

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公司債券年度報告(2019年)》。

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
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	22
三、 报告期内资信评级情况.....	31
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	32
五、 偿债计划.....	32
六、 专项偿债账户设置情况.....	32
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	36
八、 受托管理人履职情况.....	36
第三节 业务经营和公司治理情况.....	37
一、 公司业务和经营情况.....	37
二、 投资状况.....	38
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	38
四、 公司治理情况.....	38
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	40
第四节 财务情况.....	40
一、 财务报告审计情况.....	40
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	40
三、 主要会计数据和财务指标.....	42
四、 资产情况.....	43
五、 负债情况.....	44
六、 利润及其他损益来源情况.....	45
七、 对外担保情况.....	45
第五节 重大事项.....	46
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	46
二、 关于破产相关事项.....	46
三、 关于司法机关调查事项.....	46
四、 其他重大事项的信息披露.....	46
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	46
一、 发行人为可交换债券发行人.....	46
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	46

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人	46
四、发行人为可续期公司债券发行人	46
五、其他特定品种债券事项	46
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	46
第八节 备查文件目录	47
财务报表.....	49
附件一： 发行人财务报表	49
担保人财务报表.....	63

释义

发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
Central Plaza	指	中心大厦发展有限公司（Central Plaza Development Ltd.），本公司全资子公司
IFC	指	国际金融中心物业有限公司（International Financial Center Property Ltd.），本公司全资子公司
首创钜大	指	首创钜大有限公司，本公司控股子公司
报告期	指	2019年1-12月
报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）	指	2019年12月31日和2018年12月31日
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、 公司基本信息

中文名称	首创置业股份有限公司
中文简称	首创置业
外文名称（如有）	Beijing Capital Land Ltd.
外文缩写（如有）	BCL
法定代表人	李松平
注册地址	北京市 怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 3071 室
办公地址	北京市 西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
办公地址的邮政编码	100140
公司网址	http://www.bjcapitalland.com.cn
电子信箱	ir@bjcapitalland.com.cn

二、 信息披露事务负责人

姓名	秦怡
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事会秘书
联系地址	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
电话	010-66523000
传真	010-66523171
电子信箱	ir@bjcapitalland.com.cn

三、 信息披露网址及置备地

登载年度报告的交 易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：北京首都创业集团有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：北京市国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，本公司控股股东、实际控制人未发生变更

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼
签字会计师姓名（如有）	陈静、王豆豆

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122376.SH
债券简称	15首置01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人	翟赢、李耕
联系电话	010-65051166

债券代码	135384.SH、135522.SH、135637.SH
债券简称	16首业02、16首业04、16首业06
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
联系人	郭实
联系电话	010-88027267

债券代码	150278.SH、150279.SH、150540.SH、150541.SH、143812.SH、155071.SH、155072.SH
债券简称	18首业01、18首业02、18首业03、18首业04、18首置01、18首置03、18首置04
名称	中国国际金融股份有限公司

办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	翟赢、李耕、陈亚丽
联系电话	010-65051166

债券代码	151402.SH、151403.SH、151587.SH、151812.SH
债券简称	19 首业 01、19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	黄亦妙、刘人硕、方君明
联系电话	010-65608392

债券代码	166433.SH
债券简称	20 首业 02
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招行大厦 17 层
联系人	邱晨
联系电话	010-60840952

（三）资信评级机构

债券代码	122376.SH、143812.SH、155071.SH、155072.SH
债券简称	15 首置 01、18 首置 01、18 首置 03、18 首置 04
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122376.SH
2、债券简称	15首置01
3、债券名称	首创置业股份有限公司2015年公司债券
4、发行日	2015年5月27日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020年5月27日
8、债券余额	30
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.58
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向公众投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年5月27日支付自2018年5月27日至2019年5月26日期间的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135384.SH
2、债券简称	16首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2016年4月18日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年4月18日
8、债券余额	6.4
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年4月18日支付自2018年4月18日至2019年4月17日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	16首业02期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至报告期末，本期债券已到行权日。2019年4月18日发行人行使调整票面利率选择权，票面利率由4.20%调整到4.50%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	16首业02期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至报告期末，本期债券已到行权日。2019年4月18日投资者行使回售选择权，回售金额为16.6亿元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135522.SH
2、债券简称	16首业04
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)(品种二)
4、发行日	2016年6月1日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年6月1日
8、债券余额	7.5
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付

