



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號：2868

Enjoying

New Life

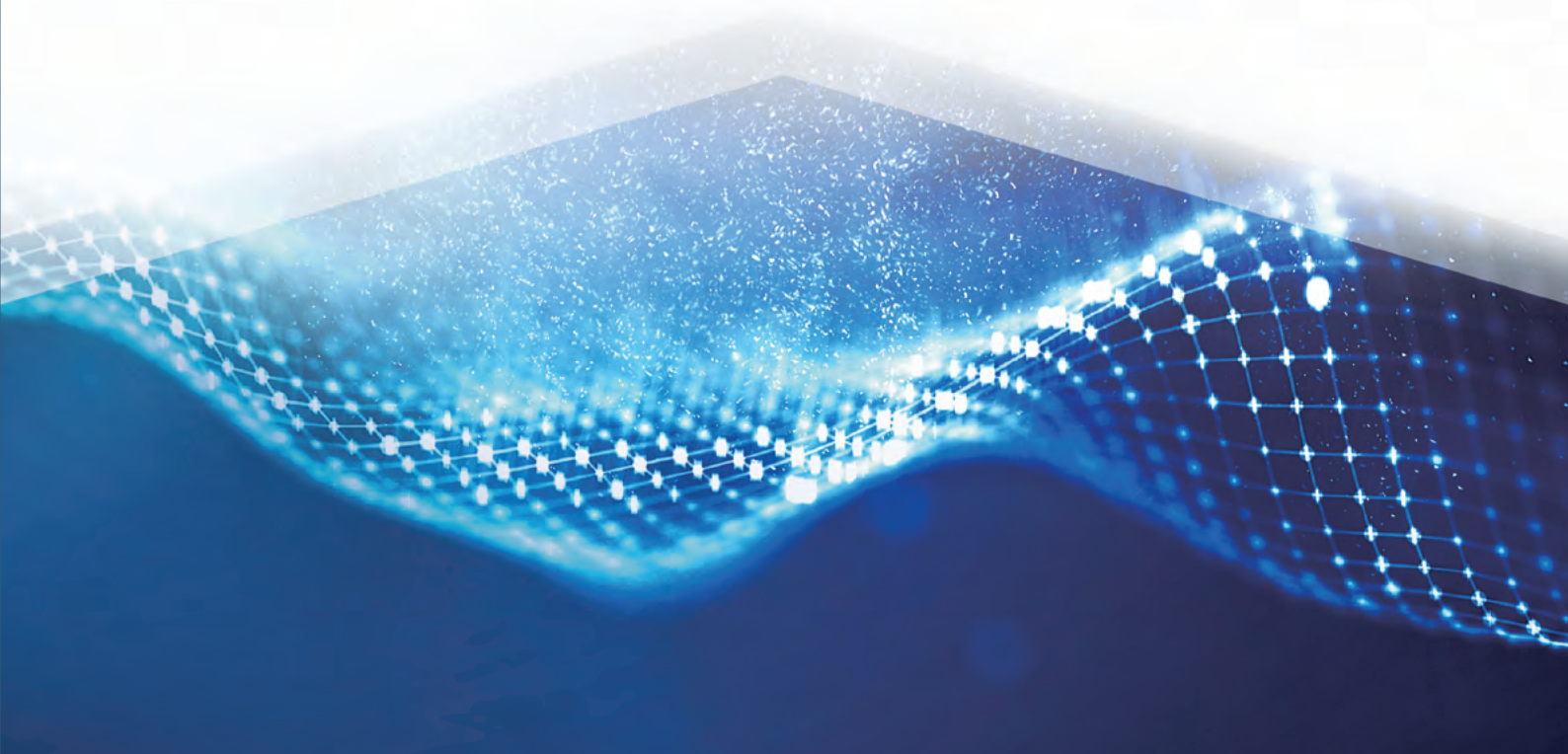
創享美好新生活



2019 年報

目錄

2	公司資料
3	上市資料
5	財務資料摘要
6	物業組合一覽
15	年度大事紀要
18	董事長報告
22	管理層討論和分析
56	董事、監事及高級管理人員簡介
62	董事會報告
79	企業管治報告
95	監事會報告
96	審計報告
101	合併及公司資產負債表
103	合併及公司利潤表
105	合併及公司現金流量表
107	合併股東權益變動表
108	公司股東權益變動表
109	財務報表附註



公司資料

董事

非執行董事

李松平先生(董事長)

執行董事

鍾北辰先生(總裁)

李曉斌先生

胡衛民先生

范書斌先生

非執行董事

蘇健先生

獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生

審核委員會

黃翼忠先生(主席)

李旺先生

劉昕先生

薪酬委員會

劉昕先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

提名委員會

劉昕先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

戰略委員會

李松平先生(主席)

鍾北辰先生

劉昕先生

監事

鄧文斌先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

董事會秘書

秦怡女士

公司秘書

李斯維先生

授權代表

鍾北辰先生

李斯維先生

註冊辦事處

中國北京市

懷柔區

開放東路13號院

4號樓第三層

辦公區3071室

北京總部

中國北京市

西城區

廣寧伯街2號金澤大廈17層

香港辦事處

香港中環交易廣場一期4602-05室

網址

<http://www.bjcapitaland.com>

核數師

普華永道中天會計師事務所

(特殊普通合伙)

法律顧問

香港法律：

諾頓羅氏香港

中國法律：

君澤君律師事務所

主要往來銀行

中國建設銀行

中國農業銀行

招商銀行

中國銀行

交通銀行

中國工商銀行

興業銀行

香港上海滙豐銀行

上海浦發銀行

H股股份代號

香港聯合交易所	2868
路透社	2868.HK
彭博	2868HK

每手買賣單位

H股股份	2,000
------	-------

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

電話：(852) 2862 8628

傳真：(852) 2529 6087

上市債券資料

香港聯合交易所

證券代碼

500,000,000美元二零二一年到期3.875%有擔保票據	4412
500,000,000美元5.75%次級永續證券	40062
450,000,000美元二零二五年到期3.85%有擔保票據	40113

上海證券交易所

證券代碼

人民幣3,000,000,000元二零二零年到期4.58%公募公司債券	122376
人民幣640,000,000元二零二一年到期4.50%私募公司債券	135384
人民幣750,000,000元二零二一年到期4.40%私募公司債券	135522
人民幣380,000,000元二零二一年到期4.10%私募公司債券	135637
人民幣1,000,000,000元二零二一年到期5.70%私募公司債券	150278
人民幣2,000,000,000元二零二三年到期5.84%私募公司債券	150279
人民幣1,500,000,000元二零二一年到期5.80%私募公司債券	150540
人民幣500,000,000元二零二三年到期5.94%私募公司債券	150541
人民幣2,500,000,000元二零二三年到期4.89%公募公司債券	143812
人民幣1,500,000,000元二零二一年到期4.16%公募公司債券	155071
人民幣1,000,000,000元二零二三年到期4.50%公募公司債券	155072
人民幣1,500,000,000元二零二二年到期4.30%私募公司債券	151402
人民幣1,000,000,000元二零二四年到期4.58%私募公司債券	151403
人民幣3,460,000,000元二零二四年到期4.37%私募公司債券	151587
人民幣2,130,000,000元二零二四年到期4.26%私募公司債券	151812

投資者關係聯絡

電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

上市資料

H股股份之資料

	二零一九年			二零一八年		
	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)
第一季度	3.37	2.49	359,724,683	5.51	3.88	392,753,849
第二季度	3.04	2.16	324,129,610	4.82	3.17	244,174,810
第三季度	2.73	2.19	125,902,575	3.61	2.77	222,168,269
第四季度	2.55	2.16	249,191,246	3.14	2.47	151,558,857

於二零一五年十二月三十一日之收市價：港幣3.48元。

於二零一六年十二月三十一日之收市價：港幣2.91元。

於二零一七年十二月二十九日之收市價：港幣4.06元。

於二零一八年十二月三十一日之收市價：港幣2.81元。

於二零一九年十二月三十一日之收市價：港幣2.19元。

五年財務概要^{註1}

(人民幣千元，除非另作說明)

截至十二月三十一日止年度	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年 (經重述)	二零一五年 (經重述)
營業收入	20,786,255	23,257,053	21,292,040	20,349,404	16,000,519
利潤總額	3,570,224	3,159,963	3,839,317	3,938,468	3,985,486
所得稅費用	(1,001,362)	(742,874)	(1,042,520)	(1,074,474)	(1,022,018)
淨利潤	2,568,862	2,417,089	2,796,797	2,863,994	2,963,468
其中：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	2,122,572	1,922,932	2,112,580	2,017,558	2,056,050
少數股東損益	446,290	494,157	684,217	846,436	907,418
	2,568,862	2,417,089	2,796,797	2,863,994	2,963,468
於十二月三十一日	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年 (經重述)	二零一五年 (經重述)
總資產	185,269,318	169,716,823	141,421,169	119,459,640	107,791,948
總負債	143,228,212	131,516,141	109,489,636	91,908,938	82,134,092
淨資產	42,041,106	38,200,682	31,931,533	27,550,702	25,657,856

註：

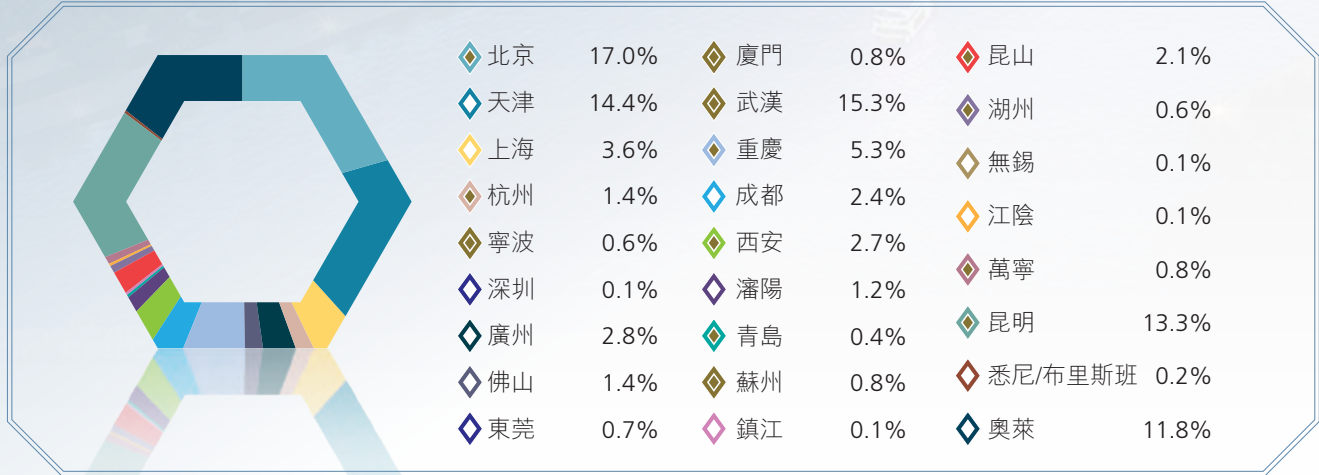
1. 下表為本集團經營業績、資產及負債之概要。
2. 呈報的數據以中國企業會計準則編製。
3. 本集團於二零一七年度完成同一控制下企業合併收購事項，並相應重述截至二零一六年十二月三十一日止及截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料，本集團截至二零一八年十二月三十一日止及截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料並無重列，公佈的業績及資產負債表未必可資比較。

新疆

西藏

物業 組合一覽





物業組合一覽

投資物業

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	房山奧特萊斯	北京市房山區	商業	71.12%	90,766	196,490	196,490
2	萬寧奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	100%	199,807	103,200	103,200
3	湖州奧特萊斯	浙江省湖州市太湖旅遊度假區	商業	71.12%	214,317	97,540	97,540
4	昆山奧特萊斯	江蘇省昆山市東部新城	商業	71.12%	93,026	100,530	100,530
5	南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業		86,987	158,070	158,070
	A地塊			71.12%	56,833	129,700	129,700
	B地塊			28.45%	30,153	28,370	28,370
6	杭州奧特萊斯	浙江省杭州市富陽區	商業	71.12%	101,691	112,280	112,280
7	武漢奧特萊斯	湖北省武漢市東湖新區	商業	70.41%	89,757	107,560	107,560
8	西安奧特萊斯	陝西省西安市高新技術產業開發區	商業	71.12%	81,301	118,840	118,840
9	鄭州奧特萊斯	河南省鄭州市	商業	71.12%	80,790	96,580	96,580
10	濟南奧特萊斯	山東省濟南市歷城區唐冶新區	商業	71.12%	114,929	121,520	121,520
11	合肥奧特萊斯	安徽省合肥市濱湖新區	商業	71.12%	87,913	96,270	96,270
12	重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	71.12%	74,349	110,560	110,560
13	昆明奧特萊斯	雲南省昆明市五華區	商業	60.45%	67,920	136,040	136,040
14	青島奧特萊斯	山東省青島市高新區	商業	71.12%	93,972	97,600	97,600
15	南寧奧特萊斯	廣西壯族自治區南寧市興寧區	商業	71.12%	101,974	145,590	145,590
16	廈門奧特萊斯	福建省廈門市翔安區	商業	71.12%	55,657	124,870	124,870
17	北京海淀永豐產業基地B2	IC-Park 北京市海淀區	寫字樓／公寓	50%	59,750	96,029	63,141
18	北京首創大廈	首創大廈 北京市東城區	寫字樓／商業	100%	7,069	48,431	35,867

銷售物業

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 權益比例	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)	
19	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅/商業	100%	34,163	51,096	38,208
20	北京海淀永豐產業基地F1	天閱西山	北京市海淀區	住宅/公寓/ 商業/ 寫字樓	100%	65,219	31,148	6,862
21	北京海淀永豐產業基地B2	IC-Park	北京市海淀區	寫字樓/商業	50%	59,750	16,980	16,980
22	麗澤金融商務區		北京市豐台區	寫字樓/公寓		26,352	14,384	—
	麗澤F02			50%	15,963	12,832	—	
	麗澤F05	天閱公館		100%	10,389	1,552	—	
23	北京豐台青龍湖項目		北京市豐台區	住宅/商業/ 寫字樓	5%	230,356	149,729	149,725
24	北京朝陽孫河西甸村地塊	禧瑞春秋	北京市朝陽區	住宅	50%	90,394	95,434	68,684
25	北京朝陽孫河北甸西村地塊	天瑞宸章	北京市朝陽區	住宅	20%	53,526	57,760	36,723
26	北京朝陽駝房營地塊	壹亮馬	北京市朝陽區	住宅/商業	10%	61,023	100,905	66,614
27	北京趙全營F1-01項目	派尚國際	北京市順義區	公寓/商業	100%	27,121	3,631	3,631
28	北京趙全營4號地	悅樹匯	北京市順義區	住宅/公寓	100%	104,345	97,986	60,769
29	北京趙全營2號地	悅樹灣	北京市順義區	住宅/公寓/ 商業	100%	114,154	101,227	68,945
30	北京順義17街區項目	禧瑞山	北京市順義區	住宅/公寓	100%	85,056	12,462	2,753
31	北京趙全營F2-01項目		北京市順義區	公寓/商業	100%	17,277	43,191	34,507
32	北京順義新城26街區項目	旭輝26街區	北京市順義區	住宅/商業	12.5%	88,702	6,569	6,568
33	北京密雲雲鳳山莊項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	334,855	61,802	50,041
34	北京密雲新城項目	禧悅府	北京市密雲區	住宅/商業	100%	56,254	33,166	8,710
35	北京密雲新城0102街區項目	碧桂園·琅輝	北京市密雲區	住宅/商業	24%	13,868	8,497	—
36	北京密雲檀營鄉項目	悅欣匯	北京市密雲區	住宅/商業	100%	60,999	81,696	41,756
37	北京平谷暢春園項目	和業瑞著	北京市平谷區	住宅/商業	25%	220,878	110,017	81,850
38	北京平谷金海湖韓莊村 B1地塊		北京市平谷區	公寓/商業/ 寫字樓	100%	176,100	188,391	149,882
39	北京平谷金海湖韓莊村 6014地塊		北京市平谷區	住宅	33%	58,643	97,885	58,666
40	北京平谷金海湖韓莊村 6019地塊		北京市平谷區	住宅/商業	49%	133,408	206,712	117,883

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 權益比例	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)	
41	北京平谷金海湖世界休閒大會項目	北京市平谷區	商業	49%	48,800	65,680	65,680	
42	北京房山高教園項目	紫悅台	北京市房山區	住宅／公寓／ 商業	100%	56,138	44,299	24,227
43	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	114,166	137,189	99,819
44	北京房山良鄉項目	旭輝城	北京市房山區	住宅／商業／ 寫字樓	11.1%	53,579	130,816	95,217
45	北京大興孫村項目	悅都匯	北京市大興區	住宅／公寓／ 商業	100%	61,512	35,454	31,543
46	北京大興黃村項目		北京市大興區	公寓／商業	100%	84,213	223,732	134,479
47	北京大興瀛海地塊	遠洋萬和斐麗	北京市大興區	住宅／商業	30%	75,065	155,600	107,000
48	北京大興亦莊地塊	禧瑞天著	北京市大興區	住宅／商業／ 寫字樓	50%	76,286	186,690	132,041
49	北京石景山西黃村項目	禧悅學府	北京市石景山區	住宅	49%	48,464	127,047	92,332
50	天津雙港121項目	福縵山	天津市津南區	住宅／公寓／ 商業／ 寫字樓	55%	255,038	43,347	38,923
51	天津雙港122項目	天津A-Z Town	天津市津南區	住宅	55%	183,511	237	—
52	天津華明項目	溪縵郡	天津市東麗區	住宅／公寓／ 商業	40%	271,830	70,800	70,800
53	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅／寫字樓	40%	151,596	17,100	17,100
54	天津洪泥河項目	天津首創城	天津市津南區	住宅／商業	100%	257,093	28,889	28,889
55	天津港鐵項目	天閱海河	天津市河北區	住宅／公寓／ 商業／ 寫字樓	100%	66,888	219,325	150,200
56	天津北運河項目	大河宸章	天津市河北區	住宅／公寓／ 商業	100%	62,817	152,734	74,630
57	天津中山路項目	大都會	天津市河北區	住宅／商業／ 寫字樓	100%	22,455	96,245	69,467
58	天津辛莊三號地項目		天津市津南區	住宅／商業	100%	86,088	162,889	161,078
59	天津辛莊五號地項目	悅山郡	天津市津南區	住宅	20%	82,164	3,118	2,795
60	天津紅咸里項目	北岸中心	天津市紅橋區	住宅／商業／ 寫字樓	25%	106,920	72,664	65,584
61	天津油脂廠項目	禧瑞府	天津市紅橋區	住宅／商業	100%	38,704	40,830	40,830
62	天津西青中北鎮項目	禧瑞郦城	天津市西青區	住宅	50%	41,175	73,610	60,380
63	天津北辰劉園1號地項目	大運河府	天津市北辰區	住宅	24.7%	129,903	268,529	185,514
64	天津北辰劉園2號地項目	龍洲道188	天津市北辰區	住宅	17.5%	98,263	161,950	108,732
65	天津濱海新區寧河地塊		天津市濱海新區	住宅	100%	173,988	226,068	223,619

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 權益比例	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
66	天津武清項目	天津市武清區	住宅／商業／ 寫字樓		1,783,033	750,641	734,988
	08-02地塊	國際半島		100%	171,418	21,465	21,465
	01-05地塊	國際半島		100%	193,496	15,680	15,680
	03-02地塊	國際半島		100%	174,948	21,223	21,223
	04-02地塊	國際半島		100%	187,396	48,050	48,050
	07-02地塊	國際半島		100%	49,871	4,270	4,270
	06-09地塊	國際半島		100%	401,601	8,526	8,526
	07-08地塊	國際半島		100%	24,584	11,356	11,356
	靜竹廣場	靜竹廣場		100%	18,103	18,101	18,101
	03-06/03-07地塊	禧瑞墅		30%	164,005	166,858	166,858
	01-01地塊	禧瑞琨庭		50%	132,169	170,746	170,746
	06-02地塊	禧瑞裡		50%	92,906	69,328	69,328
	02-02地塊			50%	145,341	138,373	138,373
	04-10地塊			100%	27,195	56,665	41,012
67	上海青浦盈浦街道項目	上海市青浦區	住宅／商業	100%	204,781	263,965	158,122
68	上海楊浦平涼項目	上海市楊浦區	住宅／商業／ 寫字樓	100%	32,360	23,284	3,561
69	上海周浦項目	保利首創頌	住宅	51%	69,433	151,641	81,953
70	上海新場項目	禧瑞祥雲	住宅	50%	56,887	87,752	38,049
71	上海閔行華漕鎮08-05地塊	上海市閔行區	住宅	100%	18,049	38,188	25,420
72	上海閔行華漕鎮09-04地塊	上海市閔行區	住宅	100%	16,902	40,102	27,967
73	杭州余杭項目	禧瑞江南	住宅／商業	100%	85,897	177,099	127,054
74	杭州運河新城項目	浙江省杭州市拱墅區	住宅／商業	36%	40,488	62,441	50,141
75	寧波寧海新城項目	浙江省寧波市寧海新城	住宅／商業	55%	48,361	101,926	65,503
76	湖州太湖項目	湖州奧特萊斯 綜合體	住宅／商業	100%	145,153	97,898	86,124
77	蘇州青劍湖項目	江蘇省蘇州市工業園區	住宅	22.24%	71,841	134,058	105,551
78	昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯 綜合體	住宅／公寓／ 商業	100%	354,912	148,936	106,437
79	昆山張浦地塊	江蘇省昆山市張浦鎮區	住宅	100%	68,114	201,949	166,646
80	無錫東亭鎮項目	無錫雋府	住宅／商業	100%	162,911	16,951	14,423
81	無錫機場路項目	無錫悅府	住宅／商業	100%	96,598	6,906	1,007

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 權益比例	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)	
82	江陰敵悅項目	江陰瑞府園	江蘇省江陰市敵山灣	住宅／商業	100%	78,258	10,248	8,910
83	鎮江國家大學科技園項目	鎮江悅府	江蘇省鎮江市技術開發區	住宅／商業	100%	111,364	11,636	3,211
84	深圳龍華項目	首創龍華中心	廣東省深圳市龍華區	公寓／商業／ 寫字樓	100%	9,519	10,555	10,555
85	廣州增城獅尾路項目		廣東省廣州市增城區	住宅／商業	51%	40,778	114,796	80,077
86	廣州增城荔城街項目		廣東省廣州市增城區	住宅／商業	20%	85,336	349,830	248,850
87	佛山獅山鎮項目	佛山禧悅台	廣東省佛山市南海區	住宅／商業	100%	25,001	64,276	50,728
88	佛山獅山鎮興業路東項目	禧瑞華府	廣東省佛山市南海區	住宅／商業	100%	74,600	170,724	121,834
89	東莞望牛墩項目		廣東省東莞市	住宅／商業	100%	38,796	120,305	93,291
90	武漢經開項目		湖北省武漢市經濟技術開發區	住宅／商業／ 寫字樓	49.5%	667,900	2,543,892	1,795,654
91	廈門翔安新城J05地塊		福建省廈門市翔安區	住宅／商業	65%	16,786	43,792	32,968
92	廈門翔安新城H19地塊		福建省廈門市翔安區	住宅／商業	100%	12,320	34,210	24,584
93	廈門翔安新城H24地塊		福建省廈門市翔安區	住宅／商業	100%	18,723	50,045	37,865
94	昆明盤龍中壩項目		雲南省昆明市盤龍區	住宅／商業	100%	58,687	302,448	220,525
95	昆明巫家壩項目5號地		雲南省昆明市官渡區	住宅／商業	49.85%	51,714	268,557	222,355
96	昆明滇中長水機場項目 A1地塊		雲南省昆明市滇中新區	住宅／公寓／ 商業	49%	508,322	1,630,814	1,247,103
97	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅／商業	100%	229,314	59,827	357
98	重慶西永項目	重慶光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／公寓／ 商業	96.39%	146,394	114,740	22,828
99	重慶嘉陵廠項目	重慶首創城	重慶市沙坪壩區	住宅／商業	50.93%	218,303	372,230	193,090
100	重慶大坪園項目	天閱時代	重慶市渝中區	住宅／公寓／ 商業	33%	14,447	36,891	17,829
101	重慶南岸茶園項目		重慶市南岸區	住宅／商業	100%	95,092	190,858	138,115
102	重慶西彭項目		重慶市九龍坡區	住宅／商業	30%	67,855	110,211	70,098

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 權益比例	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)	
103	成都青龍場項目	成都光和城	四川省成都市成華區	住宅/商業	100%	87,312	91,313	30,718
104	成都華新村項目	嬌子1號	四川省成都市錦江區	住宅/商業	70.47%	95,663	62,312	17,706
105	成都68信箱項目	天禧68#	四川省成都市成華區	住宅/商業	100%	50,836	59,467	20,844
106	成都天府新區項目	禧瑞錦江	四川省成都市天府新區	住宅/商業	100%	48,322	83,379	46,469
107	成都青羊項目		四川省成都市青羊區	住宅	100%	49,437	104,143	73,955
108	西安鳳城路項目	西安國際城	陝西省西安市經濟技術開發區	住宅/商業/ 寫字樓	71.12%	355,909	453,133	235,098
109	瀋陽沈營路項目	瀋陽國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅/公寓/ 商業	30%	175,348	36,207	13,040
110	瀋陽沈中大街項目	瀋陽光和城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅/商業	100%	194,249	35,052	1,641
111	瀋陽琥珀灣項目	禧瑞長河	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅/商業	100%	231,666	40,869	40,869
112	瀋陽鐵西區3號地	禧悅大觀	遼寧省瀋陽市鐵西區	住宅/商業	100%	16,338	39,155	33,696
113	瀋陽鐵西區4號地	禧悅大境	遼寧省瀋陽市鐵西區	住宅/商業	100%	16,479	41,886	34,311
114	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市城陽區	商業/寫字樓	100%	92,455	37,300	37,300
115	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅/公寓/ 商業	100%	81,016	700	700
116	煙台陽光首院項目	煙台陽光首院	山東省煙台市福山區	住宅/商業	100%	195,609	845	285
117	青島滄安路項目	禧悅天海	山東省青島市李滄區	住宅/公寓/ 商業	100%	29,219	34,181	34,172
118	海南萬寧項目	海南奧特萊斯 綜合體	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅/公寓/ 商業	100%	188,514	127,125	121,222
119	南昌奧特萊斯(銷售部分)	南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業	28.45%	30,153	24,370	24,370
120	濟南奧特萊斯(銷售部分)	濟南奧特萊斯	山東省濟南市歷城區唐冶新區	商業	71.12%	114,929	1,273	1,273

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 權益比例	佔地面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)
121	重慶奧特萊斯(銷售部分)	重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	71.12%	74,349	6,571
122	南寧奧特萊斯(銷售部分)	南寧奧特萊斯	廣西壯族自治區南寧市興寧區	商業	71.12%	101,974	8,046
123	Merrylands項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	21,043	16,472
124	Arden項目		澳大利亞布里斯班市	住宅	50%	2,319	973
125	Max項目		澳大利亞悉尼/布里斯班市	住宅	50%	37,356	5,784
126	Campsie 2項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	2,612	289
127	Thornleigh項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	1,148	219
128	Park項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	2,016	785
129	Rose項目		澳大利亞悉尼市	住宅	50%	4,519	1,244
合計						16,611,225	12,415,007

2019年1月

1月，公司成功召開以「財智彙聚，創享未來」為主題的首金資本品牌發佈暨首創置業合作金融機構答謝會，與多家金融機構展開千億戰略合作。首金資本作為首創置業旗下全資金融平台，是公司「千億價值生態圈」戰略的重要組成部分，深耕「地產×金融」模式，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，助力公司主業快速發展和戰略轉型升級。

2019年2月

2月，公司與北京市朝陽區十八里店鄉政府簽約集體用地租賃住房項目。項目有效融合了居住、休閒、娛樂、商業等多項功能，打造現代化的鄰里小區，規劃總建築面積41萬平方米，為北京市目前最大的集體用地租賃住房項目，可為公司新增約一萬間租賃住房。本項目的獲取標誌公司租賃住房業務邁出重要一步，為公司踐行國企責任，打造租賃住房品牌、業務轉型升級方面打下堅實基礎。

2019年3月

3月，公司新獲廈門翔安新城項目，為公司進入廈門的首個住宅開發項目。項目定位改善型需求，地處廈門市翔安區中南部，毗鄰地鐵3、4號線，主幹道洪鐘大道，靠近未來的廈門國際機場，交通便利；周邊教育、醫療、商業配套設施齊全，未來首創奧特萊斯開業後，將進一步拉動區域內商業活力，快速提升項目價值。

2019年5月

5月，公司新獲東莞市望牛墩項目，規劃總建築面積14.4萬平方米。項目地處東莞市水鄉新城片區，定位剛需、首次改善型需求。靠近穗莞深城際鐵路，毗鄰廣深高速、主幹道寶華路，可快速通達東莞、廣州、深圳市區，交通便利；周邊教育、醫療、商業等配套設施齊全。該項目的獲取，標誌著公司成功進入東莞市場，進一步擴大在粵港澳大灣區的戰略佈局。

2019年6月

6月，公司旗下國內首個以非物質文化遺產為主題的文創園區「詠園」正式開園，園區以非遺為主、多業融合、魅力元素嵌入為發展主線，引入行業論壇、非遺創新體驗、精品展會等活動，目標打造成為中國非遺展示交流中心和文創產業創新發展的平台，為非遺傳承、產業發展賦能。

2019年7月

7月，公司成功發行3+2年期私募公司債券人民幣21.3億元，票面利率4.26%，創年內房企3年期私募公司債券最低發行利率。憑藉公司的國企背景和良好信用，本次發行受到投資者廣泛關注和歡迎，全場認購倍數高達2.04倍，充分體現了資本市場對公司的高度認可。

2019年8月

8月，公司高科技產業服務平台「首創高科」品牌成功發佈。「首創高科」是首創置業旗下唯一的科技產業園區運營主體，圍繞集成電路、5G+網絡安全、智能網聯汽車、商業航天四大核心領域，為企業和人才提供「標準化+定制化+特色化」產業載體建設服務，聚合產業資源，與公司主業協同聯動，將為公司提供新的業績增長點。

2019年11月

11月，公司與首鋼集團境外投融資平台首鋼控股(香港)有限公司簽署戰略合作協議，雙方將發揮各自專業及資源優勢，開展全方位、多領域、深層次的戰略合作，積極參與「新首鋼高端綜合服務區」等產業園區開發運營，推進舊改物業資源獲取及改造升級，並在相關合作領域積極探索多種資本運作方式，實現優勢互補，強強聯合。公司與首鋼控股將持續深化戰略協同及資源共享，助力公司戰略性資源獲取與存量資產價值提升。

2019年12月

12月，公司及旗下首金資本與融創中國簽署戰略合作協議，雙方將發揮各自專業及資源優勢，共同進行項目投資及金融合作，目標合作投資總投資規模人民幣200億元，目標合作基金總規模人民幣100億元。雙方將建立長期、全面的戰略合作夥伴關係，共同推進「產業+金融」價值鏈的多層次合作，資源共享，優勢互補，強強聯合，進一步助力雙方在地產、金融、城市等領域的和諧共贏。雙方在杭州、武漢、鄭州等城市的多個項目已展開合作。

12月，公司通過增資入股新獲昆明市滇中新區長水機場項目，規劃總建築面積127.8萬平方米。項目位於滇中新區核心區 - 空港經濟區，靠近機場，緊鄰地鐵6、9號線及機場高速、嵩昆高速等多條城市主幹道，交通便利，所屬片區規劃建設成為區域性國際航空新城，升值潛力巨大。該項目是公司在重點城市獲取的超百萬平核心大資源項目，不僅可大幅增強公司於昆明市場的核心競爭力，更可有效充實公司核心土地儲備。

董事長報告



李松平 | 董事長

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司(「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「集團」或「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈集團截至二零一九年十二月三十一日止之年度業績。

二零一九年，國際形勢發生複雜深刻變化，地緣政治衝突和熱點問題此起彼伏，保護主義、單邊主義蔓延，全球產業鏈和國際分工體系受到衝擊，不穩定不確定因素明顯增多。世界經濟和貿易增速明顯放緩，主要經濟體普遍面臨經濟下行壓力。在此背景下，面對國內外多重風險與挑戰，中國堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主線，積極推動高質量發展，紮實做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期工作，國民經濟運行總體平穩，發展質量穩步提升。二零一九年中國國內生產總值同比增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標。



二零一九年，中國房地產行業政策整體趨緊，局部分化。一方面，中央繼續沿續「房住不炒」的行業政策主基調，以「穩房價、穩地價、穩預期」為調控目標，強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產金融及資金政策明顯收緊；另一方面，各地方實行因城、因區、因勢施策，確保行業穩定運行，政策分化明顯。此外，住房供應制度、土地供應制度、房地產稅立法等房地產行業運行基礎制度建設持續完善，長效機制建設取得長足進展。由此，二零一九年，中國房地產行業整體處於平穩發展的運行通道。

二零一九年，本集團圍繞「高質量發展」的核心經營方針，堅決執行「快周轉」策略，新項目全面貫徹「369」工期標準；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，簽約金額再創新高，銷售回款大幅增長。年內，本集團實現簽約金額人民幣約808.1億元，同比增長約14.4%；實現營業收入約人民幣207.9億元，歸屬於母公司淨利潤約人民幣21.2億元，較去年同期增長10.4%。

年內，本集團堅持安全穩健的投資策略，靈活調整土地投資節奏，堅持差異化獲取土地資源，持續打通與奧特萊斯、文創、高科技等板塊的業務聯動渠道，並強化戰略合作及併購方式獲取戰略性核心大資源項目，年內於昆明新獲超百萬平核心大資源項目 - 滇中新區長水機場項目；持續深化「三大核心城市圈+潛力型強二線單核城市」的3+X區域戰略佈局，截至二零二零年一月住宅業務新進入東莞、廈門、寧波和鄭州等城市。年內，本集團土地投資總額人民幣355.5億元，總建築面積778.9萬平方米，平均溢價率僅13.6%。

二零一九年，本集團奧特萊斯業務線「五年二十城」目標基本完成，轉入精益運營期。年內，本集團商業地產平台首創鉅大不斷深化精益管理，採用輕重並舉的運營模式，強化品牌資源協同，推進數字化轉型升級，與阿里雲簽訂戰略合作協議，持續迭代和升級數字化運營體系，實現經營效益大幅增長。截至二零一九年末，集團累計佈局奧萊17家，開業12家，佈局及開業數量均穩居行業第一；全年實現營業額人民幣78.3億元，同比增長超53%。

年內，本集團繼續積極尋求業務升級及新利潤增長點，順應政策導向，創新業務探索落地，同時與主業協同聯動效應持續顯現。期內，文創項目「詠園」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，並已成功輸出品牌管理，全國累計佈局9個文創園區；聯動主業鎖定潛在種子項目。年內，集團搭建首創高科平台，與中科院、清華大學等頂尖科技資源建立戰略合作關係，並實現聯動主業拓展優質資源，鎖定重慶、廈門、寧波等多個潛在種子項目。租賃住房方面，公司發揮自身優勢，發展集體用地租賃住房業務，創新租賃住房盈利模式，在土地成本、金融支持等方面具有明顯優勢，年內公司新獲北京最大租賃住房項目朝陽十八里店項目並正式開工；此外，公司已開業的北京房山Hé園項目達到滿租，天津雙港Hé寓項目接近滿租，有效盤活公司存量資產。

