



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號：2868

Enjoying **New Life**  
創享美好新生活



## 目錄

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

## 公司資料

### 董事

#### 非執行董事

李松平先生(董事長)

#### 執行董事

鍾北辰先生(總裁)

黃自權先生

胡衛民先生

范書斌先生

#### 非執行董事

孫寶杰女士

#### 獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生

#### 審核委員會

黃翼忠先生(主席)

李旺先生

劉昕先生

#### 薪酬委員會

劉昕先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

#### 提名委員會

劉昕先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

#### 戰略委員會

李松平先生(主席)

鍾北辰先生

劉昕先生

### 監事

鄧文斌先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

#### 董事會秘書

秦怡女士

### 公司秘書

李斯維先生

### 授權代表

鍾北辰先生

李斯維先生

### 註冊辦事處

中國北京市

懷柔區

開放東路13號院

4號樓第三層

辦公區3071室

### 北京總部

中國北京市

西城區

北禮士路甲98號阜成大廈A座

### 香港辦事處

香港中環交易廣場一期4602-05室

### 網址

<http://www.bjcapitalland.com>

### 核數師

普華永道中天會計師事務所

(特殊普通合伙)

### 法律顧問

香港法律：

諾頓羅氏香港

中國法律：

君澤君律師事務所

### 主要往來銀行

中國銀行

建設銀行

農業銀行

江蘇銀行

興業銀行

招商銀行

杭州銀行

北京銀行

上海銀行

華夏銀行

## H股股份代號

香港聯合交易所	2868
路透社	2868.HK
彭博	2868HK

## 每手買賣單位

H股股份	2,000
------	-------

## H股股份過戶登記處

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

電話：(852) 2862 8628

傳真：(852) 2529 6087

## 上市債券資料

### 香港聯合交易所

	證券代碼
500,000,000美元5.75厘次級有擔保永續證券	40062
450,000,000美元二零二五年到期3.85厘有擔保票據	40113
200,000,000美元363天4.50厘有擔保票據	40345

### 新加坡證券交易所

500,000,000美元4.65厘二零二六年到期有擔保債券

### 上海證券交易所

	證券代碼
人民幣640,000,000元二零二一年到期4.50%私募公司債券	135384
人民幣750,000,000元二零二一年到期4.40%私募公司債券	135522
人民幣380,000,000元二零二一年到期4.10%私募公司債券	135637
人民幣200,000,000元二零二一年到期2.95%私募公司債券	150278
人民幣2,000,000,000元二零二三年到期5.84%私募公司債券	150279
人民幣81,000,000元二零二一年到期3.10%私募公司債券	150540
人民幣500,000,000元二零二三年到期5.94%私募公司債券	150541
人民幣2,500,000,000元二零二三年到期4.89%公募公司債券	143812
人民幣1,500,000,000元二零二一年到期4.16%公募公司債券	155071
人民幣1,000,000,000元二零二三年到期4.50%公募公司債券	155072
人民幣1,500,000,000元二零二二年到期4.30%私募公司債券	151402
人民幣1,000,000,000元二零二四年到期4.58%私募公司債券	151403
人民幣3,460,000,000元二零二四年到期4.37%私募公司債券	151587
人民幣2,130,000,000元二零二四年到期4.26%私募公司債券	151812
人民幣790,000,000元二零二五年到期3.65%私募公司債券	166433
人民幣3,000,000,000元二零二五年到期3.60%私募公司債券	166835
人民幣1,419,000,000元二零二五年到期3.85%私募公司債券	167168
人民幣2,000,000,000元二零二六年到期4.00%公募公司債券	175820
人民幣2,430,000,000元二零二六年到期3.97%公募公司債券	175907

## 上市資料

### 投資者關係聯絡

電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

### H股股份之資料

	二零二零年			二零一九年		
	股價		總成交量 (股份數目)	股價		總成交量 (股份數目)
最高 (港幣)	最低 (港幣)	最高 (港幣)		最低 (港幣)		
第一季度	<b>2.56</b>	<b>1.38</b>	<b>554,014,020</b>	3.37	2.49	359,724,683
第二季度	<b>1.79</b>	<b>1.37</b>	<b>220,456,590</b>	3.04	2.16	324,129,610
第三季度	<b>1.71</b>	<b>1.30</b>	<b>168,503,520</b>	2.73	2.19	125,902,575
第四季度	<b>1.48</b>	<b>1.28</b>	<b>103,972,710</b>	2.55	2.16	249,191,246

於二零一六年十二月三十一日之收市價：港幣2.91元。

於二零一七年十二月二十九日之收市價：港幣4.06元。

於二零一八年十二月三十一日之收市價：港幣2.81元。

於二零一九年十二月三十一日之收市價：港幣2.19元。

於二零二零年十二月三十一日之收市價：港幣1.31元。

## 財務資料摘要

### 五年財務概要<sup>註1</sup>

(人民幣千元，除非另作說明)

截至十二月三十一日止年度	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年 (經重述)
營業收入	<b>21,247,858</b>	20,786,255	23,257,053	21,292,040	20,349,404
利潤總額	<b>1,819,053</b>	3,570,224	3,159,963	3,839,317	3,938,468
所得稅費用	<b>(546,947)</b>	(1,001,362)	(742,874)	(1,042,520)	(1,074,474)
淨利潤	<b>1,272,106</b>	2,568,862	2,417,089	2,796,797	2,863,994
其中：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	<b>981,825</b>	2,122,572	1,922,932	2,112,580	2,017,558
少數股東損益	<b>290,281</b>	446,290	494,157	684,217	846,436
	<b>1,272,106</b>	2,568,862	2,417,089	2,796,797	2,863,994
於十二月三十一日	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年 (經重述)
總資產	<b>210,549,900</b>	185,269,318	169,716,823	141,421,169	119,459,640
總負債	<b>163,219,964</b>	143,228,212	131,516,141	109,489,636	91,908,938
淨資產	<b>47,329,936</b>	42,041,106	38,200,682	31,931,533	27,550,702

註：

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



新疆

西藏



# 物業 組合一覽





## 物業組合一覽

### 投資物業

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	房山奧特萊斯	北京市房山區	商業	70.16%	90,766	196,490	196,490
2	萬寧奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	100%	199,807	103,200	103,200
3	湖州奧特萊斯	浙江省湖州市太湖 旅遊度假區	商業	70.16%	214,317	97,540	97,540
4	昆山奧特萊斯	江蘇省昆山市東部新城	商業	70.16%	93,026	100,530	100,530
5	南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業		86,987	158,070	158,070
	A地塊			70.16%	56,833	129,700	129,700
	B地塊			28.06%	30,153	28,370	28,370
6	杭州奧特萊斯	浙江省杭州市富陽區	商業	70.16%	101,691	112,280	112,280
7	武漢奧特萊斯	湖北省武漢市東湖新區	商業	69.46%	89,757	107,560	107,560
8	西安奧特萊斯	陝西省西安市高新技術 產業開發區	商業	70.16%	81,301	118,840	118,840
9	鄭州奧特萊斯	河南省鄭州市	商業	70.16%	80,790	96,580	96,580
10	濟南奧特萊斯	山東省濟南市歷城區 唐冶新區	商業	70.16%	114,929	121,520	121,520
11	合肥奧特萊斯	安徽省合肥市濱湖新區	商業	70.16%	87,913	96,270	96,270
12	重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	70.16%	74,349	110,560	110,560
13	昆明奧特萊斯	雲南省昆明市五華區	商業	59.64%	67,920	136,040	136,040
14	青島奧特萊斯	山東省青島市高新區	商業	70.16%	93,972	97,600	97,600
15	南寧奧特萊斯	廣西壯族自治區南寧市 興寧區	商業	70.16%	101,974	145,590	145,590
16	廈門奧特萊斯	福建省廈門市翔安區	商業	70.16%	55,657	124,870	124,870
17	北京海淀永豐產業基地B2	IC-Park 北京市海淀區	寫字樓／公寓	50%	59,750	86,820	63,141
18	北京首創大廈	首創大廈 北京市東城區	寫字樓／商業	100%	7,069	48,431	35,867

## 銷售物業

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上	
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
19	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅／商業	100%	34,163	46,954	35,483
20	北京海淀永豐產業基地F1	天閱西山	北京市海淀區	住宅／公寓／商業／寫字樓	100%	65,219	30,560	7,015
21	北京海淀永豐產業基地B2	IC-Park	北京市海淀區	寫字樓／商業	50%	59,750	15,082	15,082
22	麗澤金融商務區		北京市豐台區	寫字樓／公寓		26,352	19,673	11,196
	麗澤F02				50%	15,963	6,960	-
	麗澤F05	天閱公館			100%	10,389	12,713	11,196
23	北京麗澤金融商務區D0708		北京市豐台區	公寓／商業／寫字樓	20%	23,799	162,388	117,341
24	北京豐台青龍湖項目		北京市豐台區	住宅／商業／寫字樓	5%	230,356	111,990	111,954
25	北京大瓦窯項目		北京市豐台區	住宅	100%	44,670	92,267	77,291
26	北京朝陽孫河西甸村地塊	禧瑞春秋	北京市朝陽區	住宅	50%	90,394	34,987	20,859
27	北京朝陽孫河北甸西村地塊	天瑞宸章	北京市朝陽區	住宅	20%	53,526	19,641	847
28	北京朝陽駝房營地塊	壹亮馬	北京市朝陽區	住宅／商業	10%	61,023	58,690	32,972
29	北京趙全營F1-01項目	派尚國際	北京市順義區	公寓／商業	100%	27,121	3,865	3,865
30	北京趙全營4號地	悅樹匯	北京市順義區	住宅／公寓	100%	104,345	92,273	59,525
31	北京趙全營2號地	悅樹灣	北京市順義區	住宅／公寓／商業	100%	114,154	97,385	66,872
32	北京順義17街區項目	禧瑞山	北京市順義區	住宅／公寓	100%	85,056	16,338	7,054
33	北京趙全營F2-01項目	北京市順義區		公寓／商業	100%	17,277	43,191	34,507
34	北京順義新城26街區項目	旭輝26街區	北京市順義區	住宅／商業	12.5%	88,702	3,479	3,479
35	北京密雲雲鳳山莊項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	334,855	52,468	41,445
36	北京密雲新城項目	禧悅府	北京市密雲區	住宅／商業	100%	56,254	32,841	11,330
37	北京密雲新城0102街區項目	碧桂園·琅輝	北京市密雲區	住宅／商業	24%	13,868	3,958	-
38	北京密雲檀營鄉項目	悅欣匯	北京市密雲區	住宅／商業	100%	60,999	81,864	41,924
39	北京平谷暢春園項目	和棠瑞著	北京市平谷區	住宅／商業	25%	220,878	75,098	42,167
40	北京平谷金海湖韓莊村B1地塊		北京市平谷區	公寓／商業／寫字樓	100%	176,100	188,727	150,218

## 物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
41 北京平谷金海湖韓莊村6014地塊		北京市平谷區	住宅	33%	58,643	110,220	90,394
42 北京平谷金海湖韓莊村6019地塊		北京市平谷區	住宅/商業	49%	133,408	200,580	144,983
43 北京平谷金海湖世界休閒大會項目		北京市平谷區	商業	49%	48,800	65,680	37,565
44 北京房山高教園項目	紫悅台	北京市房山區	住宅/公寓/商業	100%	56,138	35,140	17,146
45 北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	114,166	88,291	56,397
46 北京房山良鄉項目	旭輝城	北京市房山區	住宅/商業/寫字樓	11.1%	53,579	62,273	53,618
47 北京大興孫村項目	悅都匯	北京市大興區	住宅/公寓/商業	100%	61,512	37,969	36,270
48 北京大興黃村項目		北京市大興區	公寓/商業	100%	84,213	154,205	108,900
49 北京大興瀛海地塊	遠洋萬和斐麗	北京市大興區	住宅/商業	30%	75,065	100,391	76,031
50 北京大興亦莊地塊	禧瑞天著	北京市大興區	住宅/商業/寫字樓	50%	76,286	152,068	97,653
51 北京石景山西黃村項目	禧悅學府	北京市石景山區	住宅	49%	48,464	53,042	34,041
52 北京石景山西黃村二期項目		北京市石景山區	住宅/商業/寫字樓	57%	38,379	88,957	62,499
53 天津雙港121項目	福緹山	天津市津南區	住宅/公寓/商業/ 寫字樓	55%	255,038	33,222	28,966
54 天津華明項目	溪緹郡	天津市東麗區	住宅/公寓/商業	40%	271,830	69,953	69,953
55 天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅/寫字樓	40%	151,596	17,100	17,100
56 天津洪泥河項目	天津首創城	天津市津南區	住宅/商業	100%	257,093	18,838	18,838
57 天津港鐵項目	天閱海河	天津市河北區	住宅/公寓/商業/ 寫字樓	100%	66,888	209,213	141,418
58 天津北運河項目	大河宸章	天津市河北區	住宅/公寓/商業	100%	62,817	149,937	74,504
59 天津中山路項目	大都會	天津市河北區	住宅/商業/寫字樓	100%	22,455	96,182	69,467
60 天津辛莊三號地項目		天津市津南區	住宅/商業	100%	86,088	145,053	143,271
61 天津辛莊五號地項目	悅山郡	天津市津南區	住宅	20%	82,164	1,752	1,425
62 天津紅咸里項目	北岸中心	天津市紅橋區	住宅/商業/寫字樓	25%	106,920	68,307	62,656
63 天津油脂廠項目	禧瑞府	天津市紅橋區	住宅/商業	100%	38,704	40,828	40,828
64 天津西青中北鎮項目	禧瑞酈城	天津市西青區	住宅	50%	41,175	65,816	55,246

