，力爭實現全年簽約人民幣800億元以上；全力促回款，強化銷售回款考核機制，加大合作項目回款激勵；

2. 投資堅持3+X戰略佈局，聚焦三大核心城市圈及潛力型強二線單核城市，堅持產業聯動、併購、戰略合作等非競爭性差異化資源獲取方式，持續發揮京津冀一級開發千億平台優勢，新投項目優中選優，強化戰略性核心資源獲取；
3. 打造「首創智造2025」產品運營體系，以智慧化發展覆蓋全業務線，將科技創新作為實現「高質量發展」的重要動力，實現核心產品線持續升級換代；充分利用大數據平台優勢，精準定位新一代客戶群體市場需求，實現精準研發設計；深入挖掘成本管控，完善戰採機制設計，提升標準化水平，實現規模效應；新物業公司首置物業持續提升服務質量，快速落實戰略發展規劃，借助資本力量做大做強；
4. 持續探索業務創新升級，尋求新的利潤增長點。圍繞「地產+文化」、「地產+科技」等方向，聚焦文創、高科技產業和租賃住房等創新型業務線；依托與首創集團戰略業務協同和資源優勢，併購、合作、自營、管理輸出等多種方式輕重並舉，快速推進項目落地；充分發揮自身優勢，打造持續可盈利的業務模式，持續鍛造自身資產運營及價值創造能力，加強創新業務與傳統業務的資源協同聯動；
5. 依托立體金融體系，發揮自身信用優勢與資本運作優勢，積極拓展優質金融資源，保持多元暢通的融資渠道，重點發展資本市場直接融資；積極推進H股全流通等項目，為後續資本運作奠定基礎，提升股東價值；探討物業公司資本運作方案，以資本力量促進業務突破；進一步加快首金資本金融平台建設，充分發揮地產基金的產融結合優勢，以高質量金融助力公司核心資源獲取和高質量發展。

財務分析

二零一九年，本集團的營業收入約為人民幣20,786,255,000元(二零一八年：人民幣23,257,053,000元)，較二零一八年減少約11%。營業收入減少的主要原因是本期物業開發銷售收入的減少。二零一九年，本集團實現營業稅後毛利率約33%，與二零一八年26%的毛利率相比增加7個百分點，主要原因是本期物業開發銷售業務毛利率升高。

二零一九年，本集團的營業利潤約為人民幣3,552,458,000元(二零一八年：人民幣3,160,047,000元)，較二零一八年增加約12%。

1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣185,269,318,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣169,716,823,000元)，其中，流動資產為人民幣155,377,694,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣137,511,685,000元)，非流動資產為人民幣29,891,624,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣32,205,138,000元)，總負債為人民幣143,228,212,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣131,516,141,000元)，其中，流動負債為人民幣69,262,690,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣63,777,213,000元)，非流動負債為人民幣73,965,522,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣67,738,928,000元)，股東權益為人民幣42,041,106,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣38,200,682,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率為2.24(二零一八年十二月三十一日：2.16)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣27,035,244,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣22,526,602,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零一九年十二月三十一日，本集團貸款及公司債券共計人民幣94,670,594,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣88,549,769,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣70,935,863,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣65,130,175,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債率約為77%(二零一八年十二月三十一日：77%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司昆明首置新業房地產開發有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津天科置業有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司佛山首瑞房地產開發有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司杭州郎園文化發展有限公司於二零一九年四月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司廈門首置翔發房地產開發有限公司於二零一九年五月成立，本集團持有其65%股權。

本集團之附屬公司昆明崑崙首置房地產有限公司於二零一九年七月成立，本集團持有其49.85%股權。

本集團之附屬公司成都首閱華創置業有限公司於二零一九年八月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司廈門首京置業有限公司於二零一九年七月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團收購昆山市廣盛房地產開發經營有限公司(以下稱「**昆山廣盛**」) 100%股權。收購完成後，昆山廣盛成為本集團之附屬公司。

本期內，本集團收購重慶昂迪建設工程有限公司(以下稱「**重慶昂迪**」) 100%股權。收購完成後，重慶昂迪成為本集團之附屬公司。

本期內，本集團收購北京西朗園文化發展有限公司(以下稱「西朗園」)80%股權。收購完成後，西朗園成為本集團之附屬公司。

本期內，本集團出售持有的北京天城永元置業有限公司50%股權(以下稱「天城永元」)。轉讓完成後，本集團不再持有天城永元之權益。

本集團之合營公司北京悅創房地產開發有限公司於二零一九年三月成立，本集團持有其49%股權。

本集團之合營公司北京金谷創展置業有限責任公司於二零一九年四月成立，本集團持有其49%股權。

本期內，本集團與合作方約定以天津瑞和置業有限公司(以下稱「天津瑞和」)為平台，共同開發武清2-2號地塊房地產項目。天津瑞和作為項目開發主體。本集團與合作方分別持有天津瑞和50%股權。