年內，本集團充分發揮自身信用及資本運作優勢，持續推進全方位金融體系建設；面對行業融資政策收緊，房企融資承壓的局面，積極創新融資方式，準確把握市場窗口，成功完成多筆標桿融資交易。年內，本集團啟動供股並於二零二零年一月完成發行，成功實現核心股本突破，優化公司資本結構，支持公司業務可持續發展，為後續資本運作及提升股東價值奠定堅實基礎；此外，年內本集團創新落地首單債轉股人民幣10億元；成功發行私募公司債券人民幣80.9億元，屢創可比發行利率新低；成功發行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，成功打造市場標桿交易；期末公司存量有息負債平均融資成本5.39%，持續處於行業低位。

本集團於年初推出的項目跟投機制「奮進者計劃」於年內高效落地，新增項目實現全面跟投，跟投項目取得顯著成效，周轉速度有效提升，簽約銷售及經營回款大幅增長；未來本集團將繼續落實完善「奮進者計劃」，並探索推進多層次激勵機制建設。

展望二零二零年，本集團將積極應對國際及國內形勢變化及多重風險挑戰，繼續堅持「高質量發展」的核心經營方針。堅決執行「快周轉」策略，持續提升推盤供貨節奏，簽約回款兩手抓，確保全年實現人民幣800億元以上簽約目標；繼續堅持非競爭性差異化資源獲取，加強業務板塊協同聯動，聚焦戰略核心大資源項目獲取；積極迎合新一代消費群體市場需求，全面升級「首創智造2025」，全力打造產品核心競爭力；充分發揮資本運作及信用優勢，依托全方位立體金融體系，全力充實資金儲備，持續增強抗風險能力，支持公司業務可持續發展；積極推進H股全流通等資本運作，維護股東利益，提升股東價值。

本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創置業的長期堅定的支持。首創置業將繼續銳意進取，持續提升自身競爭優勢，為發展成為中國最具價值的地產綜合營運商而不懈努力。

李松平
董事長

北京，二零二零年三月二十三日

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，截至二零二零年一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、重慶奧特萊斯和西安奧特萊斯；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園	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	65.88
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(北地塊)	188,449	住宅	100
昆山錦溪	4,399	幼兒園	51
重慶首創城	160,032	住宅	50.93
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	25.47
瀋陽光和城	85,868	住宅	100
鄭州奧特萊斯	96,583	商業	71.12
濟南奧特萊斯	181,700	商業	71.12
重慶奧特萊斯	127,672	商業	71.12
合計	2,320,816		

主要項目展示

住宅開發

天閱系

北京•天閱西山



項目位於北京市海淀區五環和六環之間，屬於中關村發展區核心地帶，享有西側公園、組團綠地，西山三重景觀資源。

項目為適應中關村科技新貴圈層需要而打造的高端住宅社區，設計採用現代典雅的建築風格，總體規劃尊重城市設計的整體概念，打造中央景觀軸，建築高低錯落，實現豐富變化的天際線。

項目規劃總建築面積：約29.1萬平方米

上海•天閱濱江



項目地處上海內環內楊浦東外灘板塊，定位高端首置首改住宅+準甲級寫字樓，緊鄰城市核心生活圈，區位價值優越；臨近地鐵4號線、12號線及大連路隧道，交通便利；醫療教育商業配套齊全，區位條件極其優越。

項目規劃總建築面積：約11.9萬平方米

天津•天閱海河



項目地處天津市河北區中心，屬於地鐵上蓋項目，位於子牙河、北運河、新開河三河交匯處，獨享灣區稀缺資源；靠近天津火車站和天津西火車站，並由多條立體交通網絡覆蓋；周邊生活、教育、醫療、商業等配套成熟。項目涵蓋住宅、公寓、寫字樓、商業和配套，營造全新的「天閱從容生活」模式。

項目規劃建築面積：約41.6萬平方米

重慶•天閱嘉陵



項目位於重慶市沙坪壩區嘉新路與奮進路交匯處，距離嘉陵江岸僅200米，緊鄰三大綠地公園，毗鄰三峽廣場商圈，周邊配套教育、醫療、交通資源豐富。項目規劃為集住宅和社區商業於一體的大型綜合體。項目設計以「山水」之韻築城，精心打造洋房和高層產品，為重慶城市精英打造現代生態人居。

項目規劃總建築面積：約85萬平方米

禧瑞系

北京•禧瑞春秋



項目位於北京市朝陽區孫河板塊，鄰近溫榆河、五環和首都機場，周圍規劃濕地公園，居住環境良好，適宜打造高品質居住區。

項目深諳人文居所之道，於純粹之地匠心打造詩境院墅、空中疊院、寬景平墅等高階產品形態，為不同名士提供密切契合的範本居所。

項目規劃總建築面積：約23.2萬平方米

北京•禧瑞天著



項目位於北京亦莊經濟開發區，地處CBD及通州副中心、首都第二機場和京津冀板塊三角覆蓋區，區域內可享受華聯力寶廣場等大型商業綜合體，臨近亦莊濕地公園和亦莊濱河森林公園，緊鄰地鐵亦莊線等多條地鐵線及城市主幹道，交通便利，教育資源豐富。

項目規劃總建築面積：約29.6萬平方米

北京•禧瑞墅



項目地處北京市順義區中央別墅區，緊鄰京承高速出口，25分鐘直通北三環。項目坐攬牛欄山一中、知名幼稚園等名校教育體系，擁有8萬平米頂級商業配套，擁享完美墅居體驗，將建設成一座具有上千棟別墅規模低密度花園墅區。

項目規劃總建築面積：約9.6萬平方米

上海•禧瑞里



項目地處上海高端別墅區大虹橋核心區域，容積率僅1.1，產品包含疊墅和低密花園洋房。

項目建築風格詮釋「禪居虹橋—靜凝東方」，設計延續建築與景觀的理念，提取建築與景觀的元素融入室內空間，共同打造現代、清新獨特的空間感受。

項目規劃總建築面積：約3.6萬平方米

天津•禧瑞琨廷



項目位於天津市武清區，緊鄰京津高速京津同城出口，業態包含低密別墅、花園洋房和小高層，集合住宅板塊、文體教育板塊、商業金融板塊、醫療衛生板塊、城市公園板塊和市政設施板塊六大板塊。整體景觀設計以兩軸、三進、五苑、十景的園林結構依次展開園景，構成豐富的軸線序列空間與品質體驗。

項目規劃總建築面積：約19.2萬平方米

杭州•禧瑞江南

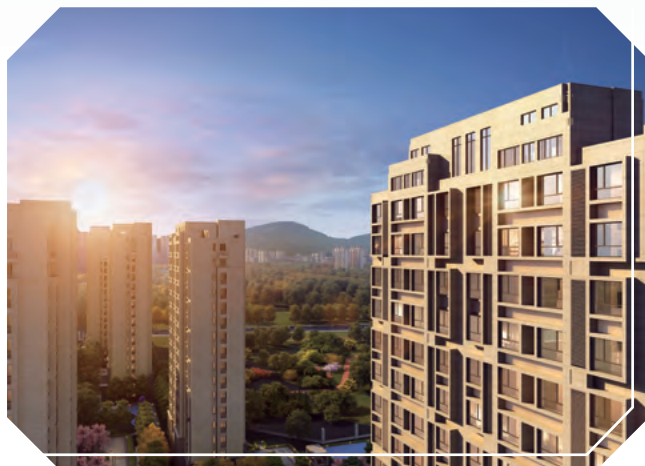


項目位於杭州餘杭區臨平新城核心區域，緊鄰城市主幹道世紀大道，靠近地鐵1號線和3號線，周邊教育資源豐富，可享受城市體育公園、東湖公園等城市休閒配套。整體定位為低密宜居宜學品質大盤。

項目規劃總建築面積：約22.3萬平方米

禧悅系

北京•禧悅學府



項目位於北京石景山西黃村板塊，緊鄰西五環及地鐵6號線，交通便利；靠近北京大學附屬學校等教育資源；可享受八大處公園和香山公園等，自然景觀豐富；周邊擁有今鼎時代廣場，當代商城等商業配套；整體採用經典大都會風格。

項目規劃總建築面積：約19.8萬平方米

上海•禧悅風華



項目位於上海青浦區，定位建立大虹橋CLD示範人居區域新標桿，緊鄰地鐵17號線，30分鐘可速達大虹橋，交通便利；靠近復旦大學附屬中學分校等多所知名學府，教育資源豐富；周邊擁有青浦萬達茂等商業配套及中山醫院青浦分院等醫療資源。

項目規劃總建築面積：約9萬平方米

昆明•禧悅春城



項目位於昆明市盤龍區，毗鄰亞洲第一大人工瀑布公園，自然景觀豐富；區內配套8所幼兒園、3所小學、2所中學等共計15所優質頂尖教育；靠近北京路、江西路等多條城市主幹道，緊鄰地鐵2號線，交通便利；還擁有配套昆明湖30萬方湖濱商圈。

項目規劃總建築面積：約35.4萬平方米

城市核心綜合體

北京•首創中心



項目地處北京麗澤金融商務核心區門戶位置，位於西二環和西三環之間，毗鄰北京西站、北京南站，緊鄰京開、京港澳等高速公路，靠近地鐵14號線和16號線。

項目總體定位為「金融衛城，麗澤之巔」，充分滿足當代企業對辦公環境高效和舒適的雙重需求，集購物、娛樂、商務休閒等於一體，矢志營造麗澤商務區中央地標綜合體。

項目規劃總建築面積：約52.0萬平方米

深圳 • 首創商務大廈



項目位於深圳龍華片區的老鎮中心位置。建築整體高度接近150米，從下至上分為低區商業裙樓，中區辦公塔樓，頂層公寓三個部分。設計中採用了豐富的綠化景觀平台和陽台，將場地南面的城市公園景色延伸到三維空間，形成空中花園，未來將成為區域商務辦公新封面，成就在粵港澳大灣區的奢尚商務坐標形象。

項目規劃總建築面積：約6.2萬平方米

奧特萊斯綜合體

北京 • 奧特萊斯綜合體



項目位於北京市房山區長陽鎮，交通便捷，緊鄰地鐵房山線長陽西站，經京石高速至北京金融街地區不足30分鐘車程，是本集團以奧特萊斯世界名品折扣店為主要標誌的新型住宅產業綜合體產品線在北京的落地項目。

項目規劃總建築面積：約34萬平方米

海南•奧特萊斯綜合體



項目位於國際旅遊島東部核心區域—海南省萬寧市。作為踞守中國南端的海岸城市，萬寧東臨南海，西瀕瓊中，南接陵水，北與瓊海毗鄰，具有天獨厚的資源優勢。項目規劃打造環境獨特，集購物、旅遊為一體的國際旅遊文化區。

項目規劃總建築面積：約31萬平方米

昆山•奧特萊斯綜合體



項目位於昆山市東部新城核心區的東南角，依託南部高新技術企業產業園，有著廣闊的服務人群和市場基礎。項目是首創置業在昆山的首次亮相，含有18萬平方米的奧特萊斯等商業建築，同時規劃有部分沿街商鋪，整體綠化率近40%，建築採用ART DECO建築風格，高貴、時尚感鮮明。

項目規劃總建築面積：約130萬平方米

杭州•奧特萊斯綜合體



項目位於杭州中心城區與富陽區之間主要幹道旁，可共享雙城經濟發展之力，靠近杭富輕軌與地鐵6號線，可達性良好。項目於二零一七年十一月開業，開業當天實現客流量近9萬人次，實現日銷售額近人民幣1,300萬元。

項目規劃總建築面積：約11萬平方米

武漢•奧特萊斯綜合體



項目緊鄰武漢市東南三環，距光谷中心城僅5公里，可達性強，且周邊高校林立、產業氛圍濃厚，直面奧林匹克體育中心，具備優越的自然和人文環境。項目將托斯卡納的詩意融入建築設計之中，採用多樣的空間層次打造豐富的商業配套，打造全業態、全家庭、全季節的全能型的奧萊小鎮。

項目規劃總建築面積：約10.76萬平方米

文創

北京•郎園Vintage



項目位於北京市CBD核心區，建築面積近3萬平方米，緊鄰北京電視台新址、長安街和萬達廣場，交通便利，地理位置極其優越。項目定位文創產業園，在保留園區原有歷史建築基礎上，搭建八大服務平台，有效提升文創園區軟性服務，獲得北京市領導的充分肯定。園區常年處於滿租狀態，已入駐企業包括羅輯思維、咪蒙、窮遊、果殼等。

北京•詠園



項目位於北京東南二環內，地處首都功能核心區，建築面積1.2萬平方米，定位非遺創新發展平台示範園區，集聚全國優秀非遺內容資源，園區集合設計、策劃、研發、展示體驗、投融資等複合業態，建設創新轉化、體驗銷售、傳習實踐三個業務板塊，打造「見人見物見生活」的北京市乃至全國標桿性的非遺主題文創園區。

北京 • 傳媒精英總部



項目位於北京朝陽區高碑店區域，總建築面積約2萬平方米，靠近東五環、京通快速等多條城市主幹道，緊鄰地鐵八通線和6號線。園區定位文創產業園，區域劃分為商務配套區、眾創孵化區、產業加速區以及科研與人才培養區等四大功能分區。累計服務入駐企業超60家。入駐企業業務涵蓋廣播影視、新聞出版、新媒體、會展及藝術品交易、動漫遊戲、演藝娛樂等。

高科技產業地產

北京 • 中關村集成電路設計園 (IC PARK)



項目位於北京市海淀區北清路，佔地面積6萬平方米，總建築規模22萬平方米，已於二零一八年十一月正式開園。園區計劃打造集產城融合、創新驅動、複合發展的高科技產業園區，目前已入駐比特大陸、兆易創新等具有國際影響力和自主知識產權的集成電路龍頭企業超30家，形成年產值超人民幣270億元，專利超1,700件。

租賃住房

北京•房山Hé園



項目位於北京房山區良鄉區域，臨近大學城及龍湖天街，趕緊地鐵房山線良鄉大學城站，公司和優客工場合作，打造房山區首個房山首個集合辦公、生活、休閒、商務於一體的一站式共享空間，實現職住一體的新型青年活力小區。

北京•十八里店Hé園



項目位於北京市朝陽區十八里店鄉西直河村，東南五環東側。距CBD商圈直線距離約10公里，距亦莊開發區直線距離約4公里；項目緊鄰在建的地鐵7號線及17號線，規劃總建築面積約43萬平方米，預計可提供租賃住房近萬套。

天津•雙港Hé園



本案位於天津津南區雙港板塊，臨近外環及多條高速公路，周邊多條公交線路可直達市區，靠近在建的地鐵8號線，交通便利；周邊商業配套完善，區域發展成熟；緊鄰產業園區，租住需求旺盛。

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%。

二零一九年簽約分佈統計表

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155.6%。
- 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人民幣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。

二零一九年投資項目統計表

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		2,434,775	7,789,411	5,254,625

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、深圳首創商務大廈等。

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，本集團收購首金盈創投資管理(珠海)有限公司(以下稱「首金盈創」)100%股權。收購完成後，首金盈創成為本集團之附屬公司。

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，當前年利率為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，當前年利率為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%。

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4.3%。

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列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。

董事、監事及高級管理人員簡介

董事長兼非執行董事

李松平，57歲，於二零一六年二月獲委任為本公司非執行董事，並於二零一六年八月獲委任為本公司董事長。李先生目前為正高級經濟師、高級會計師。李先生自二零零六年三月加入首創集團，歷任黨組織成員、副總經理、黨委常委、董事，並自二零一五年十一月起擔任首創集團黨委副書記、董事、總經理職務。李先生亦於二零一六年二月至二零一六年十二月擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，李先生於一九八四年八月至一九九五年三月在國營761廠工作，先後擔任財務科會計、助理，財務處副處長、處長，一九九四年起擔任副廠長。一九九五年三月至一九九六年四月擔任北京市人民政府電子工業辦公室副主任，一九九六年四月至一九九七年七月擔任北京京芝電子信息產業有限責任公司董事、總會計師，一九九七年七月至二零零零年三月擔任北京電子信息產業(集團)有限責任公司董事、總會計師，二零零零年三月至二零零六年三月在北京電子控股有限責任公司工作，先後擔任董事、總會計師、黨委常委。李先生於二零零九年在長春理工大學取得管理學碩士學位。

執行董事

鍾北辰，45歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，並於二零一八年四月獲委任為本公司總裁。一九九六年六月至二零零零年五月，鍾先生任中國輕工業部規劃設計院建築師。二零零零年五月至二零零二年十二月，任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，二零零一年十二月至二零零三年十二月，任北京恆陽華隆房地產有限公司經營銷售部經理，二零零三年十二月至二零一零年五月先後擔任本公司之附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司副總經理，北京陽光城房地產有限公司副總經理，本公司產品研發中心總經理。二零一零年六月至二零一一年八月，鍾先生任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生歷任本公司助理總裁兼商業地產發展事業部總經理，副總裁兼商業地產發展事業部總經理。二零一四年一月至二零一七年一月，鍾先生任首創鉅大執行董事兼總裁。二零一七年一月至二零一八年四月，鍾先生任本公司副總裁。二零一七年一月至今，鍾先生擔任首創鉅大執行董事兼董事會主席。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

李曉斌，50歲，於二零一七年六月獲委任為本公司執行董事，於二零一七年五月起擔任本公司黨委書記。李先生於二零零三年四月加入首創集團，於二零零三年四月至二零一三年十月，先後擔任首創集團人力資源部職員、副總經理及總經理。李先生自二零零七年八月至二零一七年五月擔任首創集團董事會秘書，並於二零一三年八月至二零一七年四月擔任首創集團董事會辦公室主任，於二零一四年一月至二零一六年十二月兼任首創集團協同發展部總經理。在加盟首創集團之前，李先生於一九九二年八月至二零零一年三月在中國包裝進出口總公司歷任總裁辦公室秘書、秘書科長、總裁辦公室副主任、黨支部書記，於二零零一年三月至二零零二年七月在卓京投資控股有限公司歷任辦公室副主任、董事會秘書，人力資源部經理、人事行政總監、董事長助理，於二零零二年七月至二零零二年十月任北京君士投資控股集團有限公司行政總監，於二零零二年十月至二零零三年一月任北京大地投資有限公司人事行政總監，於二零零三年一月至二零零三年四月任星美傳媒有限公司人事行政管理中心主任。李先生於一九九二年七月在北京大學取得文學學士學位，並於二零一二年七月在北京大學取得公共管理碩士學位。

胡衛民，55歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，於二零零八年十二月起獲委任為本公司副總裁。自一九八八年起，胡先生先後就職於北京首鋼總公司、中國首鋼國際貿易工程公司、北京會計師事務所，主要從事技術管理、投資管理、投資諮詢工作。胡先生於一九九九年加入首創集團，任北京冠威投資管理顧問公司投資銀行部部門經理。胡先生於二零零三年加入本公司，二零零七年一月獲委任為本公司助理總裁。胡先生於二零零七年八月至二零一六年三月擔任本公司董事會秘書。胡先生於一九八八年取得東北大學工學碩士學位。

范書斌，51歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，於二零一六年十月獲委任為本公司副總裁兼財務總監。一九九二年八月至一九九五年二月，范先生任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。范先生於二零零二年五月加入首創集團，先後擔任北京首創股份有限公司財務管理部總經理，首創集團計劃財務部副總經理、財務部總經理。二零一一年十二月至二零一六年十月，范先生任本公司監事。范先生於一九九一年七月取得北方工業大學工業會計學士學位，於二零零零年七月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。

非執行董事

蘇健，47歲，於二零一六年八月獲委任為本公司非執行董事。蘇先生為工程師。蘇先生自二零零四年七月加入首創集團，歷任首創置業方舟房地產發展有限公司總經理助理，首創集團運營管理一部房地產高級經理、北京首創建設有限公司投資拓展部部門經理、運營管理部副總經理、房地產部副總經理，並自二零一四年六月起擔任首創集團房地產部總經理。蘇先生於二零一六年十二月至二零一八年五月擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，蘇先生於一九九五年七月至二零零二年五月在山東省濟南市三聯集團工作，歷任基建處技術負責人、三聯商社股份有限公司基建項目負責人、三聯城市建設有限責任公司地產項目工程經理。蘇先生於一九九五年七月畢業於煙台大學建築工程專業，於二零零四年七月取得清華大學經濟管理學院工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

李旺，56歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為清華大學法學院教授，博士生導師，北京市法學會及中國國際法學會理事。一九九三年四月至一九九四年三月，李先生擔任(日本)京都大學法學院助教。一九九四年四月至一九九七年十一月，李先生先後擔任(日本)阪本律師事務所、(日本)大江橋律師事務所及北京京融律師事務所律師。李先生先自一九九七年十一月起後擔任清華大學法學院講師、副教授及博士生導師。二零零零年十月至二零一五年十月，李先生擔任北京天馳洪範律師事務所律師，並自二零一五年十月起擔任北京天馳君泰律師事務所律師。李先生自二零一五年六月起擔任中國農業銀行股份有限公司外部監事。李先生於一九八六年在中國政法大學取得法學學士學位，於一九九零年在(日本)京都大學取得法學碩士學位，於二零零五年在(日本)京都產業大學取得法學博士學位。

黃翼忠，53歲，於二零一六年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生於一九九一年在澳大利亞墨爾本大學獲得經濟學學士學位。黃先生為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員，二零一一年獲中國獨立董事資格證書。黃先生自二零一一年一月起，擔任Vantage Capitals Ltd.董事。黃先生自二零一八年八月擔任Green Park Greater Dynamic Growth Fund董事。黃先生自二零一四年一月起，擔任圓美光電有限公司(股份代號：8311)；自二零零四年六月起，擔任中怡國際集團有限公司(股份代號：2341)；自二零一五年十月起，擔任隆基泰和智慧能源控股有限公司(股份代號：1281)；自二零一九年五月起，擔任新疆新鑫礦業股份有限公司(股份代碼：03833)獨立非執行董事。

劉昕，50歲，於二零一七年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生為中國人民大學公共管理學院組織與人力資源研究所教授及博士生導師，中國人民大學國家發展與戰略研究院研究員。一九八七年至一九九七年就讀於中國人民大學勞動人事學院，為中國首位勞動經濟學(人力資源管理方向)博士學位獲得者，於一九九七年畢業後留校任教。劉先生於一九九八年八月至一九九九年七月在比利時根特大學做訪問學者，二零零九年八月至二零一零年七月在美國哈佛大學做富布賴特計劃高級訪問學者。二零一一年九月至二零一二年一月，擔任美國密西根大學福特公共政策學院研究生課程教授。二零零三年至二零一三年擔任北京博目企業管理顧問有限公司首席專家及高級合夥人，參與公司的管理和運營工作。劉先生目前擔任中國人力資源開發與管理教學實踐研究會副會長兼秘書長、國家人力資源與社會保障部高級技術職稱評審專家、國家稅務總局績效考評委員會委員。劉先生自二零一九年十一月起獲委任為新力控股(集團)有限公司(股份代號：2103)的獨立非執行董事。

監事

鄧文斌，43歲，於二零一八年四月獲委任為本公司監事。鄧先生於二零一三年十月加入首創集團，自二零一三年十月至二零一六年六月，擔任戰略管理部副總經理，自二零一六年六月至二零一七年四月，鄧先生擔任企業管理部總經理，於二零一七年四月起，鄧先生擔任戰略管理部總經理，於二零一九年五月起，鄧先生擔任集團戰略總監、科技創新工作促進辦公室主任、兼任集團新聞發言人。加盟首創集團前，鄧先生於一九九九年七月至二零零零年七月，擔任中國四維測繪技術總公司職員。二零零零年七月至二零零一年九月，擔任北京傳思科技有限公司翻譯。鄧先生自二零零四年七月至二零零八年五月，歷任北京市基礎設施投資有限公司融資建設部職員、副總經理，於二零零八年五月至二零一一年四月，擔任北京交通發展研究中心副總工程師，期間於二零零六年九月至二零一零年五月，借調至北京市發展和改革委員會基礎設施處工作，於二零一零年六月至二零一一年四月，借調至北京市人民政府國有資產監督管理委員會企業改革處工作。自二零一一年四月至二零一三年十月，鄧先生擔任北京市人民政府國有資產監督管理委員會企業改革處副調研員。鄧先生於二零零四年七月取得北京交通大學土建學院道路與鐵道工學碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

蔣和斌，49歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九三年至二零零二年，蔣先生先後擔任北京鋼鐵設計研究總院概預算工程師、中國節能投資公司計劃諮詢部高級主管、北京陽光房地產綜合開發公司概預算工程師。二零零二年十二月，蔣先生加入本公司，先後擔任運營管理部招標主管，北京安華世紀房地產開發有限公司合約預算部經理、總經理助理、副總經理，成本管理中心資深專業經理、總經理。二零一一年一月至二零一四年七月，蔣先生擔任本公司風險管控中心總經理。二零一四年七月至二零一七年二月，蔣先生擔任本公司戰略採購中心總經理。蔣先生自二零一六年十月起，擔任本公司麗澤商務區公司總經理。蔣先生於二零一七年十一月至二零一九年二月，擔任本公司安全總監。蔣先生於一九九三年在江西理工大學取得工程造價管理學士學位，於二零零七年在中國科學院研究生院取得管理科學與工程碩士學位。

湯亞楠，39歲，於二零一八年七月獲委任為本公司監事。湯女士為中級會計師。湯女士自二零零六年二月加入首創集團，歷任北京首創股份有限公司會計信息部會計主管、首創集團財務管理部會計，首創集團財務管理部總經理助理，並自二零一七年一月起擔任首創集團財務管理部副總經理。湯女士於二零一六年十一月至二零一八年四月擔任本公司監事。加盟首創集團之前，湯女士於二零零三年八月至二零零六年二月擔任北京都會會計師事務所審計員。湯女士於二零零三年在江西景德鎮陶瓷學院工商管理學院取得管理學學士學位，於二零一三年取得香港浸會大學理學碩士學位。

高級管理人員

李旭華，43歲，於二零一七年一月獲委任為本公司副總裁。一九九八年七月至二零零零年十一月，李先生任北京城建四建設工程有限公司土建工程師，二零零零年十一月至二零零四年三月任北京萬科企業有限公司客戶服務中心客戶服務經理。李先生於二零零四年四月加入本公司，先後擔任公司市場營銷部高級專業經理，品牌營銷中心助理總經理，重慶公司助理總經理、副總經理，青島公司副總經理、總經理，上海公司總經理，二零一六年五月至二零一六年十二月任本公司助理總裁，二零一八年十月起擔任華東區域公司總經理。李先生於一九九八年取得哈爾濱建築大學工學學士學位。

徐鏞，44歲，於二零一八年一月獲委任為公司副總裁。一九九七年七月至一九九八年十月，徐先生任深圳市中協投資有限公司投資管理崗位。一九九八年十月至二零零一年九月，徐先生任世聯地產顧問有限公司物業諮詢師。二零零一年九月至二零零五年六月，徐先生任北京萬通地產股份有限公司市場部經理。徐先生於二零零五年六月加入本公司，先後擔任公司投資管理中心高級專業經理、投資管理中心資深專業經理，品牌行銷中心資深專業經理，公司萬寧項目總經理。二零一四年七月至今，徐先生擔任公司戰略投資中心總經理，期間於二零一五年九月至二零一六年五月兼任公司經營管理中心總經理，二零一六年六月至二零一八年一月，任本公司助理總裁。二零一六年六月至二零一七年二月及二零一七年七月至二零一八年十月，徐先生兼任首創置業深圳公司總經理，二零一八年十月至二零一九年十二月，徐先生兼任創置業粵港澳區域公司總經理。徐先生於一九九七年在武漢大學取得經濟學學士學位。

董事會秘書

秦怡，41歲，於二零一六年三月獲委任為本公司董事會秘書。二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業股份有限公司財務部。二零零四年七月，秦女士加入本公司，先後擔任業務拓展部專業主管，戰略發展中心高級經理，資本管理中心助理總經理、副總經理。秦女士自二零一四年二月起，擔任本公司資本管理中心總經理。秦女士亦自二零一八年十二月起擔任首創鉅大非執行董事。秦女士於二零零零年在中國金融學院取得經濟學學士學位，於二零零四年在北京大學經濟學院取得經濟學碩士學位。

公司秘書

李斯維，37歲，於二零一四年十一月獲委任為本公司公司秘書。李先生為香港會計師公會會員、英國特許公司治理公會(原稱為英國特許秘書及行政人員公會)會員及香港特許秘書公會會員，及持有特許金融分析師資格。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司(股份代號：582)財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司(股份代號：373)助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited(股份代號：593)公司秘書。二零一五年十月至二零一九年八月，擔任首創鉅大公司秘書。李先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本集團主要從事房地產開發及投資、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務及投資控股。

業務審視

本集團根據香港《公司條例》附表5要求的業務回顧載於本年報《管理層討論和分析》部分內。就本公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則將於本公司分開刊發的《二零一九年度的環境、社會及企業管治報告》中詳細披露，股東可於本公司網站(<http://www.bjcapitalland.com>)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按中國企業會計準則編製之業績及於該日之財務狀況載於年報第101頁至第108頁。

股息

於二零二零年三月二十三日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息分配以董事會會議當日之總股本4,362,940,850股為基數，每股派現金末期股息人民幣0.17元，共計派發約人民幣741,699,944.50元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一九年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 二零一九年度股東週年大會

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。

暫停辦理股份過戶登記(續)

(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。

其他儲備

於本年度內，本集團及本公司其他儲備之變動情況分別載於年報第107頁的合併股東權益變動表及年報第108頁的公司股東權益變動表內。

於二零一九年十二月三十一日，母公司有約人民幣7.90億元的可供分派儲備。

財務摘要及五年財務概要

本集團於過往五年之業績、資產及負債摘要載於年報第5頁。

關鍵風險因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢投資顧問的意見。

政策風險：

房地產行業是我國國民經濟發展的支柱產業，與國民經濟的發展水平、居民收入的增長水平等因素息息相關，受宏觀經濟調控及產業政策的影響較大。近年來，隨著我國宏觀經濟形勢的變化和房地產行業結構性的調整，國家和地方政府先後出台了一系列的房地產調控政策，公司面臨的房地產行業政策、金融信貸政策、稅收政策以及土地政策隨時可能進行調整，這些政策的不確定性都可能對本集團的業務造成風險，對本集團的投資、運營、銷售造成負面影響。

為了更好應對政策變化帶來的機遇與挑戰，公司密切關注行業政策，及時響應國家號召，緊抓轉型升級機遇，不斷創新和拓展業務發展領域，從而分散風險，把握市場發展機會。

資金風險：

房地產行業是資金密集型行業。近年來，隨著國家對房地產金融監管的加強，房地產企業融資渠道受限，融資成本不斷攀高，公司面臨極為嚴苛的金融環境。

公司積極拓展多元化融資渠道，創新融資方式。在強調快周轉促回款的同時，加強資金集中管理，成立資金部，統籌公司投資、融資、經營鏈條的資金管理，保障公司資金安全，滿足集團項目發展所需資金。並成立金融平台首金資本，推動房地產和金融的深度融合，吸引更多社會資金發展項目。

關鍵風險因素(續)

市場風險：

房地產行業在土地購買環節的競爭非常激烈，並且各地限價、限購、限貸政策頻繁出台，加上購房者對房地產產品及相關服務的需求日益多元化、個性化，對於產品及相關服務的要求不斷提高，同時房地產市場上的產品也日趨多元化，市場競爭較為激烈。如果公司在項目地理位置、規劃設計、產品定價、配套服務和產品特色等方面不能及時瞭解準確把握消費者需求的變化，從而推出滿足消費者需求的房地產產品，則可能出現部分產品由於定位不明確或需求不足導致的滯銷的情況，影響公司的經濟利益。

公司戰略區域聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市群，並積極佈局潛力型強二線單核城市，從而減少依賴特定市場的風險。

營運風險：

房地產項目開發週期長、施工環境複雜、投資金額大、涉及相關行業廣、合作單位多，來自客戶、供應商、業務合作夥伴的失責行為，內部控制的不足或失誤，都有可能對公司業務運營造成不良影響。

公司嚴選合作供應商，實行戰略集采及供應商優勝劣汰；加強對施工進度、質量、安全的全面管理，減少施工風險，強調安全發展；全面推進「首創製造2020」產品戰略，匠心製造精工品質，全面提升建造質量。但即使公司已制定了一系列的措施減少營運風險，意外仍然可能發生，從而導致經營業績下滑，甚至聲譽受損。

外匯風險：

公司澳洲、法國業務的發展規模逐漸擴大，境外融資渠道不斷擴展，人民幣對美元匯率雙向波動更加大了公司投融資面臨的外匯風險。

為鎖定匯率風險，保障投融資的安全性，公司為澳元投資及新的外幣融資購買了多種外匯產品，並設立了外匯風險管理委員會作為外匯風險管理工作的決策機構，建立起委員會、集團總部中心及一線公司全員參與的外匯風險管理三級架構。

關鍵風險因素(續)

疫情風險：

2020年初以來，新冠肺炎疫情迅速蔓延，持續引發連鎖反應，全球市場大幅波動，宏觀經濟及行業環境不確定性凸顯，房地產行業面臨嚴峻挑戰。公司業務已受到多方面影響，多地停工停產，開復工延遲；售樓處停開，商業停業；簽約銷售及經營回款明顯下降；若疫情持續，公司經營業績將可能進一步受到影響。

截至本報告日，疫情尚未結束，境外輸入性病例風險加大，對房企的影響尚在延續，最終影響尚無法準確評估。公司已通過推行線上營銷平台、梳理調整工程開發節點、堅持穩健安全投資等多種舉措，最大限度減少疫情影響，保障公司穩健運營。截至目前，公司大部分項目已實現復工復產，售樓處重新開放。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購額的28.78%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的20.76%，向最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購的7.78%及向最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的6.41%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東)於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況載於綜合財務報表附註四(14)。

主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第8頁至第14頁。

投資性房地產

本集團在本年度的投資性房地產的變動情況在於綜合財務報表附註四(13)。

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。

債權證

本公司及本公司附屬公司在本年度內發行的債權證詳情載於綜合財務報告表附註四(27)。

股票掛鈎協議

截至二零一九年十二月三十一日止，本公司沒有訂立任何將會或可導致公司發行股份的協議，或規定通過公司訂立任何協議將會或可導致公司發行股份。

董事及監事

於本年度內及直至本報告日期，本公司董事及監事姓名如下：

董事

非執行董事

李松平先生(董事長)

執行董事

鍾北辰先生(總裁)

李曉斌先生

胡衛民先生

范書斌先生

非執行董事

蘇健先生

獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生

監事

鄧文斌先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第56頁至第61頁。

董事、監事及執行總裁薪酬

董事、監事及執行總裁薪酬情況載於綜合財務報表附註九(8)(a)。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士的薪酬情況載於綜合財務報表附註九(9)。

管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

董事和監事權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事、監事及高級行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及高級行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司股本或債務證券之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

董事及監事之合約權益

於本年度末及本年度內任何時間，除有關本公司業務之服務合約外，本公司、其控股公司、任何本公司之附屬公司或同系集團之附屬公司概無訂有本公司各董事及監事直接或間接擁有重大利益之重要合約。

