

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



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司2019年度財務報表及審計報告》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二零年四月二十三日

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

首创置业股份有限公司

2019 年度
财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2020)第 15015 号
(第一页, 共五页)

首创置业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了首创置业 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项为投资性房地产公允价值的评估。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>首创置业对投资性房地产的披露见财务报表附注二(14)、附注二((31)(ii))及附注四(13)。首创置业采用公允价值对投资性房地产进行后续计量, 于 2019 年 12 月 31 日, 以公允价值计量的投资性房地产账面价值约为人民币 14,855,841,000 元, 于 2019 年度计入公允价值变动收益的投资性房地产公允价值评估增值约为人民币 91,991,000 元。评估值由首创置业参考其聘请的独立第三方评估师(以下称“评估师”)执行的评估决定。</p> <p>投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断, 主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择, 其中, 估值技术为收益法, 涉及的输入值通常包括市场租金以及折现率。</p> <p>考虑上述重大会计估计和判断, 以及对合并财务报表的重大影响, 我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。</p>	<p>我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及客观性。</p> <p>我们与首创置业管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术, 并取得和查阅了由评估师出具的首创置业投资性房地产物业评估报告, 结合项目的运营状态评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。</p> <p>我们抽样选取部分投资性房地产公允价值评估值执行如下程序: 评估了收益法下价值估计所使用的关键输入值市场租金及折现率的合理性, 包括将市场租金与市场可比案例及管理层租赁台账中的租金信息进行比对, 将折现率与行业水平进行比对。</p> <p>基于上述, 我们在执行工作过程中获取的证据支持了管理层针对上述评估方法及关键输入值作出的重大会计估计和判断。</p>

四、 其他信息

首创置业管理层对其他信息负责。其他信息包括首创置业 2019 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。其他信息预期将在审计报告日后提供给我们。

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

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

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

五、 管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督首创置业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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

(三)、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

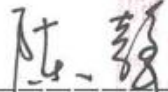
六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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


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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海市
2020年3月23日

注册会计师


陈 静(项目合伙人)

注册会计师


王豆豆



首创置业股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2019年12月31日 合并	2018年12月31日 合并	2019年12月31日 公司	2018年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1);十六(15)	27,035,244	22,526,602	10,003,378	8,580,020
交易性金融资产	四(2)	3,761,342	3,024,250	189,198	73,845
应收账款	四(3)	5,218,581	3,610,558	159	159
预付款项	四(4)	2,443,991	872,313	1,444	3,596
其他应收款	四(5);十六(1)	22,350,997	20,245,009	89,277,050	67,358,127
存货	四(6)	85,928,699	75,403,717	33,544	33,544
合同资产	四(7)	5,734,719	4,436,823	-	-
持有待售资产		-	73,244	-	-
一年内到期的非流动资产	四(9)	311,975	4,397,880	-	-
其他流动资产	四(8)	2,592,146	2,921,289	6,064	1,560
流动资产合计		155,377,694	137,511,685	99,510,837	76,050,851
非流动资产					
衍生金融资产	四(30)	95,931	262,202	-	-
长期应收款		2,000	-	-	-
长期股权投资	四(11);十六(3)	5,700,367	5,108,373	7,892,784	6,942,155
其他权益工具投资	四(12)	288,283	288,283	50,000	50,000
其他非流动金融资产	四(10);十六(2)	3,450,024	3,226,200	1,133,245	80,000
投资性房地产	四(13)	16,743,273	20,570,240	-	-
固定资产	四(14)	324,203	314,770	52,698	51,853
使用权资产	四(15)	915,045	—	825	—
无形资产		38,508	-	-	-
长期待摊费用	四(16)	453,144	244,117	-	-
递延所得税资产	四(17);十六(6)	1,870,925	1,534,029	1,360,255	1,297,316
其他非流动资产		9,921	656,924	-	-
非流动资产合计		29,891,624	32,205,138	10,489,807	8,421,324
资产总计		185,269,318	169,716,823	110,000,644	84,472,175

首创置业股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

负 债 及 股 东 权 益	附注	2019年12月31日 合 并	2018年12月31日 合 并 经重述	2019年12月31日 公 司	2018年12月31日 公 司 经重述
流动负债					
短期借款	四(19);十六(7)	1,717,672	2,748,664	930,113	1,750,000
交易性金融负债		-	15,849	-	-
应付票据		51,817	32,706	-	-
应付账款	四(20)	8,551,640	9,442,087	40,049	10,814
合同负债	四(21)	19,475,282	17,102,209	807	807
应付职工薪酬	四(22)	258,554	218,546	162,862	126,793
应交税费	四(23)	5,204,477	3,140,045	26,404	22,096
其他应付款	四(24);十六(4)	11,184,175	10,406,177	51,253,319	29,728,404
一年内到期的非流动负债	四(25);十六(8)	22,819,073	20,670,930	11,228,269	14,544,427
流动负债合计		69,262,690	63,777,213	63,641,823	46,183,341
非流动负债					
衍生金融负债	四(30)	-	32,871	-	-
长期借款	四(26);十六(9)	39,728,054	38,212,972	-	1,532,000
应付债券	四(27);十六(10)	28,490,333	25,310,202	22,247,516	15,739,993
租赁负债	四(28)	875,318	-	-	-
长期应付款	四(29)	2,717,476	1,607,001	-	-
预计负债		-	4,123	-	-
递延所得税负债	四(17)	2,153,741	2,571,759	-	-
其他非流动负债		600	-	-	-
非流动负债合计		73,965,522	67,738,928	22,247,516	17,271,993
负债合计		143,228,212	131,516,141	85,889,339	63,455,334
股东权益					
股本	四(31)	3,852,563	3,027,960	3,852,563	3,027,960
其他权益工具	十六(5)	15,124,416	13,476,018	15,124,416	13,476,018
其中:永续债	十六(5)	15,124,416	13,476,018	15,124,416	13,476,018
资本公积	四(32);十六(11)	395,293	469,930	3,515,341	3,059,320
其他综合收益	四(33)	289,943	438,746	-	-
盈余公积	四(34)	829,151	665,381	829,151	665,381
未分配利润	四(35)	11,412,652	11,037,357	789,834	788,162
归属于母公司股东权益合计		31,904,018	29,115,392	24,111,305	21,016,841
少数股东权益		10,137,088	9,085,290	-	-
股东权益合计		42,041,106	38,200,682	24,111,305	21,016,841
负债及股东权益总计		185,269,318	169,716,823	110,000,644	84,472,175

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人



会计机构负责人:





首创置业股份有限公司

2019年度合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018年度 公司
一、营业收入	四(36);十六(12)	20,786,255	23,257,053	49,268	25,295
减:营业成本	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)
销售费用	四(38)	(743,768)	(609,167)	-	-
管理费用	四(38)	(1,425,045)	(1,069,626)	(340,328)	(297,895)
财务费用	四(39);十六(13)	(3,097,009)	(2,869,242)	(1,858,294)	(1,874,497)
其中:利息费用		(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	-
投资收益	四(41);十六(14)	3,579,237	3,235,429	3,720,244	2,639,549
其中:对联营企业和合营企业的 投资收益		355,430	513,780	7,598	46,448
净敞口套期收益		17,605	7,199	-	-
公允价值变动收益	四(42)	102,338	410,997	1,612	503
信用减值损失		-	(141,219)	-	-
资产减值损失		(10,086)	-	-	-
资产处置(损失)/收益		(1,637)	6,314	167	-
二、营业利润		3,552,458	3,160,047	1,573,137	492,785
加:营业外收入	四(43)	32,375	15,808	1,620	7,206
减:营业外支出	四(44)	(14,609)	(15,892)	-	(150)
三、利润总额		3,570,224	3,159,963	1,574,757	499,841
减:所得税费用	四(45)	(1,001,362)	(742,874)	62,939	434,831
四、净利润		2,568,862	2,417,089	1,637,696	934,672
按经营持续性分类					
持续经营净利润		2,568,862	2,417,089	1,637,696	934,672
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		2,122,572	1,922,932	不适用	不适用
少数股东损益		446,290	494,157	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

2019年度合并及公司利润表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018年度 公司
五、其他综合(亏损)/收益的税后净额	四(33)	(148,803)	26,585	-	(9,407)
归属于母公司股东的 其他综合(亏损)/收益的税后净额		(148,803)	26,585	-	(9,407)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	38,283	-	-
1.其他权益工具投资公允价值变动		-	38,283	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合亏损		(148,803)	(11,698)	-	(9,407)
1.权益法下可转损益的 其他综合亏损		-	(31,984)	-	(9,407)
2.因存货转入投资性房地产 公允价值增加		-	781	-	-
3.前期计入其他综合收益 投资性房地产公允价值变动 当期转出		(62,073)	(50,301)	-	-
4.现金流量套期储备		(81,690)	78,713	-	-
5.外币财务报表折算差额		(5,040)	(8,907)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		2,420,059	2,443,674	1,637,696	925,265
归属于母公司股东的综合收益总额		1,973,769	1,949,517	不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		446,290	494,157	不适用	不适用
七、每股收益	四(46)				
基本每股收益(人民币元)		0.43	0.45	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)		0.43	0.45	不适用	不适用

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人



会计机构负责人:



首创置业股份有限公司

2019年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		26,347,804	16,659,719	47,962	11,580
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	873,378	511,541	21,787,044	9,488,044
经营活动现金流入小计		27,221,182	17,171,260	21,835,006	9,499,624
购买商品、接受劳务支付的现金		(21,266,177)	(16,041,434)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,303,440)	(1,244,064)	(221,988)	(185,062)
支付的各项税费		(2,974,583)	(3,416,509)	(39,310)	(57,085)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(1,430,962)	(2,563,982)	(20,535,620)	(18,617,782)
经营活动现金流出小计		(26,975,162)	(23,265,989)	(20,796,918)	(18,859,929)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额		246,020	(6,094,729)	1,038,088	(9,360,305)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		5,443,803	4,990,000	5,259,175	4,990,000
取得投资收益所收到的现金		66,413	59,978	14,771	59,978
取得子公司增加的现金净额		-	66,513	-	-
处置固定资产和其他长期资产 收回的现金净额		842,534	80,889	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额		3,752,302	1,585,756	2,735,628	948,158
收到其他与投资活动有关的现金	四(47)(c)	8,385,770	3,664,157	2,612,285	1,476,515
投资活动现金流入小计		18,490,822	10,447,293	10,621,859	7,474,651
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		(1,816,735)	(2,111,981)	(844)	(1,615)
投资支付的现金		(6,898,446)	(5,919,100)	(6,423,245)	(6,358,555)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(1,425,842)	(1,826,604)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)(d)	(11,732,156)	(12,312,030)	(3,129,881)	(2,868,403)
投资活动现金流出小计		(21,873,179)	(22,169,715)	(9,553,970)	(9,228,573)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(3,382,357)	(11,722,422)	1,067,889	(1,753,922)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		6,759,938	507,150	1,385,333	-
其中: 股东增资收到的现金		1,385,333	-	1,385,333	-
子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,903,759	507,150	-	-
子公司发行高级永续债券收到的现金	六(1)(b)(b2)	3,470,846	-	-	-
母公司发行其他权益工具收到的现金		4,778,342	9,299,000	4,778,342	9,299,000
取得借款收到的现金		25,937,516	30,937,037	-	2,220,000
发行债券收到的现金		11,527,685	18,270,935	11,527,685	12,445,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(47)(e)	3,516,788	2,106,341	36,000	3,374,143
筹资活动现金流入小计		52,520,269	61,120,463	17,727,360	27,338,143
偿还债务支付的现金		(30,940,943)	(28,857,595)	(12,710,737)	(11,136,322)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(7,342,193)	(5,511,881)	(3,608,460)	(1,363,777)
子公司偿还高级永续债券支付的现金		(3,270,095)	(2,510,000)	-	-
偿还其他权益工具支付的现金		(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(47)(f)	(2,402,603)	(1,196,836)	(590,782)	-
筹资活动现金流出小计		(45,455,834)	(39,576,312)	(18,409,979)	(14,000,099)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		7,064,435	21,544,151	(682,619)	13,338,044
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		114,801	(28,631)	-	(9,827)
五、现金及现金等价物净增加额					
加: 年初现金及现金等价物余额	四(48)	21,748,206	18,049,837	8,580,020	6,366,030
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(48)	25,791,105	21,748,206	10,003,378	8,580,020

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



首创置业股份有限公司

2019年度合并股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具 余额	资本公积	其他综合收益	盈余公积		
2018年1月1日年初余额		3,027,960	5,889,968	653,652	412,161	570,905	11,000,218	31,947,556
2018年度增减变动额		-	7,586,050	(183,722)	26,585	94,476	(1,914,928)	6,253,126
综合收益总额		-	-	-	-	-	494,157	2,417,089
净利润		-	-	-	-	-	-	26,585
其他综合收益	四(33)	-	-	-	26,585	-	-	2,443,674
综合收益总额合计		-	-	-	26,585	-	494,157	2,417,089
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	26,585
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	2,443,674
股东减资		-	-	-	-	-	-	565,956
其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	(279,805)
其他权益工具持有者投入资本		-	7,586,050	-	-	-	-	7,586,050
与少数股东交易		-	-	(129,601)	-	-	(2,437,144)	(2,566,745)
其他		-	-	-	-	-	(22,251)	(22,251)
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	93,467	-	-
对股东的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(635,872)	(871,713)
对其他权益工具持有者的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(547,919)	(547,919)
偿还其他权益工具		-	-	-	-	-	-	(54,121)
其他	四(35)	-	-	-	-	1,009	-	-
2018年12月31日年末余额		3,027,960	13,476,018	469,930	438,746	665,381	9,085,290	38,200,682
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	(8,131)	(8,131)
2019年1月1日年初余额		3,027,960	13,476,018	469,930	438,746	665,381	9,085,290	38,192,551
2019年度增减变动额		824,603	1,648,398	(74,637)	(148,803)	163,770	363,426	3,848,555
综合收益总额		-	-	-	-	-	2,122,572	2,568,862
净利润		-	-	-	-	-	-	(148,803)
其他综合收益	四(33)	-	-	-	(148,803)	-	-	(148,803)
综合收益总额合计		-	-	-	(148,803)	-	2,122,572	2,420,059
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本	四(31)	824,603	-	560,730	-	-	-	1,903,759
其他权益工具持有者投入资本	十六(5)	-	4,543,689	-	-	-	-	3,289,092
其他权益工具转出	四(32)、十六(5)	-	(1,447,845)	(52,355)	-	-	-	4,543,689
与少数股东交易		-	-	(530,658)	-	-	-	(1,500,000)
利润分配		-	-	-	-	-	(970,210)	(1,500,668)
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	163,770	(163,770)	-
对股东的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(666,151)	(994,192)
对其他权益工具持有者的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(806,103)	(806,103)
偿还其他权益工具	四(32)、十六(5)	-	(1,447,846)	(52,354)	-	-	-	(1,500,000)
其他	四(35)	-	-	-	-	-	(103,122)	(103,122)
2019年12月31日年末余额		3,852,563	15,124,416	395,293	289,943	829,151	10,137,088	42,041,106

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

平李
印松

主管会计工作的负责人:

辰钟
印北

会计机构负责人:

斌范
印书



首創置業股份有限公司

2019年度公司股東權益變動表

(除特別注明外, 金額單位為人民幣千元)

項目	附注	股本	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
			優先股	永續債					
2018年1月1日年初餘額		3,027,960		5,889,968	3,113,441	9,407	570,905	1,121,670	13,733,351
2018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
2018年12月31日年末餘額		3,027,960		13,476,018	3,059,320	-	665,381	788,162	21,016,841
2019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									
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)
2019年12月31日年末餘額		3,852,563		15,124,416	3,515,341	-	829,151	789,834	24,111,305

后附財務報表附注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:



首创置业股份有限公司
2019年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-5
2019年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3-4
合并及公司现金流量表	5
合并股东权益变动表	6
公司股东权益变动表	7
财务报表附注	8-156

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

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

本公司的母公司和最终控股公司均为首创集团, 其为一家于北京市设立的国有企业。

本公司于 2003 年 6 月在香港联合交易所有限公司主板挂牌上市交易, 于 2019 年 12 月 31 日, 本公司的总股本为人民币 3,852,563,000 元, 每股面值 1 元。

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

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 3 月 23 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

新的香港《公司条例》自 2014 年 3 月 3 日起生效。本财务报表的若干相关事项已根据香港《公司条例》的要求进行披露。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(4) 记账本位币

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

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

(7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金, 可随时用于支付的存款, 以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括其他权益工具投资等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

(ii) 减值

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

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 套期保值

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 套期保值(续)

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

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

(11) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

库存商品为从外部购入的用于销售的已完工产品，其成本按照采购合同约定的价格，采用加权平均法计量。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(12) 长期股权投资

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(13) 共同经营

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

(14) 投资性房地产

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 投资性房地产(续)

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

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

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

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

(15) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

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

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(d) 固定资产的处置

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

(16) 借款费用

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 借款费用(续)

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

(17) 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件等, 以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限50年平均摊销。

(b) 软件

软件按使用年限10年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(18) 长期待摊费用

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

(19) 长期资产减值

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 长期资产减值(续)

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(20) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

一 基本养老保险

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

—基本养老保险(续)

本集团为所有香港办公室雇员提供退休福利计划，即根据《强制性公积金计划条例》设立的强积金计划。本集团及本集团合格的香港雇员按照法定要求支付强积金计划月供款。该等退休福利计划的资金由独立管理基金持有，与本集团的资产分开。