	息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年6月3日支付自2018年6月1日至2019年5月31日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	16首业04期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至报告期末，本期债券已到行权日。2019年6月3日发行人行使调整票面利率选择权，票面利率由4.26%调整到4.40%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	16首业04期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至报告期末，本期债券已到行权日。2019年6月3日投资者行使回售选择权，回售金额为9.5亿元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135637.SH
2、债券简称	16首业06
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)(品种二)
4、发行日	2016年7月19日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年7月19日
8、债券余额	3.8
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.10
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年7月19日支付自2018年7月19日至2019年7月18日期间的应付利息

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	16 首业 06 期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，2019 年 7 月 19 日发行人行使票面利率选择权，票面利率由 3.84%调整至 4.10%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	16 首业 06 期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至报告期末本期债券已到行权日，2019 年 7 月 19 日投资者行使回售选择权，回售金额为 6.2 亿元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150278.SH
2、债券简称	18 首业 01
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2018 年 4 月 4 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 4 月 9 日
7、到期日	2021 年 4 月 9 日
8、债券余额	2
9、截至报告期末的票面利率(%)	5.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 4 月 9 日支付自 2018 年 4 月 9 日至 2019 年 4 月 8 日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	18 首业 01 期限 3 年，第 2 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	18 首业 01 期限 3 年，第 2 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回	不适用

选择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150279.SH
2、债券简称	18 首业 02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2018 年 4 月 4 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 4 月 9 日
7、到期日	2023 年 4 月 9 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率(%)	5.84
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 4 月 9 日支付自 2018 年 4 月 9 日至 2019 年 4 月 8 日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	18 首业 02 期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权。报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	18 首业 02 期限 5 年，第 3 年末附投资者回售选择权。报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150540.SH
2、债券简称	18 首业 03
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2018 年公司

	债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2018年7月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年7月11日
7、到期日	2021年7月11日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年7月11日支付自2018年7月11日至2019年7月10日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	18首业03期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	18首业03期限3年，第2年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150541.SH
2、债券简称	18首业04
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)(品种二)
4、发行日	2018年7月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年7月11日
7、到期日	2023年7月11日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的票面利率(%)	5.9 4
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年7月11日支付自2018年7月11日至2019年7月10日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	18首业04期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	18首业04期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143812.SH
2、债券简称	18首置01
3、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2018年9月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年9月14日
7、到期日	2023年9月14日
8、债券余额	25
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.89
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年9月16日支付自2018年9月14日至2019年9月13日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	18首置01期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	18首置01期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回	不适用

选择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155071.SH
2、债券简称	18首置03
3、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2018 年 11 月 29 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 12 月 3 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.16
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 12 月 3 日支付 2018 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 2 日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155072.SH
2、债券简称	18首置04
3、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债

	券(第二期)(品种二)
4、发行日	2018年11月29日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023年12月3日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年12月3日支付2018年12月3日至2019年12月2日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151402.SH
2、债券简称	19首业01
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019年4月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年4月10日
7、到期日	2022年4月10日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.30
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年4月10日支付2019年4月10日至2020年4月9日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	19首业01期限3年，第2年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19首业01期限3年，第2年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151403.SH
2、债券简称	19首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019年4月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年4月10日
7、到期日	2024年4月10日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.58
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年4月10日支付2019年4月10日至2020年4月9日期间的应付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	19首业02期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19首业02期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回	不适用

选择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151587.SH
2、债券简称	19 首业 04
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 5 月 27 日
7、到期日	2024 年 5 月 27 日
8、债券余额	34.6
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.37
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	19 首业 04 期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19 首业 04 期限 5 年，第 3 年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151812.SH
2、债券简称	19 首业 06
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司