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總	未售地上		
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
65	天津北辰劉園1號地項目	大運河府	天津市北辰區	住宅	24.7%	129,903	241,133	160,496
66	天津北辰劉園2號地項目	龍洲道188	天津市北辰區	住宅	17.5%	98,263	119,621	71,446
67	天津濱海新區寧河地塊		天津市濱海新區	住宅	100%	173,988	226,068	223,619
68	天津武清項目		天津市武清區	住宅／商業／寫字樓		1,783,033	708,103	708,103
	08-02地塊	國際半島			100%	171,418	20,055	20,055
	01-05地塊	國際半島			100%	193,496	15,680	15,680
	03-02地塊	國際半島			100%	174,948	15,979	15,979
	04-02地塊	國際半島			100%	187,396	46,664	46,664
	07-02地塊	國際半島			100%	49,871	5,171	5,171
	06-09地塊	國際半島			100%	401,601	8,852	8,852
	07-08地塊	國際半島			100%	24,584	9,349	9,349
	靜竹廣場	靜竹廣場			100%	18,103	18,101	18,101
	03-06/03-07地塊	禧瑞墅			50%	164,005	166,853	166,853
	01-01地塊	禧瑞琨庭			50%	132,169	170,523	170,523
	06-02地塊	禧瑞里			50%	92,906	67,981	67,981
	02-02地塊				50%	145,341	133,015	133,015
	04-10地塊				100%	27,195	29,880	29,880
69	上海青浦盈浦街道項目	禧悅	上海市青浦區	住宅／商業	100%	204,781	210,429	106,823
70	上海楊浦平涼項目	天閱濱江	上海市楊浦區	住宅／商業／寫字樓	100%	32,360	8,997	2,960
71	上海周浦項目	保利首創頌	上海市浦東新區	住宅	51%	69,433	90,919	34,892
72	上海新場項目	禧瑞祥雲	上海市浦東新區	住宅	50%	56,887	80,653	30,950
73	上海閔行華漕鎮08-05地塊		上海市閔行區	住宅	100%	18,049	18,824	6,056
74	上海閔行華漕鎮09-04地塊		上海市閔行區	住宅	100%	16,902	25,369	13,674
75	杭州餘杭項目	禧瑞江南	浙江省杭州市餘杭區	住宅／商業	100%	85,897	80,210	62,930
76	杭州運河新城項目		浙江省杭州市拱墅區	住宅／商業	36%	40,488	9,840	1,995
77	寧波寧海新城項目		浙江省寧波市寧海新城	住宅／商業	55%	48,361	12,198	9,646
78	桐鄉烏鎮項目		浙江省嘉興市桐鄉市	住宅／商業	40%	152,327	139,702	132,818
79	湖州太湖項目	湖州奧特萊斯 綜合體	浙江省湖州市太湖旅遊度 假區	住宅／商業	100%	145,153	56,668	49,196
80	蘇州青劍湖項目		江蘇省蘇州市工業園區	住宅	3.06%	71,841	53,145	24,638

## 物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上	
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
81	昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯 綜合體	江蘇省昆山市東部新城	住宅／公寓／商業	100%	354,912	145,893	106,437
82	昆山張浦地塊		江蘇省昆山市張浦鎮區	住宅	100%	68,114	196,130	152,578
83	無錫東亭鎮項目	無錫雋府	江蘇省無錫市錫山區	住宅／商業	100%	162,911	14,392	13,233
84	無錫機場路項目	無錫悅府	江蘇省無錫市新區	住宅／商業	100%	96,598	2,163	335
85	江陰敵悅項目	江陰瑞府園	江蘇省江陰市敵山灣	住宅／商業	100%	78,258	1,882	1,411
86	江陰敵山灣東麓項目		江蘇省江陰市敵山灣	住宅／商業	80%	90,491	251,574	218,422
87	鎮江國家大學科技園項目	鎮江悅府	江蘇省鎮江市技術開發區	住宅／商業	100%	111,364	11,599	3,211
88	南京金融科技產業園項目		江蘇省南京市建鄴區	公寓／商業／寫字樓	75%	59,352	189,831	140,722
89	深圳龍華項目	首創龍華中心	廣東省深圳市龍華區	公寓／商業／寫字樓	100%	9,519	10,418	10,418
90	廣州增城獅尾路項目		廣東省廣州市增城區	住宅／商業	51%	40,778	69,762	68,996
91	廣州增城荔城街項目		廣東省廣州市增城區	住宅／商業	20%	85,336	256,379	176,819
92	佛山獅山鎮項目	佛山禧悅台	廣東省佛山市南海區	住宅／商業	100%	25,001	44,297	30,749
93	佛山獅山鎮興業路東項目	禧瑞華府	廣東省佛山市南海區	住宅／商業	100%	74,600	118,741	69,851
94	東莞望牛墩項目		廣東省東莞市	住宅／商業	100%	38,796	62,853	39,468
95	武漢經開項目	九派江山	湖北省武漢市經濟技術開發區	住宅／商業／寫字樓	49.4%	667,900	1,926,851	1,559,959
96	武漢經開區33號地塊	涌金府	湖北省武漢市經濟技術開發區	住宅／公寓／商業	49.4%	122,987	335,265	277,670
97	鄭州北平原示範區項目		河南省新鄉市平原示範區	住宅	40%	550,342	1,027,880	827,064
98	鄭州北平原示範區項目(產業)		河南省新鄉市平原示範區	商業／遊樂園	40%	201,797	70,714	69,010
99	廈門翔安新城J05地塊	禧瑞風華	福建省廈門市翔安區	住宅／商業	65%	16,786	36,050	20,833

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上	
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
100	廈門翔安新城H19地塊	禧瑞風華	福建省廈門市翔安區	住宅／商業	100%	12,320	25,298	12,351
101	廈門翔安新城H24地塊	禧瑞風華	福建省廈門市翔安區	住宅／商業	100%	18,723	54,385	37,507
102	昆明盤龍中壩項目	禧悅春城	雲南省昆明市盤龍區	住宅／商業	100%	58,687	225,367	154,697
103	昆明巫家壩項目5號地	未來之城	雲南省昆明市官渡區	住宅／商業	49.85%	51,714	264,478	198,445
104	昆明滇中長水機場項目A1地塊	譽華洲	雲南省昆明市滇中新區	住宅／公寓／商業	49%	508,322	1,538,930	1,172,324
105	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅／商業	100%	229,314	53,574	357
106	重慶西永項目	重慶光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／公寓／商業	96.39%	146,394	113,818	22,962
107	重慶嘉陵廠項目	重慶首創城	重慶市沙坪壩區	住宅／商業	50.9%	218,303	315,596	137,429
108	重慶高科技產業園項目		重慶市沙坪壩區	住宅／商業／寫字樓	100%	164,738	335,299	233,903
109	重慶大坪圈項目	天閱時代	重慶市渝中區	住宅／公寓／商業	33%	14,447	19,366	1,126
110	重慶南岸茶園項目		重慶市南岸區	住宅／商業	100%	95,092	172,021	119,280
111	重慶西彭項目		重慶市九龍坡區	住宅／商業	30%	67,855	97,581	58,671
112	成都青龍場項目	成都光和城	四川省成都市成華區	住宅／商業	100%	87,312	75,168	30,187
113	成都華新村項目	嬌子1號	四川省成都市錦江區	住宅／商業	70.5%	95,663	56,949	15,283
114	成都68信箱項目	天禧68#	四川省成都市成華區	住宅／商業	100%	50,836	91,278	54,976
115	成都天府新區項目	禧瑞錦江	四川省成都市天府新區	住宅／商業	100%	48,322	49,626	13,888
116	成都青羊項目		四川省成都市青羊區	住宅	100%	49,437	93,788	70,339
117	西安鳳城路項目	西安國際城	陝西省西安市經濟技術開發區	住宅／商業／寫字樓	70.16%	355,909	335,408	219,728
118	瀋陽沈營路項目	瀋陽國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／公寓／商業	30%	175,348	40,483	17,395

## 物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業	未售總		未售地上	
				權益比例	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
119	瀋陽沈中大街項目	瀋陽光和城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／商業	100%	194,249	30,075	1,783
120	瀋陽琥珀灣項目	禧瑞長河	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅／商業	100%	231,666	14,955	14,955
121	瀋陽鐵西區3號地	禧悅大觀	遼寧省瀋陽市鐵西區	住宅／商業	100%	16,338	27,135	23,834
122	瀋陽鐵西區4號地	禧悅大境	遼寧省瀋陽市鐵西區	住宅／商業	100%	16,479	38,154	34,020
123	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市城陽區	商業／寫字樓	100%	92,455	31,584	31,584
124	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅／公寓／商業	100%	81,016	595	595
125	青島即墨項目		山東省青島市即墨區	住宅／公寓／商業／ 寫字樓	100%	137,049	275,213	275,213
126	青島滄安路項目	禧悅天海	山東省青島市李滄區	住宅／公寓／商業	100%	29,219	30,640	30,639
127	海南萬寧項目	海南奧特萊斯 綜合體	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅／公寓／商業	100%	188,514	123,720	117,817
128	南昌奧特萊斯(銷售部分)	南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業	28.06%	30,153	24,397	24,397
129	濟南奧特萊斯(銷售部分)	濟南奧特萊斯	山東省濟南市歷城區 唐冶新區	商業	70.16%	114,929	2,154	2,154
130	重慶奧特萊斯(銷售部分)	重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	70.16%	74,349	5,523	5,523
131	南寧奧特萊斯(銷售部分)	南寧奧特萊斯	廣西壯族自治區南寧市 興寧區	商業	70.16%	101,974	7,768	7,768
合計						<b>16,832,405</b>	<b>13,022,699</b>	

## 二零二零年一月

一月，公司境外成功發行4.5億美元5.5年期高級債券，票面利率3.85%。本次發行由首創集團提供維好及流動性支持，獲得惠譽BBB投資評級，吸引了百餘位國際投資者認購，訂單獲得近8倍超額認購，最終定價較初始價格指引收窄40個BP。

一月，公司獲取河南省鄭州北新鄉市平原示範區項目，規劃總建築面積152.1萬平方米。項目位於鄭州大都市圈核心位置，緊鄰多條城市主幹道，可快速通達鄭東新區及鄭州車站，交通便利；周邊教育、醫療、商業等配套資源完善；項目規劃建設成集住宅、原武風情古城、文旅城等為一體的大型綜合小區。

## 二零二零年二月

二月，公司獲取北京市石景山區西黃村項目，規劃總建築面積20.3萬平方米。項目位於北京石景山蘋果園片區，為地鐵上蓋，緊鄰西五環、蘋果園樞紐，可快速通達北京核心城區，交通便利；周邊教育、醫療、商業、景觀等配套資源齊全；將規劃建設成集住宅、商業、辦公等為一體的京西主城•地鐵上蓋•共享綜合體。

## 二零二零年四月

四月，公司旗下高科技產業平台——首創高科獲取重慶市沙坪壩區西永組團項目，規劃總建築面積40.0萬平方米。項目位於中國西部(重慶)科學城範圍內，周邊電子信息產業發展基礎良好，毗鄰渝遂高速、快速路等多條快速幹道，區域內規劃交通網完善。首創高科憑藉北京中關村集成電路設計產業園的成功運營經驗，推進異地複製，整合重慶相關產業資源，將項目打造成為以泛集成電路產業為主導，集住宅、寫字樓、商業為一體的科創產業新城。



## 二零二零年五月

五月，公司成功發行私募公司債券人民幣30億元，期限3+2年，票面利率3.60%，創同期限AAA房企私募公司債券發行利率新低。面對複雜多變的市場形勢，憑藉穩健的業務運營和信用優勢，成功實現低成本發行，充分體現了資本市場對公司的高度認可。

五月，公司旗下高科技產業平台——首創高科獲取江蘇省南京市建邺區河西項目，規劃總建築面積32.7萬平方米。項目位於南京市建邺區河西CBD核心位置，緊鄰阿里巴巴江蘇總部及小米華東總部，周邊互聯網產業氛圍濃厚，路網、軌道交通發達，交通便利。項目將引入58集團華東區域總部，並以其為龍頭引領，打造以互聯網、數字金融產業為主，集寫字樓、商業、公寓為一體的數字經濟產業聚集中心。

## 二零二零年七月

七月，公司新獲取北京市豐台區大瓦窯項目，規劃總建築面積16.6萬平方米。項目地處麗澤及豐台科技園兩大商務區的輻射重迭區域，緊鄰地鐵14號線，臨近京港澳高速，可快速通達中心城區，交通便利。項目定位改善型需求，致力打造成為豐台地區中高端改善產品的新標桿。

## 二零二零年九月

九月，公司獲取江蘇省江陰市敔山灣東麓項目，規劃總建築面積29.5萬平方米。項目地處江陰生態休閒高端居住區，臨近京滬高速入口及在建的江陰高鐵站，交通便利。項目周邊商業、教育、醫療、景觀資源豐富，定位覆蓋剛需及改善型需求。

## 二零二零年十二月

十二月，公司通過產業協同方式新獲桐鄉烏鎮項目，項目位於桐鄉市烏鎮新城區，規劃總建築面積約27.7萬平方米。項目靠近世界互聯網大會會址，區位條件優越；緊臨烏鎮大道主幹道，交通便利，可快速通達配套完善的主城區。項目定位高層+低密的度假型產品，將打造成為桐鄉精品高端居住區。

十二月，昆明首創奧特萊斯正式開業。項目位於昆明市五華區，總建築面積超過13萬平米，引進了400個國際國內一線品牌，是集購物、休閒、娛樂、生活配套、微旅遊等於一身的大型奧特萊斯商城。開業當日，客流突破8萬人，全天銷售額近人民幣2,000萬元。

## 董事長報告



李松平 | 董事長

本人謹代表首創置業股份有限公司(「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「集團」或「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈集團截至二零二零年十二月三十一日止之年度業績。

二零二零年，新冠肺炎疫情大流行對人類生命安全形成空前挑戰，對世界經濟造成嚴重衝擊，世界進入動盪變革期，不穩定不確定因素持續增加。世界經濟面臨二戰結束以來最嚴重的衰退，國際貿易和投資大幅萎縮，產業鏈供應鏈循環受阻。與此同時，逆全球化思潮抬頭，保護主義、單邊主義上升，非傳統安全威脅持續蔓延，全球治理體系和多邊機制受到衝擊，國際地區經濟社會發展面臨嚴峻挑戰。面對多重風險與挑戰，中國克服疫情影響，統籌疫情防控和經濟社會發展，加快構建新發展格局，深入實施高質量發展，在世界主要經濟體中率先實現正增長。二零二零年中國國內生產總值同比增長2.3%，符合二零二零年GDP正向增長的預期目標。

二零二零年，受新冠肺炎疫情影響，一季度中國房地產行業受到較大衝擊，多地房地產項目停工停建，售樓處停開，零售物業關門歇業，至二季度行業有所回復；下半年，房地產調控政策持續趨嚴，中央多次重申不將房地產作為短期刺激經濟的手段，行業金融監管持續強化，「三道紅線」試點實施，多次調控政策加碼，房地產行業面臨疫情防控與調控加碼的雙重嚴峻挑戰。



嚴峻環境下，本集團年度經營業績顯著承壓。受新冠肺炎疫情影響，本集團商品房開發進度延遲，一級開發節奏放緩，奧特萊斯店舖業績下滑，同時天津等城市深受國家房地產限購限價等調控政策影響，商品房銷售速度減慢、若干項目毛利承壓，導致年內房地產結轉利潤及毛利同比下滑；此外，因新冠肺炎疫情和國際形勢變化，本集團於海外的房地產業務亦受到不利影響。疫情期間減免奧萊商戶及其他持有物業租戶租金，亦對本集團的收入和利潤造成一定影響。面對嚴峻的宏觀形勢，本集團堅決執行「以穩為主、穩中有進、穩中有變」的核心經營方針，積極採取多維舉措，實現業務穩健運營。