—补充养老保险

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

(c) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

(21) 权益工具

本集团所发行的金融工具，在同时满足下列条件的情况下分类为权益工具：

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 权益工具(续)

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

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

(22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(23) 预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 收入确认

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

(a) 销售商品房

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

(b) 土地一级开发

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

(c) 投资性房地产租金收入

投资性房地产的租金收入按租约期采用直线法确认。

(d) 零售收入

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 政府补助

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

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(27) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 租赁(续)

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本集团作为出租人

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

(a) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 维修基金和质量保证金

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

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

(29) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1)、根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)、本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

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

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

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(1)、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(2)、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(3)、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(30) 分部信息

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 分部信息(续)

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

(31) 重要会计估计和判断

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

重要会计估计及其关键假设

(i) 递延所得税资产

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计估计和判断(续)

(ii) 投资性房地产公允价值

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

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

(32) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》(以下简称“新租赁准则”)，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号—债务重组》(以下简称“债务重组准则”)，本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响，其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下：

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 重要会计政策变更(续)

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并及公司的资产负债表影响列示如下：

会计政策变更的 内容和原因	受影响的报表 项目名称	影响金额			
		2018 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日	
		本集团	本公司	本集团	本公司
本集团及本公司将应 付票据及应付账款项 目分拆为应付账款和 应付票据项目。	应付账款	9,442,087	10,814	8,922,366	20,114
	应付票据	32,706	-	67,694	-
	应付票据及 应付账款	(9,474,793)	(10,814)	(8,990,060)	(20,114)

(b) 租赁

本集团及本公司于 2019 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

本集团根据 2019 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并根据 2019 年 1 月 1 日增量借款利率确定使用权资产的账面价值。

受影响的报表项目	影响金额	
	2019 年 1 月 1 日	
	本集团	本公司
使用权资产	564,475	-
租赁负债	(516,406)	-
一年内到期的非流动负债	(32,392)	-
未分配利润	(8,131)	-
预付款项	(7,546)	-

于 2019 年 1 月 1 日，本集团在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 5.02%。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	中国境内子公司应纳税所得额	25%
	非居民企业的应税股利收入及在中国境内处置投资的收入	5%—10%
	香港子公司应课税溢利	16.5%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、6%、9%、10%、11%、16%、17%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%
城市维护建设税	应纳营业税及增值税税额	5%、7%
教育费附加	应纳营业税及增值税税额	按公司所在地政策缴纳
房产税	房屋的计税余值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

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

根据财政部、国家税务总局、海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告【2019】39号)及相关规定，自2019年4月1日起，本集团的房地产销售业务收入适用的增值税税率为9%。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	387	553
银行存款	26,914,610	22,388,421
其他货币资金	120,247	137,628
合计	<u>27,035,244</u>	<u>22,526,602</u>

于 2019 年 12 月 31 日，银行存款中包括人民币 1,165,488,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 721,005,000 元)的预售监管资金、贷款抵押质押保证金、履约保函款项、住户按揭贷款保证金及债券利息保证金等，本集团已将其分类至受限资金。

于 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中包括人民币 78,651,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 57,391,000 元)的银行承兑汇票保证金存款，本集团已将其分类至受限资金。

(2) 交易性金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的澳大利亚房地产 投资款(附注四(10))	3,520,171	2,950,405
资产管理计划(i)	189,198	73,845
加盖货币掉期合约(附注四 (10)) (ii)	51,973	-
合计	<u>3,761,342</u>	<u>3,024,250</u>

(i) 于资产负债表日，该交易性金融资产公允价值为根据证券交易所本年最后一个交易日收盘价确定。

(ii) 本集团为中期票据及外币借款等外币负债购买加盖交叉货币互换合约，该合约属于衍生工具，本集团将一年以内到期的部分作为交易性金融资产核算，一年以上到期的部分作为其他非流动金融资产核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款	5,225,581	3,617,558
减：坏账准备(i)	(7,000)	(7,000)
净额	<u>5,218,581</u>	<u>3,610,558</u>

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

应收账款按其入账日期的账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年以内	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
合计	<u>5,225,581</u>	<u>3,617,558</u>

(i) 坏账准备

于2019年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	2,377,457	97	831,355	95
一到两年	66,534	3	40,958	5
合计	<u>2,443,991</u>	<u>100</u>	<u>872,313</u>	<u>100</u>

(5) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注九(6))	14,559,943	15,059,343
联合投标款(i)	3,775,266	2,761,328
应收股权转让款及相关款项(ii)	2,894,796	1,320,927
土地投标保证金及其他保证金	419,630	398,471
土地回购款	124,927	227,927
代收代缴款项	157,388	137,866
应收股利	36,578	12,000
应收利息	528	2,826
其他	628,982	587,331
合计	<u>22,598,038</u>	<u>20,508,019</u>
减：坏账准备	<u>(247,041)</u>	<u>(263,010)</u>
净额	<u>22,350,997</u>	<u>20,245,009</u>

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日，联合投标款为本集团与第三方房地产开发有限公司就房地产项目的投标款。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

- (ii) 于 2019 年 12 月 31 日，应收奥特莱斯置业广东有限公司(以下称“奥莱广东”)往来款余额合计为人民币 316,541,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 392,834,000 元)，产生原因是 2013 年度本集团将原持有的奥莱广东 50% 股权转让给第三方，部分股权转让款及应收奥莱广东的往来款项尚未收回，本集团已按照整个存续期预期信用损失共计提减值准备人民币 178,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 178,000,000 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，应收华谦有限公司股权转让款人民币 50,436,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 90,670,000 元)，产生原因是以前年度处置原子公司北京天城永泰置业有限公司(以下称“天城永泰”)境外股权尚未收回，本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

于 2019 年 12 月 31 日，应收 Bantex Investments Limited(以下称“Bantex Investments”)股权转让款余额为人民币 1,512,565,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)，产生原因是 2019 年度处置原持有的北京天城永元置业有限公司(以下称“天城永元”)50% 股权，于 2020 年 2 月收到人民币 1,210,052,000 元，剩余款项人民币 302,513,000 元预计 2020 年上半年收回。本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

于 2019 年 12 月 31 日，应收首创青旅置业(昆山)有限公司(以下称“首创青旅”)往来款余额为人民币 461,615,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)，产生原因是 2019 年度本集团将原持有的首创青旅 51% 股权转让给第三方，部分应收首创青旅的往来款项尚未收回，预计 2020 年上半年收回。本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

于 2019 年 12 月 31 日，应收首金盈创首信叁号分级私募股权投资基金股权转让款余额为人民币 396,770,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)，产生原因是 2019 年度本集团处置原持有的首金元创(天津)置业发展有限公司(以下称“首金元创”)94% 股权，截至 2020 年 3 月已收到人民币 296,390,000 元，剩余款项人民币 100,380,000 元预计 2020 年上半年收回。本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

于 2019 年 12 月 31 日，应收沈阳龙湖房地产拓展有限公司股权转让款余额为人民币 156,500,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)，产生原因是 2019 年度本集团处置原持有的沈阳吉天置业有限公司(以下称“沈阳吉天”)50% 股权，该款项已于 2020 年 1 月收回。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	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
合计	<u>22,598,038</u>	<u>20,508,019</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段			第三阶段		合计	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备		
2018 年 12 月 31 日	16,154,076	-	3,829,099	-	524,844	(263,010)	(263,010)
本年新增	1,302,787	-	883,494	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	(96,262)	15,969	15,969
2019 年 12 月 31 日	<u>17,456,863</u>	-	<u>4,712,593</u>	-	<u>428,582</u>	<u>(247,041)</u>	<u>(247,041)</u>

于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

于 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期		理由
		信用损失率(%)	坏账准备	
单项计提：				
应收奥莱广东往来款项	316,541	56	(178,000)	附注四 (5)(ii)
应收南京龙袍项目代建款项	66,219	35	(23,219)	
其他	45,822	100	(45,822)	
合计	<u>428,582</u>		<u>(247,041)</u>	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	69,435,551	-	69,435,551	58,683,646	-	58,683,646
开发产品	16,218,552	(53,616)	16,164,936	16,265,545	(45,361)	16,220,184
开发中土地	68,928	-	68,928	364,600	-	364,600
其他	259,284	-	259,284	135,287	-	135,287
合计	85,982,315	(53,616)	85,928,699	75,449,078	(45,361)	75,403,717

(b) 存货账面余额本年变动分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
开发成本	58,683,646	21,700,827	(10,948,922)	69,435,551
开发产品	16,265,545	10,922,009	(10,969,002)	16,218,552
开发中土地	364,600	172,258	(467,930)	68,928
其他	135,287	261,843	(137,846)	259,284
合计	75,449,078	33,056,937	(22,523,700)	85,982,315

(c) 存货跌价准备分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	本年增加 计提	本年减少 转回	本年减少 转销	2019 年 12 月 31 日
开发产品	45,361	10,086	-	(1,831)	53,616
合计	45,361	10,086	-	(1,831)	53,616

2019 年度，本集团确认为房地产销售主营业务成本的存货成本为人民币 10,623,042,000 元(2018 年度：人民币 14,376,723,000 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，开发成本中包含借款费用资本化的金额人民币 5,472,341,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 5,202,779,000 元)。2019 年度，平均资本化率为 6.05%(2018 年度：5.86%)。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团开发成本中有账面价值人民币 25,110,064,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 18,916,208,000 元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行，取得长期借款人民币 6,934,668,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 5,127,800,000 元)(附注四(26))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 合同资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
土地一级开发	<u>5,734,719</u>	<u>4,436,823</u>

于 2019 年 12 月 31 日，合同资产不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

(8) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴税金	2,464,591	2,820,691
合同取得成本	<u>127,555</u>	<u>100,598</u>
合计	<u>2,592,146</u>	<u>2,921,289</u>

(9) 一年内到期的非流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
土地一级开发	<u>311,975</u>	<u>4,397,880</u>

应收土地一级开发款项主要为北京鑒金置业有限责任公司(以下称“鑒金置业”)从事位于北京市石景山区西黄村的土地一级开发(棚户区改造)项目而应收的款项，于2019年12月31日余额约为人民币311,975,000元(2018年12月31日：人民币4,397,880,000元)预计将于未来一年内收回，故将其计入一年内到期的非流动资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他非流动金融资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
澳大利亚房地产投资款(a)	4,586,544	4,011,134
对天城永泰的投资款(b)	2,150,330	2,165,471
加盖货币掉期合约	285,294	-
减：一年内到期的澳大利亚房地 地产投资款(附注四(2))	(3,520,171)	(2,950,405)
一年内到期的加盖货币掉 期合约(附注四(2))	(51,973)	-
净额	<u>3,450,024</u>	<u>3,226,200</u>

(a) 该款项为本集团对澳大利亚房地产项目提供投资款的本金及收益，于2019年12月31日，本金及收益折合人民币共计约4,586,544,000元(2018年12月31日：人民币4,011,134,000元)，本金及收益将于2021年12月前分别到期，到期一次性收回。其中，本金及收益折合人民币共计约3,520,171,000元将于2020年12月31日前到期，故于2019年12月31日重分类至交易性金融资产。

(b) 该款项为本集团享有的天城永泰开发项目的收益权。

(11) 长期股权投资

	2019年12月31日	2018年12月31日
合营企业(a)	3,923,152	2,974,549
联营企业(b)	1,777,215	2,133,824
小计	<u>5,700,367</u>	<u>5,108,373</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	<u>5,700,367</u>	<u>5,108,373</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2018年 12月31日	本年增减变动					2019年 12月31日
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	
沈阳吉天(i)	87,785	-	(87,785)	-	-	-	-
北京远创兴茂置业有限公司(以下称“远创兴茂”)	17,967	-	-	(8,480)	-	-	9,487
首万誉业(北京)物业服务有限公司(以下称“首万誉业”)	-	-	-	11,971	-	-	11,971
北京万筑房地产开发有限公司(以下称“北京万筑”)	48,938	-	-	4,528	-	(12,000)	41,466
天津通华强宇投资管理有限公司(以下称“通华强宇”)	14,365	-	-	(7,733)	-	-	6,632
珠海横琴首聚创信股权投资基金管理公司(以下称“珠海横 琴基金管理公司”)	31,367	-	-	43	-	-	-
北京金海湖文旅投资有限公司(以下称“金海湖文旅”)(ix)	171,255	71,050	-	(628)	-	-	31,410
北京创造远亦程置业有限公司(以下称“创造远亦程”)	42,565	-	-	(27,147)	-	-	241,677
重庆华宇实业开发有限公司	19,625	-	-	4,963	-	-	15,418
珠海横琴成都伟华股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海 横琴成都伟华基金”)(i)	34,241	-	-	39,217	-	-	24,588
天津普滨置业有限公司(以下称“天津普滨”)	318,553	-	-	(3,480)	-	-	73,458
上海首嘉置业有限公司(以下称“上海首嘉”)(iii)	816,853	-	-	16,976	-	-	315,073
首创青旅(i)	239,754	-	(239,754)	-	-	(540,000)	293,829
上海恒固房地产开发有限公司(以下称“上海恒固”)	118,496	-	-	13,631	-	-	-
上海松栢房地产开发有限公司(以下称“上海松栢”)	101,588	-	-	(90)	-	-	132,127
天津合发房地产开发有限公司(以下称“天津合发”)(xi)	48,431	301,340	-	(37,043)	-	-	101,498
北京金龙永辉置业有限公司(以下称“金龙永辉”)(iv)	99,310	-	-	1,896	-	(58,200)	312,728
							43,006

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动					2019 年 12 月 31 日
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	
北京达成光远置业有限公司(以下称“达成光远”)(v)	95,079	-	-	27,430	-	-	122,509
天津联津房地产开发有限公司(以下称“天津联津”)	18,568	-	-	237,595	-	-	256,163
北京尚博地投资顾问有限公司(以下称“尚博地”)(vi)	199,360	-	-	12,645	-	-	212,005
上海置悦实业有限公司	244,419	-	-	(42,837)	-	-	201,582
北京远创兴城置业有限公司(以下称“远创兴城”)	45,629	-	-	(45,629)	-	-	-
天津市联展房地产开发有限公司(以下称“天津联展”)(vii)	158,014	-	-	(15,207)	-	-	142,807
北京金谷创展置业有限公司(以下称“金谷创展”)(x)	-	196,000	-	(25,416)	-	-	170,584
北京悦创房地产开发有限公司(以下称“北京悦创”)(x)	-	186,690	-	(48,935)	-	-	137,755
北京通号北房置业有限公司 (x)	-	19,600	-	(2,840)	-	-	16,760
天津和晋常理股权投资基金合伙企业(有限公司) (x)	-	720,000	-	(5,058)	-	-	714,942
厦门融地置业有限公司(以下称“厦门融地”)(x)	-	36,000	-	(14,821)	-	-	21,179
广州碧增房地产开发有限公司(以下称“广州碧增”)(viii)(x)	-	10,408	-	(10,408)	-	-	-
宁波首钜翌明投资合伙企业(有限合伙)(x)	-	234,825	-	29	-	-	234,854
其他	2,387	85,900	-	(50,643)	-	-	37,644
合计	2,974,549	1,861,813	(327,539)	24,529	-	(610,200)	3,923,152

在重要合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

(i) 于 2019 年度, 本集团处置持有的沈阳吉天 50% 股权, 处置收益为人民币 68,713,000 元。

于 2019 年度, 本集团处置持有的首创青旅 51% 股权, 处置收益为人民币 445,943,000 元。

(ii) 珠海横琴成都伟华基金为 2015 年发起设立的有限合伙企业, 本集团认购珠海横琴成都伟华基金 22.52% 的中间级份额, 该基金持有成都首创锦汇置业有限公司(以下称“成都锦汇”)100% 股权, 总募集规模为 1,200,000,000 份, 总金额为人民币 1,200,000,000 元。该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体。

2019 年度, 本集团应享有的投资收益为人民币 39,217,000 元(2018 年度: 人民币 34,950,000 元)。

(iii) 本集团持有上海首嘉 60% 股权, 根据公司章程, 上海首嘉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策, 因此将其作为合营企业核算。

(iv) 本集团持有金龙永辉 14.55% 股权, 根据公司章程, 金龙永辉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策, 因此将其作为合营企业核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (v) 本集团持有达成光远 12.5%股权，根据公司章程，达成光远的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (vi) 本公司持有尚博地 51%股权，根据公司章程，尚博地的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (vii) 本公司持有天津联展 17.5%股权。根据公司章程，天津联展的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (viii) 本公司持有广州碧增 51%股权。根据公司章程，广州碧增的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。
- (viv) 于 2019 年度，本集团将已认缴的金海湖文旅部分注册资本实缴到位。
- (x) 于 2019 年度，本集团新取得或设立该等合营企业，并实缴出资。
- (xi) 于 2019 年度，本集团与天津合发其他股东按持股比例向天津合发增资，增资款人民币 301,340,000 元已实缴到位。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2018年 12月31日	本年增减变动					2019年 12月31日
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	
北京金网络置业投资顾问(以下称“金网络”)(i)	13,277	-	-	117	-	-	13,394
北京阳光苑商业投资有限公司(以下称“阳光苑”)(ii)	250,217	-	(250,217)	-	-	-	-
北京中关村集成电路设计园发展有限公司(以下称“中关村集成电路园”)(v)	403,221	-	-	108,119	-	-	-
沈阳首创新置置业有限公司	260,127	-	-	(16,927)	-	(36,500)	474,840
天津首创新明置业有限公司(以下称“天津新明”)	194,783	-	-	25	-	-	243,200
天津首创新青置业有限公司(以下称“天津新青”)(iii)	264,444	-	(178,026)	(6,642)	-	-	194,808
珠海首创新元嘉陵股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海首创新元嘉陵基金”)(iv)	-	-	-	-	-	-	79,776
南昌华创兴洪置业有限公司(以下称“南昌华创”)	30,170	-	-	(5,390)	-	-	-
北京腾泰亿远置业有限公司(以下称“腾泰亿远”)	208,363	-	-	(10,195)	-	-	24,780
青旅首创文化旅游(昆山)有限公司	14,965	-	-	-	-	-	198,168
北京开元和安投资管理有限公司(以下称“开元和安”)	494,257	-	-	(2,002)	-	-	14,965
北京瑞成永创科技管理有限公司(以下称“瑞成永创”)(vi)	-	11,100	-	(516)	-	-	492,255
广州增城区润显置业有限公司(以下称“广州润显”)(vi)	-	40,000	-	(10,155)	-	-	10,584
其他	-	704	-	(104)	-	-	29,845
合计	2,133,824	51,804	(428,243)	56,330	-	(36,500)	1,777,215