	债券(第三期)(品种二)
4、发行日	2019年7月10日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年7月12日
7、到期日	2024年7月12日
8、债券余额	21.3
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.26
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	19首业06期限5年，第3年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	19首业06期限5年，第3年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166433.SH
2、债券简称	20首业02
3、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2020年3月26日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年3月30日
7、到期日	2025年3月30日
8、债券余额	7.9
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的

	兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，未到付息日、未兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	20 首业 02 期限 5 年，第三年末附发行人调整票面利率选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	20 首业 02 期限 5 年，第三年末附投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122376.SH

债券简称	15 首置 01
募集资金专项账户运作情况	不涉及
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
---------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135384.SH

债券简称	16 首业 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	23
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135522.SH

债券简称	16 首业 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	17
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用

募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135637.SH

债券简称	16 首业 06
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务和补充营运资金，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150278.SH

债券简称	18 首业 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范

募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150279.SH

债券简称	18 首业 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150540.SH

债券简称	18 首业 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150541.SH

债券简称	18 首业 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
---------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143812.SH

债券简称	18 首置 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	25
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155071.SH

债券简称	18 首置 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的	不适用

具体用途（如有）	
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155072.SH

债券简称	18 首置 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已全部使用完毕，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151402.SH

债券简称	19 首业 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按约定用途使用，用于偿还公司债务本息，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用

募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151403.SH

债券简称	19 首业 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按约定用途使用，用于偿还公司债务本息，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151587.SH

债券简称	19 首业 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	34.6
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按约定用途使用，用于偿还公司债务本息，符合相关法律法规及公司内部的规定

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151812.SH

债券简称	19 首业 06
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	21.3
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按约定用途使用，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166433.SH

债券简称	20 首业 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范

募集资金总额	7.9
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已按约定用途使用，用于偿还公司债务，符合相关法律法规及公司内部的规定
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	122376.SH、143812.SH、155071.SH、155072.SH
债券简称	15首置01、18首置01、18首置03、18首置04
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年5月16日
评级结果披露地点	www.ccxr.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

（二）主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：135384.SH

债券简称	16 首业 02
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 02 募集资金已从平安银行北京知春路支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135522.SH

债券简称	16 首业 04
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 04 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135637.SH

债券简称	16 首业 06
账户资金的提取情况	截至报告期末，16 首业 06 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，募集资金专项账户运作规范
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150278.SH

债券简称	18 首业 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150279.SH

债券简称	18 首业 02
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150540.SH

债券简称	18 首业 03
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利	无

益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150541.SH

债券简称	18 首业 04
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：143812.SH

债券简称	18 首置 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155071.SH

债券简称	18 首置 03
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155072.SH

债券简称	18 首置 04
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151402.SH

债券简称	19 首业 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变	无

化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151403.SH

债券简称	19 首业 02
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151587.SH

债券简称	19 首业 04
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151812.SH

债券简称	19 首业 06
账户资金的提取情况	截至报告期末，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：166433.SH

债券简称	20 首业 02
账户资金的提取情况	截至本报告出具之日，募集资金已全部提取完毕
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

公司债券存续期内，15首置01、18首业01、18首业02、18首业03、18首业04、18首置01、18首置03、18首置04的债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，中国国际金融股份有限公司发布了所受托债券的2018年度受托管理事务报告，累计新增借款超过上年末净资产20%的临时受托管理事务报告。

此外，中国国际金融股份有限公司将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，披露地点为上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

公司债券存续期内，16首业02、16首业04、16首业06的债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，海通证券股份有限公司发布了所受托债券的2018年度受托管理事务报告，累计新增借款超过上年末净资产20%的临时受托管理事务报告。

此外，海通证券股份有限公司将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，披露地点为上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

公司债券存续期内，19首业01、19首业02、19首业04、19首业06、20首业02的债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿

付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

公司债券存续期内，20首业02的债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，中信建投证券股份有限公司发布了所受托债券的2018年度受托管理事务报告。

此外，中信建投证券股份有限公司将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，披露地点为上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、 公司业务和经营情况