二零二零年，本集團積極應對疫情衝擊，堅決落實防疫要求，科學統籌復工復產；創新線上線下營銷模式，整合平台多盤聯動，進一步強化自銷平台主力作用，打造多個區域銷冠；全力搶抓銷售回款，回款與考核強掛鉤，加強存量資產去化，實現有質量的簽約。年內，本集團實現簽約金額約人民幣708.6億元，簽約均價約人民幣2.4萬元／平方米。

年內，本集團在保障資金安全基礎上，統籌把控投資節奏，優中選優，審慎投資，發揮自身業務佈局及資源優勢，大幅降低招拍掛拿地比例，通過產業協同、戰略合作、併購、一二級聯動等方式新獲10個項目，總土地投資額約人民幣189.9億元，總建築面積約419.6萬平方米，平均溢價率僅2.6%。其中本集團通過產業協同方式，底價獲取南京金融科技產業園、重慶高科技產業園和浙江桐鄉烏鎮項目，項目總建築面積100.4萬平方米。

年初，新冠肺炎疫情對零售行業產生巨大衝擊，本集團商業地產平台首創鉅大快速反應積極應對，全面貫徹落實防控部署，有序推進復工復產，並勇於承擔社會責任，疫情期間對入駐商戶實行租金減免等優惠政策。同時，本集團精準捕捉疫情常態化下的消費新趨勢，創新線上線下營銷渠道，加速數字化轉型，最大限度降低疫情對奧萊銷售的影響。年內，本集團新開昆明奧萊，17家奧萊已開業13家；全年實現營業額74億元，客流量3,810萬人次。

年內，本集團加速培育創新業務，探索新利潤增長點，並繼續聯動主業獲取資源。期內高科技業務方面，本集團充分發揮標桿項目品牌效應，賦能主業獲取優質資源，實現科創園項目在南京、重慶異地複製；高科技企業資源儲備更加豐富，產業庫內科企數量已超300家。文創業務方面，本集團累計佈局全國4城10園，聯動主業新獲桐鄉項目，數娛平台北京金碼大廈項目正式落地，打造文化科技融合示範基地。租賃住房業務方面，本集團租賃住房項目在疫情衝擊下逆勢保持高出租率，新獲北京豐台右安門集體土地租賃住房項目，旗下首個管理輸出項目上海寶山WEPARK項目順利實現簽約入住，實現輕資產運營模式突破。

二零二零年，面對愈發嚴峻的房地產融資形勢，本集團審慎研判，提前籌劃，充分發揮自身優勢，綜合運用開發貸、境內外發債、資產證券化、保險融資等多元融資方式，積極拓展優質融資渠道，保障充足融資儲備，年末加權平均融資成本5.14%，繼續穩居行業低位。期內，本集團成功於境外發行4.5億美元5.5年期高級債券，票面利率3.85%，獲得近8倍認購；於境內發行3年期私募公司債券人民幣52億元，加權平均利率僅3.68%。

展望二零二一年，新冠肺炎疫情仍在全球範圍內蔓延，疫情防控已形成常態化；房地產行業調控政策亦難見放鬆，宏觀環境依然較為嚴峻。面對國際及國內多重風險挑戰，本集團將積極應對國際及國內多重風險挑戰，堅持「強基固本、穩中求進」的工作總基調，積極優化資產結構，提升資產質量，夯實公司穩健運營根基；全面推進管理提升項目——磐石計劃，重塑管理體系，提升管理效能，向管理要效益；全力提升周轉速度及去化水平，全面升級「首創智造2025」運營體系，持續錘煉產品核心競爭力；強抓經營現金回款，深入落實存量資產去化，實現有質量的簽約；投資策略繼續保持穩健安全，強化非競爭性差異化取地，優中選優，精準投資；堅持聚焦主業，以多元創新業務為主業賦能，聯動獲取優質主業資源；加速物管及輕資產業務平台整合，適時以資本力量助力做大做強；發揮自身信用與資本運作優勢，積極拓展優質金融資源，持續增強抗風險能力。

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

李松平  
董事長

香港，二零二一年三月二十九日

# 管理層討論和分析

## 業績回顧

二零二零年，本集團實現營業收入人民幣21,247,858,000元，同比增長約2%；營業利潤人民幣1,801,173,000元，同比減少約49%；歸屬於母公司股東淨利潤人民幣981,825,000元，同比減少約54%；基本每股收益人民幣0.01元（二零一九年：基本每股收益人民幣0.43元）。董事會決議不派發截至二零二零年十二月三十一日止全年之末期股息（二零一九年：每股人民幣0.17元）。

年內，本集團堅持「以穩為主、穩中有進、穩中有變」的核心經營方針，積極應對宏觀環境變化，充分發揮自身優勢，全面加強風險管控，確保業務穩健安全發展：

### 有質量簽約銷售，全力搶抓銷售回款

- ✓ 二零二零年，本集團堅持推動高質量發展，簽約銷售更加注重「質量」和「效益」，年內公司全力克服疫情防控及調控政策影響，有效把握市場窗口期，長三角、粵港澳及部分單核城市項目開盤熱銷，領跑市場，實現全口徑銷售額人民幣708.6億元；其中操盤項目簽約銷售額人民幣564.3億元，佔比近80%。
- ✓ 年內，本集團多措並舉，通過動態監控、強考核掛鉤等方式，以「確保現金及流動性充足」作為階段性經營策略重心，全力搶抓銷售回款，在疫情防控常態化與行業調控持續加碼的情況下，實現並表銷售回款人民幣294.6億元，同比增長11.8%。

### 差異化土地投資，創新業務賦能主業

- ✓ 二零二零年，本集團繼續踐行安全穩健的投資策略，保障資金安全基礎上，審慎投資，優中選優，充分發揮差異化拿地優勢，通過產業協同、戰略合作、併購等方式，新獲10個二級開發項目，土地投資總額人民幣189.9億元，總建築面積419.6萬平方米，平均樓面地價人民幣6,126元/平方米，同比下降9.5%，平均溢價率僅2.6%，其中9個項目為底價獲取。
- ✓ 年內，本集團加強創新業務培育，強化賦能主業資源。高科產業乘勢科創升級浪潮，依托產業能級優勢，助力本集團低成本落地南京、重慶項目，總建築面積達72.6萬平方米，賦能效應初顯；文創產業協同主

業，底價獲取桐鄉項目，總建築面積27.7萬平方米；租賃住房業務持續拓展，新獲北京豐台右安門項目，亦為協同主業積極創造有利條件。

#### 精益化商業運營，奧萊全力抗擊疫情

- ✓ 二零二零年，整體零售市場受到新冠肺炎疫情較大影響與衝擊，一度關門歇業，線下消費渠道嚴重受阻，本集團快速反應，積極應對，強化內部防疫防控管理，穩步實現科學有序復工；積極響應政府號召，踐行國企責任，主動減免奧萊等項目租金總額近人民幣1億元。
- ✓ 年內，本集團奧萊業務多措並舉，攻堅克難穩銷售，踐行精益化運營，加速數字化轉型，持續深化統一營銷戰略，整合線上線下全平台資源，打造消費新熱點，全年實現營業額約人民幣74億元，客流3,810萬人次。其中「十一」雙節期間，首創奧萊全國12城實現銷售額人民幣8億元，客流達230萬人次；武漢奧萊強化IP營銷，打造特色活動，通過十月「HIGH購不打烊」IP活動，銷售額創歷史新高；昆明奧萊按期盛大開業，首日客流超過8萬人次，銷售額近人民幣2,000萬元。截至二零二零年末，本集團已開業奧萊數量達13家，佈局和開業項目數量穩居行業第一。

#### 多元化融資渠道，融資成本保持低位

- ✓ 年內，面對持續嚴峻的地產金融環境，本集團憑藉穩健良好的信用背景，精準研判，通過合理統籌債券、保險資金、資產證券化、供應鏈融資等融資方式，保持多元融資渠道暢通；其中於境外成功發行4.5億美元高級債券，票面利率3.85%；於境內成功發行三期合計人民幣52.09億元3+2年期私募公司債券，加權平均利率僅3.68%；以及人民幣15億元3年期銀行間定向債務融資工具，票面利率3.4%。截至二零二零年末，公司存量債務加權平均成本5.14%，穩居行業低位。
- ✓ 年內，首金資本緊緊圍繞公司主業，有效發揮基金金融平台優勢，與領先金融機構和龍頭房企實現戰略合作，拓寬地產金融渠道，豐富投資模式，創新資源獲取，期內新增管理資產規模逾人民幣百億元。



### 海外業務面臨壓力，持續加強風險管控

- ✓ 二零二零年，新冠肺炎疫情對世界經濟造成嚴重衝擊，海外房地產業務受到較大影響。本公司投資的澳洲房地產項目銷售和施工進度均受到不同程度的影響，項目回款進度面臨壓力。年內，本公司全力加強對海外投資的風險管控，國內外聯動，全力促進項目恢復正常運轉，爭取回款安全。

### 物業發展

二零二零年，本集團及合營公司、聯營公司概約落成總建築面積187萬平方米。

項目名稱	概約落成		應佔權益 (%)
	建築面積 (平方米)	類別	
周浦西	221,623	住宅	51
天閱濱江	80,092	住宅、商業	100
禧瑞祥雲	39,618	住宅	50
禧瑞山河	68,255	住宅	100
天閱嘉陵	220,154	住宅、商業	50.9
天空雲鏡	53,507	住宅	33
和棠瑞著	124,948	住宅	25
兩岸風華	83,703	住宅	25.45
中北鎮	27,831	住宅	50
福緹山	35,033	商業	55
西江閱	80,711	住宅	30
昆明奧萊	136,036	商業	59.64
青浦53-04	103,476	住宅	100
禧瑞長河	67,084	住宅	100
青浦20-04	15,042	住宅、商業	100
禧瑞錦江	111,946	住宅、商業	100
光和城	199,319	住宅	100
禧瑞春秋	87,346	住宅	50
青浦24-01	89,703	住宅	100
禧瑞墅	25,189	住宅	100
<b>合計</b>	<b>1,870,616</b>		

主要項目展示

住宅開發

天閱系

北京•天閱山河



項目地處北京豐台區大瓦窯村，屬北京未來發展核心區域。距離故宮約11公里，距離北京西站約5公里，距離北京南站約8公里。地理位置優越，發展潛力巨大。

項目定位策略為引領市場，人無我有，極致產品。產品包括南向五面寬戶型、自有金牌物業管家服務、山河流線外立面、現代廡殿頂大門。景觀以皇家避世哲學為核心故事線。

項目規劃總建築面積：約16.6萬平方米

北京•天閱西山



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

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

項目規劃總建築面積：約29.1萬平方米

上海 • 天閱濱江



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

項目規劃總建築面積：約11.9萬平方米

天津 • 天閱海河



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

項目規劃建築面積：約41.6萬平方米

蘇州•天閱湖濱



項目地處蘇州市姑蘇區，位於蘇州工業園區青劍湖板塊，定位大市高品質改善居所，緊鄰城市核心都市圈；周圍中環／園區城鐵，出行便捷，未來地鐵3/5號線的通車，星塘街北延通車將進一步促進青劍湖與蘇州城市中心的融合；項目配套滿足生活基本需求，星湖街10分鐘車程直通湖東CBD，暢享湖東優質醫療、商業、教育、文體休閒配套。

項目規劃總建築面積：約16.2萬平方米

杭州•天閱雲合源



項目地處杭州市拱墅區，位於運河新城，緊鄰京杭大運河，距離武林廣場(市中心)7.7km，距錢江新城12.4km，在建地鐵10號線祥園路站直線1.6公里；在建地鐵5號線巨洲路站1.5公里；同時項目處於萬達商圈內，居住氛圍濃厚，改善需求旺盛，隨著運河新城的規劃發展，未來區塊潛力巨大。

項目規劃總建築面積：約14.3萬平方米

重慶 • 天閱嘉陵



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

項目規劃總建築面積：約85萬平方米

昆明 • 天閱宸章



項目位於昆明市官渡區，市區東南側，為昆明主城、呈貢新區交匯處，昆明城市組團的幾何中心。美麗的滇池就距離項目5公里，項目所在地是昆明目前重點發展區域，周邊配套設施較完善。

項目規劃建築面積：約16.8萬平方米

禧瑞系

北京•禧瑞學府



項目位於北京市石景山區西黃村，地塊臨近西五環，屬於石景山蘋果園片區，為6號線西黃村地鐵站旁。

項目定位為精工立面演繹現代典雅風格，打造城市中產圈層文化、為追求榮耀、體現身份的峰層人士提供尊尚生活。於喧囂的塵世中營造一方溫馨舒適的居住場所。

項目規劃總建築面積：約20.3萬平方米

北京•禧瑞墅



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

項目規劃總建築面積：約9.6萬平方米

上海 • 禧瑞薈



項目地處上海市閔行區，位於華漕鎮，屬於大虹橋商務區的南虹橋片區，距離大虹橋商務區6公里，人民廣場19公里。項目周邊300米左右規劃13號線西延伸段芳樂路車站，配套上海新加坡國際學校、台商子女學校等國際學校；綠地旭輝E天地、風尚國際等商業街，大潤發大賣場。

項目規劃總建築面積：約10.1萬平方米

上海 • 禧瑞里



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

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

項目規劃總建築面積：約3.6萬平方米

天津•禧瑞琨廷



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

項目規劃總建築面積：約19.2萬平方米

東莞•禧瑞閱府



項目位於望牛墩鎮核心區，望牛墩鎮位於水鄉新城片區，緊鄰規劃水鄉新城，水鄉新城為廣深科技創新走廊規劃的重要節點。項目距離建設中的望洪樞紐站5.7公里，城市快速路20分鐘通達萬江、南城。目標客群以城區外溢客戶為主，打造高品質、高溢價別墅產品。

項目規劃總建築面積：約14萬平方米



重慶 • 禧瑞山河



項目位於重慶市東部茶園新城。項目的風格定位是以意大利浪漫優雅的情懷與時尚新穎。設計理念是出入尊崇，禮遇歸家榮耀。簡潔富有現代感的立面，完全融入周圍山景水景之中強調與環境共生的前提下，充分展示自身個性。五大景觀策略，打造低密、寬景、舒適、共融的高端改善標桿。

項目規劃總建築面積：約19.4萬平方米

成都 • 禧瑞光華



項目坐落於成都市成都市青羊區，文家街道辦事處蔡橋社區。北側臨光華西六路，西側臨光華南四路，東側臨光華南巷，南側臨光華西七路。距離地鐵四號線蔡橋站1.1公里，中壩站站直線距離1.4公里。作為首創置業入蓉第二座禧瑞系，將從「擇址、理念、藝術、智慧、定位」五大維度進行全新2.0升級，集文化、藝術、科技、配套於一體，滿足層峰人士高端居住需求，打造城西高端品質墅區標桿。