在重要联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 本公司持有金网络 14%股权，对金网络董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (ii) 于 2019 年度，本集团处置持有的阳光苑 35%股权，处置收益为人民币 134,552,000 元，截至 2019 年 12 月 31 日，该交易股权转让款已全部收回。
- (iii) 于 2019 年度，本集团与天津新青其他股东按持股比例向天津新青减资，投资款人民币 178,026,000 元已收回。
- (iv) 珠海横琴瑞元嘉陵基金为珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人于 2014 年发起设立的有限合伙企业。本集团认购珠海横琴瑞元嘉陵基金 20.73%的中间级份额，该基金持有重庆首汇置业有限公司(以下称“首汇置业”)100%股权，总募集规模为 2,200,000,000 份，总金额为人民币 2,200,000,000 元。
- 该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体，根据合伙协议，本集团对珠海横琴瑞元嘉陵基金构成重大影响，因此将其作为联营企业核算。
- (v) 本集团持有中关村集成电路园 50%股权，根据公司章程，本集团对中关村集成电路园董事会仅具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (vi) 于 2019 年度，本集团新取得或设立联营企业瑞成永创及广州润昱，并实缴出资。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 其他权益工具投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
权益工具投资		
非上市公司股权		
优客工场(北京)创业投资有限公司(以下称“优客工场”)	238,283	238,283
国开思远(北京)投资基金有限公司(以下称“国开思远”)	50,000	50,000
合计	<u>288,283</u>	<u>288,283</u>

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
优客工场		
—成本	200,000	200,000
—累计公允价值变动	<u>38,283</u>	<u>38,283</u>
国开思远		
—成本	50,000	50,000
—累计公允价值变动	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>288,283</u>	<u>288,283</u>

(13) 投资性房地产

	已竣工 投资性房地产	公允价值计量的 开发中投资 性房地产	成本计量的 开发中投资 性房地产(i)	合计
2018 年 12 月 31 日	16,216,941	2,862,000	1,491,299	20,570,240
本年购建	-	795,557	1,035,123	1,830,680
其他调整	(12,090)	-	-	(12,090)
本年减少	(5,737,548)	-	-	(5,737,548)
公允价值变动损益 (附注四(42))	83,587	8,404	-	91,991
竣工结转	4,304,951	(3,665,961)	(638,990)	-
2019 年 12 月 31 日	<u>14,855,841</u>	<u>-</u>	<u>1,887,432</u>	<u>16,743,273</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 投资性房地产(续)

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团部分投资性房地产尚在建设中，且其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够持续可靠计量，故本集团暂以成本计量该部分在建投资性房地产，于其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团有账面价值人民币 2,967,911,000 元(2018 年 12 月 31 日：11,113,254,000 元)的投资性房地产抵押给银行，取得长期借款人民币 2,518,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：5,037,007,000 元)(附注四(26))。

2019 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为人民币 292,266,000 元(2018 年度：人民币 348,767,000 元)。用于确定资本化金额的资本化率平均为年利率 6.06%(2018 年度：5.31%)。

2019 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为人民币 91,991,000 元(2018 年度：人民币 321,519,000 元)。

2019 年度，本集团处置了账面价值为 826,548,000 元的投资性房地产，处置损失为人民币 20,806,000 元(2018 年度：处置损失为人民币 77,095,000 元)。

2019 年度，本公司处置所持有的天城永元股权，天城永元持有账面价值为人民币 4,911,000,000 元的投资性房地产随股权处置转出。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2018 年 12 月 31 日	298,100	43,562	113,044	454,706
本年增加	14,464	5,936	64,095	84,495
购置	14,464	5,882	62,466	82,812
收购子公司增加	-	54	1,629	1,683
本年减少	(7,950)	(10,544)	(44,242)	(62,736)
处置子公司减少	-	-	(1,068)	(1,068)
处置及报废	(7,950)	(10,544)	(43,174)	(61,668)
2019 年 12 月 31 日	304,614	38,954	132,897	476,465
累计折旧				
2018 年 12 月 31 日	(26,539)	(32,732)	(80,665)	(139,936)
本年增加	(7,377)	(5,195)	(33,912)	(46,484)
计提	(7,377)	(5,179)	(33,461)	(46,017)
收购子公司增加	-	(16)	(451)	(467)
本年减少	928	9,120	24,110	34,158
处置子公司减少	-	-	123	123
处置及报废	928	9,120	23,987	34,035
2019 年 12 月 31 日	(32,988)	(28,807)	(90,467)	(152,262)
减值准备				
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2019 年 12 月 31 日	271,626	10,147	42,430	324,203
2018 年 12 月 31 日	271,561	10,830	32,379	314,770

2019 年度固定资产计提的折旧金额为 46,484,000 元(2018 年度: 23,224,000 元), 其中计入管理费用的折旧费用为人民币 20,424,000 元(2018 年度: 人民币 18,854,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 使用权资产

房屋及建筑物

原价	
2018 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	589,488
2019 年 1 月 1 日	589,488
本年增加	420,463
新增租赁合同	420,463
本年减少	-
其他	-
2019 年 12 月 31 日	1,009,951

累计折旧	
2018 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	(25,013)
2019 年 1 月 1 日	(25,013)
本年增加	(69,893)
计提	(69,893)
本年减少	-
其他	-
2019 年 12 月 31 日	(94,906)

减值准备	
2018 年 12 月 31 日	—
本年增加	-
本年减少	-
2019 年 12 月 31 日	-

账面价值	
2019 年 12 月 31 日	915,045
2018 年 12 月 31 日	—

(16) 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2019 年 12 月 31 日
投资物业改良	164,799	73,815	(77,392)	161,222
使用权资产改良	56,219	231,981	(19,825)	268,375
其他	23,099	6,766	(6,318)	23,547
合计	244,117	312,562	(103,535)	453,144

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损	递延所得税 资产
资产减值准备	32,310	8,077	32,310	8,077
预提工资及其他 成本费用	41,608	10,402	42,564	10,641
尚未确认的政府 补助	-	-	16,012	4,003
累计亏损	7,531,648	1,882,912	6,423,108	1,605,777
抵消内部未实现 利润	501,008	125,252	178,796	44,699
合计	<u>8,106,574</u>	<u>2,026,643</u>	<u>6,692,790</u>	<u>1,673,197</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		64,756		53,191
预计于 1 年后转 回的金额		<u>1,961,887</u>		<u>1,620,006</u>
合计		<u>2,026,643</u>		<u>1,673,197</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
其他非流动金融资产	142,084	35,521	142,084	35,521
非同一控制下企业合并 资本化利息	735,552	183,888	845,760	211,440
计入损益的投资性房地 产公允价值变动	3,739,916	934,979	3,604,788	901,197
计入其他综合收益的投 资性房地产公允价值 变动	3,493,693	873,423	5,115,465	1,278,866
投资性房地产的折旧差 异	373,220	93,305	455,984	113,996
土地一级开发	359,360	89,840	263,652	65,913
其他	339,696	84,924	367,552	91,888
合计	54,316	13,579	58,552	12,106
	<u>9,237,837</u>	<u>2,309,459</u>	<u>10,853,837</u>	<u>2,710,927</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年) 转回的金额	275,477	495,550
预计于 1 年后转回的金 额	<u>2,033,982</u>	<u>2,215,377</u>
合计	<u>2,309,459</u>	<u>2,710,927</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	3,137,492	2,976,688
可抵扣暂时性差异	652,010	652,010
合计	<u>3,789,502</u>	<u>3,628,698</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019年12月31日	2018年12月31日
2019年	-	532,248
2020年	668,652	668,652
2021年	821,472	821,472
2022年	444,212	444,212
2023年	510,104	510,104
2024年	693,052	-
合计	<u>3,137,492</u>	<u>2,976,688</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	155,718	1,870,925	139,168	1,534,029
递延所得税负债	155,718	2,153,741	139,168	2,571,759

(18) 资产减值准备

	2018年 12月31日	本年 增加	本年减少		2019年 12月31日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	7,000	-	-	-	7,000
其中：单项计提坏账准备	7,000	-	-	-	7,000
其他应收款坏账准备(附注四 (5)(b))	263,010	-	-	(15,969)	247,041
小计	<u>270,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,969)</u>	<u>254,041</u>
存货跌价准备(附注四(6)(c))	45,361	10,086	-	(1,831)	53,616
商誉减值准备	172,137	-	-	-	172,137
小计	<u>217,498</u>	<u>10,086</u>	<u>-</u>	<u>(1,831)</u>	<u>225,753</u>
合计	<u>487,508</u>	<u>10,086</u>	<u>-</u>	<u>(17,800)</u>	<u>479,794</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 短期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款(a)	707,658	1,398,664
抵押借款(b)	168,000	-
质押借款(c)	833,263	1,350,000
计提利息	8,751	-
合计	<u>1,717,672</u>	<u>2,748,664</u>

(a) 信用借款

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款人民币 707,658,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,398,664,000 元)是由本集团取得的信用借款。其中，人民币 358,240,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 838,982,000 元)是由本集团取得的一般信用借款；人民币 349,418,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 559,682,000 元)是由本集团内部提供担保取得的信用借款。

(b) 抵押借款

于 2019 年 12 月 31 日，本集团抵押借款共计人民币 168,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)，由子公司以账面价值约为人民币 200,713,000 元相关开发中物业作为抵押借入。

(c) 质押借款

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款人民币 833,263,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,350,000,000 元)是由本集团以开发成本销售可产生的应收账款收益权作为质押借入。

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 4.02%至 6.50%(2018 年 12 月 31 日：3.66%至 6.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付账款

应付账款按其入账日期的账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日 (经重述)
一年以内	8,348,306	8,673,535
一年以上	203,334	768,552
合计	<u>8,551,640</u>	<u>9,442,087</u>

(21) 合同负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
开发项目预售款	19,384,092	16,984,377
预收商品款	67,208	32,080
其他	23,982	85,752
合计	<u>19,475,282</u>	<u>17,102,209</u>

于 2019 年度，包括在期初账面价值中的人民币 11,404,362,000 元合同负债 (2018 年度：人民币 14,904,479,000 元)已于当年转入营业收入。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	254,559	216,101
应付设定提存计划(b)	3,995	2,445
合计	<u>258,554</u>	<u>218,546</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	144,029	1,090,255	(1,093,517)	140,767
职工福利费	-	3,191	(3,191)	-
社会保险费	1,756	50,645	(49,011)	3,390
其中：医疗保险费	1,549	44,372	(42,859)	3,062
工伤保险费	146	1,952	(1,840)	258
生育保险费	61	4,321	(4,312)	70
住房公积金	28	60,774	(58,803)	1,999
工会经费和职工教育经费	9,517	12,269	(10,836)	10,950
董事酬金(附注九(7))	26,550	810	(810)	26,550
利润分享计划	33,705	37,000	-	70,705
其他	516	6,378	(6,696)	198
合计	<u>216,101</u>	<u>1,261,322</u>	<u>(1,222,864)</u>	<u>254,559</u>

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。

本集团无为职工提供的非货币性福利。

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,128	73,200	(72,214)	3,114
年金缴费	133	5,579	(5,433)	279
失业保险费	184	3,347	(2,929)	602
合计	<u>2,445</u>	<u>82,126</u>	<u>(80,576)</u>	<u>3,995</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交土地增值税	3,274,628	2,236,500
应交企业所得税	644,918	552,412
应交增值税	1,203,307	274,406
其他	81,624	76,727
合计	<u>5,204,477</u>	<u>3,140,045</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团因开发项目预收款产生的待转销项税为人民币 856,451,000 元。

(24) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付关联方往来款(附注九(6))	4,058,747	5,517,878
应付股权转让款	1,300,000	1,300,000
应付天城永泰往来款	2,403,511	779,251
应付利息	-	781,473
应付关联方股利(附注九(6))	196,753	133,153
应付项目投资款	185,605	345,803
应付其他经营往来款	1,419,884	381,177
应付其他权益工具股利	578,171	422,697
代收契税及维修基金	141,945	217,239
购房订金	186,078	108,508
投标保证金	164,178	44,812
应付高级永续债券股利	25,704	17,405
其他	523,599	356,781
合计	<u>11,184,175</u>	<u>10,406,177</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		
附注四(26))	10,275,637	5,800,590
一年内到期的应付债券		
附注四(27))	10,170,173	10,250,340
一年内到期的长期应付款		
附注四(29))	1,580,000	4,620,000
计提利息	738,468	-
一年内到期的租赁负债附注四		
(28))	54,795	-
合计	<u>22,819,073</u>	<u>20,670,930</u>

(26) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用(a)	24,520,023	18,879,285
保证(b)	1,631,000	1,893,000
抵押(c)	8,397,668	8,843,807
质押(d)	1,500,000	1,416,470
保证、抵押(e)	-	248,000
抵押、质押(f)	1,055,000	1,073,000
债权投资计划(g)	12,900,000	11,660,000
小计	<u>50,003,691</u>	<u>44,013,562</u>

减：一年内到期的长期借款

其中：

信用(a)	(5,427,605)	(387,182)
保证(b)	(981,000)	(62,000)
抵押(c)	(1,348,032)	(769,408)
质押(d)	-	(64,000)
抵押、质押(f)	(19,000)	(18,000)
债权投资计划(g)	(2,500,000)	(4,500,000)
小计	<u>(10,275,637)</u>	<u>(5,800,590)</u>
净额	<u>39,728,054</u>	<u>38,212,972</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

(a) 信用借款

于2019年12月31日, 本集团信用借款共计人民币24,520,023,000元(2018年12月31日: 人民币18,879,285,000元)。其中, 人民币1,363,275,000元(2018年12月31日: 人民币1,576,000,000元)是由本集团取得的一般信用借款, 人民币23,156,748,000元(2018年12月31日: 人民币17,303,285,000元)是由本集团内部提供担保取得的信用借款。

上述借款中, 人民币1,100,000,000元的借款利息每半年支付一次; 人民币23,420,023,000元的借款利息每三个月支付一次。本金人民币5,427,605,000元应于2020年12月31日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(b) 保证借款

于2019年12月31日, 本集团保证借款共计人民币1,631,000,000元(2018年12月31日: 人民币1,893,000,000元), 由子公司之少数股东或第三方为子公司提供担保借入。

上述借款利息每三个月支付一次, 本金人民币981,000,000元应于2020年12月31日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(c) 抵押借款

于2019年12月31日, 本集团抵押借款共计人民币8,397,668,000元(2018年12月31日: 人民币8,843,807,000元)。其中, 借款人民币4,319,151,000元(2018年12月31日: 人民币3,763,000,000元)由本集团以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(6)); 借款人民币198,000,000元(2018年12月31日: 人民币2,274,007,000元)由本集团以投资性房地产作为抵押借入(附注四(13)); 借款人民币877,262,000元(2018年12月31日: 人民币1,116,800,000元)由本集团为子公司提供担保, 并由子公司以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(6)); 借款人民币1,265,000,000元(2018年12月31日: 人民币1,690,000,000元)由本集团为子公司提供担保, 并由子公司以投资性房地产作为抵押借入(附注四(13)); 借款人民币1,738,255,000元由子公司为子公司提供担保, 并由子公司以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(6))。

上述借款, 人民币610,000,000元的借款利息每个月支付一次; 人民币7,787,668,000元的借款利息每三个月支付一次。其中, 本金人民币1,348,032,000元应于2020年12月31日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

(d) 质押借款

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团质押借款共计人民币 1,500,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 1,416,470,000 元)。其中, 借款人民币 1,500,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 1,130,000,000 元)由本集团子公司以应收账款收益权作为质押借入。

上述借款利息每三个月支付一次。

(e) 保证、抵押借款

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团保证、抵押借款已全部偿还(2018 年 12 月 31 日: 人民币 248,000,000 元)。

(f) 抵押、质押借款

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团抵押、质押借款共计人民币 1,055,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 1,073,000,000 元), 由本集团为子公司提供担保, 本集团子公司以投资性房地产作为抵押, 并由应收账款收益权作为质押借入(附注四(13))。

上述借款利息每年支付一次。其中, 本金人民币 19,000,000 元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(g) 通过债权投资计划取得的借款

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团通过债权投资计划取得的借款为人民币 12,900,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 11,660,000,000 元)。其中, 借款人民币 2,500,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 4,500,000,000 元)由首创集团提供担保, 利息每三个月支付一次; 借款人民币 10,400,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 7,160,000,000 元)由本集团提供担保, 利息每三个月支付一次。上述借款中, 本金人民币 2,500,000,000 元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