董事及監事於競爭性業務之利益

本公司根據《上市規則》第8.10(2)(b)條作出披露，年內及截至本年報之日期止，以下董事同時亦為首創鉅大有限公司(「首創鉅大」)之董事：

董事名稱	於首創鉅大之職銜
------	----------

鍾北辰

執行董事兼董事會主席

首創鉅大為本集團的附屬上市公司，主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。由於本公司董事會與首創鉅大之董事會獨立運作，故本公司與首創鉅大有能力獨立地按公平基準管理其業務。

董事及監事於競爭性業務之利益(續)

本公司與首創鉅大之間的不競爭承諾

於二零一六年六月二十八日，本公司與首創鉅大簽立經修訂不競爭契據(「首份經修訂不競爭契據」)，以城市及業態區分雙方的業務，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函，而首份經修訂不競爭契據於二零一六年七月十八日正式生效。

於二零一八年十月十日，本公司與首創鉅大簽立第二份經修訂不競爭契據(「第二份經修訂不競爭契據」)，以完全取代首份經修訂不競爭契據，根據(i)待開發的土地及物業用途，及(ii)商業模式作彼此業務的劃分，詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函，而第二份經修訂不競爭契據於二零一八年十一月三十日正式生效。

本公司確認二零一九年內已遵守於第二份經修訂不競爭契據下的不競爭承諾。

股本

於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股本為3,027,960,000股股份(「股份」)，其中包括：

	股份數目	股本概約 百分比
內資股(註1)	1,649,205,700	54.47%
非H股外資股	357,998,300	11.82%
H股(註1)	1,020,756,000	33.71%

註1：誠如日期為二零一九年十二月九日及二零二零年一月二十二日的公告及二零一九年十二月二十四日的供股章程所披露，內容有關本公司建議按每持有10股股份可獲配發5股股份之基準進行供股(「供股」)。於二零二零年一月二十二日，根據供股相關條款已發行824,602,850股內資股供股股份和510,378,000股H股供股股份，因此，本公司已發行的股份總數為4,362,940,850股。

註2：本年度內股本的變動情況載於綜合財務報表附註四(31)。

股東持股情況

於二零一九年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士（並非本公司之董事或高級管理人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉：

股東名稱	直接及間接持有之 股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)	2,473,808,550 (附註1)	非上市股份	150 (好倉)	—	150	81.70 (好倉)	—	81.70
	290,414,000 (附註5)	H股	—	28.45 (好倉)	28.45	—	9.59 (好倉)	9.59
北京融通正和投資管理有限公司	357,998,300 (附註2)	非上市股份	—	17.83 (好倉)	17.83	—	11.82 (好倉)	11.82
Guoda Limited	357,998,300 (附註3)	非上市股份	—	17.83 (好倉)	17.83	—	11.82 (好倉)	11.82
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	13.71 (好倉)	4.12 (好倉)	17.83	9.09 (好倉)	2.73 (好倉)	11.82
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	4.12 (好倉)	—	4.12	2.73 (好倉)	—	2.73
首創華星國際投資有限公司(「首創華星」)	290,414,000 (附註5)	H股	28.45 (好倉)	—	28.45	9.59 (好倉)	—	9.59
Reco Pearl Private Limited	121,814,000	H股	11.93 (好倉)	—	11.93	4.02 (好倉)	—	4.02
Recosia China Pte Ltd	121,814,000 (附註6)	H股	—	11.93 (好倉)	11.93	—	4.02 (好倉)	4.02
Recosia Pte Ltd.	121,814,000 (附註7)	H股	—	11.93 (好倉)	11.93	—	4.02 (好倉)	4.02
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	121,814,000 (附註8)	H股	—	11.93 (好倉)	11.93	—	4.02 (好倉)	4.02

股東持股情況(續)

附註：

1. 於二零一九年十二月三十一日，首創集團直接持有2,473,808,550股權益。中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。
2. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Guoda Limited及中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Guoda Limited、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
3. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 於二零一九年十二月三十一日，首創華星根據其在供股包銷協議項下的包銷義務須包銷290,414,000股股份，首創華星為首創集團的全資子公司。首創集團和首創華星的相關權益百分比是以二零一九年十二月三十一日(於二零二零年一月二十二日供股事項發行供股股份之前)本公司已發行股數為基礎。誠如公司二零二零年一月二十二的公告所披露，於發售的所有H股供股股份已獲接納、申請或配售或作為零碎H股供股股份出售，首創華星的包銷義務已全部解除，因此供股完成後，首創華星並無承購290,414,000股股份。
6. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
7. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
8. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零一九年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉。

委託存款及逾期定期存款

截至二零一九年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有3,768名僱員。員工薪酬乃視乎參考市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗而定。本集團提供之僱員福利，包括養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。

本公司已採納長期激勵基金計劃，該計劃於二零一八年已修訂，其中的細節已於二零一八年二月七日的通函及二零一八年二月二十四日的臨時股東大會披露及通過。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

關連交易

- (a) 於二零一九年二月二十六日，首金資本管理(天津)有限公司(「首金資本」)及北京萬安金瑞投資管理有限公司(「萬安金瑞」)(均為本公司全資附屬公司)已與北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)及北京首創新城鎮建設投資基金管理有限公司(均為本公司的關連人士)訂立合夥協議，內容有關成立合夥企業，以透過投資於項目公司，開發北京市昌平區東小口鎮蘭各莊村店上村(組團)棚戶區改造和環境整治項目。合夥人將向合夥企業之註冊資本合共出資人民幣700,000,000元，其中，萬安金瑞及北京首創新城鎮建設投資基金管理有限公司作為普通合夥人分別出資人民幣700,000元(各自佔合夥企業之註冊資本0.1%)，而首金資本及北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)作為有限合夥人分別出資貨幣或／及等價物(項目公司股權)為人民幣349,300,000元，該詳情已披露於二零一九年二月二十六日之公告內。
- (b) 於二零一九年三月二十七日，本公司與首創證券有限責任公司(「首創證券」)(本公司關連人士)及其他承銷商訂立承銷協議，內容有關首創證券作為其中的承銷商，承銷本公司建議在中國以一批或分批形式發行本金總額不超過人民幣10,000,000,000元的境內公司債券。本公司應付首創證券承銷佣金費用總額不會超過人民幣35,000,000元。詳情已披露於二零一九年三月二十七日之公告內。

關連交易(續)

- (c) 於二零一九年五月十七日，本公司與首創集團(本公司的關連人士)訂立承諾函件。內容有關首創集團承諾其或其附屬公司將連同獨立包銷商(如有)擔任H股供股的包銷商。於二零一九年十二月十日，本公司與首創華星國際投資有限公司(「首創華星」)(本公司的關連人士)及其他獨立包銷商訂立的包銷協議，內容有關H股供股的包銷安排，其中首創華星承擔包銷不超過290,414,000股H股供股股份，本公司應付其3%固定佣金(認購價乘以其最高承擔)。該詳情已披露於二零一九年五月十七日之公告及通函，及二零一九年十二月九日之公告內。
- (d) 於二零一九年七月四日，首金盈創投資管理(珠海)有限公司(「首金盈創」)(為本公司全資附屬公司)已與首正澤富創新投資(北京)有限公司(「首正澤富」，本公司關連人士)訂立首金德創合夥協議，內容有關成立首金德創基金。其中，首金德創基金規模為人民幣100,000,000元，由首金盈創作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首正澤富作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)。另外，首金盈創已與首正德盛資本管理有限公司(「首正德盛」，本公司關連人士)訂立首正德金合夥協議，內容有關成立首正德金基金，其中，首正德金基金規模為人民幣100,000,000元，由首正德盛作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首金盈創作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)。成立首金德創基金及首正德金基金的主要目的為共同投資包括城市更新項目、商辦物業項目、長租公寓項目、地產相關的文化創意項目及其他地產相關的股權項目。該詳情已披露於二零一九年七月四日之公告內。
- (e) 於二零一九年九月十二日，本公司、首創集團、北京首創創業投資有限公司(「首創創投」)(本公司的關連人士)及首創經中(天津)投資有限公司(「首創經中」)(本公司的關連人士)訂立合夥協議，內容有關成立合夥基金。其中，合夥基金規模為人民幣500,000,000元，由首創創投作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔合夥基金規模的4%)，由首創集團作為有限合夥人認繳人民幣280,000,000元(佔合夥基金規模的56%)，由本公司及首創經中作為有限合夥人，分別認繳人民幣100,000,000元(各佔合夥基金規模的20%)。該合夥基金主要投資涉及文化空間及創新工程。該詳情已披露於二零一九年九月十二日及二零一九年十月十五日之公告內。

關連交易(續)

- (f) 於二零一九年十月十八日，本公司通過在北京產權交易所公開掛牌轉讓的方式出售北京天城永元置業有限公司50%股權予Bantex Investments Limited(本公司的關連人士)，代價為人民幣3,025,130,808元。北京天城永元置業有限公司持有北京麗澤金融商業區F-03地塊之辦公大樓。該詳情已披露於二零一九年九月十日、二零一九年十月十八之公告及二零一九年十月二十一日之通函內。

持續關連交易

- (a) (i) 於二零一六年六月三日，本公司公告已完成收購北京東環鑫融投資管理有限公司(「東環鑫融」)的全部股權(代價為人民幣1,297,830,000元)及金額約人民幣269,412,000元的股東貸款。東環鑫融於中國註冊成立，其主要業務為首創大廈物業管理及出租。於完成前，東環鑫融已與首創集團及其附屬公司訂立若干租賃協議，東環鑫融同意向首創集團及其附屬公司出租首創大廈內的若干單位以供首創集團及其附屬公司自用，因此，租賃協議項下之交易構成持續關連交易。於二零一八年五月四日，東環鑫融(本公司的全資附屬公司及作為出租人)與首創集團(本公司的關連人士)訂立新租賃協議及補充租賃協議。因此，新租賃協議及補充租賃協議項下之交易構成持續關連交易。而東環鑫融於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日財政年度應收的總年租的年度修改上限分別為人民幣27,000,000元及29,700,000元。詳情已披露於日期二零一六年六月三日及二零一八年五月四日之公告內。
- (ii) 於二零一七年一月二十七日，本公司公告已完成收購東環鑫融的全部股權。於完成前，東環鑫融已與首創集團及其附屬公司訂立若干租賃協議，東環鑫融同意向首創集團及其附屬公司出租首創大廈內的若干單位以供首創集團及其附屬公司自用，因此，租賃協議項下之交易構成持續關連交易。而東環鑫融於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日財政年度應收的總年租的年度上限分別為人民幣10,274,000元、11,301,400元及12,431,540元。詳情已披露於日期二零一七年一月二十七日之公告內。

持續關連交易(續)

(a) (續)

(iii) 於二零一九年十二月六日，東環鑫融與首創集團訂立租賃框架協議。據此，東環鑫融將出租首創大廈的若干物業予首創集團及其附屬公司，為期三年。東環鑫融於由二零一九年十二月六日至二零一九年十二月三十一日、截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二一年十二月三十一日止年度、由二零二二年一月一日至二零二二年十二月五日按合併基準計算收取首創集團的年度上限金額(包括物業管理費)將分別為人民幣3,918,000元、人民幣57,503,000元、人民幣61,729,700元、人民幣61,437,000元。詳情已披露於日期二零一九年十二月六日之公告內。

(b) 於二零一七年二月十日，本公司、首創證券及交通銀行股份有限公司北京市分行(「託管銀行」)訂立資產管理協議，據此(其中包括)，首創證券須根據資產管理協議於存放初始委託資產(定義見相關公告)日期起計三年內，為本公司管理及投資不高於人民幣350,000,000元的委託資產。根據資產管理協議，首創證券於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止財政年度各年管理的每日最高結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產之年度上限)不得超過人民幣350,000,000元。首創證券收取業績報酬(定義見相關公告)作為回報，而於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日財政年度各年本公司應付首創證券的業績報酬年度上限均為人民幣6,510,000元。有關詳情已披露於日期為二零一七年二月十日之公告內。

(c) 茲提述上文第(b)段所述之持續關連交易。於二零一七年二月二十日，本公司、首創證券及託管銀行訂立補充協議，據此(其中包括)，委託資產(定義見相關公告)的最高金額修訂至不超過人民幣2,000,000,000元。根據補充協議，截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日期間，首創證券管理的最高每日結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產的年度上限)將不超過人民幣2,000,000,000元。截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日期間，本公司應付予首創證券的業績報酬的年度上限(定義見相關之公告)將分別為人民幣32,105,000元、人民幣37,200,000元、人民幣37,200,000元及人民幣4,689,000元。有關詳情已披露於日期為二零一七年二月二十日、二零一七年三月十三日、二零一七年四月七日及二零一七年四月十三日之公告及二零一七年五月四日之通函內。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(a)於本集團的一般及日常業務過程中；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(c)交易協議以公平合理且符合本公司股東的整體利益訂立，並已按照交易協議進行。

持續關連交易(續)

按照上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師，對上述的持續關連交易進行覆核。核數師已發出函件，當中載有本集團於上述披露之持續關連交易之結論並無有關上市規則第14A.56條之違規事宜。董事會謹此補充，本公司核數師確認持續關連交易(i)經由董事會批准；(ii)乃根據交易訂立的有關協議進行；及(iii)並無超逾上限。

本公司確認，就上述所載的交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

關聯方交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已進行財務報表附註九(5)所載之若干關聯方交易，除上述「關連交易」及「持續關連交易」各節所載上市規則項下之該等關連交易或持續關連交易外，其他交易並不被視為上市規則項下之關連交易或持續關連交易，或豁免遵守上市規則項下之申報、公告及股東批規定。

報告期後的持續關連交易

於二零二零年二月十七日，本公司與首創證券訂立金融服務框架協議，首創證券將按照具體業務訂立獨立服務協議，就本集團未來債券融資及／或資產證券化業務(視情況而定)向本集團提供承銷及／或管理服務。根據金融服務框架協議，本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止各財政年度向首創證券支付的服務費的年度上限為人民幣35,000,000元。有關詳情已披露於日期為二零二零年二月十七日之公告內。

發行新股所得款項用途

本公司於二零一五年八月十日與首創集團訂立認購協議，首創集團以每股人民幣3.08元現金認購公司10億股新內資股。募集資金於二零一五年十月二十二日到位，扣除發行費用後所得款項淨額共計人民幣3,068百萬元。

發行新股所得款項用途(續)

根據本公司二零一五年九月十一日非公開發行內資股通函，計劃使用募集資金約人民幣1,342百萬元投資位於京津地區的三個項目，包括武清項目一期、禧瑞都5號樓項目和石景山項目；計劃使用募集資金約人民幣1,116百萬元投資及開發公司的潛在項目；剩餘募集資金(佔募集資金淨額合計約20%)計劃用於增加公司一般運營資金。截至二零一九年十二月三十一日，所得款項淨額用作以下用途：

二零一九年非公開發行內資股所得款項用途表

單位：(人民幣百萬元)

通函之計劃所得款項用途	通函之計劃 動用金額	實際之計劃 動用金額 (註1)	於二零一九	於二零一九
			年十二月 三十一日 實際已動用 金額	年十二月 三十一日尚 未動用金額 (註2)
武清項目一期	313.5	313.5	313.5	-
禧瑞都5號樓項目	519.3	519.3	61.1	485.2
石景山項目	510.1	510.1	510.1	-
補充營運資金	614.1	609.0	609.0	-
投資及開發潛在項目	1,116.0	1,116.0	717.2	398.8

註1：本公司二零一五年非公開發行內資股通函中提及扣除預計發行費用預計將募集款項總額約人民幣3,073百萬元用於上述募投項目，於二零一五年十月二十二日，該募集資金到位，扣除發行費用實際收到的資金總額為人民幣3,068百萬元。

註2：截至二零一九年十二月三十一日，本公司將尚未使用的募集資金存放於公司開立的銀行賬戶中。本公司將根據通函披露的募集資金用途及項目的實際開發計劃使用剩餘募集資金。

長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合財務報表附註四(26)。

優先購買權

根據本公司的章程及有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比重購買新股。

附屬公司

本公司各重要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註六(1)。

董事會報告

所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第79至94頁之企業管治報告內。

董事會已(其中包括)檢討截至二零一九年十二月三十一日止年度董事之培訓及持續專業發展，以及本公司遵守企業管治守則相關守則條文的合規情況，並於本企業管治報告中作出披露。

公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知。於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至董事會報告書日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事(不論是否由本公司或其他訂立)或本公司之有聯繫公司的任何董事(如由本公司訂立)。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

核數師

截至二零一九年十二月三十一日之綜合財務報表經由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核，彼等依章告退，惟有資格並願意繼續受聘為本公司之核數師。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司核數師。

承董事會命

李松平
董事長

北京，二零二零年三月二十三日

企業管治報告

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規，貫徹一套優良、穩健及合理的企業管治架構，董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東利益及持份者權益以至提升股東價值等，至為重要。

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性。
- 良好企業管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握本公司的發展潛力及未來發展，有助市場發掘其投資價值。
- 良好企業管治的程序及制度可提升集團營運效率，使各部門可透過緊密的溝通從而提升集團表現。

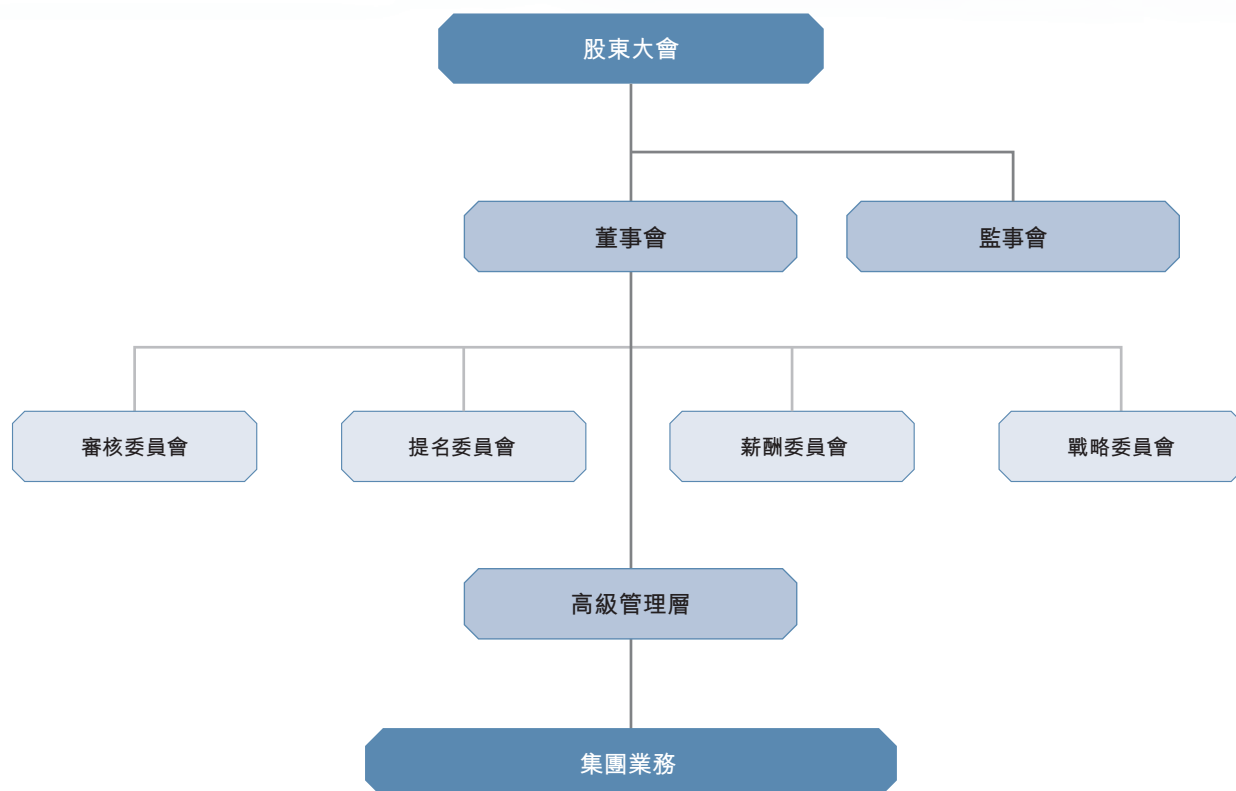
董事會已檢討其企業管治常規，並確認除以下披露外，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）。

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。

以下是本公司企業管治常規守則的情況和詳情。

企業管治架構

本公司的企業管架構如下：



董事的證券交易

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

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

董事會

本公司董事會由九名董事組成，當中包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第56頁至第59頁董事、監事及高級管理人員簡介項下。董事中絕大多數為獨立於管理層的非執行董事及獨立非執行董事，有助於嚴格檢討及監控管理流程。非執行董事擁有豐富的商業、法律和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

董事責任

董事會負責領導及監控本集團整體業務發展，以負責任、重效益的態度，致力於以維持及推動業務成功發展為目標，並以為股東增值為長遠任務。董事會由主席帶領，各董事奉行客觀的原則行事，所作決策須符合本集團整體利益。本公司管控及日常營運交總裁及本公司管理層負責。

董事會成員明白，須就本公司的管理、監控和營運事宜向所有股東承擔共同和個別的責任。董事會已採納一套經股東大會批准的董事會議事規則，總括而言，董事會須按照《公司章程》(「公司章程」)及就董事會議事規則就下列項目作出決定：

1. 對公司發展戰略及計劃管理的職權：

(1) 須經股東大會批准的職權：

1. 制訂公司的中長期發展目標和戰略；
2. 擬訂公司增加或者減少註冊資本、回購本公司股票的方案；
3. 擬訂公司增資擴股方案；
4. 擬訂公司合併、分立、解散的方案；
5. 提出公司的破產申請；
6. 擬定公司章程修改方案；
7. 審議上市規則、《關聯交易管理辦法》以及公司章程所規定的需提交股東大會審議的收購、被收購或出售資產方案；
8. 提出改變公司募股資金用途的具體方案。

(2) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司改善經營管理、提高經營業績的方案；
2. 決定公司的經營計劃、審計工作計劃；
3. 決定公司內部重要機構調整方案及董事會工作機構的設置；

董事責任(續)

4. 決定專業委員會的設置、聘任或罷免各專業委員；
 5. 決定公司董事會權限範圍內的各項投資方案；
 6. 決定法律、法規、證券監管部門與交易所規範性文件、上市規則、《關聯交易管理辦法》以及公司章程或本議事規則沒有規定由股東大會決定的其他重大經營管理事項。
2. 對公司財務管理的職權：
- (一) 須經股東大會批准的職權：
1. 審議公司的年度財務預算、決算方案；
 2. 制訂公司的利潤分配政策、利潤分配或虧損彌補方案；
 3. 審議公司發行公司債券方案；
 4. 審議上市規則、《關聯交易管理辦法》、公司章程及其他公司治理文件所規定的需提交股東大會審議的資產抵押、出租或轉讓等資產處置和財務資助方案。就本議事規則而言，「財務資助」包括授予信貸、借出款項，或就貸款作出賠償保證、擔保或抵押；
 5. 提出公司聘用或解聘會計師事務所的方案。
- (二) 董事會獨立行使的職權：
1. 管理公司的財務信息披露事項；
 2. 審議未達到法律、法規、證券監管部門與交易所規範性文件、上市規則、《關聯交易管理辦法》、公司章程及其他公司治理文件規定的需提交股東大會審議的關聯交易、重大交易、財務資助等事項。

董事責任(續)

3. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

(一) 須經股東大會批准的職權：

1. 擬訂董事津貼標準，擬訂公司期股期權(或類似方式)獎勵計劃；
2. 審議董事及獨立非執行董事的候選人資格；
3. 提出罷免董事的建議。

(二) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司人力資源發展和使用的策略及規劃；
2. 確定總經理、財務負責人、董事會秘書、上市規則定義下的授權代表及公司秘書及審計部的主要工作職責和權限；
3. 聘任或解聘公司總經理、上市規則定義下的授權代表及公司秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人；根據董事長的提名，聘任或者解聘公司董事會秘書；
4. 評價總經理工作業績。

4. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

1. 監督公司發展戰略的執行情況；
2. 監督、檢查公司年度財務預算、決算的執行情況；檢查各項計劃的完成情況；
3. 每年進行公司經營業績的評價，以及時發現經營問題，提出改進建議，並監督公司高級管理人員執行；
4. 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，調查公司經營業績中所表現出的重大問題；

董事責任(續)

5. 識別公司發展中面臨的阻礙、察覺公司變化趨勢，提出對公司發展方向的修正建議；
6. 討論公司面臨的所有發展機會和風險，以及對公司產生廣泛影響的客觀要素的變化。

為履行上述董事責任，二零一九年度內，董事會召開了四次現場董事會會議及通過書面表決方式通過八十一一次董事會決議案。董事如未能親身出席，亦可通過其他電子媒介參加會議。董事會上討論的議程包括本公司業務營運、項目投資、財務事項及未來戰略發展。會議通知和相關材料會按照本公司公司章程及企業管治守則於開會前發給各董事。各董事的個別出席情況載於下表：

二零一九年董事會會議個別董事的出席率：

	出席次數／會議次數
非執行董事	
李松平先生(董事長)	4/4
執行董事	
鍾北辰先生(總裁)	4/4
李曉斌先生	4/4
胡衛民先生	4/4
范書斌先生	4/4
非執行董事	
蘇健先生	4/4
獨立非執行董事	
李旺先生	4/4
黃翼忠先生	4/4
劉昕先生	4/4

董事須於各財政期間，負責編製可真實公平地反映本集團的財務狀況，以及於有關期間的業績和現金流量的財務報表。在編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事選擇並貫徹地應用適當的會計政策，作出審慎、公平和合理的判斷。董事負責妥善存置會計記錄，並確保本集團回顧年度財務報表的編製按照法定規定及適當會計政策進行。

董事責任(續)

新董事的任命由提名委員會商議(提名委員會之職責見下文)，並由董事會全體成員決定，獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則第3.08及3.09條所載的標準。

董事會已建立一套董事諮詢獨立專業意見政策，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本集團支付。董事會亦應為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對本集團的責任。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事會在任何時間均符合上市規則有關委任不少於三分之一的獨立非執行董事的最低規定，而且符合其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。

董事於二零一九年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第68頁董事會報告內披露。

董事會各成員間，尤其是董事長與總裁之間，概無關係。

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事在法則及監管規定上之責任的資料。集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

自二零一二年四月一日起，本公司向董事會提供月度經營更新資料，從而給予董事瞭解公司之最新業務發展、競爭和監管環境及獲提供可能影響公司與房地產業的相關資料，以便加強董事對業務及市場狀況的瞭解。

董事責任(續)

於二零一九年度，董事亦有參與以下培訓：

	培訓類型
非執行董事	
李松平先生(董事長)	A/B/C
執行董事	
鍾北辰先生(總裁)	A/C
李曉斌先生	A/C
胡衛民先生	A/C
范書斌先生	A/C
非執行董事	
蘇健先生	A/C
獨立非執行董事	
李旺先生	A/C
黃翼忠先生	A/C
劉昕先生	A/C

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 於研討會及／或會議及／或論壇致辭

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責等之報章、刊物及更新資料

獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事有關根據上市規則第3.13條其獨立性之年度確認，故本公司認為獨立非執行董事身份獨立。

董事長及總裁

本集團之董事長及總裁分別由李松平先生及鍾北辰先生擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事長負責領導董事會；而總裁則負責公司的業務管理。

董事委員會

董事會下設四個董事委員會，分別是審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及戰略委員會，以強化職能及企業管治常規。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各明文職權範圍履行職責。戰略委員會則在企業戰略、業務發展和營運方面提供協助。

審核委員會

本集團的審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括黃翼忠先生(主席)、李旺先生及劉昕先生。審核委員會成員履行他們於本公司制定的明文職權範圍內的職責，包括企業管治守則之守則條文第C.3.3(a)至(n)段所載的職責，包括：

- 檢討集團財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 監察本公司的財務報表以及年報及賬目及中期報告的完整性。審核委員會於向董事會提交有關財務披露的建議之前審閱當中的重要判斷，其中應特別針對以下各項：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定；
- 就外聘核數師的任命、續聘及罷免向董事會提出建議，及批准外聘核數師的酬金及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭任或解聘的問題；
- 按適用的標準，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程式是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，以及就審核委員會認為必須採取的行動或改善措施向董事會報告，並建議可採取的步驟。

審核委員會議事規則已上載在本公司及聯交所的網站。

回顧年度內審核委員會共召開三次現場會議，另外通過書面表決方式通過十五次審核委員會決議案。期內，審核委員會審閱了截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月的財務報表，審議批准核數師的審計工作，檢討本公司業務及財務表現、審議本公司的關連交易等事項，並向董事會提出建議。

審核委員會(續)

二零一九年審核委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
黃翼忠先生	3/3
李旺先生	3/3
劉昕先生	3/3

提名委員會

本集團設有提名委員會，負責定期檢討董事會的架構、規模和組成(包括董事會的技能、知識及經驗)，並就任何建議改變向董事會提供推薦意見。其亦負責向董事會提供有關本公司董事、監事及高級行政人員任命或再度委任之相關事宜提出建議，以及審議董事(尤其是執行董事及高級行政人員)的繼任安排。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由劉昕先生出任主席，其他成員包括李松平先生及黃翼忠先生。

董事會已採納一個董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。

回顧年度內，提名委員會召開一次現場會議，對現董事會架構作年度檢討，評估獨立非執行董事的獨立性，檢討董事會當前架構、人數及組成。

提名委員會議事規則已上載在公司及聯交所的網站。

二零一九年提名委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉昕先生	1/1
李松平先生	1/1
黃翼忠先生	1/1

薪酬委員會

本集團設立薪酬委員會，負責就本集團的薪酬政策以及就制定及審議本集團董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由劉昕先生出任主席，其他成員包括李松平先生及黃翼忠先生。

在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次現場會議檢討有關董事薪金、監事報酬和高管薪酬等事項，並向董事會提出建議。

薪酬委員會議事規則已上載在公司及聯交所的網站。

二零一九年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉昕先生	1/1
李松平先生	1/1
黃翼忠先生	1/1

本公司董事及監事薪酬制度的主要內容載列如下：

1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

- 任何人士均不得釐定自身薪酬；
- 薪酬水準應大致與本公司在人力市場上的競爭對手看齊；
- 薪酬水準應反映有關人員的表現、工作的複雜性以及所承擔的責任，並吸引、激勵和挽留優秀人員，鼓勵他們積極為公司股東創優增值。

2. 非執行董事及監事

釐定薪酬原則

本公司之非執行董事的袍金應切合市場水平，而本公司最少3年進行1次正式的獨立檢討。新一屆非執行董事均不收取董事袍金。

薪酬委員會(續)

3. 執行董事

薪酬組成部分

本公司執行董事不領取董事袍金，而其任職職務的薪酬由公司參考市場上(包括規模、業務複雜性和範圍與本公司相若的本地及區內公司)同類職位的薪酬資料釐定任職職務。此舉符合本公司與人力市場上的競爭對手看齊的薪酬政策。此外，為了吸納、激勵及挽留優秀員工，本公司以工作表現為發放個人獎賞的主要考慮因素。

本公司並無設立認購股權計劃。

並無任何執行董事與公司或其附屬公司訂有通知期超過一年，或於終止聘用時須提供超過一年薪金及實物利益作為補償金的服務合約。

戰略委員會

戰略委員會的主要職責是對公司長遠發展策略及重大投資決策進行研究並提供意見。戰略委員會承擔對公司戰略進行回顧與調整。該委員會由李松平先生出任主席，其他成員為鍾北辰先生及劉昕先生。

企業管治職能

董事會負責履行的首要企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守則及在企業管治報告內的披露情況；及
- 評估及釐定本公司有關環境、社會及管治的風險，確保本公司設立合適及有效的環境、社會及管理內部監控系統，並於環境、社會及管治報告內披露。

企業管治職能(續)

年內，董事會已履行以下企業管治事宜：

- 檢討本公司的內部監控及風險管理系統是否有效；及
- 修訂本公司的企業管治政策及常規並提出建議。

內部監控及風險監控

在董事會、管理層及全體員工的持續努力下，公司已經建立起一套比較完整且運行有效的內部控制體系，編製了《首創置業內控手冊》，為公司經營管理的合法合規、資產安全、財務報告及相關信息的真實、完整提供了合理保障。

1. 在內部環境方面，公司建立了明確的戰略規劃，堅持「基業長青」的企業經營哲學，形成了具有首創置業特色的企業文化，並培育了全員風控的風險意識。
2. 在風險評估方面，公司持續關注內部和外部形勢變化，不斷評估各類風險，形成了符合業務需求，切合實際的首創置業風險數據庫。
3. 在控制活動方面，公司建立了完善的業務流程體系，將風險控制點嵌入業務流程，有效實現風險管理的落地。
4. 在信息與溝通方面，公司已經建立起包括財務、人力資源、全成本管理、全面預算管理等業界領先的企業信息化系統(ERP)，基本實現了以信息化加強企業內部管控、促進業務流程落地。
5. 在內部監督方面，公司設立了自下而上的三級內部監督職責體系，建立了風險控制的三道防線，涵蓋了一線公司自我監督、總部中心業務監督與審計部審計監督三個層面，覆蓋了公司業務全鏈條，確保監督無死角。

審計部已向審核委員會提交報告。審核委員會及董事會皆認為本公司的風險管理及內部控制系統運作良好。

外聘核數師

董事會同意審核委員會的建議，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)為本集團外聘核數師。推薦建議將在即將舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

本集團已訂立委任外聘核數師提供非核數服務政策，訂明委任外聘核數師提供非核數服務的原則，以確保外聘核數師的獨立性。

截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團支付予普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及其他普華實體用於核數及核數有關服務及其他非核數服務的金額分別達人民幣11,801,000元及人民幣1,283,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團支付予其他核數師用於核數及核數有關服務的金額達人民幣8,670,000元。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度，公司秘書已確認其已進行不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

根據本公司的公司章程，單獨或者合併持有公司有表決權已發行股份總數百分之十以上的股東(以下稱「提議股東」)或者監事會提議董事會召開臨時股東大會時，應以書面形式向董事會提出會議議題和內容完整的提案。提議股東或者監事會應當保證提案內容符合法律、法規和本公司章程的規定。

本集團透過不同渠道與股東溝通，包括股東週年大會、臨時股東大會、郵寄股東的年報和中期報告、股東大會通告及通函、投資者會議以及在本公司網站及聯交所網站刊登公告。

本公司網站向股東提供公司資訊，如集團的主要業務及主要物業項目，以及本集團的最新發展概況。本公司向股東提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

股東權利(續)

股東週年大會亦為公司董事和股東提供溝通良機，本集團視之為企業年度內一項重要的活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師亦會視乎情況出席股東週年大會以回答股東之提問。二零一八年度股東週年大會已於二零一九年四月二十三舉行。年內，本公司舉行了五次臨時股東大會。董事出席大會之紀錄如下：

	股東週年大會及 臨時股東大會 出席次數／會議次數
非執行董事	
李松平先生(董事長)	1/6
執行董事	
鍾北辰先生(總裁)	5/6
李曉斌先生	0/6
胡衛民先生	0/6
范書斌先生	0/6
非執行董事	
蘇健先生	0/6
獨立非執行董事	
李旺先生	0/6
黃翼忠先生	0/6
劉昕先生	0/6

股息政策

本公司已採納股息政策，以提供回報予股東。每年具體宣派金額將綜合考慮本公司的業務表現、財務表現及現金水平等指標，唯受限於相關法律規則及章程細則的規定。

憲章文件

本公司章程於二零一九財政年度內概無變動。章程的最新版本載已上載在公司及聯交所的網站。

投資者關係

本集團一貫堅持坦誠溝通和公平披露資料的政策。本集團相信披露資料的完整性及時間性對建立市場信心非常重要，因而致力維持與股東及投資者的互動溝通，對投資界持開放態度。本著這個理念，本集團設有投資者關係部門，專責與投資者及股東保持緊密聯繫。