項目規劃總建築面積：約12萬平方米

禧悅系

北京•禧悅學府

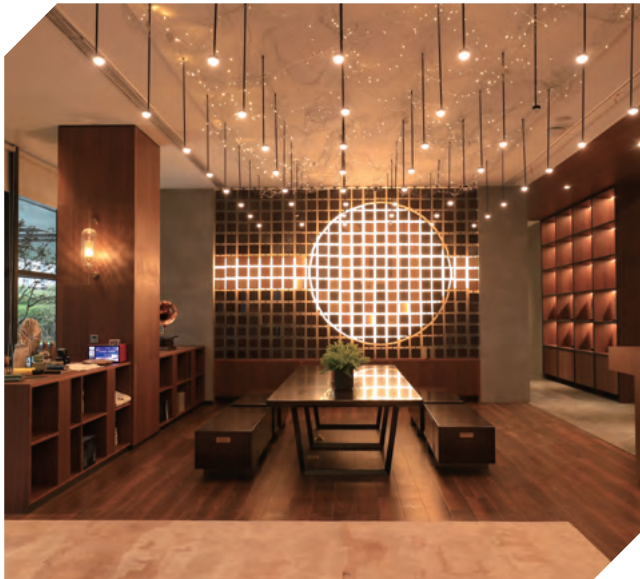


項目位於北京市石景山區西五環路(希望公園東側約50米)距離六號線西黃村站僅有500米。

項目定位為具備貴族氣質的教育中心及世界都會。延續大都會的品質精神，充分利用教育資源，打造具學府氣質國際化社區。

項目規劃總建築面積：約19.6萬平米

昆山•禧悅棠禮



項目位於昆山市張浦鎮第二小學對面。以人無我有，人有我優的理念打造極致高品質剛需產品。

項目定位為城市務實人家匠心打造的高性價比品質優享住宅。從改善人居角度出發，以城市優質資源和全方位便利的生活配套為基本，人性化功能至上、兼顧空間實用。項目還打造高度IP化的示範區——咖啡美學生活館。

項目規劃總建築面積：約23.6萬平米

昆明 • 喜悅春城



項目位於昆明市盤龍區，距離主城區約8公里，距長水機場約15公里。緊鄰昆明地鐵2號線、繞城高速。周邊有瀑布公園、等多個市政配套公園，生態環境優越。片區內引入的14所學校，涵蓋幼兒園到高中，是昆明市知名的生態環境和教育資源優勢區域。項目定位為首置首改主打教育資源的高品質剛需房。

項目規劃總建築面積：約35.4萬平米

青島 • 喜悅學府



項目位於即墨國際商貿城核心區，距離地鐵16號線外貿服裝城站1公里左右。項目周邊匯聚了即墨區優質教育資源，南側1公里為即墨排名TOP5的萃英中學；東南2公里處為即墨第三人民醫院；北側待建萬達茂和地塊內麥德龍，所在區域將成為新的商業中心。

項目定位為追求上乘教育資源的客戶提供兼顧品質與價格的改善居住精品。

項目規劃總建築面積：約37.5萬平米

## 城市核心綜合體

### 北京•首創中心



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

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

項目規劃總建築面積：約52.0萬平方米

### 深圳•首創商務大廈



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

規劃總建築面積：約6.2萬平方米

西安 • 首創中心



項目地處西安三環裡城北封面綜合體，政府引領、交通通達、配套完善。

項目總體定位為城市稀缺升值地。適宜打造全民投資產品，充分滿足當代企業對辦公環境高效和舒適的雙重需求，集購物、娛樂、商務休閒等於一體。

項目規劃總建築面積：約5.5萬平方米

奧特萊斯綜合體

北京 • 奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約34萬平方米

### 昆明•奧特萊斯綜合體



項目位於昆明市五華區，距離城中心僅30分鐘車程，引進了300個國內國際一線及知名品牌，是集購物、休閒、娛樂、生活配套、微旅遊等概念於一身的大型奧特萊斯商場。同時，昆明首創奧萊還有雲南地區最大的陽光穹頂，不僅充分體現了首創奧萊的建築特色，也將成為獨具特色的網紅景點。

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

### 濟南•奧特萊斯綜合體



項目位於濟南東部唐冶新區，距離市中心約17公里。項目整體風格以歐洲小鎮風格為主要建築形態，引入國際、國內知名品牌近300家。項目以奧特萊斯名品折扣店為核心，整合濟南地區商業及旅遊資源，配置高品質休閒、兒童娛樂、餐飲等業態，形成新型現代商業模式，成為新時代、新生活的集成式、國際化生活平台。

項目規劃總建築面積：約18.4萬平方米

### 海南•奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約31萬平方米

### 昆山•奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約130萬平方米

杭州•奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約11萬平方米

武漢•奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約10.76萬平方米



文創

北京 • 郎園Vintage



項目位於北京市CBD核心區，建築面積近3萬平方米，緊鄰北京電視台新址、長安街和萬達廣場，交通便利，地理位置極其優越。

項目定位文創產業園，在保留園區原有歷史建築基礎上，搭建八大服務平台，有效提升文創園區軟性服務，獲得北京市領導的充分肯定。園區常年處於滿租狀態，已入駐企業包括羅輯思維、窮游、果殼等。

北京 • 詠園



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

北京•傳媒精英總部



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

北京•金碼大廈



項目位於北京海淀區，總建築面積約為1.37萬平方米，以數娛文化內核為驅動，對立面進行圖案裝飾，內容主題為「繪製未來創新都市藍圖，創享美好新時代，築夢北京，城就未來」以其概念進行創作，契合海澱科創氣質，助力首都發展定位。

## 高科技產業地產

### 北京•中關村集成電路設計園(IC-PARK)



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

### 重慶•創芯產業園



項目位於重慶西部科學城，佔地面積3.17萬平方米，總建築規模11.18萬平方米，項目所在地為未來產業高地、核心城區。周邊高新人才資源豐富，隨著城市高價值節點的植入，也將迎來發展的新機遇。

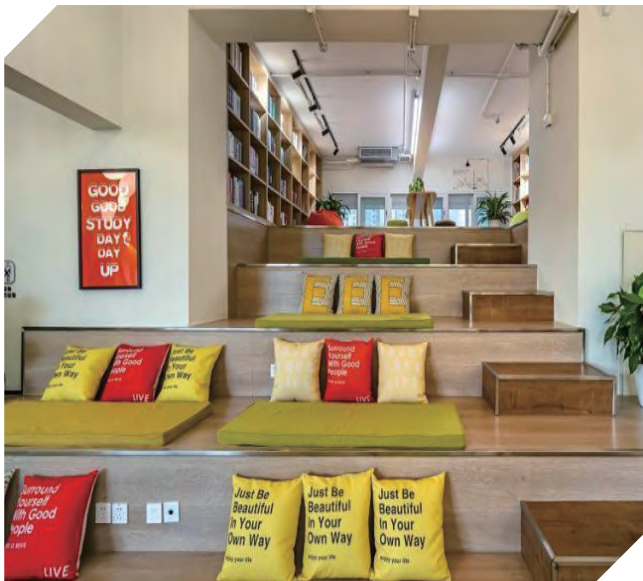
南京•數科中心



項目位於南京建邺區，佔地5.43萬平方米，總建築規模32.66萬平方米，以互聯網服務為核心產業，人工智能、大數據、區塊鏈、雲計算為支撐產業，構建1+4產業體系。把握數字技術與互聯網融合發展趨勢，吸引人工智能、大數據、區塊鏈、雲計算企業落地園區。

長租公寓

北京•房山Hé園



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

### 北京•十八里店Hé園



項目位於北京市朝陽區十八里店鄉西直河村，東南五環東側。距CBD商圈直線距離約10km，距亦莊開發區直線距離約4km；項目緊鄰在建的地鐵7號線及17號線，規劃總建築面積約41.1萬平方米，預計可提供租賃住房近萬套。

### 天津•雙港Hé園



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

## 銷售業績

二零二零年，本集團及合營公司、聯營公司簽約金額人民幣708.6億元，簽約面積292.7萬平方米，簽約均價人民幣2.4萬元／平方米。

### 二零二零年簽約分佈統計表

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元／ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
京津冀	701,358	44,125	30,947,727
長三角	591,536	36,753	21,740,639
粵港澳	184,808	19,777	3,654,862
其他	1,448,798	10,017	14,512,769
<b>合計</b>	<b>2,926,500</b>	<b>24,212</b>	<b>70,855,997</b>

- 三大核心城市圈保持主力地位，單核城市簽約發力。年內，三大核心城市圈實現簽約額人民幣563.4億元。佔比約80%，其中長三角、粵港澳區域抓住市場窗口，簽約額分別同比增長約12%、21%；武漢、昆明、廈門、鄭州北新鄉等其他潛力型強二線單核城市實現簽約額人民幣145.1億元，佔比約20%，較去年同期提升近10個百分點，多區域佈局成果初步顯現。
- 打造產品核心競爭力，多個項目熱銷。年內，本集團精準定位新一代消費群體市場需求，以科技賦能主業，全面升級「首創智造2025」，持續錘煉產品核心競爭力，提升全鏈條全方位服務能力。年內，「天閱」、「禧瑞」、「禧悅」等核心產品線多個項目實現熱銷。北京禧悅學府逆市熱賣，住宅已全部售罄，累計簽約額超人民幣38億元，高居石景山區普通住宅成交榜第一；長三角、粵港澳等熱點區域打造多個明星樓盤，重點項目開盤去化率維持高位，其中上海禧瑞薈項目開盤即售罄，去化率達100%，杭州天閱雲合源、蘇州天閱湖濱雅苑、東莞禧瑞閱府、昆明譽華州等項目開盤去化率超90%。

## 管理層討論和分析

- 全面貫徹執行「快周轉」策略和「369」標準，運營全面提速。武漢、昆明、鄭州北多個超百萬平大盤克服疫情影響，全面加速推盤，其中鄭州北項目實現取地8個月後即開盤。
- 自銷平台銷售能力持續提升。年內，本集團加大自建渠道團隊力量，探索重點項目開盤跨區域調配支援模式，促進跨區域渠道資源互通，構建大聯銷模式，完善項目自渠管理制度流程。年內自銷平台實現簽約額人民幣268.9億元，佔本集團年度簽約銷售額的38%。

### 土地儲備

二零二零年，本集團繼續堅持穩健安全的土地投資策略，審慎投資，優中選優，新獲北京、南京、重慶、武漢、青島等地共10個項目，土地投資額人民幣189.9億元，總建築面積419.6萬平方米，平均土地溢價僅2.6%。其中三大核心城市圈投資額人民幣138.9億元，佔比達73.2%。

年內，本集團土地投資主要依托戰略合作、併購、產業協同等差異化非競爭性方式，大幅降低招拍掛拿地比例，強化獲取戰略核心大資源項目，提升集團核心競爭力。二零二零年一月，本集團通過戰略合作方式，成功獲取河南省鄭州北新鄉市平原示範區項目，項目位於鄭州大都市圈核心區域，規劃總建築面積152.1萬平方米；二零二零年五月，本集團利用高科技產業協同優勢，成功獲取南京市建鄴區58產業用地項目，規劃總建築面積32.7萬平方米；二零二零年十二月，本集團通過文創產業協同方式，獲取桐鄉烏鎮項目，項目地處杭州、嘉興、湖州三市中心，靠近世界互聯網大會會址，區位條件優越，規劃總建築面積27.7萬平方米。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,683.2萬平方米(本公司權益面積1,095.9萬平方米)，土地儲備總地上建築面積1,302.3萬平方米(本公司權益面積844.5萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約88%為發展物業，12%為投資性物業及其他。現有土地儲備規模適中，且核心城市資源充足，可以滿足本集團未來三年業務運營之需要。

## 二零二零年投資項目統計表

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上建築 面積 (平方米)
北京	北京石景山西黃村646地塊	38,379	202,630	117,825
北京	北京麗澤金融商務區D0708	23,799	222,893	160,000
北京	北京豐台區盧溝橋 大瓦窯DWY-L39等地塊	44,670	166,176	119,857
南京	南京建鄴區58產業用地項目	59,352	326,570	237,136
無錫	江陰敵山灣東麓項目(B地塊)	90,491	295,497	226,227
重慶	重慶沙坪壩區西永組團項目	164,738	399,877	283,606
鄭州	鄭州平原示範區項目	752,139	1,521,340	1,196,518
武漢	武漢經開區33號地塊	122,987	402,697	294,697
青島	青島即墨區藍鰲路JY20-82號地塊	137,049	380,796	274,098
桐鄉	桐鄉烏鎮B3(僅商業)、B4、B5地塊	152,327	277,365	189,629
<b>合計</b>		<b>1,585,932</b>	<b>4,195,841</b>	<b>3,099,593</b>

## 人力資本

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有管理規模為4,540人的專業化團隊，人數較上年增長20.4%，主要新增為物業服務團隊。

房地產開發系統，房地產開發共有3,400人的專業化團隊。員工整體平均年齡34歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔77.7%，其中碩士及以上學歷員工佔12.4%。專業方面，具有中高級職稱員工佔15.3%。

物業服務系統，物業服務共有1,140人的專業化團隊。員工整體平均年齡35.7歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔5%。



二零二零年，圍繞「高質量發展」經營方針，本集團深化重點區域佈局和區域組織管理優化，通過資源整合引領並推動區域做大做強；創新業務與開發主業形成良性互動，為業務持續健康發展提供有效助力。

為滿足「高質量發展」要求，本集團堅持以「價值貢獻」為導向，持續推進績效激勵體系升級與創新。公司積極倡導共創共贏共擔的激勵理念，充分發揮考核與激勵的引領和驅動作用，為公司實現業績目標形成有力保障。

本集團始終秉持人才是第一資本的理念，圍繞戰略需求不斷完善核心人才梯隊建設，保持隊伍穩定的基礎上，圍繞戰略需求充分挖掘人才梯隊潛力，進一步打通內部人才流動和上升通道，著力打造內部人才流動機制，持續激發組織活力，優化人力資本內部配置結構；同時，克服新冠肺炎疫情對地域交流的影響，建設線上學習共享平台，為集團的可持續發展提供智力支持。

## 業務模式

經過多年發展，本集團已形成四大核心業務+三大創新業務+首金資本金融平台的產業佈局。本集團聚焦房地產開發主業，持續錘煉房地產開發核心業務能力，打造公司核心競爭力；同時積極迎合房地產市場存量時代，積極探索創新業務，培育核心資產運營能力，打造新利潤增長點，並實現多元業務賦能主業。

### 1. 四大核心業務

#### 住宅開發

聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈及潛力型強二線單核城市，實現資源優勢聚焦與區域重點開發；升級「首創智造2025」運營體系，以中高端住宅產品為引領，針對改善型客戶和首置客戶，全面提升以精準研發為核心的產品創新能力，推進產品標準化建設，打造領先的服務水平以建立公司的品牌特色。