于 2019 年 12 月 31 日, 长期借款的利率区间为 3.40%至 8.50%(2018 年 12 月 31 日: 3.40%至 8.30%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年发行	折溢价 摊销	本年偿还	其他变动(i)	2019 年 12 月 31 日	计提利息
公司债券(ii)	25,740,419	11,495,685	41,866	(8,340,000)	-	28,937,970	1,416,664
中期票据(iii)	7,083,805	-	27,401	(250,000)	85,600	6,946,806	40,877
其他债券(iv)	2,736,318	-	5,171	-	34,241	2,775,730	141,377
小计	<u>35,560,542</u>	<u>11,495,685</u>	<u>74,438</u>	<u>(8,590,000)</u>	<u>119,841</u>	<u>38,660,506</u>	<u>1,598,918</u>
其中：一年内到期的 应付债券	<u>(10,250,340)</u>					<u>(10,170,173)</u>	
净额	<u>25,310,202</u>					<u>28,490,333</u>	

(i) 其他变动主要为汇率变动导致。

(ii) 经北京金融资产交易所(以下称“北金所”)债权融资计划【2018】第 472 号文核准，于 2019 年 1 月 30 日本公司非公开发行人民币 1,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,482,000,000 元。债券期限为三年，固定利率为 6%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经北金所债权融资计划【2019】第 0577 号文核准，于 2019 年 9 月 9 日本公司非公开发行人民币 2,000,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,952,000,000 元。债券期限为三年，固定利率为 5.40%，每季付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经上海证券交易所上证函【2019】171 号文核准，于 2019 年 12 月 31 日前本公司分四次非公开发行人民币 8,090,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 8,061,685,000 元。债券期限分别为三年或五年，固定利率区间为 4.3%至 4.58%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

于 2019 年 12 月 31 日，本公司账面有票面值共计人民币 29,060,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后折合人民币 28,937,970,000 元，利率区间为 3.70%至 6.00%。于 2019 年 12 月 31 日，公司债券账面金额人民币 6,690,454,000 元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。

- (iii) 于 2014 年 2 月 10 日，本公司董事会宣告设立中期票据及永续证券计划。根据该计划，本公司之全资子公司 Central Plaza Development Ltd., (以下称“Central Plaza”)可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券，本金上限为 1,000,000,000 美元(或以其他货币为单位的等值货币)。证券将于不同发行日期及按不同条款分批发行。中期票据由本公司之全资子公司 International Financial Center Property Ltd.,(以下称“IFC”)及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由本公司提供维好协议。根据维好协议，本公司承诺协助 Central Plaza 在任何时候有偿付能力和持续经营，协助 Central Plaza 和 IFC 具有充裕资金流动性，确保其按照中期票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。于 2017 年 1 月 12 日，该中期票据及永续证券计划变更由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。

于 2014 年 2 月 17 日，Central Plaza 成功提取期限为 5 年的中期票据人民币 250,000,000 元，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的金额为人民币 245,627,000 元。该中期票据采用单利计息，固定年利率为 6.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。于 2019 年 12 月 31 日，该票据已到期偿还。

于 2017 年 1 月 25 日，Central Plaza 成功提取票面值为 4 亿美元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额 396,006,000 美元。该中期票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 3.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由 IFC 提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。于 2019 年 12 月 31 日，该中期票据账面金额人民币 2,784,724,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

于 2017 年 7 月 5 日，Central Plaza 成功提取票面值为 1 亿美元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额 99,238,000 美元。该中期票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 3.700%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由 IFC 提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。于 2019 年 12 月 31 日，该中期票据账面金额人民币 694,995,000 元重分类至一年内到期的非流动负债。

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

于 2018 年 1 月 30 日，Central Plaza 成功提取票面值为 5 亿美元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额 493,832,000 美元。该中期票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 3.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由 IFC 提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。

于 2019 年 10 月 31 日，Central Plaza 成功更新了中期票据及永续证券计划，可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券的本金上限增加至 3,000,000,000 美元(或以其他货币为单位的等值货币)。

- (iv) 2018 年 8 月 2 日，本公司之子公司贸景环球有限公司(以下称“贸景环球”)成功发行 4 亿美元担保票据，扣除相关承销发行费用后，贸景环球实际收到净额 397,619,000 美元。该债券期限为三年，采用浮动利率计息，每季度付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。该票据由首创钜大有限公司(以下称“首创钜大”)提供无条件、不可撤销担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。

(28) 租赁负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债	930,113	—
减：一年内到期的租赁负债(附注四(25))	(54,795)	—
租赁负债净额	<u>875,318</u>	<u>—</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期应付款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
信托投资款	1,580,000	6,200,000
资产支持证券款项	2,691,900	-
其他	25,576	27,001
小计	<u>4,297,476</u>	<u>6,227,001</u>
减：一年内到期的长期应付款		
信托投资款	<u>(1,580,000)</u>	<u>(4,620,000)</u>
小计	<u>(1,580,000)</u>	<u>(4,620,000)</u>
净额	<u>2,717,476</u>	<u>1,607,001</u>

于2019年12月31日，本集团应付信托投资款共计人民币1,580,000,000元(2018年12月31日：人民币6,200,000,000元)，由本公司为子公司提供担保借入。该款项将于2020年12月31日前到期，故重分类至一年内到期的非流动负债。

于2019年12月31日，本集团应付资产支持证券款项共计人民币2,691,900,000元(2018年12月31日：无)，由本公司为子公司提供担保借入。

于2019年12月31日，长期应付款的利率区间为5.40%至6.50%(2018年12月31日：5.40%至6.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 衍生金融资产和衍生金融负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
衍生金融资产—		
远期外汇合约		
—现金流量套期	94,872	262,202
交叉货币利率掉期工具		
—现金流量套期	1,059	-
合计	<u>95,931</u>	<u>262,202</u>
衍生金融负债—		
交叉货币利率掉期工具		
—现金流量套期	-	32,871

于 2019 年 12 月 31 日，衍生金融资产和衍生金融负债主要为远期外汇合约及交叉货币利率掉期工具，其名义金额为 728,015,000 澳元和 400,000,000 美元(2018 年 12 月 31 日：996,349,000 澳元和 400,000,000 美元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本

	2018 年 12 月 31 日		本年增减变动		2019 年 12 月 31 日	
	发行新股	配股	公积金转股	其他	小计	
尚未流通股—						
境内法人持有股	-	824,603	-	-	824,603	2,473,809
境外法人持有股	-	-	-	-	-	357,998
流通股—						
H 股	-	-	-	-	-	1,020,756
合计	-	824,603	-	-	824,603	3,852,563

于2019年12月，本公司按每持有10股现有股份可获配发5股供股股份之基准以每股H股供股股份认购价1.87港元之H股供股；以每股内资股供股股份认购价人民币1.68元之内资股供股及以每股非H股外资股供股股份认购价人民币1.68元之非H股外资股供股(以下称“供股”)。截至2019年12月31日，上述资金中内资股供股所得款项已到位，经华安德会计师事务所有限公司予以验证并出具HAD-CV20-1003号验资报告，募集资金总额人民币1,385,333,000元，本公司股本增加人民币824,603,000元，剩余人民币560,730,000元计入资本公积(股本溢价)。鉴于本次供股尚未完成，因此本公司股数无变化。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			2018 年 12 月 31 日
		发行新股	配股	公积金转股 其他	
尚未流通股—					
境内法人持有股	1,649,206	-	-	-	1,649,206
境外法人持有股	357,998	-	-	-	357,998
流通股—					
H 股	1,020,756	-	-	-	1,020,756
合计	3,027,960	-	-	-	3,027,960

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	469,930	565,237	(639,874)	395,293

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价	653,652	46,455	(230,177)	469,930

本公司于 2019 年 12 月收到内资股供股所得款项人民币 1,385,333,000 元，其中 560,730,000 元计入资本公积(股本溢价)(附注四(31))。

于 2019 年 12 月，Central Plaza 偿还高级永续债券，相应减少资本公积人民币 535,165,000 元(附注六(1)(b))。

于 2016 年 7 月，上海兴瀚资产管理有限公司设立专项资管计划募集金额人民币 3,000,000,000 元。于 2019 年 3 月，本公司提出将于 2019 年 7 月偿还该资管计划的 50%，由于本公司对于该款项已附有不可避免的支付义务，其不再符合权益工具的定义，因此该资管计划自通知书发出日后重分类至一年内到期的长期借款核算，并相应减少资本公积人民币 52,355,000 元；于 2019 年 7 月，本公司偿还剩余其他权益工具人民币 1,447,646,000 元，并相应减少资本公积人民币 52,354,000 元(附注十六(5))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益		2019年度利润表中其他综合收益					
	2018年 12月31日	税后归属于 母公司	2019年 12月31日	所得税前 发生额	减: 其他综合 收益本年转出	减: 所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益								
—其他权益工具投资公允价值变动	38,283	-	38,283	-	-	-	-	-
38,283	-	38,283	-	-	-	-	-	-
将重分类进损益的其他综合收益	400,463	(148,803)	251,660	(113,960)	(82,764)	47,921	(148,803)	-
—因存货转入投资性房地产确认的其他综合收益变动(a)	341,951	(62,073)	279,878	-	(82,764)	20,691	(62,073)	-
—现金流量套期储备	66,868	(81,690)	(14,822)	(108,920)	-	27,230	(81,690)	-
—外币报表折算差额	(8,356)	(5,040)	(13,396)	(5,040)	-	-	(5,040)	-
合计	438,746	(148,803)	289,943	(113,960)	(82,764)	47,921	(148,803)	-

(a) 2019年度, 本集团由于处置部分物业, 该部分物业原持有期间的评估增值计入其他综合收益的部分, 于处置日相应转入当期损益的金额为人民币62,073,000元(2018年度: 人民币50,301,000元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益			2018年度利润表中其他综合收益					
	2017年 12月31日	调整—新金 融工具准则	2018年 1月1日	2018年 12月31日	所得税前 发生额	减: 其他 综合收益 本年转出	减: 所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益									
—其他权益工具投资价值变动	-	-	-	38,283	38,283	-	-	38,283	-
将重分类进损益的其他综合收益									
—权益法下可转损益的其他综合收益	413,159	(998)	412,161	400,463	96,825	(99,052)	(9,471)	(11,998)	-
—因存货转入投资性房地产确认 的其他综合收益变动	31,984	-	31,984	-	-	(31,984)	-	(31,984)	-
—现金流量套期储备	391,471	-	391,471	341,951	781	(67,068)	16,767	(49,520)	-
—外币报表折算差额	(10,847)	(998)	(11,845)	66,868	104,951	-	(26,238)	78,713	-
合计	551	-	551	(8,356)	(8,907)	-	-	(8,907)	-
	413,159	(998)	412,161	438,746	135,108	(99,052)	(9,471)	26,585	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本年提取	其他调整	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	665,381	163,770	-	-	829,151

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

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，2019 年度，本公司计提法定盈余公积人民币 163,770,000 元(2018 年度：人民币 93,467,000 元)。

(35) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润(调整前)	11,037,357	10,376,979
调整—新收入准则	-	13,760
调整—新金融工具准则	-	1,953
调整—新租赁准则	(8,131)	-
年初未分配利润(调整后)	11,029,226	10,392,692
加：本年归属于母公司股东的净利润	2,122,572	1,922,932
减：提取法定盈余公积	(163,770)	(93,467)
派发普通股股利(a)	(666,151)	(635,872)
对其他权益工具股东的分配	(806,103)	(547,919)
其他	(103,122)	(1,009)
年末未分配利润	11,412,652	11,037,357

- (a) 根据 2019 年 3 月 8 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2018 年现金股利，每股人民币 0.22 元，按照已发行股份 3,027,960,000 股计算，共计人民币 666,151,200 元。该股利分配方案已于 2019 年 4 月 23 日举行的周年股东大会上经股东审批。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 未分配利润(续)

- (b) 根据 2020 年 3 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2019 年现金股利，每股人民币 0.17 元，按截至 2020 年 3 月 23 日已发行股份 4,362,940,850 股计算，拟派发现金股利共计人民币 741,700,000 元，该股利分配将在 2020 年 5 月 13 日举行的周年股东大会经股东审批。

(36) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入(a)	19,946,963	22,655,740
其他业务收入(b)	839,292	601,313
合计	<u>20,786,255</u>	<u>23,257,053</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本(a)	13,320,712	16,512,988
其他业务成本(b)	393,194	436,455
合计	<u>13,713,906</u>	<u>16,949,443</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
房地产销售	15,579,565	10,623,042	19,220,319	14,376,723
咨询收入	84,362	10,682	14,528	-
土地一级开发	3,513,542	2,601,021	2,902,844	2,080,835
投资物业租赁收入	769,494	85,967	518,049	55,430
合计	<u>19,946,963</u>	<u>13,320,712</u>	<u>22,655,740</u>	<u>16,512,988</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
投资性房地产销售	421,934	266,496	398,795	335,885
临时性租赁	120,380	46,863	43,701	-
其他业务	296,978	79,835	158,817	100,570
合计	<u>839,292</u>	<u>393,194</u>	<u>601,313</u>	<u>436,455</u>

(37) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度	计缴标准
土地增值税	1,752,287	1,865,444	参见附注三
其他	284,477	307,218	
合计	<u>2,036,764</u>	<u>2,172,662</u>	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2019 年度	2018 年度
房地产项目成本	10,215,765	14,222,059
土地一级开发成本	2,534,650	2,045,484
投资物业运营成本	33,642	37,640
投资性房地产销售成本	266,496	335,885
工资、社保及福利	1,343,448	796,589
行政办公费	358,376	237,457
折旧与摊销	150,019	44,688
差旅招待费	42,484	30,858
审计师服务费用	13,084	13,825
— 审计服务	11,801	9,811
— 非审计服务	1,283	4,014
其他中介服务费	153,368	190,141
营销及佣金费用	642,910	566,062
其他	128,477	107,548
合计	<u>15,882,719</u>	<u>18,628,236</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	5,529,295	4,460,152
减：资本化利息支出	(2,304,830)	(1,889,267)
利息费用净额	3,224,465	2,570,885
利息收入	(325,625)	(285,730)
汇兑损益净额	9,838	449,197
其他	188,331	134,890
净额	3,097,009	2,869,242

(40) 其他收益

	2019 年度	2018 年度	与资产/收益相关
政府补助	94,752	53,986	与收益相关
其他	486	428	与收益相关
合计	95,238	54,414	

(41) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	355,430	513,780
处置子公司收益(附注五(2))	1,214,048	999,423
债权持有期间取得的利息收入	1,279,644	1,129,146
处置合营及联营企业收益(i)	649,208	687,822
天城永泰收益分配重新计量损失	-	(154,991)
其他	80,907	60,249
合计	3,579,237	3,235,429

- (i) 2019 年度，本集团处置账面价值为人民币 577,756,000 元的长期股权投资，处置收益为人民币 649,208,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 公允价值变动损益

	2019 年度	2018 年度
非金融资产		
投资性房地产	91,991	321,519
交易性金融资产		
资产管理计划	1,613	502
交易性金融资产/负债		
加盖交叉货币互换合约	182,043	147,895
实现销售转回相应公允价值变动损益	(173,309)	(58,919)
合计	<u>102,338</u>	<u>410,997</u>

(43) 营业外收入

	2019 年度	2018 年度
违约金	10,410	11,136
其他	21,965	4,672
合计	<u>32,375</u>	<u>15,808</u>

(44) 营业外支出

	2019 年度	2018 年度
违约金和滞纳金	9,860	11,964
其他	4,749	3,928
合计	<u>14,609</u>	<u>15,892</u>

(45) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	1,737,058	1,148,126
递延所得税	(735,696)	(405,252)
合计	<u>1,001,362</u>	<u>742,874</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	3,570,224	3,159,963
按适用税率 25%计算的所得税	892,556	789,991
所得税税率差异的影响	(14,449)	(105,022)
被投资单位税率差异的影响	(341)	-
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	(88,858)	(128,445)
非应税损益	(81,774)	20,384
冲回以前年度计提的递延所得税资产	51,403	31,139
需要缴税的内部股权转让收益	27,111	101,793
可以在税前列支的权益工具分红	(277,925)	(194,700)
以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	(577)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	173,263	127,526
当年未确认递延所得税资产的减值准备	-	35,305
不得扣除的成本、费用和损失	320,376	65,480
所得税费用	1,001,362	742,874

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东的合并净利润	2,122,572	1,922,932
减：其他权益工具分红	<u>(806,103)</u>	<u>(547,919)</u>
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,316,469	1,375,013
本公司发行在外普通股的加权平均数(千股)	<u>3,027,960</u>	<u>3,027,960</u>
基本每股收益(人民币元每股)	<u>0.43</u>	<u>0.45</u>
其中：		
一持续经营基本每股收益(人民币元每股)	<u>0.43</u>	<u>0.45</u>

(b) 稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2019 及 2018 年度本公司稀释每股收益与基本每股收益基本相同。

(47) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
银行利息收入	325,625	285,730
收到的政府土地回购款项	103,000	149,938
收到的政府补助款及税收返还款	95,238	54,414
收到的经营往来	<u>349,515</u>	<u>21,459</u>
合计	<u>873,378</u>	<u>511,541</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
营销推广费	367,630	312,461
佣金及中介费	442,418	457,567
管理办公费	358,376	268,315
支付的经营往来	112,643	827,192
拍地保证金	108,678	-
预付项目款	-	551,593
其他	41,217	146,854
合计	<u>1,430,962</u>	<u>2,563,982</u>