（一） 经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	155.80	106.23	31.81	74.95	192.20	143.77	25.20	82.64
投资物业 租赁收入	7.69	0.86	88.83	3.70	5.18	0.55	89.30	2.23
土地一级 开发	35.14	26.01	25.97	16.90	29.03	20.81	28.32	12.48
其他	9.23	4.04	56.23	4.45	6.16	4.36	29.13	2.65
合计	207.86	137.14	34.02	100.00	232.57	169.49	27.12	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司为房地产企业，以产品分类不能全面反映公司业务构成情况

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

报告期末，公司投资物业租赁收入比2018年同期增加48%，公司投资物业租赁成本比2018年同期增加56%，主要是因为房山奥莱、武汉奥莱等取得净租金收入增加。

报告期末，公司其他业务收入比2018年同期增加50%，毛利率比2018年同期增加93%，主要是因为投资性房地产销售和临时性租赁收入增加。

二、 投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、 公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司自设立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规及规章制度规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有完整业务体系和面向市场独立自主经营的能力。

1、资产完整

公司合法、独立的拥有生产经营相关的土地使用权、房屋建筑物、设备、资质、商标等主要资产的所有权或使用权。公司资产独立完整，产权明确，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产和资源的情况。

2、人员独立

公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生，高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪。公司建立了完善的人力资源制度，人事管理与控股股东控制的其他企业完全分离，工资、福利与社保均保持独立核算。

3、财务独立

公司设立独立的财务部门，配备合格的财务人员，建立完整、规范的财务会计核算体系和财务会计制度。公司独立开展经营业务，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并以法人身份独立编制会计报表。公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

4、机构独立

公司依法建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会、管理层严格按照《公司章程》等规范运作，并履行各自职责。公司自主设立了符合自身生产经营需要的内部组织机构，各部门独立履行其职能，负责公司的各项生产经营活动。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同、合署办公的情形。

5、业务独立

公司拥有独立的土地开发、销售、服务系统，业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，不存在依赖控股股东及其他关联方的情形。公司主营业务突出，拥有独立完整的经营管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

（一）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》（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：

（1）一般企业报表格式的修改

对合并及公司的资产负债表影响列示如下：

单位：千元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	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

（2）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。

单位：千元

受影响的报表项目名称	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%。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,852.69	1,697.17	9.16	-
2	总负债	1,432.28	1,315.16	8.91	-
3	净资产	420.41	382.01	10.05	-
4	归属母公司股东的净资产	319.04	291.15	9.58	-
5	资产负债率 (%)	77.31	77.49	-0.24	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	77.32	77.49	-0.22	-
7	流动比率	2.24	2.16	4.04	-
8	速动比率	0.92	0.90	1.73	-
9	期末现金及现金等价物余额	257.91	217.48	18.59	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	207.86	232.57	-10.62	-
2	营业成本	137.14	169.49	-19.09	-
3	利润总额	35.70	31.60	12.98	-
4	净利润	25.69	24.17	6.28	-
5	扣除非经常性损益后净利润	9.25	7.48	23.66	-
6	归属母公司股东的净利润	21.23	19.23	10.38	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	69.45	57.76	20.24	-
8	经营活动产生的现金流净额	2.46	-60.95	104.04	注1
9	投资活动产生的现金流净额	-33.82	-117.22	71.15	注2
10	筹资活动产生的现金流净额	70.64	215.44	-67.21	注3
11	应收账款周转率	4.71	7.73	-39.06	注4

12	存货周转率	0.17	0.24	-29.35	-
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.07	13.69	-
14	利息保障倍数	1.23	1.28	-4.36	-
15	现金利息保障倍数	0.04	-1.37	103.26	注 5
16	EBITDA 利息倍数	1.26	1.29	-3.01	-
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要是因为 2019 年，本公司精准把握市场机遇，全力促进经营回款，经营回款较 2018 年显著增长。