本公司住宅開發的代表產品線包括「天閱系列」、「禧瑞系列」及「禧悅系列」等。

#### 奧特萊斯綜合體

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

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

#### 城市核心綜合體

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

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

#### 土地一級開發(含棚戶區改造)

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

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

## 2. 三大創新業務

### 文創業務

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

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

### 高科技產業地產

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

本公司高科技產業地產的代表項目包括北京中關村集成電路設計園(IC-PARK)項目、重慶創芯產業園、南京數科中心項目等。

### 租賃住房

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

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

### 3. 金融平台：首金資本

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

### 發展與展望

展望二零二一年，全球及中國經濟仍將面臨多重挑戰，不穩定不確定因素持續增加。對於中國房地產行業，新冠肺炎疫情防控工作呈現常態化，宏觀調控預計短期內難以出現明顯放鬆，「房住不炒」和「因城施策」仍將是政策主基調，「三道紅線」等政策持續深化落地，房企整體仍將面臨持續而顯著的壓力；行業內競爭越發激烈，優勝劣汰繼續加劇，穩健安全重要性將持續突顯；傳統開發業務增量有限，可實現差異化發展的房企將更具發展韌性。在此形勢下，二零二一年，本集團將堅持「強基固本，穩中求進」的工作總基調，積極應對多重挑戰及困難，執行以下發展策略：

1. 調整優化業務佈局及資產結構，推進低效資產盤活變現，聚焦資源發展主業，全面提升資產質量，增強業務抗風險能力，助力公司穩健與高質量運營；
2. 堅決執行「快周轉」策略，深入落實「369」標準，更加注重簽約質量和效益，強調有質量的簽約；強化開發推盤節點考核激勵，進一步優化供貨節奏，全力提高周轉速度及去化水平；創新營銷手段，線上線下相結合，發揮自銷平台簽約主力軍作用，深入落實存量資產去化；聚焦經營現金回款，全面升級考核體系，狠抓回款嚴控支出，持續提升資金周轉效率；

## 管理層討論和分析

3. 踐行安全穩健的投資策略，全面落實精準投資，加強區域研判，進一步嚴格投資標準，踩准投資節奏，優選高效項目，以市場化原則進行資源配置，緊跟國家發展戰略，把握城市新機遇；充分發揮多元業務聯動優勢，繼續強化非競爭性差異化方式取地，全面降低純招拍掛取地比例；
4. 加速推進公司管理提升項目——磐石計劃，重塑管理體系，進一步升級管理體系的精細化、專業化、信息化水平，提升管理效能，向管理要效益；全面升級「首創智造2025」運營體系，整合優化產品線佈局，以智慧化發展覆蓋全業務線，以製造業思維錘煉產品核心競爭力，實現核心產品線持續迭代升級，提升全價值鏈服務水平；
5. 充分發揮自身優勢，深度挖掘存量業務價值，持續鍛造資產運營管理能力，整合打造綜合性輕資產業務平台，實現創新業務可持續可盈利的業務模式；聚焦二級開發主業，圍繞「地產+文創」、「地產+科技」等方向，強化業務線間的協同資源獲取，實現多元創新業務為主業賦能；
6. 發揮自身信用優勢與資本運作優勢，依托立體金融平台，積極應對嚴峻融資形勢，大力拓展融資渠道，保障充足融資儲備，同時多措並舉持續提升流動性，堅決控制債務規模與槓桿水平，優化資本結構，進一步提升抗風險能力；全力推進H股全流通等資本運作項目，加速物管及輕資產業務平台資源整合，適時以資本力量助力做大做強；充分發揮首金資本「金融+地產」組合優勢，聚焦並突破大資金方合作基金平台及外部領先房企合作投資平台，助力主業高質量發展。

## 財務分析

二零二零年，本集團的營業收入約為人民幣21,247,858,000元(二零一九年：人民幣20,786,255,000元)，較二零一九年增加約2%。營業收入增加的主要原因是本期物業開發銷售收入的增加。二零二零年，本集團實現營業稅後毛利率約24%，與二零一九年33%的毛利率相比減少9個百分點，主要原因是本期物業開發銷售業務毛利率降低。

二零二零年，本集團的營業利潤約為人民幣1,801,173,000元(二零一九年：人民幣3,552,458,000元)，較二零一九年減少約49%。

## 1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣210,549,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣185,269,318,000元)，其中，流動資產為人民幣169,225,285,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣155,377,694,000元)，非流動資產為人民幣41,324,615,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣29,891,624,000元)，總負債為人民幣163,219,964,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣143,228,212,000元)，其中，流動負債為人民幣91,844,304,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣69,262,690,000元)，非流動負債為人民幣71,375,660,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣73,965,522,000元)，股東權益為人民幣47,329,936,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣42,041,106,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率為1.84(二零一九年十二月三十一日：2.24)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣37,178,480,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣27,035,244,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零二零年十二月三十一日，本集團貸款及公司債券共計人民幣97,374,933,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣94,670,594,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣65,877,540,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣70,935,863,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團於二零二零年十二月三十一日的資產負債率約為78%(二零一九年十二月三十一日：77%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

## 2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司河南融首新創文旅置業有限公司於二零二零年二月成立，本集團持有其40%股權。

本集團之附屬公司北京景輝置業有限公司於二零二零年三月成立，本集團持有其57%股權。

本集團之附屬公司重慶首泓科技發展有限公司於二零二零年四月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京創閱新科置業有限公司於二零二零年七月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司江陰首融置業有限公司於二零二零年九月成立，本集團持有其80%股權。

本期內，本公司與原合營公司北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「北京尚博地」)之合作方協商，進行公司決策機制的變更，之後北京尚博地成為本公司之子公司，北京尚博地於二零二零年十月成為本集團之附屬公司。

本期內，本集團就原合營公司武漢融城開創投資發展有限公司(以下稱「武漢融城開創」)的合作方式達成協議，之後本集團對武漢融城開創享有控制權，武漢融城開創於二零二零年六月成為本集團之附屬公司。

本期內，本集團就原合營公司首萬譽業(上海)物業服務有限公司(以下稱「首萬譽業」)的合作方式達成協議，之後本集團對首萬譽業享有控制權，首萬譽業於二零二零年一月成為本集團之附屬公司。

本集團之聯營公司武漢融首新創投資發展有限公司於二零二零年五月成立，本集團持有其49%股權。

### 3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零二零年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團主要現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

### 4. 貸款

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣40,493,849,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣35,627,681,000元)為由本集團取得的信用借款。其中，銀行貸款人民幣38,686,244,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣34,005,681,000元)由本集團為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣1,807,605,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,622,000,000元)為由本集團取得的一般信用借款。

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,131,000,000元)為由本集團取得的擔保借款。其中，銀行貸款人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,631,000,000元)由本公司及第三方為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元)由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」，本公司控股股東)為本集團提供擔保借入。

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣10,390,733,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,565,668,000元)為由本集團取得的抵押借款。其中，銀行貸款人民幣5,209,004,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,487,151,000元)以若干相關開發中物業作抵押借入；銀行貸款人民幣162,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣198,000,000元)以投資性物業及其土地使用權作抵押借入；銀行貸款人民幣1,435,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣877,262,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入；銀行貸款人民幣1,639,496,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,265,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入；銀行貸款人民幣1,945,233,000元(二零一九年十二月三十一日：1,738,255,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入。

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,660,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,333,263,000元)為由本集團取得的質押借款。其中，銀行貸款人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣833,263,000元)由本集團以開發成本銷售可產生的應收款項收益權作為質押借入；銀行貸款人民幣3,660,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)由本集團子公司以應收賬款收益權作為質押借入。

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,055,000,000元)為由本集團取得的抵押、質押借款。由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性物業及其土地使用權作為抵押，並由本集團以應收賬款收益權作為質押。

## 5. 公司債券

於二零一五年五月，本集團發行五年期人民幣公募債券3,000,000,000元，年利率為4.58%。該債券已於二零二零年五月清償。

於二零一六年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣640,000,000元，當前年利率為4.50%。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣750,000,000元，當前年利率為4.40%。

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

於二零一七年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券500,000,000元，年利率為5.00%。該債券已於二零二零年九月清償。

於二零一七年十一月，本集團非公開發行人民幣公司債券500,000,000元，到期日為二零二零年九月，年利率為5.70%。該債券已於二零二零年九月清償。

於二零一八年一月，本集團非公開發行人民幣公司債券1,000,000,000元，到期日為二零二零年九月，年利率為5.70%。該債券已於二零二零年九月清償。

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



於二零一八年四月，本集團發行三年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣200,000,000元，當前年利率為2.95%。

於二零一八年七月，本集團發行三年期人民幣私募債1,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權。當前餘額為人民幣81,000,000元，當前年利率為3.10%。

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

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

於二零一八年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債1,500,000,000元，當前利率為6.00%。

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

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

於二零一九年一月，本集團發行三年期人民幣私募債1,500,000,000元，年利率為6.00%。

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

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

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

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

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

於二零二零年三月，本集團非公開發行五年期人民幣公司債券790,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.65%。

於二零二零年四月，本集團非公開發行三年期人民幣銀行間定向債務融資工具1,500,000,000元，年利率為3.40%。

於二零二零年五月，本集團非公開發行五年期人民幣公司債券3,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.60%。

於二零二零年七月，本集團非公開發行五年期人民幣公司債券1,419,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.85%。

於二零二零年七月，本集團非公開發行兩年期人民幣公司債券300,000,000元，當前年利率為5.50%。

於二零二零年八月，本集團非公開發行兩年期人民幣公司債券500,000,000元，當前年利率為5.40%。

## 6. 票據

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

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

於二零一七年一月，Central Plaza根據更新之上述計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期400,000,000美元票據，年利率為3.875%。上述票據已於二零二零年一月清償。

於二零一七年七月，Central Plaza根據更新之上述計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期100,000,000美元票據，年利率為3.70%。上述票據已於二零二零年六月清償。

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

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

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

於二零一九年十月，Central Plaza更新上述計劃，而IFC或本公司(視情況而定)就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為3,000,000,000美元。

於二零二零年一月，Central Plaza根據更新之上述計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值5.5年期450,000,000美元票據，年利率為3.85%。

於二零二零年八月，Central Plaza發行總票面值363天200,000,000美元票據，當前年利率為4.50%。

## 7. 權益工具

於二零一七年九月，本集團通過華鑫國際信託募集人民幣2,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,970,028,000元。上述票據已於二零二零年九月清償。

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

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

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

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

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

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

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

於二零一八年九月，本集團發行債權融資計劃人民幣350,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣337,400,000元。上述票據已於二零二零年九月清償。

於二零一九年四月，本集團通過中航信託發行永續債票據人民幣1,800,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,685,346,000元。

於二零一九年四月，本集團發行債權融資計劃人民幣2,000,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,862,842,000元。當前餘額為人民幣452,842,000元。

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

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

於二零二零年六月，本集團之子公司發行債券投資計劃人民幣500,000,000元，分派率為6.50%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣475,870,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

於二零二零年七月，本集團之子公司發行債券投資計劃人民幣819,000,000元，分派率為6.50%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣781,010,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

於二零二零年八月，本集團之子公司發行債權投資計劃人民幣220,000,000元，分派率為6.50%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣211,067,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

於二零二零年十一月，本集團之子公司發行債權投資計劃人民幣620,000,000元，分派率為6.50%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣604,874,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

於二零二零年十二月，本集團之子公司發行債權投資計劃人民幣50,000,000元，分派率為6.50%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣49,083,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。

於二零二零年十二月，本集團通過中原信託發行永續債票據人民幣1,000,000,000元，分派率為6.80%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣985,284,000元。

## 8. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零二零年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣11,666,064,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,919,548,000元)。上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產他項權利證後。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣254,490,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣27,720,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間聯營公司的長期借款提供擔保人民幣585,976,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣53,324,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣1,857,623,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣47,244,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就旗下一間聯營公司的長期借款提供擔保人民幣80,989,000元。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 董事長兼非執行董事

**李松平**，58歲，於二零一六年二月獲委任為本公司非執行董事，並於二零一六年八月獲委任為本公司董事長。李先生目前為正高級經濟師、高級會計師。李先生自二零零六年三月加入首創集團，歷任黨組織成員、副總經理、黨委常委、董事，並自二零一五年十一月起擔任首創集團黨委副書記、董事、總經理職務。李先生亦於二零一六年二月至二零一六年十二月擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，李先生於一九八四年八月至一九九五年三月在國營761廠工作，先後擔任財務科會計、助理，財務處副處長、處長，一九九四年起擔任副廠長。一九九五年三月至一九九六年四月擔任北京市人民政府電子工業辦公室副主任，一九九六年四月至一九九七年七月擔任北京京芝電子信息產業有限責任公司董事、總會計師，一九九七年七月至二零零零年三月擔任北京電子信息產業(集團)有限責任公司董事、總會計師，二零零零年三月至二零零六年三月在北京電子控股有限責任公司工作，先後擔任董事、總會計師、黨委常委。李先生於二零零九年在長春理工大學取得管理學碩士學位。

### 執行董事

**鍾北辰**，46歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，並於二零一八年四月獲委任為本公司總裁。一九九六年六月至二零零零年五月，鍾先生任中國輕工業部規劃設計院建築師。二零零零年五月至二零零二年十二月，任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，二零零一年十二月至二零零三年十二月，任北京恆陽華隆房地產有限公司經營銷售部經理，二零零三年十二月至二零一零年五月先後擔任本公司之附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司副總經理，北京陽光城房地產有限公司副總經理，本公司產品研發中心總經理。二零一零年六月至二零一一年八月，鍾先生任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生歷任本公司助理總裁兼商業地產發展事業部總經理，副總裁兼商業地產發展事業部總經理。二零一四年一月至二零一七年一月，鍾先生任首創鉅大執行董事兼總裁。二零一七年一月至二零一八年四月，鍾先生任本公司副總裁。二零一七年一月至今，鍾先生擔任首創鉅大執行董事兼董事會主席。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

**黃自權**，55歲，於二零二零年十一月獲委任為本公司執行董事，於二零二零年十月起擔任本公司黨委書記。黃先生於一九八四年七月至一九八八年八月擔任北京市平谷縣師範學校團委副書記、團委書記，其後於北京市平谷縣政府部門工作十餘年，包括曾任平谷縣縣委常委、平谷縣計劃經濟委員會黨委書記、主任等。黃先生於一九九九年三月至二零零九年九月，先後擔任北京市能達開發貿易公司副總經理、北京首創能達投資開發有限公司總經理、北京市經濟發展投資公司副總經理。二零零九年九月至二零一五年十月，黃先生先後擔任北京市農業融資擔保有限公司副總經理、總經理、黨支部書記，期間於二零一四年十月至二零一五年十月任北京農業投資有限公司黨委副書記。二零一五年十月至二零二零年十月，黃先生曾任北京首創融資擔保有限公司董事、總經理及黨委書記、董事長。黃先生於二零一四年七月在對外經濟貿易大學與法國NEOMA-蘭斯高等商業學校獲得理學碩士學位。