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收回关联方资金拆借本金及利息	8,019,037	1,124,735
收到天城永泰往来款	-	635,286
收到合作投资款	164,000	72,150
收回的债权投资本金及利息	202,733	229,236
收回天津城铁港铁建设有限公司(以下称“天津城铁港铁”)履约保函款项	-	1,600,000
其他	-	2,750
合计	<u>8,385,770</u>	<u>3,664,157</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
支付关联方资金拆借款	3,120,771	9,723,903
支付项目合作投资款	8,255,557	1,973,584
支付债权投资款	-	351,976
支付天津城铁港铁履约保函手续费 及保证金	353,600	-
其他	2,228	262,567
合计	<u>11,732,156</u>	<u>12,312,030</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到关联方资金拆借款	1,892,528	1,364,625
收到天城永泰往来款	1,624,260	-
定存质押解除收回款项	-	734,716
其他	-	7,000
合计	<u>3,516,788</u>	<u>2,106,341</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
偿还关联方资金拆借本金及利息	2,087,185	740,137
支付维好协议服务费	35,133	-
少数股东等比例减资支付款项	-	279,817
支付的融资费用	95,380	52,978
加盖货币掉期合约支付款项	115,642	123,904
偿还租赁负债支付的金额	69,263	-
合计	<u>2,402,603</u>	<u>1,196,836</u>

2019 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为人民币 69,263,000 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，无其他与租赁相关的现金流出。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度
净利润	2,568,862	2,417,089
加：信用减值损失	-	141,219
固定资产折旧(附注四(14))	46,017	23,224
长期待摊费用的摊销(附注四(16))	103,535	27,502
处置固定资产及其他长期资产的净收益	(48,625)	(67,759)
财务费用	5,662,661	3,020,082
投资收益	(3,438,489)	(3,235,429)
公允价值变动收益	(120,399)	(422,984)
净敞口套期收益	(17,605)	(7,199)
递延所得税资产的增加	(304,349)	(529,403)
递延所得税负债的增加	102,965	178,985
存货的增加	(8,560,653)	(6,718,222)
受限制现金的增加	(146,250)	(124,772)
经营性应收项目的(增加)/减少	(189,129)	4,583,675
经营性应付项目的增加/(减少)	4,587,479	(5,380,737)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	246,020	(6,094,729)

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2019 年度	2018 年度
合联营公司间债权债务抵消	618,000	-
合联营公司分配股利冲减其他应付款	540,000	-
当期新增的使用权资产	420,463	-
合计	1,578,463	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	25,791,105	21,748,206
减：现金的年初余额	(21,748,206)	(18,049,837)
现金增加额	<u>4,042,899</u>	<u>3,698,369</u>

(b) 处置子公司

	2019 年度	2018 年度
于本年收到的现金和现金等价物	1,512,565	598,158
减：子公司持有的现金和现金等价物	(515,693)	(13,355)
处置子公司收到的现金净额	<u>996,872</u>	<u>584,803</u>

处置子公司的价格

3,025,130 598,158

2019 年度处置子公司于处置日的净资产

流动资产	944,376	181,215
非流动资产	4,937,902	3,661,637
流动负债	(418,020)	(2,393,093)
非流动负债	(1,842,094)	(359,096)
	<u>3,622,164</u>	<u>1,090,663</u>

(c) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	27,035,244	22,526,602
减：受到限制的银行存款	(1,165,488)	(721,005)
受到限制的其他货币资金	(78,651)	(57,391)
现金及现金等价物期末余额	<u>25,791,105</u>	<u>21,748,206</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

本集团于 2019 年 3 月通过非同一控制下企业合并取得首金盈创投资管理(珠海)有限公司(以下称“首金盈创”)100%股权，股权对价为人民币 5,894,000 元，将其作为子公司核算。首金盈创于购买日归属于本集团的资产净额为人民币 5,894,000 元。购买价格与购买日评估报告对应的公允价值一致，未产生商誉。

本集团于 2019 年 6 月通过非同一控制下企业合并取得昆山市广盛房地产开发经营有限公司(以下称“昆山广盛”)100%股权，股权及债权对价合计为人民币 1,386,262,000 元，视作购买资产，本集团将其作为子公司核算。购买价格与购买日评估报告对应的公允价值一致，未产生商誉。

本集团于 2019 年 9 月通过非同一控制下企业合并取得重庆昂迪建设工程有限公司(以下称“重庆昂迪”)100%股权，股权对价为人民币 15,500,000 元，将其作为子公司核算。重庆昂迪于购买日归属于本集团的资产净额为人民币 15,500,000 元。购买价格与购买日评估报告对应的公允价值一致，未产生商誉。

本集团于 2019 年 10 月通过非同一控制下企业合并取得北京西朗园文化发展有限公司(以下称“西朗园”)80%股权，股权对价为人民币 51,640,000 元，将其作为子公司核算。西朗园于购买日归属于本集团的资产净额为人民币 51,640,000 元。购买价格与购买日评估报告对应的公允价值一致，未产生商誉。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

于 2019 年 12 月 31 日，本集团处置了所持有的天城永元 50% 的股权，处置收益为人民币 1,214,048,000 元(附注四(41))。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团处置了所持有的首金元创 94% 的股权，无处置收益。

(b) 处置天城永元股权损益信息如下：

	金额
处置价格	3,025,130
减：合并财务报表层面享有的天城永元净资产份额	<u>(1,811,082)</u>
合计	<u>1,214,048</u>
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>1,214,048</u>

(3) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2019 年 1 月出资设立全资子公司首金合创(天津)置业发展有限公司、首金隆创(天津)置业发展有限公司、首金盛创(天津)置业发展有限公司、首金天科(天津)置业发展有限公司、首金嘉创(天津)置业发展有限公司、首金惠创(天津)置业发展有限公司、北京首创新都置业有限公司(以下称“首创新都”)。

本集团于 2019 年 2 月出资设立全资子公司首金万创(天津)置业发展有限公司、首金杰创(天津)置业发展有限公司、昆明首置新业房地产开发有限公司(以下称“昆明首置新业”)、佛山首瑞房地产开发有限公司(以下称“佛山首瑞”)、天津天科置业有限公司(以下称“天津天科”)。

本集团于 2019 年 4 月出资设立全资子公司杭州郎园文化发展有限公司。

本集团于 2019 年 5 月出资设立子公司厦门首置翔发房地产开发有限公司(以下称“厦门首置翔发”)、东莞首望房地产开发有限公司(以下称“东莞首望”)、沈阳龙京置地有限公司(以下称“沈阳龙京”)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

本集团于 2019 年 6 月出资设立全资子公司首金渝瑞(天津)置业发展有限公司、首金瑞祥(天津)置业发展有限公司、首金衡锦(天津)置业发展有限公司、首金兴江(天津)置业发展有限公司、首置金鲁(天津)置业发展有限公司。

本集团于 2019 年 7 月出资设立子公司天津兴泰吉明置业有限公司(以下称“兴泰吉明”)、北京晟云置业有限公司、昆明昆仑首置房地产有限公司(以下称“昆明昆仑首置”)、厦门首京置业有限公司(以下称“厦门首京置业”)、启金壹号股权投资(天津)合伙企业(有限合伙)。

本集团于 2019 年 8 月出资设立全资子公司成都首阅华创置业有限公司(以下称“成都华创”)。

本集团于 2019 年 9 月出资设立全资子公司北京首置健康管理有限公司。

本集团于 2019 年 10 月出资设立全资子公司首金悦创(天津)置业发展有限公司、首金茂创(天津)置业发展有限公司、首金骅创(天津)置业发展有限公司、首金浩创(天津)置业发展有限公司。

本集团于 2019 年 11 月出资设立全资子公司天津瑞吉置业有限公司(以下称“天津瑞吉”)。

本集团于 2019 年 12 月出资设立全资子公司首金洪创(天津)实业发展有限公司。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 重要子公司情况

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
Central Plaza IFC 首创朝阳房地产发展有限公司(以下简称“首创朝 阳”)	有限责任公司	北京市	英属维尔京群岛	投资控股	100	—	发起人注入
北京新博城房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	英属维尔京群岛	投资控股	100	—	发起人注入
浙江奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	—	企业合并
首创钜大	有限责任公司	湖州市	湖州市	房地产开发及运营	—	100	企业合并
西安首创新开置业有限公司	有限责任公司	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	—	72.9	企业合并
鑫金置业(i)	有限责任公司	西安市	西安市	房地产开发及销售	—	72.9	企业合并
北京东环鑫融投资管理有限公司(以下称“东环鑫 融”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	65.88	企业合并
珠海横琴首创置业光和城股权投资基金(有限合伙)	有限责任公司	北京市	北京市	房屋租赁	100	—	企业合并
重庆首永置业有限公司	有限责任公司	珠海市	珠海市	投资管理	—	96.39	企业合并
沈阳昊华置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发及销售	—	96.39	企业合并
成都首创瑞华置业有限公司(以下称“成都瑞华”)	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	—	100	企业合并
天津首创新园置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	100	企业合并
京津同城(天津)投资有限公司(以下称“京津同 城”)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	55	出资设立
北京首创奥特莱斯房产山置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	—	90	出资设立
北京首创中北基础设施投资有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 重要子公司情况(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
北京安顺园房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	95	出资设立
江阴欣悦置业有限公司	有限责任公司	江阴市	江阴市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛楷立伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
海南奥特莱斯旅游开发有限公司(以下称“海南奥莱旅业”)	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发运营及管理	—	100	出资设立
沈阳首创新运置业有限公司(以下称“沈阳新运”)	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	100	—	出资设立
大唐伟业投资有限公司	有限责任公司	法国	法国	房地产业务及其他	—	100	出资设立
海南首创奥莱置业有限公司	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京创瑞祥安置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京泰佳茂置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津兴泰吉鸿置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京联创盛业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
成都首创正华置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京旭嘉置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津兴泰吉盛置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首浦置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京天智置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京金亿丰置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 重要子公司情况(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
北京宝驰通置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首湖投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首杨投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
杭州首创奥特莱斯斯置业有限公司	有限责任公司	杭州市	杭州市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
江西首创奥特莱斯斯置业有限公司	有限责任公司	南昌市	南昌市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	有限责任公司	武汉市	武汉市	房地产开发及管理	—	72.2	出资设立
西安首钜商业开发有限公司	有限责任公司	西安市	西安市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
郑州钜信奥莱置业有限公司	有限责任公司	郑州市	郑州市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
北京永源兴置业有限公司(以下称“上海裕 禧”)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海禧嘉房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	51	出资设立
北京优达置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	—	70	出资设立
上海首冠投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
济南首钜置业有限公司	有限责任公司	济南市	济南市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
合肥首创钜奥莱商业管理有限公司	有限责任公司	合肥市	合肥市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立
重庆首钜奥特莱斯斯置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发及管理	—	72.9	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 重要子公司情况(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
上海玺融置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产开发及管理	—	62.0	出资设立
上海首旋置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
深圳首龙房地产开发有限公司	有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津兴泰吉昌置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京泰龙翔置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津城铁港铁	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
杭州临创置业有限公司	有限责任公司	杭州市	杭州市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
重庆首潮置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛恒大奥莱商业运营管理有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及管理	—	100	出资设立
寰景环球	有限责任公司	香港	英属维尔京群岛	投资管理	—	72.9	出资设立
上海首以置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首置置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
浙江华隆置业有限公司	有限责任公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
首创奥莱(昆山)置业有限公司	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京创瑞华安置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
昆山市首创新开置业有限公司	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 重要子公司情况(续)

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
首资本管理(天津)有限公司(以下称“首金资本”)	有限责任公司	天津市	天津市	投资管理	100	—	出资设立
青岛沁德伟业房地产业开发有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
成都首创华府置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
南宁炬大奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	南宁市	南宁市	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
佛山首朗房地产开发有限公司	有限责任公司	佛山市	佛山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
张家口睿源房地产开发有限公司	有限责任公司	张家口市	张家口市	房地产开发	—	92	出资设立
首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	项目投资及房地产开发	—	70	出资设立
昆明首置新业	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
佛山首瑞	有限责任公司	佛山市	佛山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
首创新都	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
东莞首望	有限责任公司	东莞市	东莞市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
沈阳龙京	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
厦门首置翔发	有限责任公司	厦门市	厦门市	房地产开发及销售	—	65	出资设立
成都华创	有限责任公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
厦门首京置业	有限责任公司	厦门市	厦门市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津瑞吉	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
昆明昆仑首置	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
兴泰吉明	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
昆山广盛	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津天科	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京同创金龙置业有限公司(以下称“同创金龙”)(i)	有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	—	100	购买股权
天津兴泰聚成置业有限公司(以下称“兴泰聚成”)(ii)	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	25	出资设立
					—	20	出资设立

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 重要子公司情况(续)

- (i) 于 2019 年，鎏金置业通过增资方式取得增资款人民币 1,000,000,000 元，增资后本集团持有鎏金置业 65.88% 股权，仍可以控制鎏金置业，因此仍将其作为子公司核算。
- (ii) 本集团持有同创金龙 25% 股权，并持有董事会中 57% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过方为生效，本集团可以控制同创金龙，因此将其作为子公司核算。
- (iii) 本集团持有兴泰聚成 20% 股权，并持有董事会中 56% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团仍可以控制兴泰聚成，因此仍将其作为子公司核算。

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	2019 年度 归属于少数 股东的损益	2019 年度 向少数股东 分派股利	2019 年 12 月 31 日 少数股东权益
兴泰聚成	80	324,538	-	962,698
上海裕憬	49	(4,176)	-	959,507
昆明昆仑首置	50.15	(315)	-	601,485
厦门首置翔发	35	(357)	-	294,693
同创金龙	75	(10,820)	-	286,390
京津同城	10	63,705	63,600	125,267
合计		372,575	63,600	3,230,040

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2019 年 12 月 31 日财务状况					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兴泰聚成	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
昆明昆仑首置	1,369,071	362	1,369,433	170,060	-	170,060
厦门首置翔发	1,057,320	340	1,057,660	15,681	200,000	215,681
同创金龙	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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司(续)

2018 年 12 月 31 日财务状况

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兴泰聚成	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
昆明昆仑首置	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
厦门首置翔发	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
同创金龙	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

2019 年度

	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
兴泰聚成	1,777,921	405,673	405,673	(335,839)
上海裕憬	-	(8,523)	(8,523)	1,661,097
昆明昆仑首置	-	(628)	(628)	(1,230,248)
厦门首置翔发	-	(1,021)	(1,021)	(1,003,414)
同创金龙	14,270	(14,427)	(14,427)	(149,506)
京津同城	1,331,797	637,052	637,052	3,568

2018 年度

	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
兴泰聚成	746,869	163,761	163,761	539,467
上海裕憬	-	(18,601)	(18,601)	(297,189)
昆明昆仑首置	不适用	不适用	不适用	不适用
厦门首置翔发	不适用	不适用	不适用	不适用
同创金龙	239,999	44,699	44,699	(151,685)
京津同城	875,983	469,417	469,417	(1,071,363)

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b2) 子公司对外发行的其他权益工具

	2019 年度 归属于少数 股东的损益	2019 年度 向少数股东 分派股利	2019 年 12 月 31 日 少数股东权益
子公司发行高级永续证券(i)	232,758	232,758	3,470,846
子公司发行永久可换股证券(ii)	96	-	945,478
合计	232,854	232,758	4,416,324

- (i) 于 2019 年 11 月，Central Plaza 根据中期票据及永续证券计划，发行 500,000,000 美元，折合人民币 3,503,200,000 元的高级永续证券，年利率 5.75%，扣除相关费用后收到资金折合人民币 3,470,846,000 元。发行人 Central Plaza 可选择递延分红，递延次数不受任何限制，但如 Central Plaza 或本公司宣告或支付股利，则不能递延分红。本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该证券并不符合金融负债的定义，在本集团合并层面确认少数股东权益人民币 3,470,846,000 元，若当宣派相关分红时则作为对少数股东的利润分配处理。

于 2014 年 11 月，Central Plaza 根据中期票据及永续证券计划，发行 450,000,000 美元，折合人民币 2,759,625,000 元的高级永续证券，年利率 7.125%，扣除相关费用后收到资金折合人民币 2,728,222,000 元。发行人 Central Plaza 可选择递延分红，递延次数不受任何限制，但如 Central Plaza 或本公司宣告或支付股利，则不能递延分红。本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该证券并不符合金融负债的定义，在本集团合并层面扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币 2,628,899,000 元，若当宣派相关分红时则作为对少数股东的利润分配处理。于 2019 年 11 月，Central Plaza 偿还上述高级永续债券，并相应减少资本公积人民币 535,165,000 元。

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)
- (b2) 子公司对外发行的其他权益工具(续)

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

2019 年度，归属于少数股东的损益为人民币 96,000 元(2018 年度：人民币 93,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接(%)	间接(%)
合营企业-						
尚博地	北京市	北京市	工程勘察及设计、投资咨询等	是	51	—
达成光远	北京市	北京市	房地产开发及销售	否	—	12.5
天津联津	天津市	天津市	房地产开发及销售	是	—	25
联营企业-						
天津新青	天津市	天津市	房地产开发及销售	否	—	40
中关村集成电路园	北京市	北京市	房地产开发及销售	是	—	50