注 2：主要为公司 2019 年股权转让款及收到关联方往来款项增加。

注 3：主要为本公司有效控制有息负债规模，偿还有息债务增加。

注 4：主要是因为京津同城土地一级开发项目新增的应收武清 2-2、4-10 地块出让款项。

注 5：主要是因为 2019 年，本公司回款情况相较于上年度改善，使得经营活动现金流量净额增加并相应带动现金利息保障倍数增加。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	270.35	225.27	20.01%	-
应收账款	52.19	36.11	44.54%	注 1
存货	859.29	754.04	13.96%	-
投资性房地产	167.43	205.70	-18.60%	-
长期股权投资	57.00	51.08	11.59%	-
固定资产	3.24	3.15	3.00%	-
预付款项	24.44	8.72	180.17%	注 2
一年内到期的非流动资产	3.12	43.98	-92.91%	注 3

3. 主要资产变动的的原因

注 1：主要是因为京津同城土地一级开发项目新增的应收武清 2-2、4-10 地块出让款项。

注2：主要是新增上海首翟闵行 08-05 地块项目、成都青羊万家湾项目等预付土地款。

注3：原因为收回西黄村一级开发项目垫付款 40.86 亿元。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：293.22 亿元

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的主体、类别及金额 (如有)	由于其他原因受限的情况(如有)
货币资金	12.44	-	-	-
存货	251.10	-	-	-
投资性房地产	29.68	-	-	-
合计	293.22		-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

五、 负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	17.18	27.49	-37.51%	注 1
应交税费	52.04	31.40	65.75%	注 2
长期应付款	27.17	16.07	69.10%	注 3

2.主要负债变动的的原因

注1：主要为公司积极调整有息负债结构，由于公司用长长期、低成本的公司债、保险融资替换短期借款，以优化公司负债结构、降低公司整体融资成本。

注2：主要为应交土地增值税增加。

注3：主要为首创钜大发行 REITs 产品优先级资产支持证券款项。

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

适用 不适用

（三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五）所获银行授信情况

截至 2019 年 12 月末，公司共计获得包括建设银行、中信银行、招商银行等多家银行共计 2,050 亿元意向性授信额度，尚有 1,669 亿元意向性授信额度尚未使用。

六、 利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：35.70 亿元

报告期非经常性损益总额：16.44 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用
不适用

七、 对外担保情况

对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：14.00 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：5.70 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：19.70 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是
否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为首创置业股份有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：首创置业股份有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	27,035,244	22,526,602
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,761,342	3,024,250
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,218,581	3,610,558
应收款项融资		
预付款项	2,443,991	872,313
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,350,997	20,245,009
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	85,928,699	75,403,717
合同资产	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	311,975	4,397,880
其他流动资产	2,592,146	2,921,289
流动资产合计	155,377,694	137,511,685
非流动资产：		
衍生金融资产	95,931	262,202
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,000	-

长期股权投资	5,700,367	5,108,373
其他权益工具投资	288,283	288,283
其他非流动金融资产	3,450,024	3,226,200
投资性房地产	16,743,273	20,570,240
固定资产	324,203	314,770
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	915,045	-
无形资产	38,508	-
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	453,144	244,117
递延所得税资产	1,870,925	1,534,029
其他非流动资产	9,921	656,924
非流动资产合计	29,891,624	32,205,138
资产总计	185,269,318	169,716,823
流动负债：		
短期借款	1,717,672	2,748,664
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	-	15,849
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	51,817	32,706
应付账款	8,551,640	9,442,087
预收款项		
合同负债	19,475,282	17,102,209
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	258,554	218,546
应交税费	5,204,477	3,140,045
其他应付款	11,184,175	10,406,177
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,819,073	20,670,930