**胡衛民**，56歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，於二零零八年十二月起獲委任為本公司副總裁。自一九八八年起，胡先生先後就職於北京首鋼總公司、中國首鋼國際貿易工程公司、北京會計師事務所，主要從事技術管理、投資管理、投資諮詢工作。胡先生於一九九九年加入首創集團，任北京冠威投資管理顧問公司投資銀行部部門經理。胡先生於二零零三年加入本公司，二零零七年一月獲委任為本公司助理總裁。胡先生於二零零七年八月至二零一六年三月擔任本公司董事會秘書。胡先生於一九八八年取得東北大學工學碩士學位。

**范書斌**，52歲，於二零一八年四月獲委任為本公司執行董事，於二零一六年十月獲委任為本公司副總裁兼財務總監。一九九二年八月至一九九五年二月，范先生任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。范先生於二零零二年五月加入首創集團，先後擔任北京首創股份有限公司財務管理部總經理，首創集團計劃財務部副總經理、財務部總經理。二零一一年十二月至二零一六年十月，范先生任本公司監事。范先生於一九九一年七月取得北方工業大學工業會計學士學位，於二零零零年七月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。



### 非執行董事

**孫寶杰**，50歲，於二零二一年一月獲委任為本公司非執行董事，現任首創集團副總經理，孫女士於一九九三年七月至二零零一年十月，就職於北京陽光房地產綜合開發公司及其附屬公司。二零零一年十月至二零零四年二月，孫女士任北京恆陽華隆房地產開發有限公司總經理。二零零四年二月至二零零六年一月，任北京安華世紀房地產開發有限公司總經理、北京陽光城房地產有限公司總經理。二零零六年一月至二零一三年十月，歷任首創置業副總裁、常務副總裁。二零一三年十月至二零一六年八月，任首創投資發展有限公司(曾用名北京首創建設有限公司)董事、總經理等職務。孫女士自二零一六年十月起擔任首創集團副總經理，並在首創集團多個附屬公司兼任董事、董事長職務，其中包括二零一六年五月至二零一七年十月，任首創置業非執行董事；二零一七年八月至今，任首創經中(天津)投資有限公司董事長。孫女士於一九九三年七月在中央財經金融大學投資經濟系投資經濟管理專業獲得經濟學學士學位；於二零零五年五月，在北京大學與美國福特漢姆大學(Fordham University)合辦工商管理專業獲工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

**李旺**，57歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為清華大學法學院教授，博士生導師，北京市法學會及中國國際法學會理事。一九九三年四月至一九九四年三月，李先生擔任(日本)京都大學法學院助教。一九九四年四月至一九九七年十一月，李先生先後擔任(日本)阪本律師事務所、(日本)大江橋律師事務所及北京京融律師事務所律師。李先生自一九九七年十一月起後擔任清華大學法學院講師、副教授及博士生導師。二零零零年十月至二零一五年十月，李先生擔任北京天馳洪範律師事務所律師，並自二零一五年十月起擔任北京天馳君泰律師事務所律師。李先生自二零一五年六月起擔任中國農業銀行股份有限公司，(其A股在上海證券交易所上市，股份代號：601288，及其H股在聯交所上市，股份代號：1288)外部監事。李先生於一九八六年在中國政法大學取得法學學士學位，於一九九零年在(日本)京都大學取得法學碩士學位，於二零零五年在(日本)京都產業大學取得法學博士學位。

**黃翼忠**，54歲，於二零一六年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生於一九九一年在澳大利亞墨爾本大學獲得經濟學學士學位。黃先生為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員，二零一一年獲中國獨立董事資格證書。黃先生自二零一一年一月起，擔任Vantage Capitals Ltd.董事。黃先生自二零一八年八月擔任Green Park Greater Dynamic Growth Fund董事。黃先生自二零一四年一月起，擔任圓美光電有限公司(股份代號：8311)；自二零零四年六月起，擔任中怡國際集團有限公司(股份代號：2341)；自二零一五年十月起，擔任隆基泰和智慧能源控股有限公司(股份代號：1281)；自二零一九年五月至二零二零年十月，擔任新疆新鑫礦業股份有限公司(股份代號：03833)獨立非執行董事。

**劉昕**，51歲，於二零一七年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生為中國人民大學公共管理學院組織與人力資源研究所教授及博士生導師，中國人民大學國家發展與戰略研究院研究員。一九八七年至一九九七年就讀於中國人民大學勞動人事學院，為中國首位勞動經濟學(人力資源管理方向)博士學位獲得者，於一九九七年畢業後留校任教。劉先生於一九九八年八月至一九九九年七月在比利時根特大學做訪問學者，二零零九年八月至二零一零年七月在美國哈佛大學做富布賴特計劃高級訪問學者。二零一一年九月至二零一二年一月，擔任美國密西根大學福特公共政策學院研究生課程教授。二零零三年至二零一三年擔任北京博目企業管理顧問有限公司首席專家及高級合夥人，參與公司的管理和運營工作。劉先生目前擔任中國人力資源開發與管理教學實踐研究會副會長兼秘書長、國家人力資源與社會保障部高級技術職稱評審專家、國家稅務總局績效考評委員會委員。劉先生自二零一九年十一月起獲委任為新力控股(集團)有限公司(股份代號：2103)的獨立非執行董事。

## 監事

**鄧文斌**，44歲，於二零一八年四月獲委任為本公司監事。鄧先生於二零一三年十月加入首創集團，自二零一三年十月至二零一六年六月，擔任戰略管理部副總經理，自二零一六年六月至二零一七年四月，鄧先生擔任企業管理部總經理，於二零一七年四月起，鄧先生擔任戰略管理部總經理，於二零一九年五月起，鄧先生擔任集團戰略總監、戰略管理部總經理及科技創新工作促進辦公室主任。鄧先生於一九九九年七月參加工作，加盟首創集團前，鄧先生曾先後就職於中國四維測繪技術總公司、北京傳思科技有限公司、北京市基礎設施投資有限公司、北京市發展與改革委員會、北京市人民政府國有資產監督管理委員會等單位。鄧先生於二零零四年七月取得北京交通大學工學碩士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**蔣和斌**，50歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九三年至二零零二年，蔣先生先後擔任北京鋼鐵設計研究總院概預算工程師、中國節能投資公司計劃諮詢部高級主管、北京陽光房地產綜合開發公司概預算工程師。二零零二年十二月，蔣先生加入本公司，二零零二年十二月至二零一七年二月先後擔任本公司運營管理部招標主管，北京安華世紀房地產開發有限公司合約預算部經理、總經理助理、副總經理，本公司成本管理中心資深專業經理、總經理，風險管控中心總經理及戰略採購中心總經理。蔣先生於二零一六年十月至二零二一年二月，擔任本公司麗澤商務區公司總經理，於二零一七年十一月至二零一九年二月，擔任本公司安全總監。蔣先生自二零二一年二月起，擔任本公司安全總監、經營管理中心總經理。蔣先生於一九九三年在江西理工大學取得工程造價管理學士學位，於二零零七年在中國科學院研究生院取得管理科學與工程碩士學位。

**湯亞楠**，40歲，於二零一八年七月獲委任為本公司監事。湯女士為高級會計師。湯女士自二零零六年二月加入首創集團，歷任北京首創股份有限公司會計信息部會計主管、首創集團財務管理部會計，首創集團財務管理部總經理助理，並自二零一七年一月起擔任首創集團財務管理部副總經理。湯女士於二零一六年十一月至二零一八年四月擔任本公司監事。加盟首創集團之前，湯女士於二零零三年八月至二零零六年二月擔任北京都會會計師事務所審計員。湯女士於二零零三年在江西景德鎮陶瓷學院工商管理學院取得管理學學士學位，於二零一三年取得香港浸會大學理學碩士學位。

## 高級管理人員

**李旭華**，44歲，於二零一七年一月獲委任為本公司副總裁。一九九八年七月至二零零零年十一月，李先生任北京城建四建設工程有限公司土建工程師，二零零零年十一月至二零零四年三月任北京萬科企業有限公司客戶服務中心客戶服務經理。李先生於二零零四年四月加入本公司，先後擔任公司市場營銷部高級專業經理，品牌營銷中心助理總經理，重慶公司助理總經理、副總經理，青島公司副總經理、總經理，上海公司總經理，二零一六年五月至二零一六年十二月任本公司助理總裁，二零一八年十月起擔任華東區域公司總經理。李先生於一九九八年取得哈爾濱建築大學工學學士學位。

**徐錯**，45歲，於二零一八年一月獲委任為公司副總裁。一九九七年七月至一九九八年十月，徐先生任深圳市中協投資有限公司投資管理崗位。一九九八年十月至二零零一年九月，徐先生任世聯地產顧問有限公司物業諮詢師。二零零一年九月至二零零五年六月，徐先生任北京萬通地產股份有限公司市場部經理。徐先生於二零零五年六月加入本公司，先後擔任公司投資管理中心高級專業經理、投資管理中心資深專業經理，品牌行銷中心資深專業經理，公司萬寧項目總經理。二零一四年七月至今，徐先生擔任公司戰略投資中心總經理，期間於二零一五年九月至二零一六年五月兼任公司經營管理中心總經理，二零一六年六月至二零一八年一月，任本公司助理總裁。二零一六年六月至二零一七年二月及二零一七年七月至二零一八年十月，徐先生兼任首創置業深圳公司總經理，二零一八年十月至二零一九年十二月，徐先生兼任首創置業粵港澳區域公司總經理。徐先生於一九九七年在武漢大學取得經濟學學士學位。

### 董事會秘書

**秦怡**，42歲，於二零一六年三月獲委任為本公司董事會秘書。二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業股份有限公司財務部。二零零四年七月，秦女士加入本公司，先後擔任業務拓展部專業主管，戰略發展中心高級經理，資本管理中心助理總經理、副總經理。秦女士自二零一四年二月起，擔任本公司資本管理中心總經理。秦女士亦自二零一八年十二月起擔任首創鉅大非執行董事。秦女士於二零零零年在中國金融學院取得經濟學學士學位，於二零零四年在北京大學經濟學院取得經濟學碩士學位。

### 公司秘書

**李斯維**，38歲，於二零一四年十一月獲委任為本公司公司秘書。李先生為香港會計師公會會員、英國特許公司治理公會(原稱為英國特許秘書及行政人員公會)會員及香港特許秘書公會會員，及持有特許金融分析師資格。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司(股份代號：582)財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司(股份代號：373)助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited(股份代號：593)公司秘書。二零一五年十月至二零一九年八月及二零二零年九月至今，擔任首創鉅大公司秘書。李先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

## 董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

### 主要業務

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

### 業務審視

本集團根據香港《公司條例》附表5要求的業務回顧載於本年報《管理層討論和分析》部分內。就本公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則將於本公司分開刊發的《二零二零年度的環境、社會及企業管治報告》中詳細披露。

### 業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度按中國企業會計準則編製之業績及於該日之財務狀況載於年報第107頁至第114頁。

### 股息

於二零二一年三月二十九日舉行之董事會會議上，董事會決議不派發截止二零二零年十二月三十一日止全年之末期股息(二零一九年：每股人民幣0.17元)。

### 捐款

二零二零年，本公司向內蒙古自治區貧困地區定向捐款人民幣100萬元。

### 二零二零年度股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

二零二零年度股東週年大會將於二零二一年五月二十日舉行，本公司將於二零二一年五月十四日(星期五)起至二零二一年五月二十日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東週年大會之資格，H股持有人必須於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 其他儲備

於本年度內，本集團及本公司其他儲備之變動情況分別載於年報第113頁的合併股東權益變動表及年報第114頁的公司股東權益變動表內。於二零二零年十二月三十一日，母公司可供分派儲備為-11.7億元。

## 財務摘要及五年財務概要

本集團於過往五年之業績、資產及負債摘要載於年報第5頁。

## 關鍵風險因素

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

### 政策風險：

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

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

### 資金風險：

房地產行業是資金密集型行業。近年來，隨著國家對房地產金融監管的加強，房地產企業融資渠道持續受限，融資成本不斷攀高，進入二零二零年下半年，隨著「三道紅線」試點實施併疊加「銀行集中度管理」，公司面臨更加嚴苛的融資環境。

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

## 關鍵風險因素(續)

### 市場風險：

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

公司戰略區域聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市群，並積極佈局潛力型強二線單核城市，從而減少依賴特定市場的風險。此外，公司加強區域研判，精準投資，及時根據國家政策及市場發展情況，調整投資節奏，以市場化原則進行資源配置，把握城市新機遇。

### 營運風險：

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

公司全面升級「首創智造2025」運營體系，持續錘煉產品核心競爭力，嚴選合作供應商，實行戰略集採及供應商優勝劣汰；加強對施工進度、質量、安全的全面管理，減少施工風險，強調安全發展。

### 海外業務風險：

公司於海外亦有房地產投資，投資已達到一定規模，人民幣對美元匯率雙向波動加大了公司海外投資面臨的外匯風險。另外，因新冠肺炎疫情和國際形勢變化，該等海外房地產業務亦可能受到不利影響。

對於國際形勢的變化，公司將採取謹慎態度持續觀察，並不時考慮調整海外投資組合及策略。公司亦建立了持續的外匯風險監控機制，設立外匯風險管理委員會作為外匯風險管理工作的決策機構，建立起委員會、集團總部中心及一線公司全員參與的外匯風險管理三級架構。另外，為鎖定匯率風險，保障投資的安全性，公司為外幣投資購買了多種外匯產品。

## 關鍵風險因素(續)

### 疫情風險：

二零二零年初以來，新冠肺炎疫情持續引發連鎖反應，全球市場大幅波動，宏觀經濟及行業環境不確定性增加，房地產行業面臨嚴峻挑戰。公司房地產開發、簽約銷售、商業運營等方面均受到較大影響；若疫情反覆，公司業務將可能進一步受到影響。

截至本報告日，疫情尚未完全結束，仍存在境外輸入性病例風險，對房企的影響尚在延續。公司已通過推行線上營銷平台、梳理調整工程開發節點、堅持穩健安全投資等多種舉措，最大限度減少疫情影響，保障公司穩健運營。

### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購額的40.29%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的9.21%，向最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購的11.08%及向最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的4.55%。

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

### 固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況載於綜合財務報表附註四(14)。

### 主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第8頁至第14頁。

### 投資性房地產

本集團在本年度的投資性房地產的變動情況在於綜合財務報表附註四(13)。



## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售任何本公司之上市證券。

## 債權證

本公司及本公司附屬公司在本年度內發行的債權證詳情載於綜合財務報告表附註四(29)。

## 股票掛鈎協議

本公司沒有訂立任何將會或可導致公司發行股份的協議，或規定通過公司訂立任何協議將會或可導致公司發行股份。

## 董事及監事

於本年度內及直至本報告日期，本公司董事及監事姓名如下：

### 董事

#### 非執行董事

李松平先生(董事長)

#### 執行董事

鍾北辰先生(總裁)