3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一九年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團主要現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

4. 貸款

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣35,627,681,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣26,296,597,000元)為由本集團取得的信用借款。其中，銀行貸款人民幣34,005,681,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,881,615,000元)由本集團為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣1,622,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,414,982,000元)為由本集團取得的一般信用借款。

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,131,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,393,000,000元)為由本集團取得的擔保借款。其中，銀行貸款人民幣1,631,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,893,000,000元)由

本公司及第三方為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣2,500,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,500,000,000元)由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」，本公司控股股東)為本集團提供擔保借入。

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣8,565,668,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,843,807,000元)為由本集團取得的抵押借款。其中，銀行貸款人民幣4,487,151,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,763,000,000元)以若干相關開發中物業作抵押借入；銀行貸款人民幣198,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,274,007,000元)以投資性物業及其土地使用權作抵押借入；銀行貸款人民幣877,262,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,116,800,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入；銀行貸款人民幣1,265,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,600,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入；銀行貸款人民幣1,738,255,000元(二零一八年十二月三十一日：無)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入；無銀行貸款(二零一八年十二月三十一日：人民幣90,000,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入。

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,333,263,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,907,822,000元)為由本集團取得的質押借款。其中，銀行貸款人民幣833,263,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,350,000,000元)由本集團以開發成本銷售可產生的應收款項收益權作為質押借入；銀行貸款人民幣1,500,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,130,000,000元)由本集團子公司以應收賬款作為質押借入；無銀行借款(二零一八年十二月三十一日：人民幣286,470,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由本集團子公司以應收賬款作為質押借入；無銀行貸款(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,141,352,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由本集團以銀行存款作為質押借入。

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,055,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,073,000,000元)為由本集團取得的抵押、質押借款。由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性物業及其土地使用權作為抵押，並由本集團以應收賬款收益權作為質押。

5. 公司債券

於二零一五年五月，本集團發行五年期人民幣公募債券3,000,000,000元，年利率為4.58%。

於二零一六年四月，本集團發行三年期人民幣私募債700,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為6.1%。該債券已於二零一九年四月清償。

於二零一六年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣640,000,000元，當前年利率為4.5%。

於二零一六年六月，本集團發行三年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.7%。該債券已於二零一九年六月清償。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣750,000,000元，當前年利率為4.4%。

於二零一六年七月，本集團發行三年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.9%。該債券已於二零一九年七月清償。

於二零一六年七月，本集團發行五年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣380,000,000元，當前年利率為4.10%。

於二零一七年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券500,000,000元，當前餘額為人民幣250,000,000元，年利率為5%。

於二零一七年十一月，本集團非公開發行人民幣公司債券500,000,000元，到期日為二零二零年九月，當前餘額為人民幣250,000,000元，年利率為5.7%。

於二零一八年一月，本集團非公開發行人民幣公司債券1,000,000,000元，到期日為二零二零年九月，當前餘額為人民幣700,000,000元，年利率為5.7%。

於二零一八年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.84%。

於二零一八年四月，本集團發行三年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.7%。

於二零一八年七月，本集團發行三年期人民幣私募債1,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.8%。

於二零一八年七月，本集團發行五年期人民幣私募債500,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.94%。

於二零一八年九月，本集團發行五年期人民幣公募公司債2,500,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.89%。

於二零一八年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債1,500,000,000元，當前利率為6%。

於二零一八年十二月，本集團發行三年期人民幣公募公司債1,500,000,000元，當前利率為4.16%。

於二零一八年十二月，本集團發行五年期人民幣公募公司債1,000,000,000元，當前利率為4.50%。

於二零一九年一月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券1,500,000,000元，年利率為6.00%。

於二零一九年四月，本集團發行三年期人民幣私募債1,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.30%。

於二零一九年四月，本集團發行五年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.58%。

於二零一九年五月，本集團發行五年期人民幣私募債3,460,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.37%。

於二零一九年七月，本集團發行五年期人民幣私募債2,130,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.26%。

於二零一九年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券2,000,000,000元，年利率為5.40%。

6. 票據

於二零一四年二月，Central Plaza Development Ltd. (「**Central Plaza**」) 設立有擔保中期票據及永續證券計劃 (「**該計劃**」)，而International Financial Center Property Ltd. (「**IFC**」) 或本公司 (視情況而定) 就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一四年二月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值五年期人民幣250,000,000元票據，年利率為6.875%。於二零一九年二月，上述票據已償還。

於二零一七年一月，Central Plaza更新該計劃，而IFC或本公司 (視情況而定) 就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新之該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一七年一月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期400,000,000美元票據，年利率為3.875%。

於二零一七年七月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期100,000,000美元票據，年利率為3.7%。

於二零一八年一月，Central Plaza更新該計劃，而IFC或本公司(視情況而定)就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為2,000,000,000美元。