其他流动负债		
流动负债合计	69,262,690	63,777,213
非流动负债：		
保险合同准备金		
衍生金融负债	-	32,871
长期借款	39,728,054	38,212,972
应付债券	28,490,333	25,310,202
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	875,318	-
长期应付款	2,717,476	1,607,001
长期应付职工薪酬		
预计负债	-	4,123
递延收益		
递延所得税负债	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
负债合计	143,228,212	131,516,141
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,852,563	3,027,960
其他权益工具	15,124,416	13,476,018
其中：优先股		
永续债	15,124,416	13,476,018
资本公积	395,293	469,930
减：库存股		
其他综合收益	289,943	438,746
专项储备		
盈余公积	829,151	665,381
一般风险准备		
未分配利润	11,412,652	11,037,357
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	31,904,018	29,115,392
少数股东权益	10,137,088	9,085,290
所有者权益（或股东权益）合计	42,041,106	38,200,682
负债和所有者权益（或股东权益）总计	185,269,318	169,716,823

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

母公司资产负债表
2019年12月31日

编制单位:首创置业股份有限公司

单位:千元币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	10,003,378	8,580,020
交易性金融资产	189,198	73,845
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	159	159
应收款项融资		
预付款项	1,444	3,596
其他应收款	89,277,050	67,358,127
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	33,544	33,544
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,064	1,560
流动资产合计	99,510,837	76,050,851
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,892,784	6,942,155
其他权益工具投资	50,000	50,000
其他非流动金融资产	1,133,245	80,000
投资性房地产		
固定资产	52,698	51,853
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	825	-
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,360,255	1,297,316

其他非流动资产		
非流动资产合计	10,489,807	8,421,324
资产总计	110,000,644	84,472,175
流动负债：		
短期借款	930,113	1,750,000
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	40,049	10,814
预收款项		
合同负债	807	807
应付职工薪酬	162,862	126,793
应交税费	26,404	22,096
其他应付款	51,253,319	29,728,404
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,228,269	14,544,427
其他流动负债		
流动负债合计	63,641,823	46,183,341
非流动负债：		
长期借款	-	1,532,000
应付债券	22,247,516	15,739,993
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,247,516	17,271,993
负债合计	85,889,339	63,455,334
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,852,563	3,027,960
其他权益工具	15,124,416	13,476,018
其中：优先股		
永续债	15,124,416	13,476,018

资本公积	3,515,341	3,059,320
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	829,151	665,381
未分配利润	789,834	788,162
所有者权益（或股东权益）合计	24,111,305	21,016,841
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,000,644	84,472,175

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

合并利润表
2019年1—12月

单位：千元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	20,786,255	23,257,053
其中：营业收入	20,786,255	23,257,053
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	21,016,492	23,670,140
其中：营业成本	13,713,906	16,949,443
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,036,764	2,172,662
销售费用	743,768	609,167
管理费用	1,425,045	1,069,626
研发费用		
财务费用	3,097,009	2,869,242
其中：利息费用	3,224,465	2,570,885
利息收入	325,625	285,730
加：其他收益	95,238	54,414
投资收益（损失以“-”号填列）	3,579,237	3,235,429
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	355,430	513,780

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	17,605	7,199
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	102,338	410,997
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-141,219
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,086	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,637	6,314
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,552,458	3,160,047
加：营业外收入	32,375	15,808
减：营业外支出	14,609	15,892
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,570,224	3,159,963
减：所得税费用	1,001,362	742,874
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,568,862	2,417,089
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,568,862	2,417,089
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,122,572	1,922,932
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	446,290	494,157
六、其他综合收益的税后净额	-148,803	26,585
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-148,803	26,585
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	38,283
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价	-	38,283

值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-148,803	-11,698
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-31,984
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-81,690	78,713
(8) 外币财务报表折算差额	-5,040	-8,907
(9) 其他	-62,073	-49,520
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,420,059	2,443,674
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,973,769	1,949,517
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	446,290	494,157
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.43	0.45
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.43	0.45

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位：千元币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	49,268	25,295
减：营业成本		
税金及附加	2,845	170

销售费用		
管理费用	340,328	297,895
研发费用		
财务费用	1,858,294	1,874,497
其中：利息费用	1,955,508	1,909,327
利息收入	197,122	133,358
加：其他收益	3,313	-
投资收益（损失以“-”号填列）	3,720,244	2,639,549
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,598	46,448
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,612	503
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	167	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,573,137	492,785
加：营业外收入	1,620	7,206
减：营业外支出	-	150
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,574,757	499,841
减：所得税费用	-62,939	-434,831
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,637,696	934,672
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,637,696	934,672
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-9,407
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		