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (b) 重要合营企业的主要财务信息

	尚博地		达成光远		天津联津	
	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动资产	248,587	205,961	3,672,175	3,105,798	1,599,575	4,879,953
其中: 现金和现金等价物	54,228	22,220	645,064	543,514	541,259	1,145,192
非流动资产	472,706	485,062	903	928	800,240	800,305
资产合计	721,293	691,023	3,673,078	3,106,726	2,399,815	5,680,258
流动负债	43,597	35,859	2,693,007	1,958,598	1,375,161	5,425,986
非流动负债	262,000	264,263	-	387,500	-	180,000
负债合计	305,597	300,122	2,693,007	2,346,098	1,375,161	5,605,986
所有者权益合计	415,696	390,901	980,071	760,628	1,024,654	74,272
按持股比例计算的净资产份额	212,005	199,360	122,509	95,079	256,163	18,568
-内部交易未实现利润	-	-	-	-	-	-
对合营企业投资的账面价值	212,005	199,360	122,509	95,079	256,163	18,568
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	尚博地		达成光远		天津联津	
	2019年度	2018年度	2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
营业收入	90,817	94,645	1,587,547	2,981,387	5,667,499	-
财务(费用)/收入	(13,475)	(15,300)	6,716	16,868	8,844	11,218
所得税费用	(8,259)	(7,213)	(73,148)	(257,297)	(316,794)	-
净利润/(亏损)	24,795	21,623	219,443	752,324	950,382	(23,303)
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	24,795	21,623	219,443	752,324	950,382	(23,303)

本集团本年度收到的来自合营企业的股利

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (c) 重要联营企业的主要财务信息

	中关村集成电路园		天津新青	
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	1,546,680	2,153,727	866,502	845,298
其中：现金和现金等价物	205,376	539,318	2,082	1,923
非流动资产	2,419,096	1,935,361	181	243
资产合计	3,965,776	4,089,088	866,683	845,541
流动负债	585,351	999,749	664,996	182,251
非流动负债	2,392,819	2,282,897	-	-
负债合计	2,978,170	3,282,646	664,996	182,251
所有者权益合计	987,606	806,442	201,687	663,290
按持股比例计算的净资产份额	493,803	403,221	80,675	265,316
一 内部交易未实现利润	(18,963)	-	(899)	(872)
对联营企业权益投资的账面价值	474,840	403,221	79,776	264,444
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	中关村集成电路园		天津新青	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	431,042	1,233,767	-	553
财务(费用)/收入	(133,489)	(68,685)	(16,563)	12
所得税费用	(84,762)	(35,422)	-	265
净利润/(亏损)	254,164	106,008	(16,604)	(795)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	254,164	106,008	(16,604)	(795)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	36,500	-	-	-

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2019 年度	2018 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	3,332,475	2,661,542
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(5,816)	359,672
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(5,816)	359,672
联营企业:		
投资账面价值合计	1,222,599	1,466,159
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(36,864)	2,180
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(36,864)	2,180

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

- (e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认 的损失	本年度未确认的 损失	年末累积未确认 的损失
合营企业	6,180	4,793	10,973
联营企业	-	11,016	11,016
合计	6,180	15,809	21,989

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团于上述托管项目公司中没有权益, 将葫芦岛创融、葫芦岛投资、葫芦岛实业及龙湾发展作为本集团未纳入合并范围的结构化主体。托管项目公司主要从事房地产项目开发投资, 收益为所持有房地产项目开发所产生的利润。2019 年度, 本集团未将资产转移至托管项目公司。本集团不存在向托管项目公司提供财务支持的义务和意图。

本集团其他未纳入合并财务报表范围的结构化主体为珠海横琴成都伟华基金及珠海横琴瑞元嘉陵基金(附注四(11))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息

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

2019 年度以及于 2019 年 12 月 31 日，本集团共有 8 个报告分部，分别为：

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

2018 年度及 2018 年 12 月 31 日，本集团有 8 个报告分部，分别为北京分部、上海分部、天津分部、成渝分部、其他分部、奥特莱斯业务分部、其他投资性房地产分部及土地一级开发分部(包括棚户区改造)。随着江苏、浙江等华东地区房地产销售业务范围的逐渐扩大，本集团将上海分部以及原包含在其他分部中的江苏、浙江等公司的业务统一由新设立的华东分部进行管理，并相应重述 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日的分部信息。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。归属于各分部的费用由各个分部直接承担。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(1) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	房地产开发销售及相关业务					其他	投资性房地产	土地一级 开发	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	华东	天津	成渝	其他						
对外交易收入	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
分部间交易收入	-	-	-	229	444,910	1,402	16,356	244,058	-	(706,955)	-
于某个时间点确认	6,430,906	3,068,746	3,245,447	1,094,931	2,345,303	-	-	1,059,412	189,058	-	17,433,803
于某一时段内确认	-	-	-	3,129	5,319	-	-	2,454,130	-	-	2,462,578
主营业务成本	(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
利息费用	(322,720)	(191,132)	(32,485)	(119,460)	(4,508)	(250,687)	(36,548)	(286,662)	(2,450,676)	480,413	(3,224,465)
对联营和合营企业的投资											
收益/(损失)	156,408	17,236	222,739	(104)	(309)	-	-	-	(40,540)	-	355,430
资产减值损失	-	-	-	-	(10,086)	-	-	-	-	-	(10,086)
折旧费和摊销费	(12,130)	(426)	(1,134)	(85)	(1,025)	(108,109)	-	(85)	(27,025)	-	(150,019)
利润/(亏损)总额	663,905	429,904	980,682	208,941	384,122	(59,311)	(35,336)	747,450	249,867	-	3,570,224
所得税费用	(128,929)	(114,889)	(194,285)	(60,829)	(233,287)	5,815	(5,242)	(198,888)	(70,827)	-	(1,001,362)
净利润/(亏损)	534,976	315,015	786,396	148,112	150,835	(53,496)	(40,578)	548,562	179,040	-	2,568,862
资产总额	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
负债总额	(59,857,275)	(43,836,713)	(20,290,720)	(10,070,738)	(23,305,402)	(5,466,777)	(1,808,647)	(16,588,537)	(94,490,214)	132,487,011	(143,228,212)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	640,356	729,035	1,026,772	-	56,778	1	-	-	3,247,425	-	5,700,367
非流动资产增加/(减少)额(i)	20,444	350	(992)	(64)	900	1,780,223	58,967	145	145,216	-	2,005,194
非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。											

(i)

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(2) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下(经重述):

	房地产开发销售及相关业务					投资性房地产		土地一级 开发	未分配的 金额	分部间抵销	合计
	北京	华东	天津	成渝	其他	奥特莱斯业务	其他				
对外交易收入	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
分部间交易收入	-	-	-	8,767	297,279	598	14,670	-	5,551	(326,865)	-
于某个时间点确认	11,794,230	1,919,175	1,783,517	1,209,819	2,972,475	-	-	862,783	13,858	-	20,555,857
于某一时段内确认	-	-	-	7,301	101,056	-	-	2,040,061	14,528	-	2,162,946
主营业务成本	(9,136,106)	(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
利息费用	(415,252)	(9,694)	(37,193)	(181)	(155,597)	(140,834)	(117,946)	(154,842)	(1,732,565)	193,219	(2,570,885)
对联营和合营企业的投资											
收益/(损失)	240,904	264,903	(12,227)	-	(1,042)	(1,494)	-	-	22,736	-	513,780
信用减值损失	-	-	-	-	(43,219)	-	-	-	(98,000)	-	(141,219)
折旧费和摊销费	(2,575)	(157)	(1,173)	(144)	(757)	(35,880)	(2,653)	(176)	(1,173)	-	(44,688)
利润/(亏损)总额	1,346,883	852,011	326,936	141,196	440,423	(241,393)	260,585	768,904	(735,582)	-	3,159,963
所得税费用	(341,336)	(160,542)	(74,794)	(47,491)	(126,266)	17,780	(99,291)	(212,741)	301,807	-	(742,874)
净利润/(亏损)	1,005,547	691,469	252,142	93,705	314,157	(223,613)	161,294	556,163	(433,775)	-	2,417,089
资产总额	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
负债总额	(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)
对联营企业和合营企业的 长期股权投资	597,611	1,281,355	543,567	-	254,717	30,172	-	-	2,400,951	-	5,108,373
非流动资产增加额(i)	3,860	781	325	-	664	3,073,755	732,607	462	361,437	-	4,173,891

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

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

对外交易收入	2019 年度	2018 年度
中国	20,780,793	23,247,585
法国	5,462	9,468
合计	<u>20,786,255</u>	<u>23,257,053</u>

非流动资产总额	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
中国	18,303,618	21,604,672
法国	182,476	181,379
合计	<u>18,486,094</u>	<u>21,786,051</u>

本公司及其主要子公司的业务多数位于中国。2019 年度，本集团自其他国家的交易收入为人民币 5,462,000 元(2018 年度：人民币 9,468,000 元)。

2019 年度，本集团自土地一级开发分部一位客户取得的营业收入为人民币 1,087,739,000 元，占本集团营业收入的 5.2% (2018 年度：人民币 829,934,000 元，占本集团营业收入的 3.6%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为首创集团，注册地为北京市。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
首创集团	3,300,000	-	-	3,300,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)
首创集团	54.47	54.47	54.47	54.47

(2) 子公司情况

重要子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

(3) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

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

	与本集团的关系
首万誉业	合营企业
天津永元置业有限公司(以下称“天津永元”)	合营企业
天津瑞泰置业有限公司(以下称“天津瑞泰”)	合营企业
创远亦程	合营企业
远创兴茂	合营企业
远创兴城	合营企业
天津合发	合营企业
天津睿滨	合营企业
天津瑞和置业有限公司(以下称“天津瑞和”)	合营企业
北京致诚鑫达物业管理有限公司(以下称“致诚鑫达”)	合营企业
上海恒固	合营企业
上海松铭	合营企业
金龙永辉	合营企业
天津联展	合营企业
北京悦创	合营企业
厦门融地	合营企业
广州碧增	合营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司(以下称“宁波亿兴”)	合营企业
金网络	联营企业
南昌华创	联营企业
珠海横琴瑞元嘉陵基金	联营企业
天津新明	联营企业
腾泰亿远	联营企业
杭州臻美投资有限公司(以下称“杭州臻美”)	联营企业
北京远创椿和养老服务有限公司(以下称“远创椿和”)	联营企业
重庆昊华置业有限公司(以下称“重庆昊华”)	联营企业
瑞成永创	联营企业
广州润昱	联营企业
首金元创	联营企业
开元和安	联营企业

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他主要关联方情况

	与本集团的关系
紫阳投资有限公司(以下称“紫阳投资”)	本公司之子公司的的重要少数股东
上海保利建锦房地产有限公司(以下称“保利建锦”)	本公司之子公司的的重要少数股东
昆明市五华区产业发展有限公司(以下称“昆明五华”)	本公司之子公司的的重要少数股东
苏州泓昶置业有限公司(以下称“苏州泓昶”)	本公司之原子公司的合营企业
首创青旅	本公司之原合营企业
阳光苑	本公司之原联营企业
北京金融街国际酒店有限公司(以下称“金融街酒店”)	本公司之原联营企业
首汇置业	本公司之联营企业的重要子公司
成都锦汇	本公司之合营企业的重要子公司
上海梁悦实业有限公司(以下称“上海梁悦”)	本公司之合营企业的重要子公司
天津瑞祥置业有限公司(以下称“天津瑞祥”)	本公司之合营企业的重要子公司
杭州融祥置业有限公司(以下称“杭州融祥”)	本公司之合营企业的重要子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司(以下称“宁波悦隆”)	本公司之合营企业的重要子公司
北京创元汇资本管理有限公司(以下称“创元汇”)	本公司之合营企业的重要子公司
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司(以下称“重庆华宇盛瑞”)	本公司之合营企业的重要子公司
首创投资	受同一最终控制方控制的实体
北京首创新城镇建设投资基金(有限合伙)(以下称“新城镇基金”)	受同一最终控制方控制的实体
首创证券有限责任公司(以下称“首创证券”)	受同一最终控制方控制的实体
北京创智信融投资中心(有限合伙)(以下称“创智信融”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首益融信息科技服务有限公司(以下称“首益融”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首创资产管理有限公司(以下称“首创资产”)	受同一最终控制方控制的实体
北京首创大河投资有限公司(以下称“首创大河”)	受同一最终控制方控制的实体
Reco Yanshan Private Limited(以下称“Reco Yanshan”)	本公司之子公司的的重要少数股东
Bantex Investments	本公司之原子公司的重要少数股东
北京新尚致远房地产开发有限公司(以下称“新尚致远”)	本公司之子公司的的重要少数股东
杭州威新房地产开发有限公司(以下称“杭州威新”)	本公司之子公司的的重要少数股东
天津旭唯房地产开发有限公司(以下称“天津旭唯”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京永同昌房地产开发有限公司(以下称“永同昌”)	本公司之子公司的的重要少数股东
金地兴业房地产有限公司(以下称“金地兴业”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京龙湖中佰置业有限公司(以下称“龙湖中佰”)	本公司之子公司的的重要少数股东
浙江荣升达控股有限公司(以下称“荣升达”)	本公司之子公司的的重要少数股东
北京嘉源宏业投资管理有限公司(以下称“嘉源宏业”)	本公司之子公司的的重要少数股东

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 定价政策

本集团采购自关联方的商品和销售给关联方的商品以市场价格作为定价基础，接受关联方提供的劳务以及提供给关联方的劳务均符合正常商业条款，关联交易定价是由本集团与关联方协商一致确定。

(b) 采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
首创集团	担保服务	40,800	37,500
首创集团	维好协议	43,253	35,133
金网络	销售代理服务	18,467	26,424
尚博地	房屋租赁	7,592	7,230
首创证券	资产管理服务	3,776	5,079
首创证券	债券发行服务	3,403	3,300
阳光苑	房屋租赁	1,360	1,478
金融街酒店	房屋租赁	不适用	984
合计		<u>118,651</u>	<u>117,128</u>

(c) 销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
天津瑞和	商品销售	1,087,739	-
首创集团	房屋租赁及物业服务	28,326	26,115
首汇置业	商品销售	14,264	9,969
首益融	房屋租赁及物业服务	4,775	4,369
首创资产	房屋租赁及物业服务	1,788	1,720
新城镇基金	房屋租赁及物业服务	1,842	965
首创大河	房屋租赁及物业服务	1,015	1,015
天津瑞泰	商品销售	-	829,934
其他	商品销售	20,193	23,741
合计		<u>1,159,942</u>	<u>897,828</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 本集团与关联方发生的资金占用收入/(费用):

	2019 年度	2018 年度
远创兴城	142,284	-
天津合发	118,694	-
苏州泓昶	90,823	-
天津永元	69,915	64,953
北京悦创	66,000	-
上海梁悦	55,766	-
天津联展	52,818	-
金谷创展	43,657	-
创远亦程	42,311	-
天津瑞祥	39,931	81,165
广州润昱	39,073	-
中关村集成电路园	35,780	40,899
杭州融祥	32,272	-
宁波悦隆	16,705	-
远创兴茂	16,064	-
天津瑞和	13,701	-
首创青旅	-	64,678
天津瑞泰	-	20,807
新城镇基金	-	(21,378)
成都锦汇	(16,869)	-
其他	5,570	3,443
合计	<u>864,495</u>	<u>254,567</u>

(e) 租赁

本集团作为出租方:

	2019 年度	2018 年度
东环鑫融	<u>39,385</u>	<u>35,563</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 租赁(续)

本集团作为承租方当期增加的使用权资产：

	2019 年度	2018 年度
尚博地	7,592	—
(f) 担保及提供维好协议		

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
首创集团为本公司担保(i)	2,500,000	4,500,000
首创集团为子公司担保(ii)	-	248,000
首创集团为子公司提供维好协议	10,082,299	9,576,035
子公司之少数股东为子公司担保(附注四(26)(b))	1,631,000	1,893,000
本集团为合营公司之子公司担保(iii)	1,400,800	750,000
本集团为合营公司担保	-	649,500
本集团为联营公司担保(iv)	569,292	-
(i) 本公司的母公司首创集团于 2014 年度为本公司向人保投资控股有限公司借贷的人民币 2,000,000,000 元提供不可撤销连带责任保证担保。于 2019 年 12 月 31 日，该长期借款已全部偿还。		
本公司的母公司首创集团于 2015 年为本公司从泰康资产管理有限责任公司借贷的人民币 2,500,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2022 年 8 月。		
(ii) 本公司的母公司首创集团于 2014 年度为首创朝阳从平安银行深圳分行借入的人民币 1,220,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证。于 2019 年 12 月 31 日，该长期借款已全部偿还。		
(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团为合营企业的子公司于 2018 年 3 月中航信托股份有限公司(以下称“中航信托”)借入的人民币 747,950,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为 2020 年 5 月。		

于 2019 年 12 月 31 日，本集团为合营企业的子公司长期借款人民币 652,850,000 元提供担保，担保到期日为 2022 年。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 担保及提供维好协议(续)

(iv) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团为联营企业长期借款人民币 569,292,000 元提供担保(2018 年 12 月 31 日：无)，担保到期日为 2029 年 12 月。