黃自權先生(於二零二零年十一月二十六日獲委任)

李曉斌先生(於二零二零年十一月二十六日辭任)

胡衛民先生

范書斌先生

#### 非執行董事

孫寶杰女士(於二零二一年一月十三日獲委任)

蘇健先生(於二零二一年一月十三日辭任)

#### 獨立非執行董事

李旺先生

黃翼忠先生

劉昕先生

### 監事

鄧文斌先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第62頁至第67頁。

## 董事、監事及執行總裁薪酬

董事、監事及執行總裁薪酬情況載於綜合財務報表附註九(8)(a)。

## 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士的薪酬情況載於綜合財務報表附註九(9)。

## 管理合約

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

## 董事和監事權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事、監事及高級行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及高級行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司股本或債務證券之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

## 董事及監事之合約權益

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

## 董事及監事於競爭性業務之利益

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

董事名稱	於首創鉅大之職銜
鍾北辰	執行董事兼董事會主席

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

## 董事及監事於競爭性業務之利益(續)

### 本公司與首創鉅大之間的不競爭承諾

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

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

本公司確認二零二零年內已遵守於第二份經修訂不競爭契據下的不競爭承諾。

## 股本

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股本為4,362,940,850股股份(「股份」)，其中包括：

	股份數目	股本概約 百分比
內資股(註1)	2,473,808,550	56.70%
非H股外資股	357,998,300	8.21%
H股(註1)	1,531,134,000	35.09%

註1：本公司於二零一九年十二月九日建議透過供股方式發行1,513,980,000股供股股份(包括510,378,000股H股供股股份、824,602,850股內資股供股股份及178,999,150股非H股外資股供股股份)以籌集約人民幣2,546,000,000元(約2,832,000,000港元)(未扣除開支)，有關供股按合資格股東於登記日期每持有10股現有股份獲發5股供股股份之基準以每股H股供股股份1.87港元、每股內資股供股股份人民幣1.68元及每股非H股外資股供股股份人民幣1.68元之等值港元(即1.87港元)之認購價進行，並於接納時悉數繳足股款。

註2：本年度詳細的股本變動情況載於綜合財務報表附註四(33)。

## 股本(續)

供股的目的為(i)加強本集團的財務狀況及本集團的財務穩定性及支持本集團的可持續業務發展；(ii)透過降低本集團的資產負債率及相關財務成本，提高本集團財務資源的質量；及(iii)增加本公司H股的流通量及促進其交易，藉此實現本公司的內在價值。

於二零二零年一月二十二日，本公司宣布已根據供股相關條款發行824,602,850股內資股、0股非H股外資股及510,378,000股H股，並籌集約人民幣2,230,046,568.06元(未扣除開支)。

## 股東持股情況

於二零二零年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士(並非本公司之董事或高級管理人員)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉：

股東名稱	直接及間接持有之 股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)	2,473,808,550 (附註1)	非上市股份	87.36 (好倉)	-	87.36	56.70 (好倉)	-	56.70
北京融通正和投資管理有限公司	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	-	12.64 (好倉)	12.64	-	8.21 (好倉)	8.21
國達有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	12.64 (好倉)	12.64	-	8.21 (好倉)	8.21
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	9.72 (好倉)	2.92 (好倉)	12.64	6.31 (好倉)	1.90 (好倉)	8.21
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	2.92 (好倉)	-	2.92	1.9 (好倉)	-	1.9
Reco Pearl Private Limited	181,194,000	H股	11.83 (好倉)	-	11.83	4.15 (好倉)	-	4.15
Recosia China Pte Ltd	181,194,000 (附註5)	H股	-	11.83 (好倉)	11.83	-	4.15 (好倉)	4.15
Recosia Pte Ltd.	181,194,000 (附註6)	H股	-	11.83 (好倉)	11.83	-	4.15 (好倉)	4.15
GIC (Realty) Private Limited	181,194,000 (附註7)	H股	-	11.83 (好倉)	11.83	-	4.15 (好倉)	4.15

## 股東持股情況(續)

附註：

1. 2,473,808,550股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。
2. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
3. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
6. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
7. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零二零年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉。

## 委託存款及逾期定期存款

截至二零二零年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

## 員工

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有4,540名僱員。員工薪酬乃視乎參考市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗而定。本集團提供之僱員福利，包括養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。

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

## 員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

## 關連交易

- (a) 於二零二零年四月二日，北京西朗園文化發展有限公司(「西朗園」)(本公司附屬公司及作為出租方)與北京馨園文化科技有限公司(「馨園文化」)(本公司關連人士及作為承租方)訂立郎園租賃合同，以承租北京市石景山郎園Park N5寫字樓(「郎園物業」)開展文創業務。同時，北京首創郎園文化發展有限公司(「首創郎園」)(本公司全資附屬公司)與馨園文化訂立郎園委託合同，據此，首創郎園受託運營郎園物業，包括提供招商及運營管理等服務。此外，於二零二零年四月二日，本公司附屬公司北京首置文化科技發展有限公司(「首置文化」)及本公司關連人士北京嵐達文化科技發展有限公司(「嵐達文化」)訂立金碼委託合同(定義見相關公告)，據此，首置文化將受託開發運營金碼物業(定義見相關公告)，包括(其中包括)提供物業改造及運營管理等服務。詳情已披露於二零二零年四月三日之公告內。
- (b) 於二零二零年九月十八日，本公司與北京中國網球公開賽體育推廣有限公司(「中網公司」，本公司關連人士)訂立贊助協議，據此(其中包括)，本公司將作為冠名合作商贊助由中網公司運營管理的二零二零年中網業餘聯賽及二零二零年網球菁英邀請賽，贊助費總額為人民幣15,500,000元。該詳情已披露於二零二零年九月十八日之公告內。
- (c) 於二零二零年十一月十一日，首金祺志(天津)投資管理有限公司(「首金祺志」)(本公司的間接全資附屬公司)與北京市綠化隔離地區基礎設施建設有限公司(「綠基」，本公司關連人士)訂立股權轉讓協議(定義見相關公告)，據此(其中包括)，1. 首金祺志有條件同意出售及綠基有條件同意收購北京創閱新科置業有限公司(「北京創閱」)14.99%的股權，買方現金代價為人民幣869,435元，及對北京創閱按其股權比例繳付註冊資本人民幣14,990,000元；2. 緊隨完成後，首金祺志及綠基將根據屆時於北京創閱的股權比例對北京創閱進行增資，增資額分別為人民幣1,173,138,000元及人民幣206,862,000元；及3. 綠基承諾向北京創閱提供無抵押股東貸款人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對北京創閱進行增資。詳情已披露於二零二零年十一月十一日、二零二零年十二月二日及二零二零年十二月二十四日之公告，以及二零二一年一月三十一日之通函內。

## 持續關連交易

- (a) 於二零一六年六月三日，本公司公告已完成同意收購北京東環鑫融投資管理有限公司(「東環鑫融」)的全部股權。東環鑫融於中國註冊成立，其主要業務為首創大廈物業管理及出租。於二零一九年十二月六日，東環鑫融與首創集團續簽租賃框架協議。據此，東環鑫融將出租首創大廈的若干物業予首創集團及其附屬公司，為期三年。東環鑫融於由二零一九年十二月六日至二零一九年十二月三十一日、截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二一年十二月三十一日止年度、由二零二二年一月一日至二零二二年十二月五日按合併基準計算收取首創集團的年度上限金額(包括物業管理費)將分別為人民幣3,918,000元、人民幣57,503,000元、人民幣61,729,700元、人民幣61,437,000元。詳情已披露於日期二零一九年十二月六日之公告內。
- (b) 於二零二零年二月十七日，本公司與首創證券有限責任公司(「首創證券」)訂立金融服務框架協議，內容有關首創證券將按照具體業務訂立獨立服務協議，就本集團未來發行債券及／或資產證券化產品(視情況而定)向本集團提供承銷及／或管理服務。金融服務框架協議期限由二零二零年二月十七日起至二零二二年十二月三十一日止，訂約方可予重續。本集團截至於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止各財政年度向首創證券支付的服務費的年度上限為人民幣35,000,000元。有關詳情已披露於日期為二零二零年二月十七日之公告內。
- (c) 於二零二零年四月二日，西朗園(本公司附屬公司及作為出租方)與磬園文化(本公司關連人士及作為承租方)訂立郎園租賃合同，以承租郎園物業開展文創業務。西朗園根據郎園租賃合同收取的租金的年度上限於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日分別為人民幣8,606,700元、人民幣15,778,950元、人民幣15,778,950元。同時，北京首創郎園文化發展有限公司(「首創郎園」)(本公司全資附屬公司)與磬園文化訂立郎園委託合同，據此，首創郎園受託運營郎園物業，包括提供招商及運營管理等服務。首創郎園根據郎園委託合同收取託管費的年度上限於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日上限分別為人民幣4,740,000元、人民幣4,350,000元、人民幣4,120,000元。

另外，於二零二零年四月二日，首置文化(本公司附屬公司)與嵐達文化(本公司關連人士)訂立金碼委託合同，據此，首置文化受託開發運營北京市海澱區金碼物業，包括提供物業改造及運營管理等服務。首置文化根據金碼委託合同收取託管費的年度上限於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日上限分別為人民幣10,870,000元、人民幣6,500,000元、人民幣6,650,000元。詳情已披露於二零二零年四月三日之公告內。

## 持續關連交易(續)

- (d) (i) 於二零一七年二月十日，本公司、首創證券及交通銀行股份有限公司北京市分行(「託管銀行」)訂立資產管理協議，據此(其中包括)，首創證券須根據資產管理協議於存放初始委託資產(定義見相關公告)日期起計三年內，為本公司管理及投資不高於人民幣350,000,000元的委託資產。根據資產管理協議，首創證券於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止財政年度各年管理的每日最高結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產之年度上限)不得超過人民幣350,000,000元。首創證券須收取業績報酬(定義見相關公告)作為回報，而於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日財政年度各年本公司應付首創證券的業績報酬年度上限均為人民幣6,510,000元。有關詳情已披露於日期為二零一七年二月十日之公告內。
- (ii) 於二零一七年二月二十日，本公司、首創證券及託管銀行訂立補充協議，據此(其中包括)，委託資產的最高金額修訂至不超過人民幣2,000,000,000元。根據補充協議，自二零一七年二月二十日至二零一七年十二月三十一日止各期間、截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日期間，首創證券管理的最高每日結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產的年度上限)將不超過人民幣2,000,000,000元。自二零一七年二月二十日至二零一七年十二月三十一日止各期間、截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日期間，本公司應付予首創證券的業績報酬的年度上限(定義見相關之公告)將分別為人民幣32,105,000元、人民幣37,200,000元、人民幣37,200,000元及人民幣4,689,000元。有關詳情披露於日期為二零一七年二月二十日之公告內。
- (iii) 茲提述上文第(c)(i)及(c)(ii)各段所述之持續關連交易。於二零二零年五月二十二日，本公司、首創證券及託管銀行訂立二零二零年資產管理協議，首創證券於委託資產(定義見相關公告)初始運作之日起的三年內為不超過人民幣1,600,000,000元的委託資產提供資產管理及投資服務。二零二零年五月二十二日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度，根據二零二零年資產管理協議，首創證券管理的最高每日結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產的年度上限)將不超過人民幣1,600,000,000元。二零二零年五月二十二日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度，本公司應付予首創證券的業績報酬的年度上限(定義見相關之公告)將均為人民幣15,360,000元。有關詳情已披露於日期為二零一七年二月二十日、二零一七年三月十三日、二零一七年四月七日、二零一七年四月十三日及二零二零年五月二十二日之公告以及日期為二零一七年五月四日及二零二零年七月三日之通函內。



### 持續關連交易(續)

- (e) 於二零二零年九月二日，北京瑞元豐吉置業有限公司(「瑞元豐吉」)(本公司的全資附屬公司)與北京優達置業有限公司(「優達置業」)(本公司的非全資附屬公司)訂立借款協議(定義見相關公告)，據此，瑞元豐吉同意提供該貸款(定義見相關公告)予優達置業，年利率為4.75%，期限不超過三年。根據借款協議，優達置業根據借款協議於借款期限內的任何一日應付瑞元豐吉的每日最高未償還結餘(包括本金額及應計利息)不得超過人民幣203,936,000元，二零二零年九月二日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年一月一日至二零二三年九月一日止期間，每日最高未償還結餘建議上限為人民幣181,311,000元、人民幣189,790,000元、人民幣198,268,000元及人民幣203,936,000元。有關詳情已披露於日期為二零二零年九月二日之公告內。

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

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

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

### 關聯方交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已進行財務報表附註九(5)所載之若干關聯方交易，除上述「關連交易」及「持續關連交易」各節所載上市規則項下之該等關連交易或持續關連交易外，其他交易並不被視為上市規則項下之關連交易或持續關連交易，或豁免遵守上市規則項下之申報、公告及股東批規定。

## 發行新股所得款項用途

## (i) 內資股發行

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

根據本公司二零一五年九月十一日非公開發行內資股通函，計劃使用募集資金約人民幣1,342百萬元投資位於京津地區的三個項目，包括武清項目一期、禧瑞都5號樓項目和石景山項目；計劃使用募集資金約人民幣1,116百萬元投資及開發公司的潛在項目；剩餘募集資金(佔募集資金淨額合計約20%)計劃用於增加公司一般運營資金。截至二零二零年十二月三十一日，所得款項淨額用作以下用途：

二零二零年非公開發行內資股所得款項用途表

單位：(人民幣百萬元)

通函之計劃所得款項用途	通函之計劃 動用金額	實際之計劃 動用金額 (註1)	於二零二零年	於二零二零年
			十二月三十一日 實際已動用金額	十二月三十一日 尚未動用金額 (註2)
武清項目一期	313.5	313.5	313.5	-
禧瑞都5號樓項目	519.3	519.3	71.0	447.7
石景山項目	510.1	510.1	510.1	-
補充營運資金	614.1	609.0	609.0	-
投資及開發潛在項目	1,116.0	1,116.0	1,116.0	-

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

註2：截至二零二零年十二月三十一日，本公司將尚未使用的募集資金存放於公司開立的銀行賬戶中。本公司將根據通函披露的募集資金用途及項目的實際開發計劃使用剩餘募集資金。

## 發行新股所得款項用途(續)

### (ii) 供股

茲提述上文「股本」有關「建議供股」的內容。根據本公司於二零一九年十二月二十四日的供股章程，由供股籌集的資金約為人民幣2,230,046,568.06元將用於償還本集團部分現有境內及境外計息債務。於截至二零二零年十二月三十一日，實際已動用於償還計息再問的金額約為人民幣2,153,399,225.42元，未動用金額約為人民幣76,647,342.64元。