3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-9,407
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-9,407
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	1,637,696	925,265
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：千元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
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
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	873,378	511,541
经营活动现金流入小计	27,221,182	17,171,260
购买商品、接受劳务支付的现金	21,266,177	16,041,434
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,303,440	1,244,064
支付的各项税费	2,974,583	3,416,509
支付其他与经营活动有关的现金	1,430,962	2,563,982
经营活动现金流出小计	26,975,162	23,265,989
经营活动产生的现金流量净额	246,020	-6,094,729
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
取得投资收益收到的现金	66,413	59,978
取得子公司增加的现金净额	-	66,513
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	842,534	80,889
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,752,302	1,585,756
收到其他与投资活动有关的现金	8,385,770	3,664,157
投资活动现金流入小计	18,490,822	10,447,293

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,816,735	2,111,981
投资支付的现金	6,898,446	5,919,100
质押贷款净增加额		
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	11,732,156	12,312,030
投资活动现金流出小计	21,873,179	22,169,715
投资活动产生的现金流量净额	-3,382,357	-11,722,422
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,903,759	507,150
母公司发行其他权益工具收到的现金	4,778,342	9,299,000
取得借款收到的现金	25,937,516	30,937,037
发行债券取得的现金	11,527,685	18,270,935
收到其他与筹资活动有关的现金	3,516,788	2,106,341
筹资活动现金流入小计	52,520,269	61,120,463
偿还债务支付的现金	30,940,943	28,857,595
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,342,193	5,511,881
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
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
支付其他与筹资活动有关的现金	2,402,603	1,196,836
筹资活动现金流出小计	45,455,834	39,576,312
筹资活动产生的现金流量净额	7,064,435	21,544,151
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	114,801	-28,631
五、现金及现金等价物净增加额	4,042,899	3,698,369
加：期初现金及现金等价物余额	21,748,206	18,049,837

六、期末现金及现金等价物余额	25,791,105	21,748,206
----------------	------------	------------

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

母公司现金流量表
2019年1—12月

单位：千元币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
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	47,962	11,580
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,787,044	9,488,044
经营活动现金流入小计	21,835,006	9,499,624
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	221,988	185,062
支付的各项税费	39,310	57,085
支付其他与经营活动有关的现金	20,535,620	18,617,782
经营活动现金流出小计	20,796,918	18,859,929
经营活动产生的现金流量净额	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	5,259,175	4,990,000
取得投资收益收到的现金	14,771	59,978
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,735,628	948,158
收到其他与投资活动有关的现金	2,612,285	1,476,515
投资活动现金流入小计	10,621,859	7,474,651
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	844	1,615
投资支付的现金	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		

支付其他与投资活动有关的现金	3,129,881	2,868,403
投资活动现金流出小计	9,553,970	9,228,573
投资活动产生的现金流量净额	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	1,385,333	-
母公司发行其他权益工具收到的现金	4,778,342	9,299,000
取得借款收到的现金	-	2,220,000
发行债券收到的现金	11,527,685	12,445,000
收到其他与筹资活动有关的现金	36,000	3,374,143
筹资活动现金流入小计	17,727,360	27,338,143
偿还债务支付的现金	12,710,737	11,136,322
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,608,460	1,363,777
偿还其他权益工具支付的现金	1,500,000	1,500,000
支付其他与筹资活动有关的现金	590,782	-
筹资活动现金流出小计	18,409,979	14,000,099
筹资活动产生的现金流量净额	-682,619	13,338,044
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-9,827
五、现金及现金等价物净增加额	1,423,358	2,213,990
加：期初现金及现金等价物余额	8,580,020	6,366,030
六、期末现金及现金等价物余额	10,003,378	8,580,020

法定代表人：李松平 主管会计工作负责人：钟北辰 会计机构负责人：范书斌

担保人财务报表

适用 不适用