本集團自二零零九年三月起定期刊發公司通訊，通訊概述本集團最新項目發展及銷售表現。本集團努力保持高透明度，讓股東及投資界緊貼集團最新發展，方式是適時通過多個不同渠道(定期發表新聞稿)發放相關的企業資料。所有資料皆可從集團網站<http://www.bjcapitalland.com>下載。年內，本公司亦推出了專屬投資者關係官方微信帳號供投資者訂閱，以方便投資者第一時間接收到本集團最新資訊。

藉著適時披露資料，並定期安排管理層與投資者及傳媒進行會面及交流，讓投資者進一步瞭解本集團業務發展的同時，亦讓管理層藉此深入瞭解投資界對本集團未來發展之意見及期望。

除在業績公佈後舉行的新聞發佈會及分析員會議外，集團管理層也定期與證券分析員及投資界會面，並參加多個大型投資會議、推介會議，此舉令股東及投資者更瞭解本集團的發展潛力及未來前景，有助他們發掘本集團的投資價值。

展望將來，本集團將會因應國際趨勢和發展，以及充份考慮股東反映的意見，繼續提升本集團的企業管治水平。

承董事會命

李松平

主席

北京，二零二零年三月二十三日

監事會報告

各位股東：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，首創置業股份有限公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事職責，確保本公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、本公司章程、及其他有關法規，以維護本公司及其股東的權益。

在本年度內監事會列席董事會會議及股東大會，對本公司管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規及本公司章程，是否維護股東和公司利益等，進行了有效及嚴謹的監督；並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理的建議和意見。

本監事會認真審閱並同意董事會擬呈予本次股東週年大會的董事會報告、經審核的財務報告以及利潤分配方案，認為本公司董事會成員、總經理和高級管理層遵守其誠信義務、勤勉地履行其在本公司的職責，維護本公司及各股東的最大利益，監事會感到滿意。

監事會亦認真地審閱了經審核的按中國企業會計準則編製的財務報表，認為該財務報表真實及合理地反映了本公司的財務狀況及經營成果，並符合本公司所適用的法規。

本監事會對本公司於二零一九年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

鄧文斌

監事會主席

北京，二零二零年三月二十三日

審計報告

普華永道中天審字(2020)第15015號

首創置業股份有限公司全體股東：

一、審計意見

(一) 我們審計的內容

我們審計了首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)的財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的合併及公司資產負債表；
- 截至該日止年度的合併及公司利潤表；
- 截至該日止年度的合併及公司現金流量表；
- 截至該日止年度的合併及公司股東權益變動表；以及
- 合併及公司財務報表附註，包括主要會計政策概要。

(二) 我們的意見

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了首創置業二零一九年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一九年度的合併及公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於首創置業，並履行了職業道德方面的其他責任。

三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

我們在審計中識別出的關鍵審計事項為投資性房地產公允價值的評估。

三、關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何應對關鍵審計事項
<p>投資性房地產公允價值的評估</p> <p>首創置業對投資性房地產的披露見財務報表附註二(14)、附註二(31)(ii)及附註四(13)。首創置業採用公允價值對投資性房地產進行後續計量，於二零一九年十二月三十一日，以公允價值計量的投資性房地產賬面價值約為人民幣14,855,841,000元，於二零一九年度計入公允價值變動收益的投資性房地產公允價值評估增值約為人民幣91,991,000元。評估值由首創置業參考其聘請的獨立第三方評估師(以下稱「評估師」)執行的評估決定。</p> <p>投資性房地產公允價值評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇，其中，估值技術為收益法，涉及的輸入值通常包括市場租金以及折現率。</p> <p>考慮上述重大會計估計和判斷，以及對合併財務報表的重大影響，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。</p>	<p>我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。</p> <p>我們與首創置業管理層溝通了各投資性房地產選用的估值技術，並取得和查閱了由評估師出具的首創置業投資性房地產物業評估報告，結合項目的運營狀態評估了評估師選取的相關估值技術的相關性和合理性。</p> <p>我們抽樣選取部分投資性房地產公允價值評估值執行如下程序：評估了收益法下價值估計所使用的關鍵輸入值市場租金及折現率的合理性，包括將市場租金與市場可比案例及管理層租賃台賬中的租金信息進行比對，將折現率與行業水平進行比對。</p> <p>基於上述，我們在執行工作過程中獲取的證據支持了管理層針對上述評估方法及關鍵輸入值作出的重大會計估計和判斷。</p>

四、其他信息

首創置業管理層對其他信息負責。其他信息包括首創置業二零一九年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。其他信息預期將在審計報告日後提供給我們。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是在能夠獲取上述其他信息時閱讀這些信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

當我們閱讀其他信息後，如果確定其他信息其中存在重大錯報，審計準則要求我們與審計委員會溝通該事項，考慮我們的法律權利和義務，並採取恰當的措施。

五、管理層和審計委員會對財務報表的責任

首創置業管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估首創置業的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算首創置業、終止運營或別無其他現實的選擇。

審計委員會負責監督首創置業的財務報告過程。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (一) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險；設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (二) 瞭解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (三) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (四) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對首創置業持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致首創置業不能持續經營。
- (五) 評價財務報表的總體列報(包括披露)、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (六) 就首創置業中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對合併財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

我們與審計委員會就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向審計委員會提供聲明，並與審計委員會溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

普華永道中天
會計師事務所(特殊普通合伙)

註冊會計師 陳靜(項目合夥人)

註冊會計師 王豆豆

中國•上海市

二零二零年三月二十三日

合併及公司資產負債表

二零一九年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		合併	合併	公司	公司
流動資產					
貨幣資金	四(1)：十六(15)	27,035,244	22,526,602	10,003,378	8,580,020
交易性金融資產	四(2)	3,761,342	3,024,250	189,198	73,845
應收賬款	四(3)	5,218,581	3,610,558	159	159
預付款項	四(4)	2,443,991	872,313	1,444	3,596
其他應收款	四(5)：十六(1)	22,350,997	20,245,009	89,277,050	67,358,127
存貨	四(6)	85,928,699	75,403,717	33,544	33,544
合同資產	四(7)	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	四(9)	311,975	4,397,880	-	-
其他流動資產	四(8)	2,592,146	2,921,289	6,064	1,560
流動資產合計		155,377,694	137,511,685	99,510,837	76,050,851
非流動資產					
衍生金融資產	四(30)	95,931	262,202	-	-
長期應收款		2,000	-	-	-
長期股權投資	四(11)：十六(3)	5,700,367	5,108,373	7,892,784	6,942,155
其他權益工具投資	四(12)	288,283	288,283	50,000	50,000
其他非流動金融資產	四(10)：十六(2)	3,450,024	3,226,200	1,133,245	80,000
投資性房地產	四(13)	16,743,273	20,570,240	-	-
固定資產	四(14)	324,203	314,770	52,698	51,853
使用權資產	四(15)	915,045	-	825	-
無形資產		38,508	-	-	-
長期待攤費用	四(16)	453,144	244,117	-	-
遞延所得稅資產	四(17)：十六(6)	1,870,925	1,534,029	1,360,255	1,297,316
其他非流動資產		9,921	656,924	-	-
非流動資產合計		29,891,624	32,205,138	10,489,807	8,421,324
資產總計		185,269,318	169,716,823	110,000,644	84,472,175

合併及公司資產負債表

二零一九年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

負債及股東權益	附註	二零一九年 十二月三十一日 合併	二零一八年 十二月三十一日 合併 經重述	二零一九年 十二月三十一日 公司	二零一八年 十二月三十一日 公司 經重述
流動負債					
短期借款	四(19)：十六(7)	1,717,672	2,748,664	930,113	1,750,000
交易性金融負債		-	15,849	-	-
應付票據		51,817	32,706	-	-
應付賬款	四(20)	8,551,640	9,442,087	40,049	10,814
合同負債	四(21)	19,475,282	17,102,209	807	807
應付職工薪酬	四(22)	258,554	218,546	162,862	126,793
應交稅費	四(23)	5,204,477	3,140,045	26,404	22,096
其他應付款	四(24)：十六(4)	11,184,175	10,406,177	51,253,319	29,728,404
一年內到期的非流動負債	四(25)：十六(8)	22,819,073	20,670,930	11,228,269	14,544,427
流動負債合計		69,262,690	63,777,213	63,641,823	46,183,341
非流動負債					
衍生金融負債	四(30)	-	32,871	-	-
長期借款	四(26)：十六(9)	39,728,054	38,212,972	-	1,532,000
應付債券	四(27)：十六(10)	28,490,333	25,310,202	22,247,516	15,739,993
租賃負債	四(28)	875,318	-	-	-
長期應付款	四(29)	2,717,476	1,607,001	-	-
預計負債		-	4,123	-	-
遞延所得稅負債	四(17)	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	22,247,516	17,271,993
負債合計		143,228,212	131,516,141	85,889,339	63,455,334
股東權益					
股本	四(31)	3,852,563	3,027,960	3,852,563	3,027,960
其他權益工具	十六(5)	15,124,416	13,476,018	15,124,416	13,476,018
其中：永續債	十六(5)	15,124,416	13,476,018	15,124,416	13,476,018
資本公積	四(32)：十六(11)	395,293	469,930	3,515,341	3,059,320
其他綜合收益	四(33)	289,943	438,746	-	-
盈餘公積	四(34)	829,151	665,381	829,151	665,381
未分配利潤	四(35)	11,412,652	11,037,357	789,834	788,162
歸屬於母公司股東權益合計		31,904,018	29,115,392	24,111,305	21,016,841
少數股東權益		10,137,088	9,085,290	-	-
股東權益合計		42,041,106	38,200,682	24,111,305	21,016,841
負債及股東權益總計		185,269,318	169,716,823	110,000,644	84,472,175

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

合併及公司利潤表

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一九年度 合併	二零一八年度 合併	二零一九年度 公司	二零一八年度 公司
一、營業收入	四(36)：十六(12)	20,786,255	23,257,053	49,268	25,295
減：營業成本	四(36)：十六(12)	(13,713,906)	(16,949,443)	-	-
税金及附加	四(37)	(2,036,764)	(2,172,662)	(2,845)	(170)
銷售費用	四(38)	(743,768)	(609,167)	-	-
管理費用	四(38)	(1,425,045)	(1,069,626)	(340,328)	(297,895)
財務費用	四(39)：十六(13)	(3,097,009)	(2,869,242)	(1,858,294)	(1,874,497)
其中：利息費用		(3,224,465)	(2,570,885)	(1,955,508)	(1,909,327)
利息收入		325,625	285,730	197,122	133,358
加：其他收益	四(40)	95,238	54,414	3,313	-
投資收益	四(41)：十六(14)	3,579,237	3,235,429	3,720,244	2,639,549
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		355,430	513,780	7,598	46,448
淨敞口套期收益		17,605	7,199	-	-
公允價值變動收益	四(42)	102,338	410,997	1,612	503
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	167	-
二、營業利潤		3,552,458	3,160,047	1,573,137	492,785
加：營業外收入	四(43)	32,375	15,808	1,620	7,206
減：營業外支出	四(44)	(14,609)	(15,892)	-	(150)
三、利潤總額		3,570,224	3,159,963	1,574,757	499,841
減：所得稅費用	四(45)	(1,001,362)	(742,874)	62,939	434,831
四、淨利潤		2,568,862	2,417,089	1,637,696	934,672
按經營持續性分類					
持續經營淨利潤		2,568,862	2,417,089	1,637,696	934,672
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	不適用	不適用
少數股東損益		446,290	494,157	不適用	不適用

合併及公司利潤表

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一九年度 合併	二零一八年度 合併	二零一九年度 公司	二零一八年度 公司
五、其他綜合(虧損)/收益的稅後淨額	四(33)	(148,803)	26,585	-	(9,407)
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	-	(9,407)
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益		-	38,283	-	-
1. 其他權益工具投資公允價值變動		-	38,283	-	-
(二)將重分類進損益的其他綜合虧損		(148,803)	(11,698)	-	(9,407)
1. 權益法下可轉損益的其他綜合虧損		-	(31,984)	-	(9,407)
2. 因存貨轉入投資性房地產公允價值 增加		-	781	-	-
3. 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)	-	-
4. 現金流量套期儲備		(81,690)	78,713	-	-
5. 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		-	-	-	-
六、綜合收益總額		2,420,059	2,443,674	1,637,696	925,265
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		1,973,769	1,949,517	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		446,290	494,157	不適用	不適用
七、每股收益	四(46)				
基本每股收益(人民幣元)		0.43	0.45	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.43	0.45	不適用	不適用

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

合併及公司現金流量表

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一九年度 合併	二零一八年度 合併	二零一九年度 公司	二零一八年度 公司
一、經營活動產生的現金流量					
銷售商品、提供勞務收到的現金		26,347,804	16,659,719	47,962	11,580
收到其他與經營活動有關的現金	四(47)(a)	873,378	511,541	21,787,044	9,488,044
經營活動現金流入小計		27,221,182	17,171,260	21,835,006	9,499,624
經營活動現金流出小計					
購買商品、接受勞務支付的現金		(21,266,177)	(16,041,434)	-	-
支付給職工以及為職工支付的現金		(1,303,440)	(1,244,064)	(221,988)	(185,062)
支付的各项稅費		(2,974,583)	(3,416,509)	(39,310)	(57,085)
支付其他與經營活動有關的現金	四(47)(b)	(1,430,962)	(2,563,982)	(20,535,620)	(18,617,782)
經營活動現金流出小計		(26,975,162)	(23,265,989)	(20,796,918)	(18,859,929)
經營活動產生/(使用)的現金流量淨額		246,020	(6,094,729)	1,038,088	(9,360,305)
二、投資活動產生的現金流量					
收回投資收到的現金		5,443,803	4,990,000	5,259,175	4,990,000
取得投資收益所收到的現金		66,413	59,978	14,771	59,978
取得子公司增加的現金淨額		-	66,513	-	-
處置固定資產和其他長期資產收回的現金淨額		842,534	80,889	-	-
處置子公司及其他經營單位收到的現金淨額		3,752,302	1,585,756	2,735,628	948,158
收到其他與投資活動有關的現金	四(47)(c)	8,385,770	3,664,157	2,612,285	1,476,515
投資活動現金流入小計		18,490,822	10,447,293	10,621,859	7,474,651
投資活動現金流出小計					
購建固定資產和其他長期資產支付的現金		(1,816,735)	(2,111,981)	(844)	(1,615)
投資支付的現金		(6,898,446)	(5,919,100)	(6,423,245)	(6,358,555)
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		(1,425,842)	(1,826,604)	-	-
支付其他與投資活動有關的現金	四(47)(d)	(11,732,156)	(12,312,030)	(3,129,881)	(2,868,403)
投資活動現金流出小計		(21,873,179)	(22,169,715)	(9,553,970)	(9,228,573)
投資活動(使用)/產生的現金流量淨額		(3,382,357)	(11,722,422)	1,067,889	(1,753,922)

合併及公司現金流量表

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一九年度 合併	二零一八年度 合併	二零一九年度 公司	二零一八年度 公司
三、籌資活動產生的現金流量					
吸收投資收到的現金		6,759,938	507,150	1,385,333	-
其中：股東增資收到的現金		1,385,333	-	1,385,333	-
子公司吸收少數股東投資收到的現金		1,903,759	507,150	-	-
子公司發行高級永續債券收到的現金	六(1)(b)(b2)	3,470,846	-	-	-
母公司發行其他權益工具收到的現金		4,778,342	9,299,000	4,778,342	9,299,000
取得借款收到的現金		25,937,516	30,937,037	-	2,220,000
發行債券收到的現金		11,527,685	18,270,935	11,527,685	12,445,000
收到其他與籌資活動有關的現金	四(47)(e)	3,516,788	2,106,341	36,000	3,374,143
籌資活動現金流入小計		52,520,269	61,120,463	17,727,360	27,338,143
償還債務支付的現金		(30,940,943)	(28,857,595)	(12,710,737)	(11,136,322)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		(7,342,193)	(5,511,881)	(3,608,460)	(1,363,777)
子公司償還高級永續債券支付的現金		(3,270,095)	(2,510,000)	-	-
償還其他權益工具支付的現金		(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)
支付其他與籌資活動有關的現金	四(47)(f)	(2,402,603)	(1,196,836)	(590,782)	-
籌資活動現金流出小計		(45,455,834)	(39,576,312)	(18,409,979)	(14,000,099)
籌資活動產生/(使用)的現金流量淨額		7,064,435	21,544,151	(682,619)	13,338,044
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響					
		114,801	(28,631)	-	(9,827)
五、現金及現金等價物淨增加額					
	四(48)	4,042,899	3,698,369	1,423,358	2,213,990
加：年初現金及現金等價物餘額		21,748,206	18,049,837	8,580,020	6,366,030
六、年末現金及現金等價物餘額					
	四(48)	25,791,105	21,748,206	10,003,378	8,580,020

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

合併股東權益變動表

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	歸屬於母公司股東權益							
		股本	其他權益工具 永續債	資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	少數股東權益	股東權益合計
二零一八年一月一日年初餘額		3,027,960	5,889,968	653,652	412,161	570,905	10,392,692	11,000,218	31,947,556
二零一八年度增減變動額		-	7,586,050	(183,722)	26,585	94,476	644,665	(1,914,928)	6,253,126
綜合收益總額									
淨利潤		-	-	-	-	-	1,922,932	494,157	2,417,089
其他綜合收益	四(33)	-	-	-	26,585	-	-	-	26,585
綜合收益總額合計		-	-	-	26,585	-	1,922,932	494,157	2,443,674
股東投入和減少資本									
股東投入資本		-	-	-	-	-	-	565,956	565,956
股東減資		-	-	-	-	-	-	(279,805)	(279,805)
其他權益工具持有者投入資本		-	7,586,050	-	-	-	-	-	7,586,050
與少數股東交易		-	-	(129,601)	-	-	-	(2,437,144)	(2,566,745)
其他		-	-	-	-	-	-	(22,251)	(22,251)
利潤分配									
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	93,467	(93,467)	-	-
對股東的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(635,872)	(235,841)	(871,713)
對其他權益工具持有者的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(547,919)	-	(547,919)
償還其他權益工具		-	-	(54,121)	-	-	-	-	(54,121)
其他	四(35)	-	-	-	-	1,009	(1,009)	-	-
二零一八年十二月三十一日年末餘額		3,027,960	13,476,018	469,930	438,746	665,381	11,037,357	9,085,290	38,200,682
加：會計政策變更		-	-	-	-	-	(8,131)	-	(8,131)
二零一九年一月一日年初餘額		3,027,960	13,476,018	469,930	438,746	665,381	11,029,226	9,085,290	38,192,551
二零一九年度增減變動額		824,603	1,648,398	(74,637)	(148,803)	163,770	383,426	1,051,798	3,848,555
綜合收益總額									
淨利潤		-	-	-	-	-	2,122,572	446,290	2,568,862
其他綜合虧損	四(33)	-	-	-	(148,803)	-	-	-	(148,803)
綜合收益總額合計		-	-	-	(148,803)	-	2,122,572	446,290	2,420,059
股東投入和減少資本									
股東投入資本	四(31)	824,603	-	560,730	-	-	-	1,903,759	3,289,092
其他權益工具持有者投入資本	十六(5)	-	4,543,689	-	-	-	-	-	4,543,689
其他權益工具轉出	四(32)：十六(5)	-	(1,447,645)	(52,355)	-	-	-	-	(1,500,000)
與少數股東交易		-	-	(530,658)	-	-	-	(970,210)	(1,500,868)
利潤分配									
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	163,770	(163,770)	-	-
對股東的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(666,151)	(328,041)	(994,192)
對其他權益工具持有者的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(806,103)	-	(806,103)
償還其他權益工具	四(32)：十六(5)	-	(1,447,646)	(52,354)	-	-	-	-	(1,500,000)
其他	四(35)	-	-	-	-	-	(103,122)	-	(103,122)
二零一九年十二月三十一日年末餘額		3,852,563	15,124,416	395,293	289,943	829,151	11,412,652	10,137,088	42,041,106

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

公司股東權益變動表

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	其他權益工具		資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	股東權益合計
		股本	永續債					
二零一八年一月一日年初餘額		3,027,960	5,889,968	3,113,441	9,407	570,905	1,121,670	13,733,351
二零一八年度增減變動額		-	7,586,050	(54,121)	(9,407)	94,476	(333,508)	7,283,490
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	-	934,672	934,672
其他綜合虧損		-	-	-	(9,407)	-	-	(9,407)
綜合收益總額合計		-	-	-	(9,407)	-	934,672	925,265
股東投入和減少資本								
其他權益工具持有者投入資本		-	7,586,050	-	-	-	-	7,586,050
利潤分配								
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	93,467	(93,467)	-
對股東的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(635,872)	(635,872)
對其他權益工具持有者的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(547,919)	(547,919)
償還其他權益工具		-	-	(54,121)	-	-	-	(54,121)
其他		-	-	-	-	1,009	9,078	10,087
二零一八年十二月三十一日年末餘額		3,027,960	13,476,018	3,059,320	-	665,381	788,162	21,016,841
二零一九年度增減變動額		824,603	1,648,398	456,021	-	163,770	1,672	3,094,464
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	-	1,637,696	1,637,696
其他綜合虧損		-	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額合計		-	-	-	-	-	1,637,696	1,637,696
股東投入和減少資本								
股東投入資本	四(31)	824,603	-	560,730	-	-	-	1,385,333
其他權益工具持有者投入資本	四(32)：十六(5)	-	4,543,689	-	-	-	-	4,543,689
其他權益工具轉出	四(32)	-	(1,447,645)	(52,355)	-	-	-	(1,500,000)
利潤分配								
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	163,770	(163,770)	-
對股東的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(666,151)	(666,151)
對其他權益工具持有者的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(806,103)	(806,103)
償還其他權益工具	四(32)：十六(5)	-	(1,447,646)	(52,354)	-	-	-	(1,500,000)
二零一九年十二月三十一日年末餘額		3,852,563	15,124,416	3,515,341	-	829,151	789,834	24,111,305

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

一、公司基本情況

首創置業股份有限公司(以下稱「本公司」)於二零零二年七月二十三日由北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)、北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司(於二零一三年十二月四日更名為「首創投資發展有限公司」，以下稱「首創投資」)、中國物產有限公司以及億華國際企業有限公司七家公司作為發起人(以下統稱「發起人」)發起設立，註冊地為中華人民共和國(以下稱「中國」)北京市，總部地址為中國北京市。

本公司的母公司和最終控股公司均為首創集團，其為一家於北京市設立的國有企業。

本公司於二零零三年六月在香港聯合交易所有限公司主板掛牌上市交易，於二零一九年十二月三十一日，本公司的總股本為人民幣3,852,563,000元，每股面值1元。

本公司及子公司(以下合稱「本集團」)主要經營房地產開發及投資、土地一級開發、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務等業務。

本財務報表由本公司董事會於二零二零年三月二十三日批准報出。

二、主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

新的香港《公司條例》自二零一四年三月三日起生效，本財務報表的若干相關事項已根據香港《公司條例》的要求進行披露。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一九年度財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司二零一九年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一九年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記賬本位幣

本公司及大部分子公司記賬本位幣為人民幣。本公司下屬子公司根據其經營所處的主要經濟環境確定其記賬本位幣，本集團註冊地在法國和澳大利亞之子公司的記賬本位幣為當地貨幣。本財務報表以人民幣列示。

(5) 企業合併

(a) 同一控制下的企業合併

合併方支付的合併對價及取得的淨資產均按賬面價值計量，如被合併方是最終控制方以前年度從第三方收購來的，則以被合併方的資產、負債(包括最終控制方收購被合併方而形成的商譽)在最終控制方合併財務報表中的賬面價值為基礎。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積(股本溢價)；資本公積(股本溢價)不足以沖減的，調整留存收益。為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

(b) 非同一控制下的企業合併

購買方發生的合併成本及在合併中取得的可辨認淨資產按購買日的公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方於購買日可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，計入當期損益。為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(6) 合併財務報表的編製方法

編製合併財務報表時，合併範圍包括本公司及全部子公司。

從取得子公司的實際控制權之日起，本集團開始將其納入合併範圍；從喪失實際控制權之日起停止納入合併範圍。對於同一控制下企業合併取得的子公司，自其與本公司同受最終控制方控制之日起納入本公司合併範圍，並將其於合併日前實現的淨利潤在合併利潤表中單列項目反映。

在編製合併財務報表時，子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的，按照本公司的會計政策和會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。對於非同一控制下企業合併取得的子公司，以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其財務報表進行調整。

集團內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編製時予以抵銷。子公司的股東權益、當期淨損益及綜合收益中不屬於本公司所擁有的部分分別作為少數股東權益、少數股東損益及歸屬於少數股東的綜合收益總額在合併財務報表中股東權益、淨利潤及綜合收益總額項下單獨列示。本公司向子公司出售資產所發生的未實現內部交易損益，全額抵銷歸屬於母公司股東的淨利潤；子公司向本公司出售資產所發生的未實現內部交易損益，按本公司對該子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。子公司之間出售資產所發生的未實現內部交易損益，按照母公司對出售方子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。

如果以本集團為會計主體與以本公司或子公司為會計主體對同一交易的認定不同時，從本集團的角度對該交易予以調整。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(7) 現金及現金等價物

現金及現金等價物是指庫存現金，可隨時用於支付的存款，以及持有的期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。

(8) 外幣折算

(a) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為記賬本位幣。為購建符合借款費用資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兌差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(b) 外幣財務報表的折算

境外經營的資產負債表中的資產和負債項目，採用資產負債表日的即期匯率折算，股東權益中除未分配利潤項目外，其他項目採用發生時的即期匯率折算。境外經營的利潤表中的收入與費用項目，採用交易發生日的即期匯率折算。上述折算產生的外幣報表折算差額，計入其他綜合收益。境外經營的現金流量項目，採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額，在現金流量表中單獨列示。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融資產並形成其他方的金融負債或權益工具的合同。當本集團成為金融工具合同的一方時，確認相關的金融資產或金融負債。

(a) 金融資產

(i) 分類和計量

本集團根據管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產劃分為：以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產，相關交易費用計入初始確認金額。因銷售產品或提供勞務而產生的、未包含或不考慮重大融資成分的應收賬款或應收票據，本集團按照預期有權收取的對價金額作為初始確認金額。

債務工具

本集團持有的債務工具是指從發行方角度分析符合金融負債定義的工具，分別採用以下三種方式進行計量：

以攤餘成本計量：

本集團管理此類金融資產的業務模式為以收取合同現金流量為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致，即在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。本集團對於此類金融資產按照實際利率法確認利息收入。此類金融資產主要包括貨幣資金、應收賬款、其他應收款和長期應收款等。本集團將自資產負債表日起一年內(含一年)到期的長期應收款，列示為一年內到期的非流動資產。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(i) 分類和計量(續)

債務工具(續)

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：

本集團管理此類金融資產的業務模式為既以收取合同現金流量為目標又以出售為目標，且此類金融資產的合同現金流量特徵與基本借貸安排相一致。此類金融資產按照公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，但減值損失或利得、匯兌損益和按照實際利率法計算的利息收入計入當期損益。此類金融資產主要包括其他權益工具投資等。

以公允價值計量且其變動計入當期損益：

本集團將持有的未劃分為以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，以公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產。自資產負債表日起超過一年到期且預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

權益工具

本集團將對其沒有控制、共同控制和重大影響的權益工具投資按照公允價值計量且其變動計入當期損益，列示為交易性金融資產；自資產負債表日起預期持有超過一年的，列示為其他非流動金融資產。

此外，本集團將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，列示為其他權益工具投資。該類金融資產的相關股利收入滿足條件時計入當期損益。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(ii) 減值

本集團對於合同資產、應收租賃款、財務擔保合同和以攤餘成本計量的金融資產等，以預期信用損失為基礎確認損失準備。本集團考慮有關過去事項、當前狀況以及對未來經濟狀況的預測等合理且有依據的信息，以發生違約的風險為權重，計算合同應收的現金流量與預期能收到的現金流量之間差額的現值的概率加權金額，確認預期信用損失。

於每個資產負債表日，本集團對於處於不同階段的金融工具的預期信用損失分別進行計量。金融工具自初始確認後信用風險未顯著增加的，處於第一階段，本集團按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後信用風險已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備；金融工具自初始確認後已經發生信用減值的，處於第三階段，本集團按照該工具整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

對於在資產負債表日具有較低信用風險的金融工具，本集團假設其信用風險自初始確認後並未顯著增加，按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備。

本集團對於處於第一階段和第二階段、以及較低信用風險的金融工具，按照其未扣除減值準備的賬面餘額和實際利率計算利息收入。對於處於第三階段的金融工具，按照其賬面餘額減已計提減值準備後的攤餘成本和實際利率計算利息收入。

對於因銷售商品、提供勞務等日常經營活動形成的應收賬款和合同資產，無論是否存在重大融資成分，本集團均按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。對於應收租賃款，本集團亦選擇按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(ii) 減值(續)

當單項金融資產無法以合理成本評估預期信用損失的信息時，本集團依據信用風險特徵將應收款項劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失，確定組合的依據和計提方法如下：

應收關聯方款項及聯合投標款組合	對合聯營企業及其他合作企業的應收款項
應收房款組合	對購房客戶的應收款項
物業承租客戶組合1	對奧特萊斯商場承租方的應收款項
物業承租客戶組合2	對其他投資物業承租方的應收款項
其他應收款項組合	其他

對於劃分為組合的應收賬款和應收租賃款，本集團參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和整個存續期預期信用損失率，計算預期信用損失。除此以外的劃分為組合的其他應收款，本集團參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內或整個存續期預期信用損失率，計算預期信用損失。

本集團將計提或轉回的損失準備計入當期損益。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iii) 終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)該金融資產已轉移，且本集團將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；(3)該金融資產已轉移，雖然本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

其他權益工具投資終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入留存收益；其餘金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以攤餘成本計量的金融負債和以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

本集團的金融負債主要為以攤餘成本計量的金融負債，包括應付票據、應付賬款、其他應付款、長期應付款、借款及應付債券等。該類金融負債按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法進行後續計量。期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分已經解除時，本集團終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的面面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(c) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。在估值時，本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值，並盡可能優先使用相關可觀察輸入值。在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，使用不可觀察輸入值。

(10) 套期保值

套期是本集團為管理外匯風險引起的風險敞口，指定金融工具為套期工具，以使套期工具的公允價值或現金流量變動，預期抵銷被套期項目全部或部分公允價值或現金流量變動的風險管理活動。本集團運用套期會計方法進行處理。

當被套期項目的剩餘期限超過12個月時，套期衍生工具的公允價值全部被分類為非流動資產或負債。

本集團在套期開始日及以後期間持續地對套期關係是否符合套期有效性要求進行評估，並分析在套期剩餘期限內預期將影響套期關係的套期無效部分產生的原因。本集團在資產負債表日及相關情形發生重大變化將影響套期有效性要求時對套期關係進行評估。本集團採用比率分析方法來評估現金流量套期的後續有效性。

本集團將現金流量套期工具產生的利得或損失中屬於套期有效的部分，作為現金流量套期儲備，計入其他綜合收益；套期工具產生的利得或損失中屬於套期無效的部分(即扣除計入其他綜合收益後的其他利得或損失)，計入當期損益。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(10) 套期保值(續)

現金流量套期儲備的金額，按照下列規定處理：(1)被套期項目為預期交易，且該預期交易使本集團隨後確認一項非金融資產或非金融負債的，或者非金融資產或非金融負債的預期交易形成一項適用於公允價值套期會計的確定承諾時，將原在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額轉出，計入該資產或負債的初始確認金額；(2)對於不屬於上述(1)涉及的現金流量套期，在被套期的預期現金流量影響損益的相同期間，將原在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額轉出，計入當期損益；(3)如果在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額是一項損失，且該損失全部或部分預計在未來會計期間不能彌補的，在預計不能彌補時，將預計不能彌補的部分從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。

本集團對現金流量套期終止運用套期會計時，在其他綜合收益中確認的累計現金流量套期儲備金額，按照下列規定進行處理：(1)被套期的未來現金流量預期仍然會發生的，將累計現金流量套期儲備的金額予以保留；(2)被套期的未來現金流量預期不再發生的，將累計現金流量套期儲備的金額從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。被套期的未來現金流量預期不再極可能發生但可能預期仍然會發生，在預期仍然會發生的情況下，將累計現金流量套期儲備的金額予以保留。

(11) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、開發中土地、庫存商品和低值易耗品等，按成本與可變現淨值孰低計量。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的借款費用、其他直接成本和開發間接費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。本集團取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(11) 存貨(續)

(b) 存貨的計價方法(續)

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目，如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

庫存商品為從外部購入的用於銷售的已完工產品，其成本按照採購合同約定的價格，採用加權平均法計量。

(c) 存貨可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(d) 本集團的存貨盤存制度採用永續盤存制。

(e) 低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷。

(12) 長期股權投資

長期股權投資包括：本公司對子公司的長期股權投資；本集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資。

子公司為本公司能夠對其實施控制的被投資單位。合營企業為本集團通過單獨主體達成，能夠與其他方實施共同控制，且基於法律形式、合同條款及其他事實與情況僅對其淨資產享有權利的合營安排。聯營企業為本集團能夠對其財務和經營決策具有重大影響的被投資單位。

對子公司的投資，在公司財務報表中按照成本法確定的金額列示，在編製合併財務報表時按權益法調整後進行合併；對合營企業和聯營企業投資採用權益法核算。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(12) 長期股權投資(續)

(a) 投資成本確定

對於企業合併形成的長期股權投資：同一控制下企業合併取得的長期股權投資，在合併日按照被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為投資成本；非同一控制下企業合併取得的長期股權投資，按照合併成本作為長期股權投資的投資成本。

對於以企業合併以外的其他方式取得的長期股權投資：支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本；發行權益性證券取得的長期股權投資，以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

(b) 後續計量及損益確認方法

採用成本法核算的長期股權投資，按照初始投資成本計量，被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為投資收益計入當期損益。

採用權益法核算的長期股權投資，初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，以初始投資成本作為長期股權投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，並相應調增長期股權投資成本。

採用權益法核算的長期股權投資，本集團按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，但本集團負有承擔額外損失義務且符合預計負債確認條件的，繼續確認預計將承擔的損失金額。被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利於宣告分派時按照本集團應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。本集團與被投資單位之間未實現的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於本集團的部分，予以抵銷，在此基礎上確認投資損益。本集團與被投資單位發生的內部交易損失，其中屬於資產減值損失的部分，相應的未實現損失不予抵銷。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(12) 長期股權投資(續)

(c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

控制是指擁有對被投資單位的權力，通過參與被投資單位的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資單位的權力影響其回報金額。

共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過本集團及分享控制權的其他參與方一致同意後才能決策。

重大影響是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

(d) 長期股權投資減值

對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資，當其可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

(13) 共同經營

共同經營，是指本集團與其他合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。在共同經營下，對於本集團與共同經營中利益份額相關資產及負債，應單獨確認，或按其享有的份額確認；確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入，或按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入；確認單獨所發生的費用，以及按其份額確認共同經營發生的費用。

(14) 投資性房地產

投資性房地產包括已出租的土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時，計入投資性房地產成本；否則，於發生時計入當期損益。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(14) 投資性房地產(續)

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量。採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產，會計政策選擇的依據為：

- (a) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。
- (b) 本集團能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，從而對投資性房地產的公允價值作出合理的估計。