於二零一八年一月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期500,000,000美元票據，年利率為3.875%。

於二零一八年八月，貿景環球發行總票面值三年期400,000,000美元票據，當前年利率為4.84%。

7. 權益工具

於二零一四年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行450,000,000美元永續證券，分派率為7.125%。該證券由本集團若干子公司提供擔保，其中包括IFC。該證券並無到期日且發行人Central Plaza可選擇贖回該證券；發行人Central Plaza可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。該證券被分類為權益類別。二零一九年十一月上述美元永續證券已全部償還。

於二零一六年七月，本集團通過興瀚資產募集人民幣3,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣2,895,291,000元。於二零一九年三月，本集團依據《投資協議》發出《提前償還通知書》，提出將於二零一九年七月償還該資管計劃的50%，由於本集團對於該款項已附有不可避免的支付義務，其不再符合權益工具的定義，因此該資管計劃自通知書發出日後重分類至一年內到期的長期借款核算，並相應減少資本公積人民幣52,355,000元。於二零一九年七月，本公司償還剩餘其他權益工具人民幣1,447,646,000元，並相應減少資本公積人民幣52,354,000元。

於二零一七年九月，本集團通過華鑫國際信託募集人民幣2,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,970,027,000元。

於二零一七年十二月，本集團通過華澳國際信託募集人民幣1,100,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,024,650,000元。

於二零一八年三月，本集團發行債權融資計劃人民幣600,000,000元，根據募集說明書的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣553,800,000元。

於二零一八年四月，本集團發行債權融資計劃人民幣200,000,000元，根據募集說明書的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣184,600,000元。

於二零一八年六月，本集團發行永續中期票據人民幣2,000,000,000元，扣除發行費用後，確認其他權益工具人民幣1,988,000,000元。

於二零一八年八月，本集團發行永續中期票據人民幣2,000,000,000元，扣除發行費用後，確認其他權益工具人民幣1,991,000,000元。

於二零一八年八月，本集團發行債權融資計劃人民幣1,800,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,735,200,000元。

於二零一八年九月，本集團通過華澳國際信託募集發行永續債票據人民幣870,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣796,050,000元。

於二零一八年九月，本集團發行債權融資計劃人民幣350,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣337,400,000元。

於二零一九年四月，本集團通過中航信託發行永續債票據人民幣1,800,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,685,347,000元。

於二零一九年四月，本集團發行債權融資計劃人民幣2,000,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,862,842,000元。

於二零一九年四月，本集團發行永續中期票據人民幣1,000,000,000元，扣除相關費用後，確認其他權益工具人民幣995,500,000元。

於二零一九年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行500,000,000美元永續證券，分派率為5.75%。扣除相關費用後收到資金折合人民幣3,470,846,000元。發行人Central Plaza可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該證券並不符合金融負債的定義，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣3,470,846,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

8. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零一九年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣6,919,548,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,284,277,000元)。上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產他項權利證後。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司於二零一八年三月向中航信託股份有限公司借入的人民幣747,950,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二零年五月。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣252,000,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣357,000,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣43,850,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就旗下一間聯營公司的長期借款提供擔保人民幣569,292,000元。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 二零一九年度股東週年大會

二零一九年度股東週年大會將於二零二零年五月十三日舉行，本公司將於二零二零年五月六日(星期三)起至二零二零年五月十三日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東週年大會之資格，H股持有人必須於二零二零年五月五日(星期二)下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(b) 獲派建議末期股息

本公司將於二零二零年五月二十六日(星期二)起至二零二零年五月二十九日(星期五)(首尾日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合取得建議派付之末期股息之資格，H股持有人必須於二零二零年五月二十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。倘獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，預期末期股息將於二零二零年六月底前派付。

代扣代繳境外非居民企業企業所得稅

根據二零零八年實施之《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關實施條例，本公司須於分派二零一九年建議末期股息時向於二零二零年五月二十五日(星期一)下午四時三十分登記於本公司H股股東名冊之非居民企業(定義見《中華人民共和國企業所得稅法》)，代扣代繳10%之企業所得稅。該等非居民企業包括香港中央結算(代理人)有限公司。

應向登記於本公司H股股東名冊之自然人派付之股息，將不會被代扣代繳企業所得稅。本公司將根據及遵守相關中國稅務法律和條例，並依據本公司H股股東名冊所示之資料，代扣代繳企業所得稅。對於股東身份的確認及因股東身份未能及時確定或不準確確定而引致之任何申索或對於代扣機制之任何爭議，本公司概不承擔或負上任何責任。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，並就審計、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零一九年十二月三十一日之財務報表)進行磋商。

董事的證券交易

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

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)。

除遵守企業管治守則內開列的守則條文外，本公司也在可行情況下採納企業管治守則中的最佳應用守則。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二零年三月二十三日

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。