(g) 提供/(收到)资金

	2019 年度	2018 年度
创元汇	944,992	-
天津瑞和	932,260	-
致诚鑫达	735,000	-
天津新青	542,410	(578,000)
保利建锦	525,946	207,040
金谷创展	454,669	-
宁波悦隆	293,487	-
杭州融祥	245,943	-
天津永元	218,003	37,364
宁波亿兴	165,000	-
北京悦创	130,830	-
远创椿和	120,000	-
上海首嘉	93,600	(438,000)
重庆吴华	73,000	-
首金元创	72,181	-
开元和安	40,135	-
重庆华宇盛瑞	29,700	(200,406)
南昌华创	21,430	(13,941)
天津瑞泰	20,734	724,365
首创青旅	14,400	96,889
新尚致远	-	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)
瑞成永创	(11,100)	-
金网络	(14,774)	-
中关村集成电路园	(37,926)	(201,295)
达成光远	(45,000)	(25,000)

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 提供/(收到)资金(续)

	2019 年度	2018 年度
天津联津	(50,000)	(200,000)
创智信融	(54,078)	-
腾泰亿远	(87,500)	(246,000)
上海梁悦	(88,000)	13,000
天津睿滨	(156,500)	47,600
天津合发	(160,550)	1,234,506
广州碧增	(164,348)	-
天津联展	(198,975)	561,750
广州润昱	(300,000)	-
远创兴城	(714,039)	865,883
创远亦程	(777,919)	1,789,329
天津瑞祥	(789,376)	1,367,800
远创兴茂	(1,051,850)	1,175,901
首汇置业	(1,509,116)	-
其他	(26,808)	103,038
合计	<u>(564,139)</u>	<u>7,427,873</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 股权处置

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2019 年度	2018 年度
-----	--------	----------	---------	---------

Bantex Investments (附注 5(2))	出售股权	股权评估	3,025,130	-
---------------------------------	------	------	-----------	---

(i) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	43,231	32,490
其他	342	352
合计	<u>43,573</u>	<u>32,842</u>

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	金网络	4,936	-	11,747	-
其他应收款	创远亦程(i)	2,128,433	-	3,384,829	-
	天津永元(i)	1,289,566	-	997,453	-
	开元和安	1,180,992	-	1,140,857	-
	天津瑞和(i)	932,260	-	-	-
	天津合发(i)	851,181	-	1,186,056	-
	天津瑞泰	765,906	-	745,172	-
	致诚鑫达	735,000	-	-	-
	金谷创展(i)	501,141	-	-	-
	远创兴茂(i)	454,371	-	1,505,721	-
	中关村集成电路园(i)	440,604	-	440,128	-
	天津瑞祥(i)	435,000	-	1,181,639	-
	广州碧增	407,146	-	-	-
	广州润昱(i)	387,017	-	-	-
	永同昌	317,970	-	317,970	-
	宁波悦隆	311,259	-	-	-
	上海梁悦(i)	289,112	-	318,000	-
	杭州融祥	280,152	-	-	-
	杭州威新	266,408	-	266,408	-
	天津联展(i)	260,165	-	403,133	-
	新尚致远	242,189	-	242,189	-
	天津旭唯	242,189	-	242,189	-
	天津睿滨	234,796	-	391,296	-
	北京悦创(i)	200,790	-	-	-
	宁波亿兴	165,000	-	-	-
	腾泰亿远	158,500	-	246,000	-
	远创兴城(i)	152,518	-	865,883	-
	重庆昊华	143,116	-	-	-
	远创椿和	120,000	-	-	-
	金地兴业	100,000	-	100,000	-
	龙湖中佰	100,000	-	100,000	-
	Reco Yanshan	92,272	-	91,137	-
	首金元创	72,181	-	-	-
	南昌华创	69,133	-	47,703	-
	金龙永辉	58,200	-	-	-
	重庆华宇盛瑞	57,772	-	28,072	-
	荣升达	49,760	-	47,626	-
	首万誉业	27,636	-	27,636	-
	首汇置业	11,920	-	8,880	-
	杭州臻美	10,663	-	-	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
成都锦汇	8,202	-	6,931	-
尚博地	1,993	-	10,000	-
创智信融	-	-	54,078	-
首创青旅	不适用	-	447,216	-
Bantex Investments	不适用	-	204,000	-
其他	7,430	-	11,141	-
合计	<u>14,559,943</u>	<u>-</u>	<u>15,059,343</u>	<u>-</u>

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日，该类款项为本集团应收合营企业和联营企业的计息往来款本金及利息，款项年利率区间为 2%至 10%，均无固定还款期限。

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

应付关联方款项：

		2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	金网络	<u>715</u>	<u>40,061</u>
合同负债	首汇置业	19,327	9,379
	创远亦程	2,699	-
	天津瑞泰	380	-
	合计	<u>22,406</u>	<u>9,379</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

		2019 年 12月31日	2018 年 12月31日
其他应付款	首汇置业	1,500,000	-
	保利建锦	639,237	1,165,183
	上海首嘉	468,089	1,101,689
	天津联津	250,000	200,000
	珠海横琴瑞元嘉陵基金	125,536	125,536
	昆明五华	118,225	118,225
	上海恒固	114,800	109,200
	达成光远	107,500	62,500
	天津新明	96,660	99,420
	上海松铭	92,400	89,600
	创元汇	83,288	1,028,280
	首创大河	76,500	76,500
	金龙永辉	72,750	65,475
	紫阳投资	69,987	69,987
	厦门融地	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
	新尚致远	24,547	24,547
	天津旭唯	24,547	24,547
	永同昌	22,093	22,093
	金网络	20,368	84
	首创投资	20,000	20,000
	创远亦程	-	480,000
	其他	3,618	-
	合计	<u>4,058,747</u>	<u>5,517,878</u>
应付股利	紫阳投资	109,253	109,253
	嘉源宏业	87,500	23,900
	合计	<u>196,753</u>	<u>133,153</u>

本集团应付关联方款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期限。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(7) 应付董事酬金(附注四(22))

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
董事酬金	26,550	26,550

(8) 董事利益及权益

(a) 董事、监事及执行总裁薪酬

2019 年度每位董事、监事的薪酬如下：

姓名	袍金	工资	奖金(ii)	其他福利	养老保 险	住房公 积金	长期激励 基金计划	合计
李松平(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
钟北辰	-	1,607	5,150	106	50	38	-	6,951
李晓斌	-	1,518	4,250	106	50	38	-	5,962
胡卫民	-	1,651	3,820	106	50	38	-	5,665
范书斌	-	1,409	3,820	106	50	38	-	5,423
苏健(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
李旺	270	-	-	-	-	-	-	270
黄翼忠	270	-	-	-	-	-	-	270
刘昕	270	-	-	-	-	-	-	270
邓文斌(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
汤亚楠(i)	-	-	-	-	-	-	-	-
蒋和斌	-	3,055	-	82	50	38	-	3,225

- (i) 2019 年度，董事李松平、董事苏健、监事邓文斌以及监事汤亚楠未从本公司领取董事酬金。
- (ii) 本公司各高级管理人员根据其职能、责任及表现等因素领取的奖金。

九 关联方关系及其交易(续)

(8) 董事利益及权益(续)

(a) 董事、监事及执行总裁薪酬(续)

2018年度每位董事、监事的薪酬如下：

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

(i) 该董事于2018年4月27日获委任。

(ii) 该监事于2018年4月27日退任。

(iii) 该监事于2018年4月27日退任，于2018年7月4日重新获委任。

(b) 本年度，本公司未支付董事终止福利。

(c) 本年度，本公司未就获得董事服务而向第三方支付对价。

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(8) 董事利益及权益(续)

(e) 董事在交易、安排或合同中的重大权益

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

(9) 薪酬最高的前五位人士

2019 年度本集团薪酬最高的前五位中包括 3 位董事(2018 年度：无)，其薪酬已反映在上表中；其他 2 位(2018 年度：5 位)的薪酬合计金额列示如下：

	2019 年度	2018 年度
基本工资、奖金、基本养老保险、长期激励计划及其他补贴	11,095	28,744
	人数	
	2019 年度	2018 年度
薪酬范围：		
人民币 4,000,001 元-7,000,000 元	2	5

- (10) 于 2007 年 9 月 27 日召开的临时股东大会批准本公司采纳《长期激励基金计划》(以下称「激励计划」)。本公司以年度股东大会通过的当年年度报告和经审计财务报告为基础确定公司业绩是否达到激励标准。于 2009 年 9 月 25 日召开的临时股东大会、于 2014 年 3 月 14 日召开的 2013 年度股东周年大会及于 2018 年 2 月 24 日召开的临时股东大会对激励计划进行修订，激励基金分配方案按照最新修订后的激励计划执行。按照激励计划，本公司于 2019 年度计提长期激励基金人民币 37,000,000 元(2018 年度：无)

十 或有事项

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

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2019 年 12 月 31 日，未清偿担保金额为人民币 6,919,548,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 7,284,277,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十一 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
已批准未签约	32,077,864	19,126,536
已签约未支付	11,806,026	4,113,115
合计	<u>43,883,890</u>	<u>23,239,651</u>

(2) 对外投资承诺事项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
收购子公司	304,114	1,324,681
对合联营公司投资	2,710,730	1,840,000
合计	<u>3,014,844</u>	<u>3,164,681</u>

十二 金融工具及其风险

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

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

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2019年12月31日				合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	欧元项目	
外币金融资产					
货币资金	30,358	1,916	146	-	32,420
交易性金融资产	-	-	3,520,171	-	3,520,171
其他非流动金融资产	-	-	1,066,373	-	1,066,373
合计	<u>30,358</u>	<u>1,916</u>	<u>4,586,690</u>	<u>-</u>	<u>4,618,964</u>
外币金融负债					
短期借款	-	268,802	-	-	268,802
一年内到期的非流动					
负债	146,139	-	-	-	146,139
应付债券	9,722,536	-	-	-	9,722,536
长期借款	-	1,162,375	-	-	1,162,375
合计	<u>9,868,675</u>	<u>1,431,177</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,299,852</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

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

于 2019 年 12 月 31 日，由于本集团美元应付债券已通过加盖货币掉期合约及交叉货币利率掉期合约规避外汇风险，对于本集团其他美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将分别减少或增加利润总额约人民币 1,518,000 元(2018 年 12 月 31 日：增加或减少利润总额约人民币 1,401,000 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，由于本集团部分港币银行借款通过加盖货币掉期合约规避外汇风险，对于本集团其他港币金融资产和港币金融负债，如果人民币对港币升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约人民币 96,000 元(2018 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 298,000 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，由于本集团澳大利亚房地产投资款已通过远期合约规避外汇风险，对于本集团其他澳元金融资产，如果人民币对澳元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约人民币 155,035,000 元(2018 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额人民币 97,000 元)。

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为人民币 20,519,323,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 23,509,562,000 元)。

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

于 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 0.5%，而其他因素保持不变，本集团的利润总额会减少或增加约人民币 102,597,000 元(2018 年 12 月 31 日：减少或增加约人民币 117,548,000 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险产生于其他权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2019 年 12 月 31 日，如果本集团其他权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少其他综合收益约人民币 14,414,000 元(2018 年 12 月 31 日：约人民币 14,414,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款、合同资产和债权投资等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资、衍生金融资产和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额人民币 1,970,092,000 元。

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

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

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级。

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2019 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,764,336	-	-	-	1,764,336
应付款项	19,787,632	-	-	-	19,787,632
长期借款	2,259,074	19,541,490	20,285,874	3,769,629	45,856,067
应付债券	1,364,791	16,496,739	13,440,994	-	31,302,524
长期应付款	-	215,352	3,349,372	-	3,564,724
一年内到期非流动 负债	22,856,473	-	-	-	22,856,473
合计	48,032,306	36,253,581	37,076,240	3,769,629	125,131,756

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

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证或其他权证，并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额参见附注十。

(i) 银行借款及其他借款偿还期分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	银行借款	其他借款	银行借款	其他借款
1 年以内	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
超过 5 年	3,235,353	689,630	4,099,867	-
	51,712,612	43,888,095	46,762,226	41,787,543

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

于 2019 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产/(负债)按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产-				
一年以内到期的澳大利亚房地产				
投资款	-	-	3,520,171	3,520,171
首创证券资产管理计划	67,126	-	-	67,126
第一创业证券股份有限公司(以下				
称“一创证券”)资产管理计划	122,072	-	-	122,072
加盖货币掉期合约	-	51,973	-	51,973
其他非流动金融资产				
天城永泰	-	-	2,150,330	2,150,330
一年以上到期的澳大利亚房地产				
投资款	-	-	1,066,373	1,066,373
加盖货币掉期合约	-	233,321	-	233,321
衍生金融资产				
远期外汇合约	-	94,872	-	94,872
交叉货币利率掉期工具	-	1,059	-	1,059
其他权益工具投资-				
优客工场股权	-	-	238,283	238,283
国开思远股权	-	-	50,000	50,000
金融资产合计	<u>189,198</u>	<u>381,225</u>	<u>7,025,157</u>	<u>7,595,580</u>
非金融资产				
投资性房地产-				
投资物业--华北	-	-	6,901,658	6,901,658
投资物业--华中	-	-	6,850,183	6,850,183
投资物业--华南	-	-	1,104,000	1,104,000
非金融资产合计	-	-	<u>14,855,841</u>	<u>14,855,841</u>
资产合计	<u>189,198</u>	<u>381,225</u>	<u>21,880,998</u>	<u>22,451,421</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

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

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

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

上述第三层次资产变动如下：

	投资性房地产			合计
	华北地区	华中地区	华南地区	
2019年1月1日	11,662,541	6,314,400	1,102,000	19,078,941
购建	266,703	528,854	-	795,557
出售	(5,709,000)	(28,548)	-	(5,737,548)
成本计量的投资性房地产转入	638,990	-	-	638,990
其他调整	(12,090)	-	-	(12,090)
公允价值变动收益	54,514	35,477	2,000	91,991
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-
2019年12月31日	<u>6,901,658</u>	<u>6,850,183</u>	<u>1,104,000</u>	<u>14,855,841</u>
计入当期损益的已实现利得	-	296,404	-	296,404
计入当期损益的未实现利得 —公允价值变动收益	54,514	35,477	2,000	91,991
	交易性 金融资产	其他非流动 金融资产	其他权益 工具投资	合计
2019年1月1日	2,950,405	3,226,200	288,283	6,464,888
本年购入	-	347,190	-	347,190
本年出售	-	-	-	-
重分类	569,766	(569,766)	-	-
计入当期损益的已实现利得	-	213,079	-	213,079
2019年12月31日	<u>3,520,171</u>	<u>3,216,703</u>	<u>288,283</u>	<u>7,025,157</u>

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

	投资性房地产			合计
	华北地区	华中地区	华南地区	
2018年1月1日	11,097,501	4,844,240	1,078,000	17,019,741
购建	1,264,937	741,708	-	2,006,645
出售	(1,276,000)	(9,266)	-	(1,285,266)
成本计量的投资性房地产转入	-	665,615	-	665,615
存货转入	349,646	-	-	349,646
公允价值变动收益	225,416	72,103	24,000	321,519
计入其他综合收益的利得	1,041	-	-	1,041
2018年12月31日	<u>11,662,541</u>	<u>6,314,400</u>	<u>1,102,000</u>	<u>19,078,941</u>
计入当期损益的已实现利得	<u>458,119</u>	<u>435</u>	<u>-</u>	<u>458,554</u>
计入当期损益的未实现利得 —公允价值变动收益	<u>225,416</u>	<u>72,103</u>	<u>24,000</u>	<u>321,519</u>
	交易性 金融资产	其他非流动 金融资产	其他权益 工具投资	合计
2018年1月1日	1,442,577	4,666,908	270,000	6,379,485
本年购入	-	172,068	-	172,068
本年出售	(323,125)	-	(20,000)	(343,125)
重分类	1,789,487	(1,789,487)	-	-
计入当期损益的已实现利得	41,466	331,702	-	373,168
计入当期损益的未实现损失	-	(154,991)	-	(154,991)
计入其他综合收益的利得	-	-	38,283	38,283
2018年12月31日	<u>2,950,405</u>	<u>3,226,200</u>	<u>288,283</u>	<u>6,464,888</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

投资性房地产	2019 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
投资物业--华北	6,901,658	收益法	折现率 市场租金	4%至 7% 人民币 45 元至人民币 351 元每平方米每月		折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
投资物业--华中	6,850,183	收益法	折现率 市场租金	5.5%至 7% 人民币 29 元至人民币 155 元每平方米每月		折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
投资物业--华南	1,104,000	收益法	折现率 市场租金	6.5%至 7% 人民币 52 元至人民币 87 元每平方米每月		折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
				不可观察输入值		
投资性房地产	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	范围/加权平均值		与公允价值 之间的关系
投资物业--华北	11,662,541	收益法	折现率 市场租金	3.5%至 7% 人民币 32 元至人民币 516 元每平方米每月		折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
		假设 开发法	利息率 利润率	4.35% 1.07%至 10%		利息率越高, 公允价值越低 利润率越高, 公允价值越低
投资物业--华中	6,314,400	收益法	折现率 市场租金	5.5%至 7% 人民币 30 元至人民币 154 元每平方米每月		折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
		假设 开发法	利息率 利润率	4.35% 12%		利息率越高, 公允价值越低 利润率越高, 公允价值越低
投资物业--华南	1,102,000	收益法	折现率 市场租金	6.5%至 7% 人民币 52 元至人民币 88 元每平方米每月		折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2019年 12月31日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
交易性金融资产						
一年内到期的澳大利亚 房地产投资款	3,520,171	未来现金流 折现	折现率	一天到三年期的折现率		折现率越高， 公允价值越低
其他非流动金融资产						
一年以上到期的澳大利 亚房地产投资款	1,066,373	未来现金流 折现	折现率	一天到三年期的折现率 每平方米人民币 28,878元至人民币 58,200元		折现率越高， 公允价值越低
天城永泰	2,150,330	市场法	合约价格			合约价格越高， 公允价值越高
其他权益工具投资						
优客工场股权	238,283	市场法	股权估值	根据最新增资协议计算的 优客工场净资产公 允价值乘以持股比例		股权估值越高， 公允价值越高