本集團不對投資性房地產計提折舊或進行攤銷，在資產負債表日以投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值，公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

對於在建投資性房地產(包括本集團首次取得的在建投資性房地產)，如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資性房地產，其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。

投資性房地產轉換為自用房地產或存貨時，以其轉換當日的公允價值作為自用房地產或存貨的賬面價值，公允價值與原賬面價值的差額計入當期損益。自用房地產或存貨轉換為採用公允價值模式計量的投資性房地產時，投資性房地產按照轉換當日的公允價值計價，轉換當日的公允價值小於原賬面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公允價值大於原賬面價值的，其差額計入其他綜合收益。

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後計入當期損益。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(15) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括房屋及建築物、運輸工具以及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入本集團、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在與其有關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
房屋及建築物	10-40年	0%-10%	2.3%-10.0%
運輸工具	5-10年	0%-10%	9.0%-20.0%
辦公設備	3-10年	0%-10%	9.0%-33.3%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(15) 固定資產(續)

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(16) 借款費用

本集團發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態之投資性房地產或可銷售狀態之房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態或可銷售狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當購建的投資性房地產達到預定可使用狀態，房地產開發項目達到可銷售狀態(一般以完成竣工備案為標準)時停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為購建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(17) 無形資產

無形資產包括土地使用權、軟件等，以成本計量。

(a) 土地使用權

土地使用權按使用年限50年平均攤銷。

(b) 軟件

軟件按使用年限10年平均攤銷。

(c) 定期覆核使用壽命和攤銷方法

對使用壽命有限的無形資產的預計使用壽命及攤銷方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(18) 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

(19) 長期資產減值

固定資產、使用壽命有限的無形資產、採用成本計量的投資性房地產及使用權資產對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資等，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(19) 長期資產減值(續)

在財務報表中單獨列示的商譽，無論是否存在減值跡象，至少每半年進行減值測試。減值測試時，商譽的賬面價值分攤至預期從企業合併的協同效應中受益的資產組或資產組組合。測試結果表明包含分攤的商譽的資產組或資產組組合的可收回金額低於其賬面價值的，確認相應的減值損失。減值損失金額先抵減分攤至該資產組或資產組組合的商譽的賬面價值，再根據資產組或資產組組合中除商譽以外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值。

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

(20) 職工薪酬

職工薪酬是本集團為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤等。本集團在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

(b) 離職後福利

本集團將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是本集團向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，本集團的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險、補充養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(20) 職工薪酬(續)

(b) 離職後福利(續)

— 基本養老保險

本集團職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。本集團以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

本集團為所有香港辦公室僱員提供退休福利計劃，即根據《強制性公積金計劃條例》設立的強積金計劃。本集團及本集團合格的香港僱員按照法定要求支付強積金計劃月供款。該等退休福利計劃的資金由獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。

— 補充養老保險

本集團符合條件的職工可自願加入補充養老保險計劃。本集團以職工當年社保基數根據各自比例由企業及個人繳費，按月向受托人繳納補充養老保險費。職工退休後，受托人有責任向已離職員工支付補充養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(c) 辭退福利

本集團在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在本集團不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

預期在資產負債表日起一年內需支付的辭退福利，列示為流動負債。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(21) 權益工具

本集團所發行的金融工具，在同時滿足下列條件的情況下分類為權益工具：

- (a) 該金融工具不包括交付現金或其他金融資產給其他方，或在潜在不利條件下與其他方交換金融資產或金融負債的合同義務。
- (b) 該金融工具須用或可用本集團自身權益工具進行結算的，如為非衍生工具，該金融工具不包括交付非固定數量的本集團自身權益工具進行結算的合同義務；如為衍生工具，該金融工具只能通過以固定數量的本集團自身權益工具交換固定金額的現金或其他金融資產進行結算。

本公司發行在外的，除普通股之外的權益工具，在財務報表中作為其他權益工具列示。本集團之子公司發行在外的、在本集團合併財務報表中分類為權益工具的部分，在合併財務報表中作為少數股東權益列示。

(22) 股利分配

現金股利於股東大會批准的當期，確認為負債。

(23) 預計負債

因產品質量保證、虧損合同等形成的現時義務，當履行該義務很可能導致經濟利益的流出，且其金額能夠可靠計量時，確認為預計負債。

預計負債按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數進行初始計量，並綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。貨幣時間價值影響重大的，通過對相關未來現金流出進行折現後確定最佳估計數；因隨著時間推移所進行的折現還原而導致的預計負債賬面價值的增加金額，確認為利息費用。

於資產負債表日，對預計負債的賬面價值進行覆核並作適當調整，以反映當前的最佳估計數。

本集團以預期信用損失為基礎確認的財務擔保合同損失準備列示為預計負債。

預期在資產負債表日起一年內需支付的預計負債，列示為其他流動負債。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(24) 收入確認

本集團在客戶取得相關商品或服務的控制權時，按預期有權收取的對價金額確認收入。

(a) 銷售商品房

收入在商品房的控制權轉移給客戶時確認。商品房的控制權是在某一時段內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。

(b) 土地一級開發

本集團的土地一級開發，部分合同收入在某一個時段內確認收入，基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來確定履約進度；部分合同收入在某一時點確認。

(c) 投資性房地產租金收入

投資性房地產的租金收入按租約期採用直線法確認。

(d) 零售收入

本集團通過奧特萊斯從事商品零售業務，當本集團向消費者交付商品後，本集團在此時確認商品的銷售收入。零售收入通常以現金或信用卡結算。

(25) 政府補助

政府補助為本集團從政府無償取得的貨幣性資產或非貨幣性資產，包括稅費返還、財政補貼等。

政府補助在本集團能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

與資產相關的政府補助，是指本集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(25) 政府補助(續)

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面價值，或確認為遞延收益並在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分攤計入損益；與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間，計入當期損益或沖減相關成本，用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益或沖減相關成本。本集團對同類政府補助採用相同的列報方式。

與日常活動相關的政府補助計入其他收益，與日常活動無關的政府補助計入營業外收支。

本集團收到的政策性優惠利率貸款，以實際收到的借款金額作為借款的入賬價值，按照借款本金和該政策性優惠利率計算相關借款費用。本集團直接收取的財政貼息，沖減相關借款費用。

(26) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於商譽的初始確認產生的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅負債。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異，確認遞延所得稅負債，除非本集團能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，當該暫時性差異在可預見的未來很可能轉回且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額時，確認遞延所得稅資產。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(26) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對本集團內同一納稅主體徵收的所得稅相關；及
- 本集團內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(27) 租賃

租賃，是指在一定期間內，出租人將資產的使用權讓與承租人以獲取對價的合同。

本集團作為承租人

本集團於租賃期開始日確認使用權資產，並按尚未支付的租賃付款額的現值確認租賃負債。租賃付款額包括固定付款額，以及在合理確定將行使購買選擇權或終止租賃選擇權的情況下需支付的款項等。按銷售額的一定比例確定的可變租金不納入租賃付款額，在實際發生時計入當期損益。本集團將自資產負債表日起一年內(含一年)支付的租賃負債，列示為一年內到期的非流動負債。

本集團的使用權資產包括租入的房屋及建築物等。使用權資產按照成本進行初始計量，該成本包括租賃負債的初始計量金額、租賃期開始日或之前已支付的租賃付款額、初始直接費用等，並扣除已收到的租賃激勵。本集團能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊；若無法合理確定租賃期屆滿時是否能夠取得租賃資產所有權，則在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。當可收回金額低於使用權資產的賬面價值時，本集團將其賬面價值減記至可收回金額。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(27) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

對於租賃期不超過12個月的短期租賃和單項資產全新時價值較低的低價值資產租賃，本集團選擇不確認使用權資產和租賃負債，將相關租金支出在租賃期內各個期間按照直線法計入當期損益或相關資產成本。

本集團作為出租人

實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

(a) 經營租賃

本集團經營租出自有的房屋建築物時，經營租賃的租金收入在租賃期內按照直線法確認。本集團將按銷售額的一定比例確定的可變租金在實際發生時計入租金收入。

(28) 維修基金和質量保證金

維修基金是按照相關規定，按房價總額的一定比例代房地產管理部門向購房者收取，在辦理立契過戶手續時上交房地產管理部門的款項。收到時，列入「其他應付款」，專項用於住宅共同部位、共同設備和物業管理區域公共設施的維修、更新。

質量保證金一般按施工單位工程款的一定比例預留，在開發產品辦理竣工驗收後並在約定的質量保證期內無質量問題時，再行支付給施工單位。

(29) 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或處置組劃分為持有待售：(1)根據類似交易中出售此類資產或處置組的慣例，在當前狀況下即可立即出售；(2)本集團已與其他方簽訂具有法律約束力的出售協議且已取得相關批准，預計出售將在一年內完成。

符合持有待售條件的非流動資產(不包括金融資產、以公允價值計量的投資性房地產以及遞延所得稅資產)，以賬面價值與公允價值減去出售費用後的淨額孰低計量，公允價值減去出售費用後的淨額低於原賬面價值的金額，確認為資產減值損失。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(29) 持有待售及終止經營(續)

被劃分為持有待售的非流動資產和處置組中的資產和負債，分類為流動資產和流動負債，並在資產負債表中單獨列示。

終止經營為滿足下列條件之一的、能夠單獨區分的組成部分，且該組成部分已被處置或劃歸為持有待售類別：(1)該組成部分代表一項獨立的主要業務或一個單獨的主要經營地區；(2)該組成部分是擬對一項獨立的主要業務或一個單獨的主要經營地區進行處置的一項相關聯計劃的一部分；(3)該組成部分是專為轉售而取得的子公司。

利潤表中列示的終止經營淨利潤包括其經營損益和處置損益。

(30) 分部信息

本集團以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指本集團內同時滿足下列條件的組成部分：(一)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(二)本集團管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(三)本集團能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

(31) 重要會計估計和判斷

本集團根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。下列採用的會計估計和關鍵判斷存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的風險：

重要會計估計及其關鍵假設

(i) 遞延所得稅資產

本集團在確認遞延所得稅資產時，需要對可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。本集團對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和可抵扣暫時性差異，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

二、主要會計政策和會計估計(續)

(31) 重要會計估計和判斷(續)

重要會計估計及其關鍵假設(續)

(ii) 投資性房地產公允價值

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量，對於在建投資性房地產，如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資性房地產，其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。對於上述轉換時點，本集團根據投資性房地產項目所在地區、市場環境、開發進度等項目情況作出重大估計和判斷。本集團每年從獨立第三方評估師取得獨立估值，公允價值金額將按照參考以下方法進行確定：

- 參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格(市場公開報價)；
- 無法取得同類或類似房地產現行市場價格的，參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素進行調整；
- 基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。

(32) 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：

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二、主要會計政策和會計估計(續)

(32) 重要會計政策變更(續)

(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和原因	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	9,442,087	10,814	8,922,366	20,114
應付賬款項目分拆為應付	應付票據	32,706	-	67,694	
賬款和應付票據項目。	應付票據及 應付賬款	(9,474,793)	(10,814)	(8,990,060)	(20,114)

(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%。

三、稅項

本集團適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	計稅依據	稅率
企業所得稅	中國境內子公司應納稅所得額	25%
	非居民企業的應稅股利收入及在中國境內處置投資的收入	5%-10%
	香港子公司應課稅溢利	16.5%
增值稅	應納稅增值額(應納稅額按應納稅銷售額乘以適用稅率扣除當期允許抵扣的進項稅後的餘額計算)	3%、5%、 6%、9%、 10%、11%、 16%、17%
土地增值稅	轉讓房地產所取得的應納稅增值額	30%-60%
城市維護建設稅	應納營業稅及增值稅稅額	5%、7%
教育費附加	應納營業稅及增值稅稅額	按公司所在地政策繳納
房產稅	房屋的計稅餘值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

根據財政部、國家稅務總局頒布的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)及相關規定，自二零一八年五月一日起，本集團的房地產銷售業務收入適用的增值稅稅率為10%，二零一八年五月一日前該業務適用增值稅稅率為11%。

根據財政部、國家稅務總局、海關總署頒布的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告[2019]39號)及相關規定，自二零一九年四月一日起，本集團的房地產銷售業務收入適用的增值稅稅率為9%。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
庫存現金	387	553
銀行存款	26,914,610	22,388,421
其他貨幣資金	120,247	137,628
合計	27,035,244	22,526,602

於二零一九年十二月三十一日，銀行存款中包括人民幣1,165,488,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣721,005,000元)的預售監管資金、貸款抵押質押保證金、履約保函款項、住戶按揭貸款保證金及債券利息保證金等，本集團已將其分類至受限資金。

於二零一九年十二月三十一日，其他貨幣資金中包括人民幣78,651,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣57,391,000元)的銀行承兌匯票保證金存款，本集團已將其分類至受限資金。

(2) 交易性金融資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
一年內到期的澳大利亞房地產投資款(附註四(10))	3,520,171	2,950,405
資產管理計劃(i)	189,198	73,845
加蓋貨幣掉期合約(附註四(10))(ii)	51,973	—
合計	3,761,342	3,024,250

(i) 於資產負債表日，該交易性金融資產公允價值為根據證券交易所本年最後一個交易日收盤價確定。

(ii) 本集團為中期票據及外幣借款等外幣負債購買加蓋交叉貨幣互換合約，該合約屬於衍生工具，本集團將一年以內到期的部分作為交易性金融資產核算，一年以上到期的部分作為其他非流動金融資產核算。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(3) 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)	(7,000)	(7,000)
淨額	5,218,581	3,610,558

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	8,097	130,596
合計	5,225,581	3,617,558

(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	7,000	100	(7,000)

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。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(4) 預付款項

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 (%)	金額	佔總額比例 (%)
一年以內	2,377,457	97	831,355	95
一到兩年	66,534	3	40,958	5
合計	2,443,991	100	872,313	100

(5) 其他應收款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應收關聯方款項(附註九(6))	14,559,943	15,059,343
聯合投標款(i)	3,775,266	2,761,328
應收股權轉讓款及相關款項(ii)	2,894,796	1,320,927
土地投標保證金及其他保證金	419,630	398,471
土地回購款	124,927	227,927
代收代繳款項	157,388	137,866
應收股利	36,578	12,000
應收利息	528	2,826
其他	628,982	587,331
合計	22,598,038	20,508,019
減：壞賬準備	(247,041)	(263,010)
淨額	22,350,997	20,245,009

(i) 於二零一九年十二月三十一日，聯合投標款為本集團與第三方房地產開發有限公司就房地產項目的投標款。

(ii) 於二零一九年十二月三十一日，應收奧特萊斯置業廣東有限公司(以下稱「奧萊廣東」)往來款餘額合計為人民幣316,541,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣392,834,000元)，產生原因是二零一三年度本集團將原持有的奧萊廣東50%股權轉讓給第三方，應收奧萊廣東的往來款項尚未收回，本集團已按照整個存續期預期信用損失共計提減值準備人民幣178,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣178,000,000元)。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(5) 其他應收款(續)

(ii) (續)

於二零一九年十二月三十一日，應收華謙有限公司股權轉讓款人民幣50,436,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣90,670,000元)，產生原因是以前年度處置原子公司北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)境外股權尚未收回，本集團認為這部分款項可以收回，不存在重大的預期信用損失，故未計提壞賬準備。

於二零一九年十二月三十一日，應收Bantex Investments Limited(以下稱「Bantex Investments」)股權轉讓款餘額為人民幣1,512,565,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，產生原因是二零一九年度處置原持有的北京天城永元置業有限公司(以下稱「天城永元」)50%股權，於二零二零年二月收到人民幣1,210,052,000元，剩餘款項人民幣302,513,000元預計二零二零年上半年收回。本集團認為這部分款項可以收回，不存在重大的預期信用損失，故未計提壞賬準備。

於二零一九年十二月三十一日，應收首創青旅置業(昆山)有限公司(以下稱「首創青旅」)往來款餘額為人民幣461,615,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，產生原因是二零一九年度本集團將原持有的首創青旅51%股權轉讓給第三方，部分應收首創青旅的往來款項尚未收回，預計二零二零年上半年收回。本集團認為這部分款項可以收回，不存在重大的預期信用損失，故未計提壞賬準備。

於二零一九年十二月三十一日，應收首金盈創首信三號分級私募基金股權轉讓款餘額為人民幣396,770,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，產生原因是二零一九年度本集團處置原持有的首金元創(天津)置業發展有限公司(以下稱「首金元創」)94%股權，截至二零二零年三月已收到人民幣296,390,000元，剩餘款項人民幣100,380,000元預計二零二零年上半年收回。本集團認為這部分款項可以收回，不存在重大的預期信用損失，故未計提壞賬準備。

於二零一九年十二月三十一日，應收瀋陽龍湖房地產拓展有限公司股權轉讓款餘額為人民幣156,500,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，產生原因是二零一九年度本集團處置原持有的瀋陽吉天置業有限公司(以下稱「瀋陽吉天」)50%股權，該款項已於二零二零年一月收回。

(a) 其他應收款賬齡分析如下：

	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	18,525,885	19,340,858
一到二年	3,095,488	469,025
二到三年	377,311	106,739
三年以上	599,354	591,397
合計	22,598,038	20,508,019

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(5) 其他應收款(續)

(b) 損失準備及其賬面餘額變動表

	第一階段					第三階段		合計
	未來12個月內預期信用 損失(組合)		未來12個月內預期信用 損失(單項)		小計	整個存續期預期信用 損失(已發生信用減值)		
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備		賬面餘額	壞賬準備	
二零一八年十二月三十一日	16,154,076	-	3,829,099	-	-	524,844	(263,010)	(263,010)
本年新增	1,302,787	-	883,494	-	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-	-	(96,262)	15,969	15,969
二零一九年十二月三十一日	17,456,863	-	4,712,593	-	-	428,582	(247,041)	(247,041)

於二零一九年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

於二零一九年十二月三十一日，本集團不存在處於第二階段的其他應收款。

於二零一九年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

	賬面餘額	整個存續期預 期信用損失率 (%)	壞賬準備	理由
單項計提：				
應收奧萊廣東往來款項	316,541	56	(178,000)	附註四(5)(ii)
應收南京龍袍項目				
代建款項	66,219	35	(23,219)	
其他	45,822	100	(45,822)	
合計	428,582		(247,041)	

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(6) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	二零一九年十二月三十一日			二零一八年十二月三十一日		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
開發成本	69,435,551	-	69,435,551	58,683,646	-	58,683,646
開發產品	16,218,552	(53,616)	16,164,936	16,265,545	(45,361)	16,220,184
開發中土地	68,928	-	68,928	364,600	-	364,600
其他	259,284	-	259,284	135,287	-	135,287
合計	85,982,315	(53,616)	85,928,699	75,449,078	(45,361)	75,403,717

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
開發成本	58,683,646	21,700,827	(10,948,922)	69,435,551
開發產品	16,265,545	10,922,009	(10,969,002)	16,218,552
開發中土地	364,600	172,258	(467,930)	68,928
其他	135,287	261,843	(137,846)	259,284
合計	75,449,078	33,056,937	(22,523,700)	85,982,315

(c) 存貨跌價準備分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加 計提	本年減少 轉回	本年減少 轉銷	二零一九年 十二月三十一日
開發產品	45,361	10,086	-	(1,831)	53,616
合計	45,361	10,086	-	(1,831)	53,616

二零一九年度，本集團確認為房地產銷售主營業務成本的存貨成本為人民幣10,623,042,000元(二零一八年度：人民幣14,376,723,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，開發成本中包含借款費用資本化的金額人民幣5,472,341,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,202,779,000元)。二零一九年度，平均資本化率為6.05%(二零一八年度：5.86%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣25,110,064,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,916,208,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行，取得長期借款人民幣6,934,668,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,127,800,000元)(附註四(26))。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(7) 合同資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
土地一級開發	5,734,719	4,436,823

於二零一九年十二月三十一日，合同資產不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

(8) 其他流動資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
預繳稅金	2,464,591	2,820,691
合同取得成本	127,555	100,598
合計	2,592,146	2,921,289

(9) 一年內到期的非流動資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
土地一級開發	311,975	4,397,880

應收土地一級開發款項主要為北京鎔金置業有限責任公司(以下稱「鎔金置業」)從事位於北京市石景山區西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目而應收的款項，於二零一九年十二月三十一日餘額約為人民幣311,975,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,397,880,000元)預計將於未來一年內收回，故將其計入一年內到期的非流動資產。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(10) 其他非流動金融資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
澳大利亞房地產投資款(a)	4,586,544	4,011,134
對天城永泰的投資款(b)	2,150,330	2,165,471
加蓋貨幣掉期合約	285,294	-
減：一年內到期的澳大利亞房地產投資款(附註四(2))	(3,520,171)	(2,950,405)
一年內到期的加蓋貨幣掉期合約(附註四(2))	(51,973)	-
淨額	3,450,024	3,226,200

(a) 該款項為本集團對澳大利亞房地產項目提供投資款的本金及收益，於二零一九年十二月三十一日，本金及收益折合人民幣共計約4,586,544,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,011,134,000元)，本金及收益將於二零二一年十二月前分別到期，到期一次性收回。其中，本金及收益折合人民幣共計約3,520,171,000元將於二零二零年十二月三十一日前到期，故於二零一九年十二月三十一日重分類至交易性金融資產。

(b) 該款項為本集團享有的天城永泰開發項目的收益權。

(11) 長期股權投資

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
合營企業(a)	3,923,152	2,974,549
聯營企業(b)	1,777,215	2,133,824
小計	5,700,367	5,108,373
減：長期股權投資減值準備	-	-
合計	5,700,367	5,108,373

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(a) 合營企業

	二零一八年 十二月三十一日	本年增減變動					二零一九年 十二月三十一日
		追加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益變動	
瀋陽吉天(i)	87,785	-	(87,785)	-	-	-	-
北京遠創興茂置業有限公司(以下稱「遠創興茂」)	17,967	-	-	(8,480)	-	-	9,487
首萬譽業(北京)物業服務有限公司(以下稱「首萬譽業」)	-	-	-	11,971	-	-	11,971
北京萬築房地產開發有限公司(以下稱「北京萬築」)	48,938	-	-	4,528	-	(12,000)	41,466
天津通華強宇投資管理有限公司(以下稱「通華強宇」)	14,365	-	-	(7,733)	-	-	6,632
珠海橫琴首聚創信股權投資基金管理公司 (以下稱「珠海橫琴基金管理公司」)	31,367	-	-	43	-	-	31,410
北京金海湖文旅投資有限公司(以下稱「金海湖文旅」)(ix)	171,255	71,050	-	(628)	-	-	241,677
北京創遠亦程置業有限公司(以下稱「創遠亦程」)	42,565	-	-	(27,147)	-	-	15,418
重慶華宇業升實業有限公司	19,625	-	-	4,963	-	-	24,588
珠海橫琴成都偉華股權投資中心(有限合夥) (以下稱「珠海橫琴成都偉華基金」)(ii)	34,241	-	-	39,217	-	-	73,458
天津睿濱置業有限公司(以下稱「天津睿濱」)	318,553	-	-	(3,480)	-	-	315,073
上海首嘉置業有限公司(以下稱「上海首嘉」)(iii)	816,853	-	-	16,976	-	(540,000)	293,829
首創青旅(i)	239,754	-	(239,754)	-	-	-	-
上海恆固房地產開發有限公司(以下稱「上海恆固」)	118,496	-	-	13,631	-	-	132,127
上海松銘房地產開發有限公司(以下稱「上海松銘」)	101,588	-	-	(90)	-	-	101,498
天津合發房地產開發有限公司(以下稱「天津合發」)(xi)	48,431	301,340	-	(37,043)	-	-	312,728
北京金龍永輝置業有限公司(以下稱「金龍永輝」)(iv)	99,310	-	-	1,896	-	(58,200)	43,006
北京達成光遠置業有限公司(以下稱「達成光遠」)(v)	95,079	-	-	27,430	-	-	122,509
天津聯津房地產開發有限公司(以下稱「天津聯津」)	18,568	-	-	237,595	-	-	256,163
北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)(vi)	199,360	-	-	12,645	-	-	212,005
上海置悅實業有限公司	244,419	-	-	(42,837)	-	-	201,582
北京遠創興城置業有限公司(以下稱「遠創興城」)	45,629	-	-	(45,629)	-	-	-

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

	二零一八年 十二月三十一日	本年增減變動						二零一九年 十二月三十一日
		追加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益變動	宣告發放現金 股利或利潤	
天津市聯展房地產開發有限公司(以下稱「天津聯展」)(vii)	158,014	-	-	(15,207)	-	-	-	142,807
北京金谷創展置業有限公司(以下稱「金谷創展」)(x)	-	196,000	-	(25,416)	-	-	-	170,584
北京悅創房地產開發有限公司(以下稱「北京悅創」)(x)	-	186,690	-	(48,935)	-	-	-	137,755
北京通號北房置業有限公司(x)	-	19,600	-	(2,840)	-	-	-	16,760
天津和諾寬庭股權投資基金合夥企業(有限合夥)(x)	-	720,000	-	(5,058)	-	-	-	714,942
廈門融地置業有限公司(以下稱「廈門融地」)(x)	-	36,000	-	(14,821)	-	-	-	21,179
廣州碧增房地產開發有限公司(以下稱「廣州碧增」)(viii)(x)	-	10,408	-	(10,408)	-	-	-	-
寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥)(x)	-	234,825	-	29	-	-	-	234,854
其他	2,387	85,900	-	(50,643)	-	-	-	37,644
合計	2,974,549	1,861,813	(327,539)	24,529	-	-	(610,200)	3,923,152

在重要合營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

(i) 於二零一九年度，本集團處置持有的瀋陽吉天50%股權，處置收益為人民幣68,713,000元。

於二零一九年度，本集團處置持有的首創青旅51%股權，處置收益為人民幣445,943,000元。

(ii) 珠海橫琴成都偉華基金為二零一五年發起設立的有限合夥企業，本集團認購珠海橫琴成都偉華基金22.52%的中間級份額，該基金持有成都首創錦匯置業有限公司(以下稱「成都錦匯」)100%股權，總募集規模為1,200,000,000份，總金額為人民幣1,200,000,000元。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體。

二零一九年度，本集團應享有的投資收益為人民幣39,217,000元(二零一八年度：人民幣34,950,000元)。

四、合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

- (iii) 本集團持有上海首嘉60%股權，根據公司章程，上海首嘉的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (iv) 本集團持有金龍永輝14.55%股權，根據公司章程，金龍永輝的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (v) 本集團持有達成光遠12.5%股權，根據公司章程，達成光遠的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (vi) 本公司持有尚博地51%股權，根據公司章程，尚博地的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (vii) 本公司持有天津聯展17.5%股權。根據公司章程，天津聯展的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (viii) 本公司持有廣州碧增51%股權。根據公司章程，廣州碧增的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (ix) 於二零一九年度，本集團將已認繳的金海湖文旅部分註冊資本實繳到位。
- (x) 於二零一九年度，本集團新取得或設立該等合營企業，並實繳出資。
- (xi) 於二零一九年度，本集團與天津合發其他股東按持股比例向天津合發增資，增資款人民幣301,340,000元已實繳到位。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業

	二零一八年 十二月三十一日	本年增減變動						二零一九年 十二月三十一日
		追加投資	減少投資	按權益法 調整的淨損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動	宣告發放現金 股利或利潤	
北京金網絡置業投資顧問(以下稱「金網絡」)(i)	13,277	-	-	117	-	-	-	13,394
北京陽光苑商業投資有限公司(以下稱「陽光苑」)(ii)	250,217	-	(250,217)	-	-	-	-	-
北京中關村集成電路設計園發展有限公司 (以下稱「中關村集成電路園」)(v)	403,221	-	-	108,119	-	-	(36,500)	474,840
瀋陽首創新置業有限公司	260,127	-	-	(16,927)	-	-	-	243,200
天津首創新明置業有限公司(以下稱「天津新明」)	194,783	-	-	25	-	-	-	194,808
天津首創新青置業有限公司(以下稱「天津新青」)(iii)	264,444	-	(178,026)	(6,642)	-	-	-	79,776
珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心(有限合夥) (以下稱「珠海橫琴瑞元嘉陵基金」)(iv)	-	-	-	-	-	-	-	-
南昌華創興洪置業有限公司(以下稱「南昌華創」)	30,170	-	-	(5,390)	-	-	-	24,780
北京騰泰億遠置業有限公司(以下稱「騰泰億遠」)	208,363	-	-	(10,195)	-	-	-	198,168
青旅首創文化旅遊(昆山)有限公司	14,965	-	-	-	-	-	-	14,965
北京開元和安投資管理有限公司(以下稱「開元和安」)	494,257	-	-	(2,002)	-	-	-	492,255
北京瑞成永創科技有限公司(以下稱「瑞成永創」)(vi)	-	11,100	-	(516)	-	-	-	10,584
廣州增城區潤昱置業有限公司(以下稱「廣州潤昱」)(vi)	-	40,000	-	(10,155)	-	-	-	29,845
其他	-	704	-	(104)	-	-	-	600
合計	2,133,824	51,804	(428,243)	56,330	-	-	(36,500)	1,777,215

在重要聯營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

- (i) 本公司持有金網絡14%股權，對金網絡董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (ii) 於二零一九年度，本集團處置持有的陽光苑35%股權，處置收益為人民幣134,552,000元，截至二零一九年十二月三十一日，該交易股權轉讓款已全部收回。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業(續)

- (iii) 於二零一九年度，本集團與天津新青其他股東按持股比例向天津新青減資，投資款人民幣178,026,000元已收回。
- (iv) 珠海橫琴瑞元嘉陵基金為珠海橫琴基金管理公司作為普通合夥人於二零一四年發起設立的有限合夥企業。本集團認購珠海橫琴瑞元嘉陵基金20.73%的中間級份額，該基金持有重慶首匯置業有限公司(以下稱「首匯置業」)100%股權，總募集規模為2,200,000,000份，總金額為人民幣2,200,000,000元。
- 該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體，根據合夥協議，本集團對珠海橫琴瑞元嘉陵基金構成重大影響，因此將其作為聯營企業核算。
- (v) 本集團持有中關村集成電路園50%股權，根據公司章程，本集團對中關村集成電路園董事會僅具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (vi) 於二零一九年度，本集團新取得或設立聯營企業瑞成永創及廣州潤昱，並實繳出資。

(12) 其他權益工具投資

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
權益工具投資		
非上市公司股權		
優客工場(北京)創業投資有限公司(以下稱「優客工場」)	238,283	238,283
國開思遠(北京)投資基金有限公司(以下稱「國開思遠」)	50,000	50,000
合計	288,283	288,283

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
優客工場		
- 成本	200,000	200,000
- 累計公允價值變動	38,283	38,283
國開思遠		
- 成本	50,000	50,000
- 累計公允價值變動	-	-
合計	288,283	288,283

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(13) 投資性房地產

	已竣工 投資性房地產	公允價值計量的 開發中 投資性房地產	成本計量的 開發中 投資性房地產(i)	合計
二零一八年				
十二月三十一日	16,216,941	2,862,000	1,491,299	20,570,240
本年購建	—	795,557	1,035,123	1,830,680
其他調整	(12,090)	—	—	(12,090)
本年減少	(5,737,548)	—	—	(5,737,548)
公允價值變動損益 (附註四(42))	83,587	8,404	—	91,991
竣工結轉	4,304,951	(3,665,961)	(638,990)	—
二零一九年				
十二月三十一日	14,855,841	—	1,887,432	16,743,273

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團部分投資性房地產尚在建設中，且其公允價值無法可靠確定，但預期該投資性房地產完工後的公允價值能夠持續可靠計量，故本集團暫以成本計量該部分在建投資性房地產，於其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣2,967,911,000元(二零一八年十二月三十一日：11,113,254,000元)的投資性房地產抵押給銀行，取得長期借款人民幣2,518,000,000元(二零一八年十二月三十一日：5,037,007,000元)(附註四(26))。

二零一九年度，資本化計入投資性房地產的借款費用為人民幣292,266,000元(二零一八年度：人民幣348,767,000元)。用於確定資本化金額的資本化率平均為年利率6.06%(二零一八年度：5.31%)。

二零一九年度，投資性房地產公允價值變動對本集團當期損益的影響金額為人民幣91,991,000元(二零一八年度：人民幣321,519,000元)。

二零一九年度，本集團處置了賬面價值為826,548,000元的投資性房地產，處置損失為人民幣20,806,000元(二零一八年度：處置損失為人民幣77,095,000元)。

二零一九年度，本公司處置所持有的天城永元股權，天城永元持有賬面價值為人民幣4,911,000,000元的投資性房地產隨股權處置轉出。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(14) 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
二零一八年十二月三十一日	298,100	43,562	113,044	454,706
本年增加	14,464	5,936	64,095	84,495
購置	14,464	5,882	62,466	82,812
收購子公司增加	-	54	1,629	1,683
本年減少	(7,950)	(10,544)	(44,242)	(62,736)
處置子公司減少	-	-	(1,068)	(1,068)
處置及報廢	(7,950)	(10,544)	(43,174)	(61,668)
二零一九年十二月三十一日	304,614	38,954	132,897	476,465
累計折舊				
二零一八年十二月三十一日	(26,539)	(32,732)	(80,665)	(139,936)
本年增加	(7,377)	(5,195)	(33,912)	(46,484)
計提	(7,377)	(5,179)	(33,461)	(46,017)
收購子公司增加	-	(16)	(451)	(467)
本年減少	928	9,120	24,110	34,158
處置子公司減少	-	-	123	123
處置及報廢	928	9,120	23,987	34,035
二零一九年十二月三十一日	(32,988)	(28,807)	(90,467)	(152,262)
減值準備				
二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零一九年十二月三十一日	-	-	-	-
賬面價值				
二零一九年十二月三十一日	271,626	10,147	42,430	324,203
二零一八年十二月三十一日	271,561	10,830	32,379	314,770

二零一九年度固定資產計提的折舊金額為46,484,000元(二零一八年度：23,224,000元)，其中計入管理費用的折舊費用為人民幣20,424,000元(二零一八年度：人民幣18,854,000元)。

四、合併財務報表項目附註(續)

(15) 使用權資產

	房屋及建築物
原價	
二零一八年十二月三十一日	-
會計政策變更	589,488
二零一九年一月一日	589,488
本年增加	420,463
新增租賃合同	420,463
本年減少	-
其他	-
二零一九年十二月三十一日	1,009,951
累計折舊	
二零一八年十二月三十一日	-
會計政策變更	(25,013)
二零一九年一月一日	(25,013)
本年增加	(69,893)
計提	(69,893)
本年減少	-
其他	-
二零一九年十二月三十一日	(94,906)
減值準備	
二零一八年十二月三十一日	-
本年增加	-
本年減少	-
二零一九年十二月三十一日	-
賬面價值	
二零一九年十二月三十一日	915,045
二零一八年十二月三十一日	-

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(16) 長期待攤費用

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年攤銷	二零一九年 十二月三十一日
投資物業改良	164,799	73,815	(77,392)	161,222
使用權資產改良	56,219	231,981	(19,825)	268,375
其他	23,099	6,766	(6,318)	23,547
合計	244,117	312,562	(103,535)	453,144

(17) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	可抵扣 暫時性差異及 可抵扣虧損	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異及 可抵扣虧損	遞延 所得稅資產
資產減值準備	32,310	8,077	32,310	8,077
預提工資及其他成本 費用	41,608	10,402	42,564	10,641
尚未確認的政府補助 累計虧損	—	—	16,012	4,003
抵消內部未實現利潤	7,531,648	1,882,912	6,423,108	1,605,777
	501,008	125,252	178,796	44,699
合計	8,106,574	2,026,643	6,692,790	1,673,197
其中：				
預計於1年內(含1年) 轉回的金額		64,756		53,191
預計於1年後轉回的金額		1,961,887		1,620,006
合計		2,026,643		1,673,197