	2018年 12月31日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
交易性金融资产						
一年内到期的澳大利 亚房地产投资款	2,950,405	未来现金流 折现	折现率	一天到三年期的折现率		折现率越高， 公允价值越低
其他非流动金融资产						
一年以上到期的澳大利 亚房地产投资款	1,060,729	未来现金流 折现	折现率	一天到三年期的折现率 每平方米人民币 28,878元至人民币 58,200元		折现率越高， 公允价值越低
天城永泰	2,165,471	市场法	合约价格			合约价格越高， 公允价值越高
其他权益工具投资						
优客工场股权	238,283	市场法	股权估值	根据最新增资协议计算的 优客工场净资产公 允价值乘以持股比例		股权估值越高， 公允价值越高

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下：

	2019 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
衍生金融资产	95,931	未来现金流折现	资产负债表日澳洲远期 汇率 折现率	4.8960 至 5.0413 0.84% 至 1.01%
		柏力克-舒尔斯公 式，未来现金流折现	交叉货币利率	可观察汇率利率和波动水 平
交易性金融资产	51,973	未来现金流折现	折现曲线	一年期的折现率(货币包 括美元和人民币)
			远期汇率	每笔远期合同从估值日到 到期日的远期汇率
其他非流动金融资 产	233,321	未来现金流折现	交叉货币利率	两年期的折现率(货币包 括美元和人民币)
			远期汇率	每笔远期合同从估值日到 到期日的远期汇率
			可观察输入值	
	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	范围/加权平均值
衍生金融资产	262,202	未来现金流折现	资产负债表日澳洲远期 汇率 折现率	4.8522 至 4.9416 1.75% 至 2.21%
交易性金融负债	15,849	未来现金流折现	折现曲线	两年到三年期的折现率 (货币包括美元和人民币)
			远期汇率	每笔远期合同从估值日到 到期日的远期汇率
衍生金融负债	32,871	柏力克-舒尔斯公 式，未来现金流折现	交叉货币利率	可观察汇率、利率和波动 水平

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款	26,708,636	27,507,849	20,506,000	21,252,592
应付债券	35,884,775	36,073,995	35,560,543	35,560,543
长期应付款	4,297,476	4,309,657	6,227,001	6,313,216
合计	<u>66,890,887</u>	<u>67,891,501</u>	<u>62,293,544</u>	<u>63,126,351</u>

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 资本管理

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

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

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控其资本。

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总负债	143,228,212	131,516,141
总资产	185,269,318	169,716,823
资产负债比率	77%	77%

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

- (i) 自 2020 年年初以来，新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠肺炎疫情”)在中国及其他一些国家和地区传播，对经济活动产生了一定影响。

本公司的董事会评估了新冠肺炎疫情对本集团的潜在影响，如下：

1、2020 年度，本集团房地产销售回款情况可能受到售楼处复工时间推迟的影响；房地产开发收入可能会受到在建项目停工、竣工备案时间推迟导致项目交付时间推迟对收入结转及相关资金安排的影响。

2、2020 年度，本集团的租金收入、管理费收入等可能会受到租金、物业管理费及其他费用豁免，现存租赁合同条款的调整，以及短期经济放缓导致的随租户的销售交易额变动而变动的可变租金收入变动的的影响。

3、2020 年度，本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行计量。截至 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产的公允价值总额约人民币 14,855,841,000 元(附注四(13))。2020 年，本集团投资物业的公允价值可能会因为新冠肺炎疫情的爆发而出现波动。

自合并财务报表之日起，新冠肺炎疫情整体的财务影响无法可靠估计。本集团将密切监察新冠肺炎疫情的发展，并继续评估其对本集团业务、财务状况及经营成果的影响。

- (ii) 于 2020 年 1 月 22 日，本公司发布供股之结果，H 股供股已完成，就有关暂定配额所收取之股款将不会退还，缴足股款 H 股供股股份于 2020 年 1 月 23 日开始买卖。

截至本财务报表报出日，供股已完成，供股款项已全部收到，其中内资股供股增加股数 824,602,850 股，募集资金总额人民币 1,385,333,000 元(附注四(31))，H 股供股增加股数 510,378,000 股，募集资金总额为港币 954,407,000 元。供股完成后，本公司股数自 3,027,960,000 增加至 4,362,940,850。

(2) 利润分配情况说明

根据 2020 年 3 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2019 年现金股利，每股人民币 0.17 元，按已发行股份 4,362,940,850 股计算，拟派发现金股利共计人民币 741,700,000 元，该股利分配将在 2020 年 5 月 13 日举行的周年股东大会经股东审批。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收子公司往来款(i)	80,486,370	62,448,540
应收其他关联方款项	6,736,829	4,868,712
投标及保证金	87,600	49,600
其他	1,990,251	15,275
合计	89,301,050	67,382,127
减：坏账准备	(24,000)	(24,000)
净额	89,277,050	67,358,127

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司借予子公司海南奥莱旅业款项余额人民币 655,844,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 246,862,000 元)，年利率为 5.66%，无固定还款期限；本公司借予子公司成都瑞华款项余额人民币 2,060,043,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 980,000,000 元)，年利率为 10%，无固定还款期限。

除此之外的其他应收子公司往来款项均不计利息，无抵押和担保，无固定还款期限。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	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
合计	89,301,050	67,382,127

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段			第三阶段		合计	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	未来 12 个月内预期信用损失(单项)	小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	坏账准备	
2018 年 12 月 31 日	67,317,252	-	40,875	-	-	24,000 (24,000)	(24,000)
本年新增	21,959,798	-	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	(40,875)	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	89,277,050	-	-	-	-	24,000 (24,000)	(24,000)

于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

于 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

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

于 2019 年 12 月 31 日，本公司应收歌华集团款项余额为人民币 24,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 24,000,000 元)，本集团认为该款项无法收回，因此于以前年度全额计提减值准备。

(2) 其他非流动金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
对天城永泰的投资款(a)	1,133,245	80,000

(a) 该款项为本公司享有的天城永泰开发项目的收益权。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(a)	7,679,532	6,474,284
合营企业(b)	195,307	197,824
联营企业(c)	17,945	270,047
小计	<u>7,892,784</u>	<u>6,942,155</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>7,892,784</u>	<u>6,942,155</u>

本公司不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动				2019 年 12 月 31 日
		增加投资	减少投资	计提减值准备	其他	
首创朝阳	734,095	-	-	-	-	734,095
北京安华世纪房地产开发有限公司	136,303	-	-	-	-	136,303
北京首创新置业有限公司	642,625	-	-	-	-	642,625
北京首创郎园文化发展有限公司	369,970	-	-	-	-	369,970
北京阳光城房地产有限公司	82,766	-	-	-	-	82,766
北京瑞元丰置业有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京瑞元丰祥置业有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京永元金泰投资管理有限公司	216,530	-	(216,530)	-	-	-
北京中瑞凯华投资管理有限公司	10,000	209,043	-	-	-	219,043
首创国信资产管理(北京)有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
北京东启金照基础设施投资有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
北京翔能置业有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
北京首置文化科技发展有限公司	60,000	40,000	-	-	-	100,000
天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	60,000	-	-	-	-	60,000
首金资本	300,000	-	-	-	-	300,000
首创置业成都有限公司	150,000	-	-	-	-	150,000
江苏首创置业有限公司	60,165	-	-	-	-	60,165
无锡首创新东置业有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
海口首创新业投资有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动				2019 年 12 月 31 日
		增加投资	减少投资	计提减值准备	其他	
北京尚博雅投资顾问有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
Central Plaza	39,466	-	-	-	-	39,466
IFC	20,480	-	-	-	-	20,480
首置投资控股有限公司	67,296	-	-	-	-	67,296
北京众置鼎福房地产开发有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
上海首创正恒置业有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
聚源信诚(天津)投资管理有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
东环鑫融	1,064,065	-	-	-	-	1,064,065
天城永元	998,555	-	(998,555)	-	-	-
沈阳新运	-	20,000	-	-	-	20,000
北京洲联伟业投资有限公司	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
重庆首创新石置业有限公司	-	1,151,290	-	-	-	1,151,290
其他	61,968	-	-	-	-	61,968
合计	6,474,284	2,420,333	(1,215,085)	-	-	7,679,532

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动					2019 年 12 月 31 日
		增加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	
北京万筑	48,938	-	-	4,528	-	-	41,466
通华强宇	14,365	-	-	(7,733)	-	-	6,632
珠海横琴基金管理公司	31,367	-	-	43	-	-	31,410
尚博地	103,154	-	-	12,645	-	-	115,799
合计	197,824	-	-	9,483	-	(12,000)	195,307

(c) 联营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动					2019 年 12 月 31 日
		增加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	
金网络	13,277	-	-	117	-	-	13,394
阳光苑	250,217	-	(250,217)	-	-	-	-
开元和安	6,553	-	-	(2,002)	-	-	4,551
合计	270,047	-	(250,217)	(1,885)	-	-	17,945

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付子公司款项	47,178,519	26,691,360
应付其他关联方款项	1,008,097	-
应付经营往来款	2,488,532	2,021,702
应付债券利息	-	577,225
应付借款利息	-	15,420
应付其他权益工具股利	578,171	422,697
合计	<u>51,253,319</u>	<u>29,728,404</u>

(5) 其他权益工具

于 2019 年 4 月，本公司发行永续中票，金额为人民币 1,000,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理。扣除相关费用后，确认其他权益工具人民币 995,500,000 元。

于 2019 年 4 月，北金所设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 2,000,000,000 元。根据《募集说明书》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理；扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,862,842,000 元。

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 其他权益工具(续)

于 2019 年 4 月，中航信托设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 1,800,000,000 元。根据《信托贷款合同》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红、减少注册资本、宣布清算或违反合同约定的义务外，可以选择递延分配收益，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理；扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,685,347,000 元。

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 其他权益工具(续)

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 其他权益工具(续)

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 其他权益工具(续)

于 2016 年 7 月，上海兴瀚资产管理有限公司设立专项资管计划募集金额人民币 3,000,000,000 元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限，除本公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此，该资管计划符合权益工具的定义，在本集团合并层面及本公司层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配处理；于 2018 年 12 月 31 日，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 2,895,291,000 元。于 2019 年 3 月，本公司依据《投资协议》发出《提前偿还通知书》，提出将于 2019 年 7 月偿还该资管计划的 50%，由于本公司对于该款项已附有不可避免的支付义务，其不再符合权益工具的定义，因此该资管计划自通知书发出日后重分类至一年内到期的长期借款核算，并相应减少资本公积人民币 52,355,000 元；于 2019 年 7 月，本公司偿还剩余其他权益工具人民币 1,447,646,000 元，并相应减少资本公积人民币 52,354,000 元。

(6) 递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	24,000	6,000	24,000	6,000
预提费用	19,130	4,782	19,130	4,782
累计亏损	5,397,891	1,349,473	5,146,134	1,286,534
合计	<u>5,441,021</u>	<u>1,360,255</u>	<u>5,189,264</u>	<u>1,297,316</u>

(7) 短期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款(a)	90,000	400,000
质押借款(b)	833,263	1,350,000
计提利息	6,850	-
合计	<u>930,113</u>	<u>1,750,000</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(7) 短期借款(续)

(a) 信用借款

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款人民币 90,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000 元)系由本公司取得的信用借款。

(b) 质押借款

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款人民币 833,263,000 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,350,000,000 元)是由本公司以开发成本销售可产生的应收账款收益权作为质押借入。

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 5.70%至 6.50%(2018 年 12 月 31 日：5.23%至 6.50%)。

(8) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注十六(9))	4,032,000	4,544,000
一年内到期的应付债券 (附注十六(10))	6,690,454	10,000,427
计提利息	505,815	-
合计	<u>11,228,269</u>	<u>14,544,427</u>

(9) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用(a)	1,532,000	1,576,000
保证(b)	<u>2,500,000</u>	<u>4,500,000</u>
小计	<u>4,032,000</u>	<u>6,076,000</u>
减：一年内到期的长期借款		
其中：		
信用(a)	(1,532,000)	(44,000)
保证(b)	(2,500,000)	(4,500,000)
小计	<u>(4,032,000)</u>	<u>(4,544,000)</u>
净额	<u>-</u>	<u>1,532,000</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(9) 长期借款(续)

(a) 信用借款

于 2019 年 12 月 31 日, 本公司信用借款共计人民币 1,532,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 1,576,000,000 元)。本金人民币 1,532,000,000 元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(b) 保证借款

于 2019 年 12 月 31 日, 本公司保证借款共计人民币 2,500,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 4,500,000,000 元), 由首创集团为本公司提供担保借入。

上述借款利息每三个月支付一次, 本金人民币 2,500,000,000 元应于 2020 年 12 月 31 日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(10) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年发行	折溢价 摊销	本年偿还	其他变动	2019 年 12 月 31 日	计提利息
公司债券(i)	25,740,420	11,495,685	41,865	(8,340,000)	-	28,937,970	1,416,664
其中: 一年内到期的 应付债券	<u>(10,000,427)</u>					<u>(6,690,454)</u>	
净额	<u>15,739,993</u>					<u>22,247,516</u>	

- (i) 经北金所债权融资计划【2018】第 472 号文核准, 于 2019 年 1 月 30 日本公司非公开发行人民币 1,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后, 本公司实际收到债券净额为人民币 1,482,000,000 元。债券期限为三年, 固定利率为 6%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经北金所债权融资计划【2019】第 0577 号文核准, 于 2019 年 9 月 9 日本公司非公开发行人民币 2,000,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后, 本公司实际收到债券净额为人民币 1,952,000,000 元。债券期限为三年, 固定利率为 5.40%, 每季付息一次, 到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(10) 应付债券(续)

经上海证券交易所上证函【2019】171号文核准, 于2019年12月31日前本公司分四次非公开发行人民币8,090,000,000元的公司债券。扣除相关承销发行费用后, 本公司实际收到债券净额为人民币8,061,685,000元。债券期限分别为三年或五年, 固定利率区间为4.3%至4.58%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

于2019年12月31日, 本公司账面有票面值共计人民币29,060,000,000元的公司债券, 扣除相关承销发行费用后折合人民币28,937,970,000元, 利率区间为3.70%至6.00%。于2019年12月31日, 公司债券账面金额人民币6,690,454,000元应于2020年12月31日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。

(11) 资本公积

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
股本溢价	<u>3,059,320</u>	<u>560,730</u>	<u>(104,709)</u>	<u>3,515,341</u>
	2017年 12月31日	本年增加	本年减少	2018年 12月31日
股本溢价	<u>3,113,441</u>	<u>-</u>	<u>(54,121)</u>	<u>3,059,320</u>

本公司于2019年12月收到内资股供股所得款项人民币1,385,333,000元, 其中560,730,000元计入资本公积(股本溢价)(附注四(31))。

于2016年7月, 上海兴瀚资产管理有限公司设立专项资管计划募集金额人民币3,000,000,000元。于2019年3月, 本公司提出将于2019年7月偿还该资管计划的50%, 由于本公司对于该款项已附有不可避免的支付义务, 其不再符合权益工具的定义, 因此该资管计划自通知书发出日后重分类至一年内到期的长期借款核算, 并相应减少资本公积人民币52,355,000元; 于2019年7月, 本公司偿还剩余其他权益工具人民币1,447,646,000元, 并相应减少资本公积人民币52,354,000元(附注十六(5))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(12) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入(a)	47,654	17,929
其他业务收入(b)	1,614	7,366
合计	<u>49,268</u>	<u>25,295</u>

	2019 年度	2018 年度
主营业务成本(a)	-	-
其他业务成本(b)	-	-
合计	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
咨询收入	<u>47,654</u>	<u>-</u>	<u>17,929</u>	<u>-</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
临时性租赁	<u>1,614</u>	<u>-</u>	<u>7,366</u>	<u>-</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(13) 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	1,955,508	1,909,327
利息收入	(197,122)	(133,358)
汇兑损益	10,174	9,827
其他	89,734	88,701
合计	<u>1,858,294</u>	<u>1,874,497</u>

(14) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
按权益法享有或分担的被投资 单位净损益的份额	7,598	46,448
处置子公司收益	1,981,460	589,625
债权持有期间取得的利息收入	556,947	296,707
处置联营企业收益	134,552	14,293
子公司股利分配	964,000	1,593,000
其他	75,687	99,476
合计	<u>3,720,244</u>	<u>2,639,549</u>

(15) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	4	4
银行存款	10,003,374	8,580,016
合计	<u>10,003,378</u>	<u>8,580,020</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十七 净流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	合并	合并	公司	公司
流动资产	155,377,694	137,511,685	99,510,837	76,050,851
减：流动负债	(69,262,690)	(63,777,213)	(63,641,823)	(46,183,341)
净流动资产	<u>86,115,004</u>	<u>73,734,472</u>	<u>35,869,014</u>	<u>29,867,510</u>

十八 总资产减流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	合并	合并	公司	公司
资产总计	185,269,318	169,716,823	110,000,644	84,472,175
减：流动负债	(69,262,690)	(63,777,213)	(63,641,823)	(46,183,341)
总资产减流动负债	<u>116,006,628</u>	<u>105,939,610</u>	<u>46,358,821</u>	<u>38,288,834</u>