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(17) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

(b) 未經抵銷的遞延所得稅負債

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債
其他非流動金融資產	142,084	35,521	142,084	35,521
非同一控制下企業合併 資本化利息	735,552	183,888	845,760	211,440
計入損益的投資性房 地產公允價值變動	3,739,916	934,979	3,604,788	901,197
計入其他綜合收益的 投資性房地產公允 價值變動	3,493,693	873,423	5,115,465	1,278,866
投資性房地產的折舊 差異	373,220	93,305	455,984	113,996
土地一級開發 其他	359,360	89,840	263,652	65,913
	339,696	84,924	367,552	91,888
	54,316	13,579	58,552	12,106
合計	9,237,837	2,309,459	10,853,837	2,710,927
其中：				
預計於1年內(含1年) 轉回的金額		275,477		495,550
預計於1年後轉回的金額		2,033,982		2,215,377
合計		2,309,459		2,710,927

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(17) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

(c) 本集團未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
可抵扣虧損	3,137,492	2,976,688
可抵扣暫時性差異	652,010	652,010
合計	3,789,502	3,628,698

(d) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
二零一九年	—	532,248
二零二零年	668,652	668,652
二零二一年	821,472	821,472
二零二二年	444,212	444,212
二零二三年	510,104	510,104
二零二四年	693,052	—
合計	3,137,492	2,976,688

(e) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	互抵金額	抵銷後餘額	互抵金額	抵銷後餘額
遞延所得稅資產	155,718	1,870,925	139,168	1,534,029
遞延所得稅負債	155,718	2,153,741	139,168	2,571,759

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(18) 資產減值準備

	二零一八年		本年減少		二零一九年
	十二月三十一日	本年增加	轉回	轉銷	十二月三十一日
應收賬款壞賬準備	7,000	-	-	-	7,000
其中：單項計提壞賬準備	7,000	-	-	-	7,000
其他應收款壞賬準備 (附註四(5)(b))	263,010	-	-	(15,969)	247,041
小計	270,010	-	-	(15,969)	254,041
存貨跌價準備(附註四(6)(c))	45,361	10,086	-	(1,831)	53,616
商譽減值準備	172,137	-	-	-	172,137
小計	217,498	10,086	-	(1,831)	225,753
合計	487,508	10,086	-	(17,800)	479,794

(19) 短期借款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
信用借款(a)	707,658	1,398,664
抵押借款(b)	168,000	-
質押借款(c)	833,263	1,350,000
計提利息	8,751	-
合計	1,717,672	2,748,664

(a) 信用借款

於二零一九年十二月三十一日，短期借款人民幣707,658,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,398,664,000元)是由本集團取得的信用借款。其中，人民幣358,240,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣838,982,000元)是由本集團取得的一般信用借款；人民幣349,418,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣559,682,000元)是由本集團內部提供擔保取得的信用借款。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(19) 短期借款(續)

(b) 抵押借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押借款共計人民幣168,000,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，由子公司以賬面價值約為人民幣200,713,000元相關開發中物業作為抵押借入。

(c) 質押借款

於二零一九年十二月三十一日，短期借款人民幣833,263,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,350,000,000元)是由本集團以開發成本銷售可產生的應收賬款收益權作為質押借入。

於二零一九年十二月三十一日，短期借款的利率區間為4.02%至6.50%(二零一八年十二月三十一日：3.66%至6.50%)。

(20) 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	203,334	768,552
合計	8,551,640	9,442,087

(21) 合同負債

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
開發項目預售款	19,384,092	16,984,377
預收商品款	67,208	32,080
其他	23,982	85,752
合計	19,475,282	17,102,209

於二零一九年度，包括在期初賬面價值中的人民幣11,404,362,000元合同負債(二零一八年度：人民幣14,904,479,000元)已於當年轉入營業收入。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(22) 應付職工薪酬

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應付短期薪酬(a)	254,559	216,101
應付設定提存計劃(b)	3,995	2,445
合計	258,554	218,546

(a) 短期薪酬

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	144,029	1,090,255	(1,093,517)	140,767
職工福利費	-	3,191	(3,191)	-
社會保險費	1,756	50,645	(49,011)	3,390
其中：醫療保險費	1,549	44,372	(42,859)	3,062
工傷保險費	146	1,952	(1,840)	258
生育保險費	61	4,321	(4,312)	70
住房公積金	28	60,774	(58,803)	1,999
工會經費和職工教育經費	9,517	12,269	(10,836)	10,950
董事酬金(附註九(7))	26,550	810	(810)	26,550
利潤分享計劃	33,705	37,000	-	70,705
其他	516	6,378	(6,696)	198
合計	216,101	1,261,322	(1,222,864)	254,559

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，應付職工薪酬中沒有屬於拖欠性質的應付款。

本集團無為職工提供的非貨幣性福利。

(b) 設定提存計劃

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
基本養老保險	2,128	73,200	(72,214)	3,114
年金繳費	133	5,579	(5,433)	279
失業保險費	184	3,347	(2,929)	602
合計	2,445	82,126	(80,576)	3,995

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(23) 應交稅費

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應交土地增值稅	3,274,628	2,236,500
應交企業所得稅	644,918	552,412
應交增值稅	1,203,307	274,406
其他	81,624	76,727
合計	5,204,477	3,140,045

於二零一九年十二月三十一日，本集團因開發項目預收款產生的待轉銷項稅為人民幣856,451,000元。

(24) 其他應付款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應付關聯方往來款(附註九(6))	4,058,747	5,517,878
應付股權轉讓款	1,300,000	1,300,000
應付天城永泰往來款	2,403,511	779,251
應付利息	—	781,473
應付關聯方股利(附註九(6))	196,753	133,153
應付項目投資款	185,605	345,803
應付其他經營往來款	1,419,884	381,177
應付其他權益工具股利	578,171	422,697
代收契稅及維修基金	141,945	217,239
購房訂金	186,078	108,508
投標保證金	164,178	44,812
應付高級永續債券股利	25,704	17,405
其他	523,599	356,781
合計	11,184,175	10,406,177

四、合併財務報表項目附註(續)

(25) 一年內到期的非流動負債

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(附註四(26))	10,275,637	5,800,590
一年內到期的應付債券(附註四(27))	10,170,173	10,250,340
一年內到期的長期應付款(附註四(29))	1,580,000	4,620,000
計提利息	738,468	-
一年內到期的租賃負債(附註四(28))	54,795	-
合計	22,819,073	20,670,930

(26) 長期借款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
信用(a)	24,520,023	18,879,285
保證(b)	1,631,000	1,893,000
抵押(c)	8,397,668	8,843,807
質押(d)	1,500,000	1,416,470
保證、抵押(e)	-	248,000
抵押、質押(f)	1,055,000	1,073,000
債權投資計劃(g)	12,900,000	11,660,000
小計	50,003,691	44,013,562
減：一年內到期的長期借款其中：		
信用(a)	(5,427,605)	(387,182)
保證(b)	(981,000)	(62,000)
抵押(c)	(1,348,032)	(769,408)
質押(d)	-	(64,000)
抵押、質押(f)	(19,000)	(18,000)
債權投資計劃(g)	(2,500,000)	(4,500,000)
小計	(10,275,637)	(5,800,590)
淨額	39,728,054	38,212,972

四、合併財務報表項目附註(續)

(26) 長期借款(續)

(a) 信用借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團信用借款共計人民幣24,520,023,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,879,285,000元)。其中，人民幣1,363,275,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,576,000,000元)是由本集團取得的一般信用借款，人民幣23,156,748,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣17,303,285,000元)是由本集團內部提供擔保取得的信用借款。

上述借款中，人民幣1,100,000,000元的借款利息每半年支付一次；人民幣23,420,023,000元的借款利息每三個月支付一次。本金人民幣5,427,605,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(b) 保證借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團保證借款共計人民幣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)，由子公司之少數股東或第三方為子公司提供擔保借入。

上述借款利息每三個月支付一次，本金人民幣981,000,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(c) 抵押借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押借款共計人民幣8,397,668,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,843,807,000元)。其中，借款人民幣4,319,151,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,763,000,000元)由本集團以相關開發中物業作為抵押借入(附註四(6))；借款人民幣198,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,274,007,000元)由本集團以投資性房地產作為抵押借入(附註四(13))；借款人民幣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，並由子公司以相關開發中物業作為抵押借入(附註四(6))；借款人民幣1,265,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,690,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性房地產作為抵押借入(附註四(13))；借款人民幣1,738,255,000元由子公司為子公司提供擔保，並由子公司以相關開發中物業作為抵押借入(附註四(6))。

上述借款，人民幣610,000,000元的借款利息每個月支付一次；人民幣7,787,668,000元的借款利息每三個月支付一次。其中，本金人民幣1,348,032,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

四、合併財務報表項目附註(續)

(26) 長期借款(續)**(d) 質押借款**

於二零一九年十二月三十一日，本集團質押借款共計人民幣1,500,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,416,470,000元)。其中，借款人民幣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收益權作為質押借入。

上述借款利息每三個月支付一次。

(e) 保證、抵押借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團保證、抵押借款已全部償還(二零一八年十二月三十一日：人民幣248,000,000元)。

(f) 抵押、質押借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押、質押借款共計人民幣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)，由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性房地產作為抵押，並由應收賬款收益權作為質押借入(附註四(13))。

上述借款利息每年支付一次。其中，本金人民幣19,000,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(g) 通過債權投資計劃取得的借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團通過債權投資計劃取得的借款為人民幣12,900,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,660,000,000元)。其中，借款人民幣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)由首創集團提供擔保，利息每三個月支付一次；借款人民幣10,400,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,160,000,000元)由本集團提供擔保，利息每三個月支付一次。上述借款中，本金人民幣2,500,000,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一九年十二月三十一日，長期借款的利率區間為3.40%至8.50%(二零一八年十二月三十一日：3.40%至8.30%)。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(27) 應付債券

	二零一八年 十二月三十一日	本年發行	折溢價攤銷	本年償還	其他變動(i)	二零一九年 十二月三十一日	計提利息
公司債券(ii)	25,740,419	11,495,685	41,866	(8,340,000)	-	28,937,970	1,416,664
中期票據(iii)	7,083,805	-	27,401	(250,000)	85,600	6,946,806	40,877
其他債券(iv)	2,736,318	-	5,171	-	34,241	2,775,730	141,377
小計	35,560,542	11,495,685	74,438	(8,590,000)	119,841	38,660,506	1,598,918
其中：一年內到期的應付債券	(10,250,340)					(10,170,173)	
淨額	25,310,202					28,490,333	

(i) 其他變動主要為匯率變動導致。

(ii) 經北京金融資產交易所(以下稱「北金所」)債權融資計劃[2018]第472號文核准，於二零一九年一月三十日本公司非公開發行人民幣1,500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,482,000,000元。債券期限為三年，固定利率為6%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經北金所債權融資計劃[2019]第0577號文核准，於二零一九年九月九日本公司非公開發行人民幣2,000,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,952,000,000元。債券期限為三年，固定利率為5.40%，每季付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經上海證券交易所上證函[2019]171號文核准，於二零一九年十二月三十一日前本公司分四次非公開發行人民幣8,090,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣8,061,685,000元。債券期限分別為三年或五年，固定利率區間為4.3%至4.58%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

於二零一九年十二月三十一日，本公司賬面有票面值共計人民幣29,060,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後折合人民幣28,937,970,000元，利率區間為3.70%至6.00%。於二零一九年十二月三十一日，公司債券賬面金額人民幣6,690,454,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(27) 應付債券(續)

- (iii) 於二零一四年二月十日，本公司董事會宣告設立中期票據及永續證券計劃。根據該計劃，本公司之全資子公司Central Plaza Development Ltd. (以下稱「Central Plaza」)可向專業及機構投資者提呈發售及發行證券，本金上限為1,000,000,000美元(或以其他貨幣為單位的等值貨幣)。證券將於不同發行日期及按不同條款分批發行。中期票據由本公司之全資子公司International Financial Center Property Ltd. (以下稱「IFC」)及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由本公司提供維好協議。根據維好協議，本公司承諾協助Central Plaza在任何時候有償付能力和持續經營，協助Central Plaza和IFC具有充裕資金流動性，確保其按照中期票據條款及條件及時支付就中期票據及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。於二零一七年一月十二日，該中期票據及永續證券計劃變更由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。

於二零一四年二月十七日，Central Plaza成功提取期限為5年的中期票據人民幣250,000,000元，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到的金額為人民幣245,627,000元。該中期票據採用單利計息，固定年利率為6.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息。於二零一九年十二月三十一日，該票據已到期償還。

於二零一七年一月二十五日，Central Plaza成功提取票面值為4億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到淨額396,006,000美元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為3.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由IFC提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。於二零一九年十二月三十一日，該中期票據賬面金額人民幣2,784,724,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

於二零一七年七月五日，Central Plaza成功提取票面值為1億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到淨額99,238,000美元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為3.700%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由IFC提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。於二零一九年十二月三十一日，該中期票據賬面金額人民幣694,995,000元重分類至一年內到期的非流動負債。

於二零一八年一月二十四日，Central Plaza成功更新了中期票據及永續證券計劃，可向專業及機構投資者提呈發售及發行證券的本金上限增加至2,000,000,000美元(或以其他貨幣為單位的等值貨幣)。

於二零一八年一月三十日，Central Plaza成功提取票面值為5億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza實際收到淨額493,832,000美元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為3.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由IFC提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。

於二零一九年十月三十一日，Central Plaza成功更新了中期票據及永續證券計劃，可向專業及機構投資者提呈發售及發行證券的本金上限增加至3,000,000,000美元(或以其他貨幣為單位的等值貨幣)。

- (iv) 二零一八年八月二日，本公司之子公司質景環球有限公司(以下稱「質景環球」)成功發行4億美元擔保票據，扣除相關承銷發行費用後，質景環球實際收到淨額397,619,000美元。該債券期限為三年，採用浮動利率計息，每季度付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。該票據由首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)提供無條件、不可撤銷擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(28) 租賃負債

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
租賃負債	930,113	-
減：一年內到期的租賃負債(附註四(25))	(54,795)	-
租賃負債淨額	875,318	-

(29) 長期應付款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
信託投資款	1,580,000	6,200,000
資產支持證券款項	2,691,900	-
其他	25,576	27,001
小計	4,297,476	6,227,001
減：一年內到期的長期應付款		
信託投資款	(1,580,000)	(4,620,000)
小計	(1,580,000)	(4,620,000)
淨額	2,717,476	1,607,001

於二零一九年十二月三十一日，本集團應付信託投資款共計人民幣1,580,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,200,000,000元)，由本公司為子公司提供擔保借入。該款項將於二零二零年十二月三十一日前到期，故重分類至一年內到期的非流動負債。

於二零一九年十二月三十一日，本集團應付資產支持證券款項共計人民幣2,691,900,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，由本公司為子公司提供擔保借入。

於二零一九年十二月三十一日，長期應付款的利率區間為5.40%至6.50%(二零一八年十二月三十一日：5.40%至6.50%)。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(30) 衍生金融資產和衍生金融負債

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
衍生金融資產 -		
遠期外匯合約		
- 現金流量套期	94,872	262,202
交叉貨幣利率掉期工具		
- 現金流量套期	1,059	-
合計	95,931	262,202
衍生金融負債 -		
交叉貨幣利率掉期工具		
- 現金流量套期	-	32,871

於二零一九年十二月三十一日，衍生金融資產和衍生金融負債主要為遠期外匯合約及交叉貨幣利率掉期工具，其名義金額為728,015,000澳元和400,000,000美元(二零一八年十二月三十一日：996,349,000澳元和400,000,000美元)。

(31) 股本

	二零一八年 十二月三十一日	本年增減變動					二零一九年 十二月三十一日
		發行新股	配股	公積金轉股	其他	小計	
尚未流通股 -							
境內法人持有股	1,649,206	-	824,603	-	-	824,603	2,473,809
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	-	357,998
流通股份 -							
H股	1,020,756	-	-	-	-	-	1,020,756
合計	3,027,960	-	824,603	-	-	824,603	3,852,563

於二零一九年十二月，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」)。截至二零一九年十二月三十一日，上述資金中內資股供股所得款項已到位，經華安德會計師事務所有限公司予以驗證並出具HAD-CV20-1003號驗資報告，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(股本溢價)。鑒於本次供股尚未完成，因此本公司股數無變化。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(31) 股本(續)

	二零一七年 十二月三十一日	本年增減變動					二零一八年 十二月三十一日
		發行新股	配股	公積金轉股	其他	小計	
尚未流通股 -							
境內法人持有股	1,649,206	-	-	-	-	-	1,649,206
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	-	357,998
流通股份 -							
H股	1,020,756	-	-	-	-	-	1,020,756
合計	3,027,960	-	-	-	-	-	3,027,960

(32) 資本公積

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
	股本溢價	469,930	565,237	(639,874)

	二零一七年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一八年 十二月三十一日
	股本溢價	653,652	46,455	(230,177)

本公司於二零一九年十二月收到內資股供股所得款項人民幣1,385,333,000元，其中560,730,000元計入資本公積(股本溢價)(附註四(31))。

於二零一九年十二月，Central Plaza償還高級永續債券，相應減少資本公積人民幣535,165,000元(附註六(1)(b))。

於二零一六年七月，上海興瀚資產管理有限公司設立專項資管計劃募集金額人民幣3,000,000,000元。於二零一九年三月，本公司提出將於二零一九年七月償還該資管計劃的50%，由於本公司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(附註十六(5))。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(33) 其他綜合收益

	資產負債表中其他綜合收益			二零一九年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一八年 十二月三十一日	稅後歸屬於 母公司	二零一九年 十二月三十一日	所得稅前 發生額	減：其他綜合收益 本年轉出	減： 所得稅費用	稅後歸屬於 母公司	稅後歸屬於 少數股東
不能重分類進損益的其他綜合收益	38,283	-	38,283	-	-	-	-	-
- 其他權益工具投資公允價值變動	38,283	-	38,283	-	-	-	-	-
將重分類進損益的其他綜合收益	400,463	(148,803)	251,660	(113,960)	(82,764)	47,921	(148,803)	-
- 因存貨轉入投資性房地產確認的 其他綜合收益變動(a)	341,951	(62,073)	279,878	-	(82,764)	20,691	(62,073)	-
- 現金流量套期儲備	66,868	(81,690)	(14,822)	(108,920)	-	27,230	(81,690)	-
- 外幣報表折算差額	(8,356)	(5,040)	(13,396)	(5,040)	-	-	(5,040)	-
合計	438,746	(148,803)	289,943	(113,960)	(82,764)	47,921	(148,803)	-

(a) 二零一九年度，本集團由於處置部分物業，該部分物業原持有期間的評估增值計入其他綜合收益的部分，於處置日相應轉入當期損益的金額為人民幣62,073,000元(二零一八年度：人民幣50,301,000元)。

	資產負債表中其他綜合收益					二零一八年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一七年 十二月三十一日	調整 - 新金融 工具準則	二零一八年 一月一日	稅後歸屬於 母公司	二零一八年 十二月三十一日	所得稅前 發生額	減：其他綜合收益 本年轉出	減： 所得稅費用	稅後歸屬於 母公司	稅後歸屬於 少數股東
不能重分類進損益的 其他綜合收益	-	-	-	38,283	38,283	38,283	-	-	38,283	-
- 其他權益工具投資 公允價值變動	-	-	-	38,283	38,283	38,283	-	-	38,283	-
將重分類進損益的 其他綜合收益	413,159	(998)	412,161	(11,698)	400,463	96,825	(99,052)	(9,471)	(11,698)	-
- 權益法下可轉損益的 其他綜合收益	31,984	-	31,984	(31,984)	-	-	(31,984)	-	(31,984)	-
- 因存貨轉入投資性 房地產確認的 其他綜合收益變動	391,471	-	391,471	(49,520)	341,951	781	(67,068)	16,767	(49,520)	-
- 現金流量套期儲備	(10,847)	(998)	(11,845)	78,713	66,868	104,951	-	(26,238)	78,713	-
- 外幣報表折算差額	551	-	551	(8,907)	(8,356)	(8,907)	-	-	(8,907)	-
合計	413,159	(998)	412,161	26,585	438,746	135,108	(99,052)	(9,471)	26,585	-

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(34) 盈餘公積

	二零一八年 十二月三十一日	本年提取	其他調整	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	665,381	163,770	-	-	829,151

	二零一七年 十二月三十一日	本年提取	其他調整	本年減少	二零一八年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	570,905	93,467	1,009	-	665,381

根據《中華人民共和國公司法》、本公司章程及董事會的決議，本公司按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到股本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。經董事會決議，二零一九年度，本公司計提法定盈餘公積人民幣163,770,000元(二零一八年度：人民幣93,467,000元)。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(35) 未分配利潤

	二零一九年度	二零一八年度
年初未分配利潤(調整前)	11,037,357	10,376,979
調整 - 新收入準則	-	13,760
調整 - 新金融工具準則	-	1,953
調整 - 新租賃準則	(8,131)	-
年初未分配利潤(調整後)	11,029,226	10,392,692
加：本年歸屬於母公司股東的淨利潤	2,122,572	1,922,932
減：提取法定盈餘公積	(163,770)	(93,467)
派發普通股股利(a)	(666,151)	(635,872)
對其他權益工具股東的分配	(806,103)	(547,919)
其他	(103,122)	(1,009)
年末未分配利潤	11,412,652	11,037,357

(a) 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。該股利分配方案已於二零一九年四月二十三日舉行的周年股東大會上經股東審批。

(b) 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，按截至二零二零年三月二十三日已發行股份4,362,940,850股計算，擬派發現金股利共計人民幣741,700,000元，該股利分配將在二零二零年五月十三日舉行的周年股東大會經股東審批。

(36) 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

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(36) 營業收入和營業成本(續)

(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

(37) 稅金及附加

	二零一九年度	二零一八年度	計繳標準
土地增值稅	1,752,287	1,865,444	參見附註三
其他	284,477	307,218	
合計	2,036,764	2,172,662	

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(38) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

	二零一九年度	二零一八年度
房地產項目成本	10,215,765	14,222,059
土地一級開發成本	2,534,650	2,045,484
投資物業運營成本	33,642	37,640
投資性房地產銷售成本	266,496	335,885
工資、社保及福利	1,343,448	796,589
行政辦公費	358,376	237,457
折舊與攤銷	150,019	44,688
差旅招待費	42,484	30,858
審計師服務費用	13,084	13,825
- 審計服務	11,801	9,811
- 非審計服務	1,283	4,014
其他中介服務費	153,368	190,141
營銷及佣金費用	642,910	566,062
其他	128,477	107,548
合計	15,882,719	18,628,236

(39) 財務費用

	二零一九年度	二零一八年度
利息支出	5,529,295	4,460,152
減：資本化利息支出	(2,304,830)	(1,889,267)
利息費用淨額	3,224,465	2,570,885
利息收入	(325,625)	(285,730)
匯兌損益淨額	9,838	449,197
其他	188,331	134,890
淨額	3,097,009	2,869,242

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(40) 其他收益

	二零一九年度	二零一八年度	與資產/ 收益相關
政府補助	94,752	53,986	與收益相關
其他	486	428	與收益相關
合計	95,238	54,414	

(41) 投資收益

	二零一九年度	二零一八年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	355,430	513,780
處置子公司收益(附註五(2))	1,214,048	999,423
債權持有期間取得的利息收入	1,279,644	1,129,146
處置合營及聯營企業收益(i)	649,208	687,822
天城永泰收益分配重新計量損失	—	(154,991)
其他	80,907	60,249
合計	3,579,237	3,235,429

(i) 二零一九年度，本集團處置賬面價值為人民幣577,756,000元的長期股權投資，處置收益為人民幣649,208,000元。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(42) 公允價值變動損益

	二零一九年度	二零一八年度
非金融資產		
投資性房地產	91,991	321,519
交易性金融資產		
資產管理計劃	1,613	502
交易性金融資產／負債		
加蓋交叉貨幣互換合約	182,043	147,895
實現銷售轉回相應公允價值變動損益	(173,309)	(58,919)
合計	102,338	410,997

(43) 營業外收入

	二零一九年度	二零一八年度
違約金	10,410	11,136
其他	21,965	4,672
合計	32,375	15,808

(44) 營業外支出

	二零一九年度	二零一八年度
違約金和滯納金	9,860	11,964
其他	4,749	3,928
合計	14,609	15,892

(45) 所得稅費用

	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	1,001,362	742,874

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(45) 所得稅費用(續)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零一九年度	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	1,001,362	742,874

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(46) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	二零一九年度	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)	3,027,960	3,027,960
基本每股收益(人民幣元每股)	0.43	0.45
其中：		
－ 持續經營基本每股收益(人民幣元每股)	0.43	0.45

- (b) 稀釋每股收益以根據稀釋性潛在普通股調整後的歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以調整後的本公司發行在外普通股的加權平均數計算。二零一九年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。

(47) 現金流量表項目註釋

(a) 收到其他與經營活動有關的現金

	二零一九年度	二零一八年度
銀行利息收入	325,625	285,730
收到的政府土地回購款項	103,000	149,938
收到的政府補助款及稅收返還款	95,238	54,414
收到的經營往來	349,515	21,459
合計	873,378	511,541

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(47) 現金流量表項目註釋(續)

(b) 支付其他與經營活動有關的現金

	二零一九年度	二零一八年度
營銷推廣費	367,630	312,461
佣金及中介費	442,418	457,567
管理辦公費	358,376	268,315
支付的經營往來	112,643	827,192
拍地保證金	108,678	—
預付項目款	—	551,593
其他	41,217	146,854
合計	1,430,962	2,563,982

(c) 收到其他與投資活動有關的現金

	二零一九年度	二零一八年度
收回關聯方資金拆借本金及利息	8,019,037	1,124,735
收到天城永泰往來款	—	635,286
收到合作投資款	164,000	72,150
收回的債權投資本金及利息	202,733	229,236
收回天津城鐵港鐵建設有限公司 (以下稱「天津城鐵港鐵」)履約保函款項	—	1,600,000
其他	—	2,750
合計	8,385,770	3,664,157

(d) 支付其他與投資活動有關的現金

	二零一九年度	二零一八年度
支付關聯方資金拆借款	3,120,771	9,723,903
支付項目合作投資款	8,255,557	1,973,584
支付債權投資款	—	351,976
支付天津城鐵港鐵履約保函手續費及保證金	353,600	—
其他	2,228	262,567
合計	11,732,156	12,312,030

四、合併財務報表項目附註(續)

(47) 現金流量表項目註釋(續)

(e) 收到其他與籌資活動有關的現金

	二零一九年度	二零一八年度
收到關聯方資金拆借款	1,892,528	1,364,625
收到天城永泰往來款	1,624,260	-
定存質押解除收回款項	-	734,716
其他	-	7,000
合計	3,516,788	2,106,341

(f) 支付其他與籌資活動有關的現金

	二零一九年度	二零一八年度
償還關聯方資金拆借本金及利息	2,087,185	740,137
支付維好協議服務費	35,133	-
少數股東等比例減資支付款項	-	279,817
支付的融資費用	95,380	52,978
加蓋貨幣掉期合約支付款項	115,642	123,904
償還租賃負債支付的金額	69,263	-
合計	2,402,603	1,196,836

二零一九年度，本集團支付的與租賃相關的總現金流出為人民幣69,263,000元，除上述計入籌資活動的償付租賃負債支付的金額以外，無其他與租賃相關的現金流出。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(48) 現金流量表補充資料

將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一九年度	二零一八年度
淨利潤	2,568,862	2,417,089
加：信用減值損失	—	141,219
固定資產折舊(附註四(14))	46,017	23,224
長期待攤費用的攤銷(附註四(16))	103,535	27,502
處置固定資產及其他長期資產的淨收益	(48,625)	(67,759)
財務費用	5,662,661	3,020,082
投資收益	(3,438,489)	(3,235,429)
公允價值變動收益	(120,399)	(422,984)
淨敞口套期收益	(17,605)	(7,199)
遞延所得稅資產的增加	(304,349)	(529,403)
遞延所得稅負債的增加	102,965	178,985
存貨的增加	(8,560,653)	(6,718,222)
受限制現金的增加	(146,250)	(124,772)
經營性應收項目的(增加)/減少	(189,129)	4,583,675
經營性應付項目的增加/(減少)	4,587,479	(5,380,737)
經營活動產生/(使用)的現金流量淨額	246,020	(6,094,729)

不涉及現金收支的重大經營、投資和籌資活動

	二零一九年度	二零一八年度
合聯營公司間債權債務抵消	618,000	—
合聯營公司分配股利沖減其他應付款	540,000	—
當期新增的使用權資產	420,463	—
合計	1,578,463	—

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四、合併財務報表項目附註(續)

(48) 現金流量表補充資料(續)

(a) 現金淨變動情況

	二零一九年度	二零一八年度
現金的年末餘額	25,791,105	21,748,206
減：現金的年初餘額	(21,748,206)	(18,049,837)
現金增加額	4,042,899	3,698,369

(b) 處置子公司

	二零一九年度	二零一八年度
於本年收到的現金和現金等價物	1,512,565	598,158
減：子公司持有的現金和現金等價物	(515,693)	(13,355)
處置子公司收到的現金淨額	996,872	584,803
處置子公司的價格	3,025,130	598,158

二零一九年度處置子公司於處置日的淨資產

	二零一九年度	二零一八年度
流動資產	944,376	181,215
非流動資產	4,937,902	3,661,637
流動負債	(418,020)	(2,393,093)
非流動負債	(1,842,094)	(359,096)
	3,622,164	1,090,663

(c) 現金及現金等價物

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
貨幣資金	27,035,244	22,526,602
減：受到限制的銀行存款	(1,165,488)	(721,005)
受到限制的其他貨幣資金	(78,651)	(57,391)
現金及現金等價物期末餘額	25,791,105	21,748,206

五、合併範圍的變更

(1) 非同一控制下的企業合併

本集團於二零一九年三月通過非同一控制下企業合併取得首金盈創投資管理(珠海)有限公司(以下稱「首金盈創」)100%股權，股權對價為人民幣5,894,000元，將其作為子公司核算。首金盈創於購買日歸屬於本集團的資產淨額為人民幣5,894,000元。購買價格與購買日評估報告對應的公允價值一致，未產生商譽。

本集團於二零一九年六月通過非同一控制下企業合併取得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，股權及債權對價合計為人民幣1,386,262,000元，視作購買資產，本集團將其作為子公司核算。購買價格與購買日評估報告對應的公允價值一致，未產生商譽。

本集團於二零一九年九月通過非同一控制下企業合併取得重慶昂迪建設工程有限公司(以下稱「重慶昂迪」)100%股權，股權對價為人民幣15,500,000元，將其作為子公司核算。重慶昂迪於購買日歸屬於本集團的資產淨額為人民幣15,500,000元。購買價格與購買日評估報告對應的公允價值一致，未產生商譽。

本集團於二零一九年十月通過非同一控制下企業合併取得北京西朗園文化發展有限公司(以下稱「西朗園」)80%股權，股權對價為人民幣51,640,000元，將其作為子公司核算。西朗園於購買日歸屬於本集團的資產淨額為人民幣51,640,000元。購買價格與購買日評估報告對應的公允價值一致，未產生商譽。

(2) 處置子公司

(a) 本年度處置子公司的相關信息匯總如下：

於二零一九年十二月三十一日，本集團處置了所持有的天城永元50%的股權，處置收益為人民幣1,214,048,000元(附註四(41))。

於二零一九年十二月三十一日，本集團處置了所持有的首金元創94%的股權，無處置收益。

五、合併範圍的變更(續)

(2) 處置子公司(續)

(b) 處置天城永元股權損益信息如下：

	金額
處置價格	3,025,130
減：合併財務報表層面享有的天城永元淨資產份額	(1,811,082)
合計	1,214,048
其他綜合收益轉入當期損益	-
處置產生的投資收益	1,214,048

(3) 其他原因的合併範圍變動

本集團於二零一九年一月出資設立全資子公司首金合創(天津)置業發展有限公司、首金隆創(天津)置業發展有限公司、首金盛創(天津)置業發展有限公司、首金天科(天津)置業發展有限公司、首金嘉創(天津)置業發展有限公司、首金惠創(天津)置業發展有限公司、北京首創新都置業有限公司(以下稱「首創新都」)。

本集團於二零一九年二月出資設立全資子公司首金萬創(天津)置業發展有限公司、首金傑創(天津)置業發展有限公司、昆明首置新業房地產開發有限公司(以下稱「昆明首置新業」)、佛山首瑞房地產開發有限公司(以下稱「佛山首瑞」)、天津天科置業有限公司(以下稱「天津天科」)。

本集團於二零一九年四月出資設立全資子公司杭州郎園文化發展有限公司。

本集團於二零一九年五月出資設立子公司廈門首置翔發房地產開發有限公司(以下稱「廈門首置翔發」)、東莞首望房地產開發有限公司(以下稱「東莞首望」)、瀋陽龍京置地有限公司(以下稱「瀋陽龍京」)。

本集團於二零一九年六月出資設立全資子公司首金渝瑞(天津)置業發展有限公司、首金瑞祥(天津)置業發展有限公司、首金衡錦(天津)置業發展有限公司、首金興江(天津)置業發展有限公司、首置金魯(天津)置業發展有限公司。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

五、合併範圍的變更(續)

(3) 其他原因的合併範圍變動(續)

本集團於二零一九年七月出資設立子公司天津興泰吉明置業有限公司(以下稱「興泰吉明」、北京晟雲置業有限公司、昆明崑崙首置房地產有限公司(以下稱「昆明崑崙首置」、廈門首京置業有限公司(以下稱「廈門首京置業」、啟金壹號股權投資(天津)合夥企業(有限合夥)。

本集團於二零一九年八月出資設立全資子公司成都首閱華創置業有限公司(以下稱「成都華創」)。

本集團於二零一九年九月出資設立全資子公司北京首置健康管理有限公司。

本集團於二零一九年十月出資設立全資子公司首金悅創(天津)置業發展有限公司、首金茂創(天津)置業發展有限公司、首金驊創(天津)置業發展有限公司、首金浩創(天津)置業發展有限公司。

本集團於二零一九年十一月出資設立全資子公司天津瑞吉置業有限公司(以下稱「天津瑞吉」)。

本集團於二零一九年十二月出資設立全資子公司首金洪創(天津)置業發展有限公司。

六、在其他主體中的權益

(1) 在子公司中的權益

(a) 重要子公司情況

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
					直接(%)	間接(%)	
Central Plaza	有限責任公司	英屬維爾京群島	英屬維爾京群島	投資控股	100	-	發起人注入
IFC	有限責任公司	英屬維爾京群島	英屬維爾京群島	投資控股	100	-	發起人注入
首創朝陽房地產發展有限公司 (以下稱「首創朝陽」)	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	100	-	企業合併
北京新博城房地產開發有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	企業合併
浙江奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	湖州市	湖州市	房地產開發及運營	-	72.9	企業合併
首創鉅大	有限責任公司	開曼群島	開曼群島	投資控股	-	72.9	企業合併
西安首創新置業有限公司	有限責任公司	西安市	西安市	房地產開發及銷售	-	72.9	企業合併
鑒金置業(i)	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	65.88	企業合併
北京東環鑫融投資管理有限公司 (以下稱「東環鑫融」)	有限責任公司	北京市	北京市	房屋租賃	100	-	企業合併
珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金 (有限合夥)	有限責任公司	珠海市	珠海市	投資管理	-	96.39	企業合併
重慶首永置業有限公司	有限責任公司	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	-	96.39	企業合併

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 重要子公司情況(續)

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
					直接(%)	間接(%)	
瀋陽吳華置業有限公司	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	-	100	企業合併
成都首創瑞華置業有限公司 (以下稱「成都瑞華」)	有限責任公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	-	100	企業合併
天津首創新園置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	55	出資設立
京津同城(天津)投資有限公司 (以下稱「京津同城」)	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發	-	90	出資設立
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
北京首創中北基礎設施投資有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發	-	100	出資設立
北京安順園房地產開發有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	95	出資設立
江陰啟悅置業有限公司	有限責任公司	江陰市	江陰市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
青島信立偉業房地產開發有限公司	有限責任公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
海南奧特萊斯旅業開發有限公司 (以下稱「海南奧萊旅業」)	有限責任公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發運營及管理	-	100	出資設立
瀋陽首創新運置業有限公司 (以下稱「瀋陽新運」)	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	100	-	出資設立
大唐偉業投資有限公司	有限責任公司	法國	法國	地產業務及其他	-	100	出資設立
海南首創奧萊置業有限公司	有限責任公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京創瑞祥安置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京貴佳茂置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉鴻置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京聯創盛業房地產開發有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
成都首創正華置業有限公司	有限責任公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京旭嘉置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉盛置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津宏泰偉業房地產開發有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首浦置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京天智盈置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京金億豐置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京寶馳通置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首湖投資有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首揚投資有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 重要子公司情況(續)

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
					直接(%)	間接(%)	
杭州首創奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	杭州市	杭州市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
江西首創奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	南昌市	南昌市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司	有限責任公司	武漢市	武漢市	房地產開發運營及管理	-	72.2	出資設立
西安首創鉅商業開發管理有限公司	有限責任公司	西安市	西安市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
鄭州鉅信奧萊實業有限公司	有限責任公司	鄭州市	鄭州市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
北京永源興置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海裕樞房地產開發有限公司 (以下稱「上海裕樞」)	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	51	出資設立
上海噶熹房地產開發有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	51	出資設立
北京優達置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發	-	70	出資設立
上海首涇投資有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
濟南首鉅置業有限公司	有限責任公司	濟南市	濟南市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
合肥創鉅奧萊商業管理有限公司	有限責任公司	合肥市	合肥市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
重慶首創奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	重慶市	重慶市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
上海碩毓置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆明首創奧萊商業運營管理有限公司	有限責任公司	昆明市	昆明市	房地產開發運營及管理	-	62.0	出資設立
上海首源置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
深圳首龍房地產開發有限公司	有限責任公司	深圳市	深圳市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉昌置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京泰龍翔置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津城鐵港鐵	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
杭州臨創置業有限公司	有限責任公司	杭州市	杭州市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
重慶首源置業有限公司	有限責任公司	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
青島鉅大奧萊商業管理有限公司	有限責任公司	青島市	青島市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
貿景環球	有限責任公司	香港	英屬維爾京群島	投資管理	-	72.9	出資設立

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 重要子公司情況(續)

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	業務性質	持股比例		取得方式
					直接(%)	間接(%)	
上海首悅置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首耀置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
浙江華隆置業有限公司	有限責任公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
首創奧萊(昆山)置業有限公司	有限責任公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京創瑞華安置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆山市首創新開置業有限公司	有限責任公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
首金資本管理(天津)有限公司 (以下稱「首金資本」)	有限責任公司	天津市	天津市	投資管理	100	-	出資設立
青島滄海偉業房地產開發有限公司	有限責任公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
成都首創華府置業有限公司	有限責任公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	南寧市	南寧市	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
佛山首朗房地產開發有限公司	有限責任公司	佛山市	佛山市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
張家口睿源房地產開發有限公司	有限責任公司	張家口市	張家口市	房地產開發	-	92	出資設立
首創嘉銘新鎮投資發展有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	項目投資及房地產開發	-	70	出資設立
昆明首置新業	有限責任公司	昆明市	昆明市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
佛山首瑞	有限責任公司	佛山市	佛山市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
首創新都	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
東莞首望	有限責任公司	東莞市	東莞市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
瀋陽龍京	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
廈門首置翔發	有限責任公司	廈門市	廈門市	房地產開發及銷售	-	65	出資設立
成都華創	有限責任公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
廈門首京置業	有限責任公司	廈門市	廈門市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津瑞吉	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆明崑崙首置	有限責任公司	昆明市	昆明市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
興泰吉明	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆山廣盛	有限責任公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	-	100	購買股權
天津天科	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京同創金龍置業有限公司 (以下稱「同創金龍」)(ii)	有限責任公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	-	25	出資設立
天津興泰聚成置業有限公司 (以下稱「興泰聚成」)(iii)	有限責任公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	-	20	出資設立

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 重要子公司情況(續)

- (i) 於二零一九年，鑒金置業通過增資方式取得增資款人民幣1,000,000,000元，增資後本集團持有鑒金置業65.88%股權，仍可以控制鑒金置業，因此仍將其作為子公司核算。
- (ii) 本集團持有同創金龍25%股權，並持有董事會中57%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過方為生效，本集團可以控制同創金龍，因此將其作為子公司核算。
- (iii) 本集團持有興泰聚成20%股權，並持有董事會中56%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過即為生效，本集團仍可以控制興泰聚成，因此仍將其作為子公司核算。

(b) 存在重要少數股東權益的子公司

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司

子公司名稱	少數股東的 持股比例(%)	二零一九年度 歸屬於少數 股東的損益	二零一九年度 向少數股東 分派股利	二零一九年 十二月三十一日 少數股東權益
興泰聚成	80	324,538	—	962,698
上海裕憬	49	(4,176)	—	959,507
昆明崑崙首置	50.15	(315)	—	601,485
廈門首置翔發	35	(357)	—	294,693
同創金龍	75	(10,820)	—	286,390
京津同城	10	63,705	63,600	125,267
合計		372,575	63,600	3,230,040

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下：

	二零一九年十二月三十一日財務狀況					
	流動 資產	非流動 資產	資產 合計	流動 負債	非流動 負債	負債 合計
興泰聚成	1,786,337	30	1,786,367	582,995	-	582,995
上海裕憬	5,823,164	14,085	5,837,249	3,229,071	650,000	3,879,071
昆明崑崙首置	1,369,071	362	1,369,433	170,060	-	170,060
廈門首置翔發	1,057,320	340	1,057,660	15,681	200,000	215,681
同創金龍	762,368	4,858	767,226	385,372	-	385,372
京津同城	4,938,489	538	4,939,027	3,686,361	-	3,686,361

	二零一八年十二月三十一日財務狀況					
	流動 資產	非流動 資產	資產 合計	流動 負債	非流動 負債	負債 合計
興泰聚成	3,045,035	50	3,045,085	2,247,386	-	2,247,386
上海裕憬	6,392,424	11,203	6,403,627	2,605,926	1,831,000	4,436,926
昆明崑崙首置	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
廈門首置翔發	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
同創金龍	856,439	71	856,510	454,865	5,364	460,229
京津同城	4,110,743	8,405	4,119,148	2,911,611	-	2,911,611

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

	二零一九年度			經營活動 現金流量
	營業收入	淨利潤/ (虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	
興泰聚成	1,777,921	405,673	405,673	(335,839)
上海裕憬	-	(8,523)	(8,523)	1,661,097
昆明崑崙首置	-	(628)	(628)	(1,230,248)
廈門首置翔發	-	(1,021)	(1,021)	(1,003,414)
同創金龍	14,270	(14,427)	(14,427)	(149,506)
京津同城	1,331,797	637,052	637,052	3,568

	二零一八年度			經營活動 現金流量
	營業收入	淨利潤/ (虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	
興泰聚成	746,869	163,761	163,761	539,467
上海裕憬	-	(18,601)	(18,601)	(297,189)
昆明崑崙首置	不適用	不適用	不適用	不適用
廈門首置翔發	不適用	不適用	不適用	不適用
同創金龍	239,999	44,699	44,699	(151,685)
京津同城	875,983	469,417	469,417	(1,071,363)

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b2) 子公司對外發行的其他權益工具

	二零一九年度 歸屬於少數股東 的損益	二零一九年度 向少數股東 分派股利	二零一九年 十二月三十一日 少數股東權益
子公司發行高級永續證券(i)	232,758	232,758	3,470,846
子公司發行永久 可換股證券(ii)	96	—	945,478
合計	232,854	232,758	4,416,324

- (i) 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，折合人民幣3,503,200,000元的高級永續證券，年利率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。

於二零一四年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行450,000,000美元，折合人民幣2,759,625,000元的高級永續證券，年利率7.125%，扣除相關費用後收到資金折合人民幣2,728,222,000元。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，在本集團合併層面扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣2,628,899,000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。於二零一九年十一月，Central Plaza償還上述高級永續債券，並相應減少資本公積人民幣535,165,000元。

六、在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b2) 子公司對外發行的其他權益工具(續)

- (ii) 於二零一六年十一月，首創鉅大與遠洋集團控股有限公司(以下稱「遠洋集團」)及KKR CG JUDO OUTLETS(以下稱「KKR」)簽訂認購協議，分別向遠洋集團與KKR發行普通股95,192,308股。同時，首創鉅大向遠洋集團及KKR發行永久可換股證券，本金分別為港幣657,594,260元及港幣420,096,153元。

本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，亦無須交付可變數量的權益工具進行結算，因此該永久可轉股證券並不符合金融負債的定義，本金扣除發行費用後折合人民幣945,197,000元在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

二零一九年度，歸屬於少數股東的損益為人民幣96,000元(二零一八年度：人民幣93,000元)。

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益

(a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息

	主要經營地	註冊地	業務性質	對集團活動 是否具有戰略性	持股比例	
					直接(%)	間接(%)
合營企業 -						
尚博地	北京市	北京市	工程勘察及設計、投資諮詢等	是	51	-
達成光遠	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	12.5
天津聯津	天津市	天津市	房地產開發及銷售	是	-	25
聯營企業 -						
天津新青	天津市	天津市	房地產開發及銷售	否	-	40
中關村集成電路園	北京市	北京市	房地產開發及銷售	是	-	50

本集團對上述股權投資均採用權益法核算。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(b) 重要合營企業的主要財務信息

	尚博地		達成光遠		天津聯津	
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	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	248,587	205,961	3,672,175	3,105,798	1,599,575	4,879,953
其中：現金和 現金等價物	54,228	22,220	645,064	543,514	541,259	1,145,192
非流動資產	472,706	485,062	903	928	800,240	800,305
資產合計	721,293	691,023	3,673,078	3,106,726	2,399,815	5,680,258
流動負債	43,597	35,859	2,693,007	1,958,598	1,375,161	5,425,986
非流動負債	262,000	264,263	-	387,500	-	180,000
負債合計	305,597	300,122	2,693,007	2,346,098	1,375,161	5,605,986
所有者權益合計	415,696	390,901	980,071	760,628	1,024,654	74,272
按持股比例計算的淨資產份額	212,005	199,360	122,509	95,079	256,163	18,568
- 內部交易未實現利潤	-	-	-	-	-	-
對合營企業投資的賬面價值 存在公開報價的合營企業投資的 公允價值	212,005 不適用	199,360 不適用	122,509 不適用	95,079 不適用	256,163 不適用	18,568 不適用

	尚博地		達成光遠		天津聯津	
	二零一九年度	二零一八年度	二零一九年度	二零一八年度	二零一九年度	二零一八年度
營業收入	90,817	94,645	1,587,547	2,981,387	5,667,499	-
財務(費用)/收入	(13,475)	(15,300)	6,716	16,868	8,844	11,218
所得稅費用	(8,259)	(7,213)	(73,148)	(257,297)	(316,794)	-
淨利潤/(虧損)	24,795	21,623	219,443	752,324	950,382	(23,303)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益/(虧損)總額	24,795	21,623	219,443	752,324	950,382	(23,303)
本集團本年度收到的來自合營企 業的股利	-	-	-	-	-	-

本集團以合營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎，按持股比例計算資產份額。

合營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時合營企業可辨認淨資產和負債的公允價值以及統一會計政策的影響。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(c) 重要聯營企業的主要財務信息

	中關村集成電路園		天津新青	
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
流動資產	1,546,680	2,153,727	866,502	845,298
其中：現金和現金等價物	205,376	539,318	2,082	1,923
非流動資產	2,419,096	1,935,361	181	243
資產合計	3,965,776	4,089,088	866,683	845,541
流動負債	585,351	999,749	664,996	182,251
非流動負債	2,392,819	2,282,897	-	-
負債合計	2,978,170	3,282,646	664,996	182,251
所有者權益合計	987,606	806,442	201,687	663,290
按持股比例計算的淨資產份額	493,803	403,221	80,675	265,316
- 內部交易未實現利潤	(18,963)	-	(899)	(872)
對聯營企業權益投資的賬面價值	474,840	403,221	79,776	264,444
存在公開報價的聯營企業投資的 公允價值	不適用	不適用	不適用	不適用

	中關村集成電路園		天津新青	
	二零一九年度	二零一八年度	二零一九年度	二零一八年度
營業收入	431,042	1,233,767	-	553
財務(費用)/收入	(133,489)	(68,685)	(16,563)	12
所得稅費用	(84,762)	(35,422)	-	265
淨利潤/(虧損)	254,164	106,008	(16,604)	(795)
其他綜合收益	-	-	-	-
綜合收益/(虧損)總額	254,164	106,008	(16,604)	(795)
本集團本年度收到的來自聯營企業的股利	36,500	-	-	-

本集團以聯營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎，按持股比例計算資產份額。

聯營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時聯營企業可辨認淨資產和負債的公允價值以及統一會計政策的影響。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六、在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(d) 不重要合營企業和聯營企業的匯總信息

	二零一九年度	二零一八年度
合營企業：		
投資賬面價值合計	3,332,475	2,661,542
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨(虧損)/利潤	(5,816)	359,672
其他綜合收益	-	-
綜合(虧損)/收益總額	(5,816)	359,672
聯營企業：		
投資賬面價值合計	1,222,599	1,466,159
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨(虧損)/利潤	(36,864)	2,180
其他綜合收益	-	-
綜合(虧損)/收益總額	(36,864)	2,180

淨利潤和其他綜合收益均已考慮取得投資時可辨認資產和負債的公允價值以及統一會計政策的調整影響。

(e) 合營企業和聯營企業發生的超額虧損

	年初累積 未確認的損失	本年度 未確認的損失	年末累積 未確認的損失
合營企業	6,180	4,793	10,973
聯營企業	-	11,016	11,016
合計	6,180	15,809	21,989

七、在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益

於二零一六年六月，本公司分別與葫蘆島創融投資有限公司(以下稱「葫蘆島創融」)、葫蘆島首創投資發展有限公司(以下稱「葫蘆島投資」)、葫蘆島首創實業發展有限公司(以下稱「葫蘆島實業」)及葫蘆島首創龍灣發展有限公司(以下稱「龍灣發展」)(以下合稱「托管項目公司」)之股東簽訂股權托管協議(以下稱「托管協議」)，由本公司受托行使其股東權利(收益權、剩餘財產分配請求權和處分權除外)，包括但不限於出席股東會權、投票表決權、提名權、推薦權、監督權、提案權、質詢查閱權等，由本公司對托管項目公司的項目開發經營行為實施監督，提出建議，代表托管項目公司之股東派出人員擔任公司董事、監事和高級管理人員。根據托管協議，本公司每年應收取的受托管理費以托管項目公司銷售收入的千分之二為標準計算，上限應不超過人民幣900,000元，下限不應低於人民幣500,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於上述托管項目公司中沒有權益，將葫蘆島創融、葫蘆島投資、葫蘆島實業及龍灣發展作為本集團未納入合併範圍的結構化主體。托管項目公司主要從事房地產項目開發投資，收益為所持有房地產項目開發所產生的利潤。二零一九年度，本集團未將資產轉移至托管項目公司。本集團不存在向托管項目公司提供財務支持的義務和意圖。

本集團其他未納入合併財務報表範圍的結構化主體為珠海橫琴成都偉華基金及珠海橫琴瑞元嘉陵基金(附註四(11))。

八、分部信息

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

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。
- 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。歸屬於各分部的費用由各個分部直接承擔。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

八、分部信息(續)

(1) 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			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	土地一級開發			
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。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

八、分部信息(續)

(2) 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					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	分部間抵銷	
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。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

八、分部信息(續)

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

對外交易收入	二零一九年度	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

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%)。

九、關聯方關係及其交易

(1) 母公司情況

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
首創集團	中國北京市	基礎設施、金融證券、工業科技、 商業貿易和旅遊酒店等

本公司的最終控制方為首創集團，註冊地為北京市。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
首創集團	3,300,000	-	-	3,300,000

(c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	持股比例 (%)	表決權比例 (%)	持股比例 (%)	表決權比例 (%)
首創集團	54.47	54.47	54.47	54.47

(2) 子公司情況

重要子公司的基本情況及相關信息見附註六(1)。

九、關聯方關係及其交易(續)

(3) 合營企業和聯營企業情況

合營企業和聯營企業情況見附註六(2)。

除附註六(2)中已披露的重要合營和聯營企業的情況外，其餘與本集團發生關聯交易的其他合營企業和聯營企業的情況如下：

與本集團的關係	
首萬譽業	合營企業
天津永元置業有限公司(以下稱「天津永元」)	合營企業
天津瑞泰置業有限公司(以下稱「天津瑞泰」)	合營企業
創遠亦程	合營企業
遠創興茂	合營企業
遠創興城	合營企業
天津合發	合營企業
天津睿濱	合營企業
天津瑞和置業有限公司(以下稱「天津瑞和」)	合營企業
北京致誠鑫達物業管理有限公司(以下稱「致誠鑫達」)	合營企業
上海恆固	合營企業
上海松銘	合營企業
金龍永輝	合營企業
天津聯展	合營企業
北京悅創	合營企業
廈門融地	合營企業
廣州碧增	合營企業
寧波億興企業管理有限責任公司(以下稱「寧波億興」)	合營企業
金網絡	聯營企業
南昌華創	聯營企業
珠海橫琴瑞元嘉陵基金	聯營企業
天津新明	聯營企業
騰泰億遠	聯營企業
杭州臻美投資有限公司(以下稱「杭州臻美」)	聯營企業
北京遠創椿和養老服務有限公司(以下稱「遠創椿和」)	聯營企業
重慶吳華置業有限公司(以下稱「重慶吳華」)	聯營企業
瑞成永創	聯營企業
廣州潤昱	聯營企業
首金元創	聯營企業
開元和安	聯營企業

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(4) 其他主要關聯方情況

	與本集團的關係
紫陽投資有限公司(以下稱「紫陽投資」)	本公司之子公司的重要少數股東
上海保利建錦房地產有限公司(以下稱「保利建錦」)	本公司之子公司的重要少數股東
昆明市五華區產業發展有限公司(以下稱「昆明五華」)	本公司之子公司的重要少數股東
蘇州泓昶置業有限公司(以下稱「蘇州泓昶」)	本公司之原子公司的合營企業
首創青旅	本公司之原合營企業
陽光苑	本公司之原聯營企業
北京金融街國際酒店有限公司(以下稱「金融街酒店」)	本公司之原聯營企業
首匯置業	本公司之聯營企業的重要子公司
成都錦匯	本公司之合營企業的重要子公司
上海梁悅實業有限公司(以下稱「上海梁悅」)	本公司之合營企業的重要子公司
天津瑞祥置業有限公司(以下稱「天津瑞祥」)	本公司之合營企業的重要子公司
杭州融祥置業有限公司(以下稱「杭州融祥」)	本公司之合營企業的重要子公司
寧波悅隆房地產開發有限公司(以下稱「寧波悅隆」)	本公司之合營企業的重要子公司
北京創元匯資本管理有限公司(以下稱「創元匯」)	本公司之合營企業的重要子公司
重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司(以下稱「重慶華宇盛瑞」)	本公司之合營企業的重要子公司
首創投資	受同一最終控制方控制的實體
北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)(以下稱「新城鎮基金」)	受同一最終控制方控制的實體
首創證券有限責任公司(以下稱「首創證券」)	受同一最終控制方控制的實體
北京創智信融投資中心(有限合夥)(以下稱「創智信融」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首益融信息科技服務有限公司(以下稱「首益融」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創資產管理有限公司(以下稱「首創資產」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創大河投資有限公司(以下稱「首創大河」)	受同一最終控制方控制的實體

九、關聯方關係及其交易(續)

(4) 其他主要關聯方情況(續)

	與本集團的關係
Reco Yanshan Private Limited(以下稱「Reco Yanshan」)	本公司之子公司的重要少數股東
Bantex Investments	本公司之原子公司的重要少數股東
北京新尚致遠房地產開發有限公司(以下稱「新尚致遠」)	本公司之子公司的重要少數股東
杭州威新房地產開發有限公司(以下稱「杭州威新」)	本公司之子公司的重要少數股東
天津旭唯房地產開發有限公司(以下稱「天津旭唯」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京永同昌房地產開發有限公司(以下稱「永同昌」)	本公司之子公司的重要少數股東
金地興業房地產有限公司(以下稱「金地興業」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京龍湖中佰置業有限公司(以下稱「龍湖中佰」)	本公司之子公司的重要少數股東
浙江榮升達控股有限公司(以下稱「榮升達」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京嘉源宏業投資管理有限公司(以下稱「嘉源宏業」)	本公司之子公司的重要少數股東

(5) 關聯交易

(a) 定價政策

本集團採購自關聯方的商品和銷售給關聯方的商品以市場價格作為定價基礎，接受關聯方提供的勞務以及提供給關聯方的勞務均符合正常商業條款，關聯交易定價是由本集團與關聯方協商一致確定。

(b) 採購商品、接受勞務：

關聯方	關聯交易內容	二零一九年度	二零一八年度
首創集團	擔保服務	40,800	37,500
首創集團	維好協議	43,253	35,133
金網絡	銷售代理服務	18,467	26,424
尚博地	房屋租賃	7,592	7,230
首創證券	資產管理服務	3,776	5,079
首創證券	債券發行服務	3,403	3,300
陽光苑	房屋租賃	1,360	1,478
金融街酒店	房屋租賃	不適用	984
合計		118,651	117,128

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(c) 銷售商品、提供勞務：

關聯方	關聯交易內容	二零一九年度	二零一八年度
天津瑞和	商品銷售	1,087,739	-
首創集團	房屋租賃及物業服務	28,326	26,115
首匯置業	商品銷售	14,264	9,969
首益融	房屋租賃及物業服務	4,775	4,369
首創資產	房屋租賃及物業服務	1,788	1,720
新城鎮基金	房屋租賃及物業服務	1,842	965
首創大河	房屋租賃及物業服務	1,015	1,015
天津瑞泰	商品銷售	-	829,934
其他	商品銷售	20,193	23,741
合計		1,159,942	897,828

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(d) 本集團與關聯方發生的資金佔用收入／(費用)：

	二零一九年度	二零一八年度
遠創興城	142,284	—
天津合發	118,694	—
蘇州泓昶	90,823	—
天津永元	69,915	64,953
北京悅創	66,000	—
上海梁悅	55,766	—
天津聯展	52,818	—
金谷創展	43,657	—
創遠亦程	42,311	—
天津瑞祥	39,931	81,165
廣州潤昱	39,073	—
中關村集成電路園	35,780	40,899
杭州融祥	32,272	—
寧波悅隆	16,705	—
遠創興茂	16,064	—
天津瑞和	13,701	—
首創青旅	—	64,678
天津瑞泰	—	20,807
新城鎮基金	—	(21,378)
成都錦匯	(16,869)	—
其他	5,570	3,443
合計	864,495	254,567

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(e) 租賃

本集團作為出租方：

	二零一九年度	二零一八年度
東環鑫融	39,385	35,563

本集團作為承租方當期增加的使用權資產：

	二零一九年度	二零一八年度
尚博地	7,592	-

(f) 擔保及提供維好協議

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
首創集團為本公司擔保(i)	2,500,000	4,500,000
首創集團為子公司擔保(ii)	-	248,000
首創集團為子公司提供維好協議	10,082,299	9,576,035
子公司之少數股東為子公司擔保(附註四(26)(b))	1,631,000	1,893,000
本集團為合營公司之子公司擔保(iii)	1,400,800	750,000
本集團為合營公司擔保	-	649,500
本集團為聯營公司擔保(iv)	569,292	-

- (i) 本公司的母公司首創集團於二零一四年度為本公司向人保投資控股有限公司借貸的人民幣2,000,000,000元提供不可撤銷連帶責任保證擔保。於二零一九年十二月三十一日，該長期借款已全部償還。

本公司的母公司首創集團於二零一五年為本公司從泰康資產管理有限責任公司借貸的人民幣2,500,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二二年八月。

- (ii) 本公司的母公司首創集團於二零一四年度為首創朝陽從平安銀行深圳分行借入的人民幣1,220,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證。於二零一九年十二月三十一日，該長期借款已全部償還。

- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團為合營企業的子公司於二零一八年三月從中航信託股份有限公司(以下稱「中航信託」)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，本集團為合營企業的子公司長期借款人民幣652,850,000元提供擔保，擔保到期日為二零二二年。

- (iv) 於二零一九年十二月三十一日，本集團為聯營企業長期借款人民幣569,292,000元提供擔保(二零一八年十二月三十一日：無)，擔保到期日為二零二九年十二月。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(g) 提供/(收到)資金

	二零一九年度	二零一八年度
創元匯	944,992	—
天津瑞和	932,260	—
致誠鑫達	735,000	—
天津新青	542,410	(578,000)
保利建錦	525,946	207,040
金谷創展	454,669	—
寧波悅隆	293,487	—
杭州融祥	245,943	—
天津永元	218,003	37,364
寧波億興	165,000	—
北京悅創	130,830	—
遠創椿和	120,000	—
上海首嘉	93,600	(438,000)
重慶昊華	73,000	—
首金元創	72,181	—
開元和安	40,135	—
重慶華宇盛瑞	29,700	(200,406)
南昌華創	21,430	(13,941)
天津瑞泰	20,734	724,365
首創青旅	14,400	96,889
新尚致遠	—	242,189
杭州威新	—	266,408
天津旭唯	—	242,189
永同昌	—	217,970
Bantex Investments	—	204,000
金融街酒店	—	(66,706)
瑞成永創	(11,100)	—
金網絡	(14,774)	—
中關村集成電路園	(37,926)	(201,295)
達成光遠	(45,000)	(25,000)
天津聯津	(50,000)	(200,000)
創智信融	(54,078)	—
騰泰億遠	(87,500)	(246,000)
上海梁悅	(88,000)	13,000
天津睿濱	(156,500)	47,600
天津合發	(160,550)	1,234,506
廣州碧增	(164,348)	—
天津聯展	(198,975)	561,750
廣州潤昱	(300,000)	—

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(g) 提供/(收到)資金(續)

	二零一九年度	二零一八年度
遠創興城	(714,039)	865,883
創遠亦程	(777,919)	1,789,329
天津瑞祥	(789,376)	1,367,800
遠創興茂	(1,051,850)	1,175,901
首匯置業	(1,509,116)	-
其他	(26,808)	103,038
合計	(564,139)	7,427,873

(h) 股權處置

關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價政策	二零一九年度	二零一八年度
Bantex Investments (附註五(2))	出售股權	股權評估	3,025,130	-

(i) 關鍵管理人員薪酬

	二零一九年度	二零一八年度
關鍵管理人員薪酬	43,231	32,490
其他	342	352
合計	43,573	32,842

- (j) 於二零一七年二月，本公司與首創證券及托管銀行簽訂資產管理協議，約定首創證券向本公司提供資產管理及投資服務，委託資產的金額增加不超過人民幣2,000,000,000元，本公司將按年度基準計算並在資產管理協議終止後向首創證券支付業績報酬。

(6) 關聯方應收、應付款項餘額

應收關聯方款項：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
預付賬款金網絡	4,936	-	11,474	-

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款				
創遠亦程(i)	2,128,433	—	3,384,829	—
天津永元(i)	1,289,566	—	997,453	—
開元和安	1,180,992	—	1,140,857	—
天津瑞和(i)	932,260	—	—	—
天津合發(i)	851,181	—	1,186,056	—
天津瑞泰	765,906	—	745,172	—
致誠鑫達	735,000	—	—	—
金谷創展(i)	501,141	—	—	—
遠創興茂(i)	454,371	—	1,505,721	—
中關村集成電路園(i)	440,604	—	440,128	—
天津瑞祥(i)	435,000	—	1,181,639	—
廣州碧增	407,146	—	—	—
廣州潤昱(i)	387,017	—	—	—
永同昌	317,970	—	317,970	—
寧波悅隆	311,259	—	—	—
上海梁悅(i)	289,112	—	318,000	—
杭州融祥	280,152	—	—	—
杭州威新	266,408	—	266,408	—
天津聯展(i)	260,165	—	403,133	—
新尚致遠	242,189	—	242,189	—
天津旭唯	242,189	—	242,189	—
天津睿濱	234,796	—	391,296	—
北京悅創(i)	200,790	—	—	—
寧波億興	165,000	—	—	—
騰泰億遠	158,500	—	246,000	—
遠創興城(i)	152,518	—	865,883	—
重慶昊華	143,116	—	—	—
遠創椿和	120,000	—	—	—
金地興業	100,000	—	100,000	—
龍湖中佰	100,000	—	100,000	—
Reco Yanshan	92,272	—	91,137	—
首金元創	72,181	—	—	—
南昌華創	69,133	—	47,703	—
金龍永輝	58,200	—	—	—

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
重慶華宇盛瑞	57,772	—	28,072	—
榮升達	49,760	—	47,626	—
首萬譽業	27,636	—	27,636	—
首匯置業	11,920	—	8,880	—
杭州臻美	10,663	—	—	—
成都錦匯	8,202	—	6,931	—
尚博地	1,993	—	10,000	—
創智信融	—	—	54,078	—
首創青旅	不適用	—	447,216	—
Bantex Investments	不適用	—	204,000	—
其他	7,430	—	11,141	—
合計	14,559,943	—	15,059,343	—

(i) 於二零一九年十二月三十一日，該類款項為本集團應收合營企業和聯營企業的計息往來款本金及利息，款項年利率區間為2%至10%，均無固定還款期限。

除上述款項外，其餘與關聯方往來款項均不計息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期限。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項：

		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應付賬款	金網絡	715	40,061
合同負債	首匯置業	19,327	9,379
	創遠亦程	2,699	-
	天津瑞泰	380	-
合計		22,406	9,379
其他應付款	首匯置業	1,500,000	-
	保利建錦	639,237	1,165,183
	上海首嘉	468,089	1,101,689
	天津聯津	250,000	200,000
	珠海橫琴瑞元嘉陵基金	125,536	125,536
	昆明五華	118,225	118,225
	上海恆固	114,800	109,200
	達成光遠	107,500	62,500
	天津新明	96,660	99,420
	上海松銘	92,400	89,600
	創元匯	83,288	1,028,280
	首創大河	76,500	76,500
	金龍永輝	72,750	65,475
	紫陽投資	69,987	69,987
	廈門融地	36,000	-
	天津新青	35,590	578,000
	天津永元	30,010	30,010
	杭州威新	27,002	27,002
	新尚致遠	24,547	24,547
	天津旭唯	24,547	24,547
	永同昌	22,093	22,093
	金網絡	20,368	84
	首創投資	20,000	20,000
	創遠亦程	-	480,000
	其他	3,618	-
合計		4,058,747	5,517,878

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項：(續)

		二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應付股利	紫陽投資	109,253	109,253
	嘉源宏業	87,500	23,900
合計		196,753	133,153

本集團應付關聯方款項均不計息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期限。

(7) 應付董事酬金(附註四(22))

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
董事酬金	26,550	26,550

(8) 董事利益及權益

(a) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零一九年度每位董事、監事的薪酬如下：

姓名	袍金	工資	獎金(ii)	其他福利	養老保險	住房公積金	長期激勵 基金計劃	合計
李松平(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
鍾北辰	-	1,607	5,150	106	50	38	-	6,951
李曉斌	-	1,518	4,250	106	50	38	-	5,962
胡衛民	-	1,651	3,820	106	50	38	-	5,665
范書斌	-	1,409	3,820	106	50	38	-	5,423
蘇健(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
李旺	270	-	-	-	-	-	-	270
黃翼忠	270	-	-	-	-	-	-	270
劉昕	270	-	-	-	-	-	-	270
鄧文斌(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
湯亞楠(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
蔣和斌	-	3,055	-	82	50	38	-	3,225

(i) 二零一九年度，董事李松平、董事蘇健、監事鄧文斌以及監事湯亞楠未從本公司領取董事酬金。

(ii) 本公司各高級管理人員根據其職能、責任及表現等因素領取的獎金。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(8) 董事利益及權益(續)

(a) 董事、監事及執行總裁薪酬(續)

二零一八年度每位董事、監事的薪酬如下：

姓名	袍金	工資	獎金	其他福利	養老保險	住房公積金	長期激勵 基金計劃	合計
李松平	181	-	-	-	-	-	-	181
鍾北辰(i)	-	1,641	-	96	55	35	880	2,707
李曉斌	-	1,183	-	96	55	35	880	2,249
胡衛民(i)	-	1,698	-	96	55	35	880	2,764
范書斌(i)	-	1,383	-	96	55	35	880	2,449
蘇健	181	-	-	-	-	-	-	181
李旺	270	-	-	-	-	-	-	270
黃翼忠	270	-	-	-	-	-	-	270
劉昕	270	-	-	-	-	-	-	270
蔣和斌	-	3,101	-	96	55	35	-	3,287
唐軍(ii)	-	1,137	-	45	18	11	-	1,211
蘇朝暉(ii)	181	-	-	-	-	-	-	181
孫少林(ii)	181	-	-	-	-	-	-	181
李章(ii)	54	-	-	-	-	-	-	54
湯亞楠(iii)	54	-	-	-	-	-	-	54

(i) 該董事於二零一八年四月二十七日獲委任。

(ii) 該監事於二零一八年四月二十七日退任

(iii) 該監事於二零一八年四月二十七日退任，於二零一八年七月四日重新獲委任。

(b) 本年度，本公司未支付董事終止福利。

(c) 本年度，本公司未就獲得董事服務而向第三方支付對價。

(d) 本年度，本公司未向董事、受董事控制的法人及董事的關連人士提供貸款、准貸款或其他交易。

(e) 董事在交易、安排或合同中的重大權益

本年度，本公司沒有簽訂任何與本集團之業務相關而本公司的董事直接或間接在其中擁有重大權益的重要交易、安排或合同。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九、關聯方關係及其交易(續)

(9) 薪酬最高的前五位人士

二零一九年度本集團薪酬最高的前五位中包括3位董事(二零一八年度：無)，其薪酬已反映在上表中；其他2位(二零一八年度：5位)的薪酬合計金額列示如下：

	二零一九年度	二零一八年度
基本工資、獎金、基本養老保險、其他補貼	11,095	28,744

	人數	
	二零一九年度	二零一八年度
薪酬範圍：		
人民幣4,000,001元-7,000,000元	2	5

- (10) 於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准本公司採納《長期激勵基金計劃》(以下稱「激勵計劃」)。本公司以年度股東大會通過的當年年報告和經審計財務報告為基礎確定公司業績是否達到激勵標準。於二零零九年九月二十五日召開的臨時股東大會、於二零一四年三月十四日召開的二零一三年度股東周年大會及於二零一八年二月二十四日召開的臨時股東大會對激勵計劃進行修訂，激勵基金分配方案按照最新修訂後的激勵計劃執行。按照激勵計劃，本公司於二零一九年度計提長期激勵基金人民幣37,000,000元(二零一八年度：無)。

十、或有事項

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)。

十一、承諾事項

(1) 資本性支出承諾事項

尚不必在資產負債表上列示的資本性支出承諾

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
已批准未簽約	32,077,864	19,126,536
已簽約未支付	11,806,026	4,113,115
合計	43,883,890	23,239,651

(2) 對外投資承諾事項

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
收購子公司	304,114	1,324,681
對合聯營公司投資	2,710,730	1,840,000
合計	3,014,844	3,164,681

十二、金融工具及其風險

本集團的經營活動會面臨各種金融風險，主要包括信用風險、流動性風險、市場風險(主要為外匯風險、利率風險和其他價格風險)。上述金融風險以及本集團為降低這些風險所採取的風險管理政策如下所述：

董事會負責規劃並建立本集團的風險管理架構，制定本集團的風險管理政策和相關指引並監督風險管理措施的執行情況。本集團已制定風險管理政策以識別和分析本集團所面臨的風險，這些風險管理政策對特定風險進行了明確規定，涵蓋了市場風險、信用風險和流動性風險管理等諸多方面。本集團定期評估市場環境及本集團經營活動的變化以決定是否對風險管理政策及系統進行更新。本集團的風險管理由風險管理委員會按照董事會批准的政策開展。風險管理委員會通過與本集團其他業務部門的緊密合作來識別、評價和規避相關風險。本集團內部審計部門就風險管理控制及程序進行定期的審核，並將審核結果上報本集團的審計委員會。

十二、金融工具及其風險(續)

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

本集團的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。本集團已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易(外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為美元、港幣、澳元及歐元)存在外匯風險。本集團總部財務部門負責持續監控集團外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的外匯風險；為此，本集團可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團內記賬本位幣為人民幣的公司持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下：

	二零一九年十二月三十一日				合計
	美元項目	港幣項目	澳元項目	歐元項目	
外幣金融資產					
貨幣資金	30,358	1,916	146	-	32,420
交易性金融資產	-	-	3,520,171	-	3,520,171
其他非流動金融資產	-	-	1,066,373	-	1,066,373
合計	30,358	1,916	4,586,690	-	4,618,964
外幣金融負債					
短期借款	-	268,802	-	-	268,802
一年內到期的非流動負債	146,139	-	-	-	146,139
應付債券	9,722,536	-	-	-	9,722,536
長期借款	-	1,162,375	-	-	1,162,375
合計	9,868,675	1,431,177	-	-	11,299,852

十二、金融工具及其風險(續)

(1) 市場風險(續)

(a) 外匯風險(續)

	二零一八年十二月三十一日				合計
	美元項目	港幣項目	澳元項目	歐元項目	
外幣金融資產					
貨幣資金	30,243	445,385	1,930	5,574	483,132
交易性金融資產	-	-	2,950,405	-	2,950,405
其他非流動金融資產	-	-	1,060,729	-	1,060,729
合計	30,243	445,385	4,013,064	5,574	4,494,266
外幣金融負債					
短期借款	-	438,982	-	-	438,982
其他應付款	58,269	438	-	-	58,707
應付債券	9,570,210	-	-	-	9,570,210
長期借款	-	1,141,352	-	-	1,141,352
合計	9,628,479	1,580,772	-	-	11,209,251

於二零一九年十二月三十一日，由於本集團美元應付債券已通過加蓋貨幣掉期合約及交叉貨幣利率掉期合約規避外匯風險，對於本集團其他美元金融資產和美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將分別減少或增加利潤總額約人民幣1,518,000元(二零一八年十二月三十一日：增加或減少利潤總額約人民幣1,401,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，由於本集團部分港幣銀行借款通過加蓋貨幣掉期合約規避外匯風險，對於本集團其他港幣金融資產和港幣金融負債，如果人民幣對港幣升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加利潤總額約人民幣96,000元(二零一八年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣298,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，由於本集團澳大利亞房地產投資款已通過遠期合約規避外匯風險，對於本集團其他澳元金融資產，如果人民幣對澳元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加利潤總額約人民幣155,035,000元(二零一八年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣97,000元)。

十二、金融工具及其風險(續)

(1) 市場風險(續)

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於長期銀行借款及應付債券等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一九年十二月三十一日，本集團長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為人民幣20,519,323,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,509,562,000元)。

總部財務部門持續監控集團利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及本集團尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對本集團的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整，這些調整可能是進行利率互換的安排來降低利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5%，而其他因素保持不變，本集團的利潤總額會減少或增加約人民幣102,597,000元(二零一八年十二月三十一日：減少或增加約人民幣117,548,000元)。

(c) 其他價格風險

本集團其他價格風險產生於其他權益工具投資，存在權益工具價格變動的風險。

於二零一九年十二月三十一日，如果本集團其他權益工具投資的預期價格上漲或下跌5%，其他因素保持不變，則本集團將增加或減少其他綜合收益約人民幣14,414,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣14,414,000元)。

十二、金融工具及其風險(續)

(2) 信用風險

本集團信用風險主要產生於貨幣資金、應收賬款、其他應收款、合同資產和債權投資等，以及未納入減值評估範圍的以公允價值計量且其變動計入當期損益的債務工具投資、衍生金融資產和財務擔保合同等。於資產負債表日，本集團金融資產的賬面價值已代表其最大信用風險敞口；資產負債表表外的最大信用風險敞口為履行財務擔保所需支付的最大金額人民幣1,970,092,000元。

本集團貨幣資金主要為存放於聲譽良好並擁有較高信用評級的國有銀行和其他大中型上市銀行的銀行存款，本集團認為其不存在重大的信用風險，幾乎不會產生因銀行違約而導致的重大損失。

此外，對於應收賬款、其他應收款和合同資產等，本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。

於二零一九年十二月三十一日，本集團無重大的作為抵押持有的擔保物和其他信用增級。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十二、金融工具及其風險(續)

(3) 流動性風險

本集團內各子公司負責其自身的現金流量預測。總部財務部門在匯總各子公司現金流量預測的基礎上，在集團層面持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於資產負債表日，本集團各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,764,336	-	-	-	1,764,336
應付款項	19,787,632	-	-	-	19,787,632
長期借款	2,259,074	19,541,490	20,285,874	3,769,629	45,856,067
應付債券	1,364,791	16,496,739	13,440,994	-	31,302,524
長期應付款	-	215,352	3,349,372	-	3,564,724
一年內到期 非流動負債	22,856,473	-	-	-	22,856,473
合計	48,032,306	36,253,581	37,076,240	3,769,629	125,131,756

	二零一八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	2,827,601	-	-	-	2,827,601
應付款項	19,880,970	-	-	-	19,880,970
長期借款	2,098,360	15,941,076	20,883,538	6,147,994	45,070,968
應付債券	1,220,833	8,721,162	18,372,285	-	28,314,280
長期應付款	97,500	1,620,638	27,001	-	1,745,139
一年內到期 非流動負債	21,242,868	-	-	-	21,242,868
合計	47,368,132	26,282,876	39,282,824	6,147,994	119,081,826

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十二、金融工具及其風險(續)

(3) 流動性風險(續)

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證或其他權證，並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保餘額參見附註十。

銀行借款及其他借款償還期分析如下：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
1年以內	11,984,558	11,804,968	8,549,254	14,870,340
1至2年	17,790,167	15,530,883	14,149,220	9,292,635
2年至5年	18,702,534	15,862,614	19,963,885	17,624,568
超過5年	3,235,353	689,630	4,099,867	—
合計	51,712,612	43,888,095	46,762,226	41,787,543

十三、公允價值估計

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)

公允價值計量結果所屬的層次，由對公允價值計量整體而言具有重要意義的輸入值所屬的最低層次決定：

第一層次：相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價。

第二層次：除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。

第三層次：相關資產或負債的不可觀察輸入值。

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

於二零一九年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產/(負債)按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
金融資產				
交易性金融資產-				
一年以內到期的澳大利亞房地產投資款	-	-	3,520,171	3,520,171
首創證券資產管理計劃	67,126	-	-	67,126
第一創業證券股份有限公司				
(以下稱「一創證券」)資產管理計劃	122,072	-	-	122,072
加蓋貨幣掉期合約	-	51,973	-	51,973
其他非流動金融資產				
天城永泰	-	-	2,150,330	2,150,330
一年以上到期的澳大利亞房地產投資款	-	-	1,066,373	1,066,373
加蓋貨幣掉期合約	-	233,321	-	233,321
衍生金融資產				
遠期外匯合約	-	94,872	-	94,872
交叉貨幣利率掉期工具	-	1,059	-	1,059
其他權益工具投資-				
優客工場股權	-	-	238,283	238,283
國開思遠股權	-	-	50,000	50,000
金融資產合計	189,198	381,225	7,025,157	7,595,580
非金融資產				
投資性房地產 -				
投資物業 - 華北	-	-	6,901,658	6,901,658
投資物業 - 華中	-	-	6,850,183	6,850,183
投資物業 - 華南	-	-	1,104,000	1,104,000
非金融資產合計	-	-	14,855,841	14,855,841
資產合計	189,198	381,225	21,880,998	22,451,421

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

於二零一八年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產／(負債)按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
金融資產				
交易性金融資產－				
一年以內到期的澳大利亞房地產投資款	－	－	2,950,405	2,950,405
首創證券資產管理計劃	32,575	－	－	32,575
一創證券資產管理計劃	41,270	－	－	41,270
其他非流動金融資產				
天城永泰	－	－	2,165,471	2,165,471
一年以上到期的澳大利亞房地產投資款	－	－	1,060,729	1,060,729
衍生金融資產				
遠期外匯合約	－	262,202	－	262,202
其他權益工具投資－				
優客工場股權	－	－	238,283	238,283
國開思遠股權	－	－	50,000	50,000
金融資產合計	73,845	262,202	6,464,888	6,800,935
非金融資產				
投資性房地產－				
投資物業－華北	－	－	11,662,541	11,662,541
投資物業－華中	－	－	6,314,400	6,314,400
投資物業－華南	－	－	1,102,000	1,102,000
非金融資產合計	－	－	19,078,941	19,078,941
資產合計	73,845	262,202	25,543,829	25,879,876
金融負債				
交易性金融負債－				
加蓋交叉貨幣互換工具	－	(15,849)	－	(15,849)
衍生金融負債－				
交叉貨幣利率掉期工具	－	(32,871)	－	(32,871)
金融負債合計	－	(48,720)	－	(48,720)

本集團以導致各層次之間轉換的事項發生日為確認各層次之間轉換的時點。本年度無第一層次與第二層次間的轉換。

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

對於在活躍市場上交易的金融工具，本集團以其活躍市場報價確定其公允價值；對於不在活躍市場上交易的金融工具，本集團採用估值技術確定其公允價值。所使用的估值模型主要為現金流量折現模型和市場可比公司模型等。估值技術的輸入值主要包括無風險利率、基準利率、匯率等。

對於投資性房地產，本集團委託外部評估師對其公允價值進行評估。所採用的方法主要包括收益法和假設開發法等。所使用的輸入值主要包括市場租金及租金增長率和折現率、利息率和利潤率等。

上述第三層次資產變動如下：

	投資性房地產			合計
	華北地區	華中地區	華南地區	
二零一九年一月一日	11,662,541	6,314,400	1,102,000	19,078,941
購建	266,703	528,854	—	795,557
出售	(5,709,000)	(28,548)	—	(5,737,548)
成本計量的投資性房地產轉入	638,990	—	—	638,990
其他調整	(12,090)	—	—	(12,090)
公允價值變動收益	54,514	35,477	2,000	91,991
計入其他綜合收益的利得	—	—	—	—
二零一九年十二月三十一日	6,901,658	6,850,183	1,104,000	14,855,841
計入當期損益的已實現利得	—	296,404	—	296,404
計入當期損益的未實現利得 — 公允價值變動收益	54,514	35,477	2,000	91,991

	交易性金融資產	其他非流動 金融資產	其他權益 工具投資	合計
	二零一九年一月一日	2,950,405	3,226,200	
本年購入	—	347,190	—	347,190
本年出售	—	—	—	—
重分類	569,766	(569,766)	—	—
計入當期損益的已實現利得	—	213,079	—	213,079
二零一九年十二月三十一日	3,520,171	3,216,703	288,283	7,025,157

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

	投資性房地產			合計
	華北地區	華中地區	華南地區	
二零一八年一月一日	11,097,501	4,844,240	1,078,000	17,019,741
購建	1,264,937	741,708	-	2,006,645
出售	(1,276,000)	(9,266)	-	(1,285,266)
成本計量的投資性房地產轉入	-	665,615	-	665,615
存貨轉入	349,646	-	-	349,646
公允價值變動收益	225,416	72,103	24,000	321,519
計入其他綜合收益的利得	1,041	-	-	1,041
二零一八年十二月三十一日	11,662,541	6,314,400	1,102,000	19,078,941
計入當期損益的已實現利得	458,119	435	-	458,554
計入當期損益的未實現利得				
- 公允價值變動收益	225,416	72,103	24,000	321,519
	交易性金融資產	其他非流動 金融資產	其他權益 工具投資	合計
二零一八年一月一日	1,442,577	4,666,908	270,000	6,379,485
本年購入	-	172,068	-	172,068
本年出售	(323,125)	-	(20,000)	(343,125)
重分類	1,789,487	(1,789,487)	-	-
計入當期損益的已實現利得	41,466	331,702	-	373,168
計入當期損益的未實現損失	-	(154,991)	-	(154,991)
計入其他綜合收益的利得	-	-	38,283	38,283
二零一八年十二月三十一日	2,950,405	3,226,200	288,283	6,464,888

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：

投資性房地產	二零一九年 十二月三十一日		不可觀察輸入值		
			名稱	範圍/加權平均值	與公允價值之間的關係
投資物業 - 華北	6,901,658	收益法	折現率	4%至7%	折現率越高， 公允價值越低
			市場租金	人民幣45元至人民幣351元 每平方米每月	租金越高， 公允價值越高
投資物業 - 華中	6,850,183	收益法	折現率	5.5%至7%	折現率越高， 公允價值越低
			市場租金	人民幣29元至人民幣155元 每平方米每月	租金越高， 公允價值越高
投資物業 - 華南	1,104,000	收益法	折現率	6.5%至7%	折現率越高， 公允價值越低
			市場租金	人民幣52元至人民幣87元 每平方米每月	租金越高， 公允價值越高

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：(續)

投資性房地產	二零一八年 十二月三十一日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值		
				範圍／加權平均值	與公允價值之間的關係	
投資物業－華北	11,662,541	收益法	折現率	3.5%至7%	折現率越高， 公允價值越低	
			市場租金	人民幣32元至人民幣516元 每平方米每月	租金越高， 公允價值越高	
			假設開發法	利息率	4.35%	利息率越高， 公允價值越低
			利潤率	1.07%至10%	利潤率越高， 公允價值越低	
投資物業－華中	6,314,400	收益法	折現率	5.5%至7%	折現率越高， 公允價值越低	
			市場租金	人民幣30元至人民幣154元 每平方米每月	租金越高， 公允價值越高	
			假設開發法	利息率	4.35%	利息率越高， 公允價值越低
			利潤率	12%	利潤率越高， 公允價值越低	
投資物業－華南	1,102,000	收益法	折現率	6.5%至7%	折現率越高， 公允價值越低	
			市場租金	人民幣52元至人民幣88元 每平方米每月	租金越高， 公允價值越高	

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：(續)

	二零一九年 十二月三十一日		不可觀察輸入值			
			公允價值	估值技術	名稱	範圍／加權平均值
交易性金融資產						
一年內到期的澳大利亞 房地產投資款	3,520,171	未來現金流折現	折現率	一天到三年期的折現率	折現率越高， 公允價值越低	
其他非流動金融資產						
一年以上到期的澳大利亞 房地產投資款	1,066,373	未來現金流折現	折現率	一天到三年期的折現率	折現率越高， 公允價值越低	
天城永泰	2,150,330	市場法	合約價格	每平方米 人民幣28,878元至 人民幣58,200元	合約價格越高， 公允價值越高	
其他權益工具投資						
優客工場股權	238,283	市場法	股權估值	根據最新增資協議計算的 優客工場淨資產 公允價值乘以持股比例	股權估值越高， 公允價值越高	

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：(續)

	二零一八年 十二月三十一日	公允價值	估值技術	不可觀察輸入值		
				名稱	範圍／加權平均值	與公允價值之間的關係
交易性金融資產						
一年內到期的澳大利亞 房地產投資款	2,950,405	未來現金流折現	折現率	一天到三年期的折現率	折現率越高， 公允價值越低	
其他非流動金融資產						
一年以上到期的澳大利亞 房地產投資款	1,060,729	未來現金流折現	折現率	一天到三年期的折現率	折現率越高， 公允價值越低	
天城永泰	2,165,471	市場法	合約價格	每平方米 人民幣28,878元至 人民幣58,200元	合約價格越高， 公允價值越高	
其他權益工具投資						
優客工場股權	238,283	市場法	股權估值	根據最新增資協議計算的 優客工場淨資產 公允價值乘以持股比例	股權估值越高， 公允價值越高	

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三、公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

第二層次公允價值計量的相關信息如下：

	二零一九年 十二月三十一日		可觀察輸入值	
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值
衍生金融資產	95,931	未來現金流折現	資產負債表日澳洲遠 期匯率	4.8960至5.0413
			折現率	0.84%至1.01%
		柏力克 - 舒爾斯公式， 未來現金流折現	交叉貨幣利率	可觀察匯率利率和波動水平
交易性金融資產	51,973	未來現金流折現	折現曲線	一年期的折現率 (貨幣包括美元和人民幣)
			遠期匯率	每筆遠期合同從估值日到 到期日的遠期匯率
其他非流動金融資產	233,321	未來現金流折現	折現曲線	兩年期的折現率 (貨幣包括美元和人民幣)
			遠期匯率	每筆遠期合同從估值日到 到期日的遠期匯率

	二零一八年 十二月三十一日		可觀察輸入值	
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值
衍生金融資產	262,202	未來現金流折現	資產負債表日澳洲 遠期匯率	4.8522至4.9416
			折現率	1.75%至2.21%
交易性金融負債	15,849	未來現金流折現	折現曲線	兩年到期折現率 (貨幣包括美元和人民幣)
			遠期匯率	每筆遠期合同從估值日到 到期日的遠期匯率
衍生金融負債	32,871	柏力克 - 舒爾斯公式， 未來現金流折現	交叉貨幣利率	可觀察匯率、 利率和波動水平

十三、公允價值估計(續)

(2) 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債

本集團以攤餘成本計量的金融資產和金融負債主要包括：應收款項、短期借款、應付款項、長期借款、應付債券和長期應付款等。

除下述金融資產和金融負債以外，其他不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	26,708,636	27,507,849	20,506,000	21,252,592
應付債券	35,884,775	36,073,995	35,560,543	35,560,543
長期應付款	4,297,476	4,309,657	6,227,001	6,313,216
合計	66,890,887	67,891,501	62,293,544	63,126,351

長期借款以及不存在活躍市場的應付債券，以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等级並在相同條件下提供幾乎相同現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值，屬於第三層級。

十四、資本管理

本集團資本管理政策的目標是為了保障本集團能夠持續經營，從而為股東提供回報，並使其他利益相關者獲益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付給股東的股利金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團的總資本為合併資產負債表中所列示的股東權益。本集團不受制於外部強制性資本要求，利用資產負債比率監控其資本。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團的資產負債比率列示如下：

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
總負債	143,228,212	131,516,141
總資產	185,269,318	169,716,823
資產負債比率	77%	77%

十五、資產負債表日後事項

(1) 重要的非調整事項

- (i) 自二零二零年年初以來，新型冠狀病毒肺炎疫情(以下簡稱「新冠肺炎疫情」)在中國及其他一些國家和地區傳播，對經濟活動產生了一定影響。

本公司的董事會評估了新冠肺炎疫情對本集團的潛在影響，如下：

- 1、二零二零年度，本集團房地產銷售回款情況可能受到售樓處復工時間推遲的影響；房地產開發收入可能會受到在建項目停工、竣工備案時間推遲導致項目交付時間推遲對收入結轉及相關資金安排的影響。
- 2、二零二零年度，本集團的租金收入、管理費收入等可能會受到租金、物業管理費及其他費用豁免，現存租賃合同條款的調整，以及短期經濟放緩導致的隨租戶的銷售交易額變動而變動的可變租金收入變動的影響。
- 3、二零二零年度，本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行計量。截至二零一九年十二月三十一日，投資性房地產的公允價值總額約人民幣14,855,841,000元(附註四(13))。二零二零年，本集團投資物業的公允價值可能會因為新冠肺炎疫情的爆發而出現波動。

自合併財務報表之日起，新冠肺炎疫情整體的財務影響無法可靠估計。本集團將密切監察新冠肺炎疫情的發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況及經營成果的影響。

- (ii) 於二零二零年一月二十二日，本公司發佈供股之結果，H股供股已完成，就有關暫定配額所收取之股款將不會退還，繳足股款H股供股股份於二零二零年一月二十三日開始買賣。

截至本財務報表報出日，供股已完成，供股款項已全部收到，其中內資股供股增加股數824,602,850股，募集資金總額人民幣1,385,333,000元(附註四(31))，H股供股增加股數510,378,000股，募集資金總額為港幣954,407,000元。供股完成後，本公司股數自3,027,960,000增加至4,362,940,850。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十五、資產負債表日後事項(續)

(2) 利潤分配情況說明

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，按截至二零二零年三月二十三日已發行股份4,362,940,850股計算，擬派發現金股利共計人民幣741,700,000元，該股利分配將在二零二零年五月十三日舉行的周年股東大會經股東審批。

十六、公司財務報表附註

(1) 其他應收款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	80,486,370	62,448,540
應收其他關聯方款項	6,736,829	4,868,712
投標及保證金	87,600	49,600
其他	1,990,251	15,275
合計	89,301,050	67,382,127
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	89,277,050	67,358,127

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本公司借予子公司海南奧萊旅業款項餘額人民幣655,844,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣246,862,000元)，年利率為5.66%，無固定還款期限；本公司借予子公司成都瑞華款項餘額人民幣2,060,043,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣980,000,000元)，年利率為10%，無固定還款期限。

除此之外的其他應收子公司往來款項均不計利息，無抵押和擔保，無固定還款期限。

- (a) 其他應收款賬齡分析如下：

	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	56,229,329	49,879,058
一到二年	20,179,764	11,178,010
二到三年	6,620,757	4,445,861
三年以上	6,271,200	1,879,198
合計	89,301,050	67,382,127

十六、公司財務報表附註(續)

(1) 其他應收款(續)

(b) 損失準備及其賬面餘額變動表

	第一階段					第三階段		合計
	未來12個月內		未來12個月內		小計	整個存續期		
	預期信用損失(組合)		預期信用損失(單項)			預期信用損失(已發生信用減值)		
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備	壞賬準備	
二零一八年								
十二月三十一日	67,317,252	-	40,875	-	-	24,000	(24,000)	(24,000)
本年新增	21,959,798	-	-	-	-	-	-	-
本年減少	-	-	(40,875)	-	-	-	-	-
二零一九年								
十二月三十一日	89,277,050	-	-	-	-	24,000	(24,000)	(24,000)

於二零一九年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

於二零一九年十二月三十一日，本公司不存在處於第二階段的其他應收款。

於二零一九年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

	整個存續期		壞賬準備
	賬面餘額	預期信用損失率(%)	
單項計提：			
應收北京歌華文化發展集團 (以下稱「歌華集團」)	24,000	100	(24,000)

於二零一九年十二月三十一日，本公司應收歌華集團款項餘額為人民幣24,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣24,000,000元)，本集團認為該款項無法收回，因此於以前年度全額計提減值準備。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(2) 其他非流動金融資產

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
對天城永泰的投資款(a)	1,133,245	80,000

(a) 該款項為本公司享有的天城永泰開發項目的收益權。

(3) 長期股權投資

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
子公司(a)	7,679,532	6,474,284
合營企業(b)	195,307	197,824
聯營企業(c)	17,945	270,047
小計	7,892,784	6,942,155
減：長期股權投資減值準備	-	-
淨額	7,892,784	6,942,155

本公司不存在長期投資變現及收益匯回的重大限制。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(3) 長期股權投資(續)

(a) 子公司

	二零一八年 十二月三十一日	本年增減變動				二零一九年 十二月三十一日
		增加投資	減少投資	計提減值準備	其他	
首創朝陽	734,095	-	-	-	-	734,095
北京安華世紀房地產開發有限公司	136,303	-	-	-	-	136,303
北京首創新置置業有限公司	642,625	-	-	-	-	642,625
北京首創郎園文化發展有限公司	369,970	-	-	-	-	369,970
北京陽光城房地產有限公司	82,766	-	-	-	-	82,766
北京瑞元豐吉置業有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京瑞元豐祥置業有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京永元金泰投資管理有限公司	216,530	-	(216,530)	-	-	-
北京中瑞凱華投資管理有限公司	10,000	209,043	-	-	-	219,043
首創國信資產管理有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
北京東啟金照基礎設施投資有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
北京翔能置業有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
北京首置文化科技發展有限公司	60,000	40,000	-	-	-	100,000
天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司	60,000	-	-	-	-	60,000
首金資本	300,000	-	-	-	-	300,000
首創置業成都有限公司	150,000	-	-	-	-	150,000
江蘇首創置業有限公司	60,165	-	-	-	-	60,165
無錫首創新東置業有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
海口首創新業投資有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京尚博雅投資顧問有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
Central Plaza	39,466	-	-	-	-	39,466
IFC	20,480	-	-	-	-	20,480
首置投資控股有限公司	67,296	-	-	-	-	67,296
北京眾置鼎福房地產開發有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
上海首創正恆置業有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
聚源信誠(天津)投資管理有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
東環鑫融	1,064,065	-	-	-	-	1,064,065
天城永元	998,555	-	(998,555)	-	-	-
瀋陽新運	-	20,000	-	-	-	20,000
北京洲聯偉業投資有限公司	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
重慶首創新石置業有限公司	-	1,151,290	-	-	-	1,151,290
其他	61,968	-	-	-	-	61,968
合計	6,474,284	2,420,333	(1,215,085)	-	-	7,679,532

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(3) 長期股權投資(續)

(b) 合營企業

	本年增減變動								二零一九年 十二月三十一日
	二零一八年 十二月三十一日			按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益 變動	宣告發放 現金股利或利潤	其他	
		增加投資	減少投資						
北京萬業	48,938	-	-	4,528	-	-	(12,000)	-	41,466
通華強宇	14,365	-	-	(7,733)	-	-	-	-	6,632
珠海橫琴基金管理公司	31,367	-	-	43	-	-	-	-	31,410
尚博地	103,154	-	-	12,645	-	-	-	-	115,799
合計	197,824	-	-	9,483	-	-	(12,000)	-	195,307

(c) 聯營企業

	本年增減變動								二零一九年 十二月三十一日
	二零一八年 十二月三十一日			按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益 變動	宣告發放 現金股利或利潤	其他	
		增加投資	減少投資						
金網絡	13,277	-	-	117	-	-	-	-	13,394
陽光苑	250,217	-	(250,217)	-	-	-	-	-	-
開元和安	6,553	-	-	(2,002)	-	-	-	-	4,551
合計	270,047	-	(250,217)	(1,885)	-	-	-	-	17,945

(4) 其他應付款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
應付子公司款項	47,178,519	26,691,360
應付其他關聯方款項	1,008,097	-
應付經營往來款	2,488,532	2,021,702
應付債券利息	-	577,225
應付借款利息	-	15,420
應付其他權益工具股利	578,171	422,697
合計	51,253,319	29,728,404

十六、公司財務報表附註(續)

(5) 其他權益工具

於二零一九年四月，本公司發行永續中票，金額為人民幣1,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理。扣除相關費用後，確認其他權益工具人民幣995,500,000元。

於二零一九年四月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；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，中航信託設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,800,000,000元。根據《信託貸款合同》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅、減少註冊資本、宣佈清算或違反合同約定的義務外，可以選擇遞延分配收益，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；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。

於二零一八年九月，華澳國際信託有限公司(以下稱「華澳信託」)設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣870,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；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。

十六、公司財務報表附註(續)

(5) 其他權益工具(續)

於二零一八年九月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣350,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；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。

於二零一八年八月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,800,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；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。

於二零一八年八月，本公司發行永續中票，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除相關費用後，確認其他權益工具人民幣1,991,000,000元。

於二零一八年六月，本公司發行永續中票，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除相關費用後，確認其他權益工具人民幣1,988,000,000元。

十六、公司財務報表附註(續)

(5) 其他權益工具(續)

於二零一八年四月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣200,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的处理；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。

於二零一八年三月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣600,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的处理；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。

於二零一七年十二月，華澳信託設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣1,100,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的处理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,024,650,000元。

於二零一七年九月，華鑫國際信託有限公司設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的处理；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。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(5) 其他權益工具(續)

於二零一六年七月，上海興瀚資產管理有限公司設立專項資管計劃募集金額人民幣3,000,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限，除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此，該資管計劃符合權益工具的定義，在本集團合併層面及本公司層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配處理；於二零一八年十二月三十一日，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣2,895,291,000元。於二零一九年三月，本公司依據《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%，由於本公司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。

(6) 遞延所得稅資產

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	可抵扣暫時性 差異及可抵扣虧損	遞延所得 稅資產	可抵扣暫時性 差異及可抵扣虧損	遞延所得 稅資產
資產減值準備	24,000	6,000	24,000	6,000
預提費用	19,130	4,782	19,130	4,782
累計虧損	5,397,891	1,349,473	5,146,134	1,286,534
合計	5,441,021	1,360,255	5,189,264	1,297,316

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(7) 短期借款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
信用借款(a)	90,000	400,000
質押借款(b)	833,263	1,350,000
計提利息	6,850	-
合計	930,113	1,750,000

(a) 信用借款

於二零一九年十二月三十一日，短期借款人民幣90,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣400,000,000元)系由本公司取得的信用借款。

(b) 質押借款

於二零一九年十二月三十一日，短期借款人民幣833,263,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,350,000,000元)是由本公司以開發成本銷售可產生的應收賬款收益權作為質押借入。

於二零一九年十二月三十一日，短期借款的利率區間為5.70%至6.50%(二零一八年十二月三十一日：5.23%至6.50%)。

(8) 一年內到期的非流動負債

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(附註十六(9))	4,032,000	4,544,000
一年內到期的應付債券(附註十六(10))	6,690,454	10,000,427
計提利息	505,815	-
合計	11,228,269	14,544,427

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(9) 長期借款

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
信用(a)	1,532,000	1,576,000
保證(b)	2,500,000	4,500,000
小計	4,032,000	6,076,000
減：一年內到期的長期借款		
其中：		
信用(a)	(1,532,000)	(44,000)
保證(b)	(2,500,000)	(4,500,000)
小計	(4,032,000)	(4,544,000)
淨額	—	1,532,000

(a) 信用借款

於二零一九年十二月三十一日，本公司信用借款共計人民幣1,532,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,576,000,000元)。本金人民幣1,532,000,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(b) 保證借款

於二零一九年十二月三十一日，本公司保證借款共計人民幣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)，由首創集團為本公司提供擔保借入。

上述借款利息每三個月支付一次，本金人民幣2,500,000,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(10) 應付債券

	二零一八年		折溢價			二零一九年	
	十二月三十一日	本年發行	攤銷	本年償還	其他變動	十二月三十一日	計提利息
公司債券(i)	25,740,420	11,495,685	41,865	(8,340,000)	-	28,937,970	1,416,664
其中：一年內到期的應付債券	(10,000,427)					(6,690,454)	
淨額	15,739,993					22,247,516	

- (i) 經北金所債權融資計劃[2018]第472號文核准，於二零一九年一月三十日本公司非公開發行人民幣1,500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,482,000,000元。債券期限為三年，固定利率為6%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經北金所債權融資計劃[2019]第0577號文核准，於二零一九年九月九日本公司非公開發行人民幣2,000,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,952,000,000元。債券期限為三年，固定利率為5.40%，每季付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經上海證券交易所上證函[2019]171號文核准，於二零一九年十二月三十一日前本公司分四次非公開發行人民幣8,090,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣8,061,685,000元。債券期限分別為三年或五年，固定利率區間為4.3%至4.58%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

於二零一九年十二月三十一日，本公司賬面有票面值共計人民幣29,060,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後折合人民幣28,937,970,000元，利率區間為3.70%至6.00%。於二零一九年十二月三十一日，公司債券賬面金額人民幣6,690,454,000元應於二零二零年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(11) 資本公積

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
股本溢價	3,059,320	560,730	(104,709)	3,515,341

	二零一七年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一八年 十二月三十一日
股本溢價	3,113,441	-	(54,121)	3,059,320

本公司於二零一九年十二月收到內資股供股所得款項人民幣1,385,333,000元，其中560,730,000元計入資本公積(股本溢價)(附註四(31))。

於二零一六年七月，上海興瀚資產管理有限公司設立專項資管計劃募集金額人民幣3,000,000,000元。於二零一九年三月，本公司提出將於二零一九年七月償還該資管計劃的50%，由於本公司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(附註十六(5))。

(12) 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)	47,654	17,929
其他業務收入(b)	1,614	7,366
合計	49,268	25,295

	二零一九年度	二零一八年度
主營業務成本(a)	-	-
其他業務成本(b)	-	-
合計	-	-

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(12) 營業收入和營業成本(續)

(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
諮詢收入	47,654	-	17,929	-

(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
臨時性租賃	1,614	-	7,366	-

(13) 財務費用

	二零一九年度	二零一八年度
利息支出	1,955,508	1,909,327
利息收入	(197,122)	(133,358)
匯兌損益	10,174	9,827
其他	89,734	88,701
合計	1,858,294	1,874,497

(14) 投資收益

	二零一九年度	二零一八年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	7,598	46,448
處置子公司收益	1,981,460	589,625
債權持有期間取得的利息收入	556,947	296,707
處置聯營企業收益	134,552	14,293
子公司股利分配	964,000	1,593,000
其他	75,687	99,476
合計	3,720,244	2,639,549

財務報表附註

二零一九年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六、公司財務報表附註(續)

(15) 貨幣資金

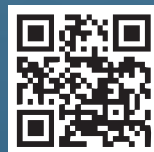
	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
庫存現金	4	4
銀行存款	10,003,374	8,580,016
合計	10,003,378	8,580,020

十七、淨流動資產

	二零一九年 十二月三十一日 合併	二零一八年 十二月三十一日 合併	二零一九年 十二月三十一日 公司	二零一八年 十二月三十一日 公司
流動資產	155,377,694	137,511,685	99,510,837	76,050,851
減：流動負債	(69,262,690)	(63,777,213)	(63,641,823)	(46,183,341)
淨流動資產	86,115,004	73,734,472	35,869,014	29,867,510

十八、總資產減流動負債

	二零一九年 十二月三十一日 合併	二零一八年 十二月三十一日 合併	二零一九年 十二月三十一日 公司	二零一八年 十二月三十一日 公司
資產總計	185,269,318	169,716,823	110,000,644	84,472,175
減：流動負債	(69,262,690)	(63,777,213)	(63,641,823)	(46,183,341)
總資產減流動負債	116,006,628	105,939,610	46,358,821	38,288,834



www.bjcapitalland.com