## 長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註四(28)。

## 優先購買權

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

## 附屬公司

本公司各重要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表六(1)。

## 所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

## 企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第84至100頁之企業管治報告內。

董事會已(其中包括)檢討截至二零二零年十二月三十一日止年度董事之培訓及持續專業發展，以及本公司遵守企業管治守則相關守則條文的合規情況，並於本企業管治報告中作出披露。

## 公眾持股量

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

### 獲准許的彌償條文

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

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

### 核數師

截至二零至二零年十二月三十一日之綜合財務報表經由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核，彼等依章告退，惟有資格並願意繼續受聘為本公司之核數師。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司核數師。

承董事會命

李松平  
董事長

北京，二零二一年三月二十九日

## 企業管治報告

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

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

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

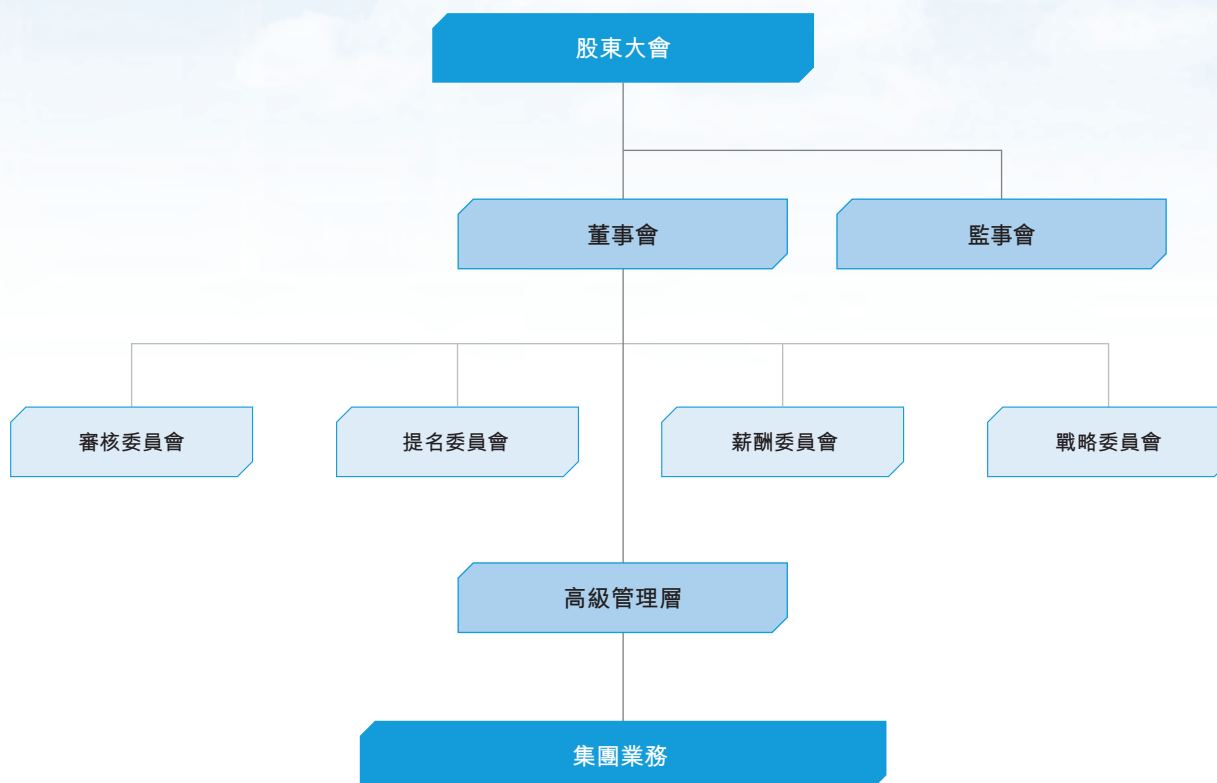
董事會已檢討其企業管治常規，並確認除以下披露外，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）。

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

以下是本公司企業管治常規守則的情況和詳情。

## 企業管治架構

本公司的企業管架構如下：



## 董事的證券交易

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

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

## 董事會

本公司董事會由九名董事組成，當中包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第62頁至第67頁董事、監事及高級管理人員簡介項下。董事中絕大多數為獨立於管理層的非執行董事及獨立非執行董事，有助於嚴格檢討及監控管理流程。非執行董事擁有豐富的商業、法律和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

## 董事責任

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

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

1. 對公司發展戰略及計劃管理的職權：

(1) 須經股東大會批准的職權：

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

(2) 董事會獨立行使的職權：

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

## 董事責任(續)

4. 決定專業委員會的設置、聘任或罷免各專業委員；
5. 決定公司董事會權限範圍內的各項投資方案；及
6. 決定法律、法規、證券監管部門與交易所規範性文件、上市規則、《關聯交易管理辦法》以及公司章程或本議事規則沒有規定由股東大會決定的其他重大經營管理事項。

## 2. 對公司財務管理的職權：

### (一) 須經股東大會批准的職權：

1. 審議公司的年度財務預算、決算方案；
2. 制訂公司的利潤分配政策、利潤分配或虧損彌補方案；
3. 審議公司發行公司債券方案；
4. 審議上市規則、《關聯交易管理辦法》、公司章程及其他公司治理文件所規定的需提交股東大會審議的資產抵押、出租或轉讓等資產處置和財務資助方案。

就本議事規則而言，「財務資助」包括授予信貸、借出款項，或就貸款作出賠償保證、擔保或抵押；

5. 提出公司聘用或解聘會計師事務所的方案。

### (二) 董事會獨立行使的職權：

1. 管理公司的財務信息披露事項；及
2. 審議未達到法律、法規、證券監管部門與交易所規範性文件、上市規則、《關聯交易管理辦法》、公司章程及其他公司治理文件規定的需提交股東大會審議的關聯交易、重大交易、財務資助等事項。



### 董事責任(續)

#### 3. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

##### (一) 須經股東大會批准的職權：

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

##### (二) 董事會獨立行使的職權：

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

#### 4. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

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

## 董事責任(續)

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

為履行上述董事責任，二零二零年度內，董事會召開了四次現場董事會會議及通過書面表決方式通過四十八次董事會決議案。董事如未能親身出席，亦可通過其他電子媒介參加會議。董事會上討論的議程包括本公司業務營運、項目投資、財務事項及未來戰略發展。會議通知和相關材料會按照本公司公司章程及企業管治守則於開會前發給各董事。各董事的個別出席情況載於下表：

二零二零年董事會會議個別董事的出席率：

	出席次數／會議次數
<i>非執行董事</i>	
李松平先生(董事長)	4/4
<i>執行董事</i>	
鍾北辰先生(總裁)	4/4
黃自權先生(於二零二零年十一月二十六日獲委任)	0/4
李曉斌先生(於二零二零年十一月二十六日辭任)	4/4
胡衛民先生	4/4
范書斌先生	4/4
<i>非執行董事</i>	
蘇健先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
李旺先生	4/4
黃翼忠先生	4/4
劉昕先生	4/4

董事須於各財政期間，負責編製可真實公平地反映本集團的財務狀況，以及於有關期間的業績和現金流量的財務報表。在編製截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事選擇並貫徹地應用適當的會計政策，作出審慎、公平和合理的判斷。董事負責妥善存置會計記錄，並確保本集團回顧年度財務報表的編製按照法定規定及適當會計政策進行。

### 董事責任(續)

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

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事會在任何時間均符合上市規則有關委任不少於三分之一的獨立非執行董事的最低規定，而且符合其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。

董事於二零二零年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第73頁董事會報告內披露。

董事會各成員間，尤其是董事長與總裁之間，概無關係。

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

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

## 董事責任(續)

於二零二零年度，董事亦有參與以下培訓：

	培訓類型
<b>非執行董事</b>	
李松平先生(董事長)	A/B/C
<b>執行董事</b>	
鍾北辰先生(總裁)	A/C
黃自權先生(於二零二零年十一月二十六日獲委任)	A/C
李曉斌先生(於二零二零年十一月二十六日辭任)	A/C
胡衛民先生	A/C
范書斌先生	A/C
<b>非執行董事</b>	
蘇健先生	A/C
<b>獨立非執行董事</b>	
李旺先生	A/C
黃翼忠先生	A/C
劉昕先生	A/C

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 於研討會及／或會議及／或論壇致辭

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責等之報章、刊物及更新資料

## 獨立非執行董事

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

## 董事長及總裁

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

## 董事委員會

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

## 審核委員會

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

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

審核委員會議事規則已上載在本公司及聯交所的網站。

回顧年度內審核委員會共召開兩次現場會議，另外通過書面表決方式通過十七次審核委員會決議案。期內，審核委員會審閱了截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務報表，審議批准核數師的審計工作，檢討本公司業務及財務表現、審議本公司的關連交易等事項，並向董事會提出建議。

## 審核委員會(續)

二零二零年審核委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
黃翼忠先生	2/2
李旺先生	2/2
劉昕先生	2/2

## 提名委員會

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

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

回顧年度內，提名委員會召開一次現場會議，另外書面表決方式通過兩次提名委員會決議案，對現董事會架構作年度檢討，評估獨立非執行董事的獨立性，檢討董事會當前架構、人數及組成，並就委任黃自權先生為執行董事以及委任孫寶傑女士為非執行董事提出建議。

提名委員會議事規則已上載在公司及聯交所的網站。

二零二零年提名委員會會議個別成員的出席率：

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

## 薪酬委員會

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

在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次現場會議，另外通過書面表決通過一次薪酬委員會決議案，檢討有關董事薪金、監事報酬和高管薪酬等事項，並向董事會提出建議。

薪酬委員會議事規則已上載在公司及聯交所的網站。

二零二零年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

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

本公司董事及監事薪酬制度的主要內容載列如下：

### 1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

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

### 2. 非執行董事及監事

#### 釐定薪酬原則

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

## 薪酬委員會(續)

### 3. 執行董事

#### 薪酬組成部分

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

本公司並無設立認購股權計劃。

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

## 戰略委員會

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

## 企業管治職能

董事會負責履行的首要企業管治職責如下：

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



### 企業管治職能(續)

年內，董事會已履行以下企業管治事宜：

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

### 內部監控及風險監控

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

1. 在內部環境方面，公司建立了明確的戰略規劃，形成了具有首創置業特色的企業文化「五色花」，並培育了全員風控的風險意識。
2. 在風險評估方面，公司持續關注內部和外部形勢變化，不斷評估各類風險，形成了符合業務需求，切合實際的首創置業風險數據庫。
3. 在控制活動方面，公司建立了完善的業務流程體系，將風險控制點嵌入業務流程，有效實現風險管理的落地。
4. 在信息與溝通方面，公司已經建立起包括財務、人力資源、全成本管理、全面預算管理等業界領先的企業信息化系統(ERP)，基本實現了以信息化加強企業內部管控、促進業務流程落地。
5. 在內部監督方面，公司設立了自下而上的三級內部監督職責體系，建立了風險控制的三道防線，涵蓋了一線公司自我監督、總部中心業務監督與審計部審計監督三個層面，覆蓋了公司業務全鏈條，確保監督無死角。

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

## 外聘核數師

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團支付予普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)及其他普華實體用於核數及核數有關服務及其他非核數服務的金額分別達人民幣10,349,000元及人民幣1,442,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團支付予其他核數師用於核數及核數有關服務的金額達人民幣10,949,000元。

## 公司秘書

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

## 股東權利

根據本公司的公司章程，單獨或者合併持有公司有表決權已發行股份總數百分之十以上的股東(以下稱「提議股東」)要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會不能履行或者不履行召集股東大會會議職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有公司百分之十或以上股份的股東可以自行召集和主持。提議股東或者監事會應當保證提案內容符合法律、法規和本公司章程的規定。

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

## 股東權利(續)

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

股東週年大會亦為公司董事和股東提供溝通良機，本集團視之為企業年度內一項重要的活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師亦會視乎情況出席股東週年大會以回答股東之提問。二零一九年度股東週年大會已於二零二零年五月十三日舉行。年內，本公司舉行了八次臨時股東大會。董事出席大會之紀錄如下：

	股東週年大會及 臨時股東大會 出席次數／會議次數
<i>非執行董事</i>	
李松平先生(董事長)	1/8
<i>執行董事</i>	
鍾北辰先生	7/8
黃自權先生(於二零二零年十一月二十六日獲委任)	0/8
李曉斌先生(於二零二零年十一月二十六日辭任)	0/8
胡衛民先生	0/8
范書斌先生	0/8
<i>非執行董事</i>	
孫寶杰女士(於二零二一年一月十三日獲委任)	0/0
蘇健先生(於二零二一年一月十三日辭任)	0/8
<i>獨立非執行董事</i>	
李旺先生	0/8
黃翼忠先生	1/8
劉昕先生	1/8

## 憲章文件

於二零一九年六月十日舉行的股東特別大會，股東以特別決議案形式正式通過了《公司章程》的修訂，以反映完成供股後，本公司最新註冊資本和股權結構。詳情已載於日期為二零一九年五月十七日之通函。

於二零二零年五月四日舉行的股東特別大會，股東以特別決議案形式正式通過了《公司章程》的修訂，該修改是配合於(i)二零一九年十月十七日，中國國務院發佈《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批覆》(國函[2019]97號)，據此，在中國境內註冊並在境外上市的股份有限公司召開股東大會的通知期限、股東提案權和召開程序的要求統一適用《中華人民共和國公司法》相關規定，不再適用《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》第二十條至第二十二條的規定；(ii)於二零一九年十一月十四日，中國證監會發佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(證監會公告[2019]22號)，全面推開H股「全流通」改革。詳情已載於日期為二零二零年四月二十七日之通函。

現行章程已上載在公司及聯交所的網站。

## 投資者關係

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

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

### 投資者關係(續)

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

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

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

承董事會命

李松平

主席

北京，二零二一年三月二十九日

## 監事會報告

各位股東：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，首創置業股份有限公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事職責，確保本公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、本公司章程、及其他有關法規，以維護本公司及其股東的權益。

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

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

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

本監事會對本公司於二零二零年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

**鄧文斌**

監事會主席

北京，二零二一年三月二十九日

# 審計報告

普華永道中天審字(2021)第15010號

首創置業股份有限公司全體股東：

## 一、審計意見

### (一) 我們審計的內容

我們審計了首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)的財務報表，包括二零二零年十二月三十一日的合併及公司資產負債表，二零二零年度的合併及公司利潤表、合併及公司現金流量表、合併及公司股東權益變動表以及財務報表附註。

### (二) 我們的意見

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了首創置業二零二零年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零二零年度的合併及公司經營成果和現金流量。

## 二、形成審計意見的基礎

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

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

## 三、關鍵審計事項

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

我們在審計中識別出的關鍵審計事項為投資性房地產公允價值的評估。

## 三、關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們在審計中如何應對關鍵審計事項
<p>首創置業對投資性房地產的披露見財務報表附註二(13)、附註二((29)(ii))及附註四(13)。首創置業採用公允價值對投資性房地產進行後續計量，於二零二零年十二月三十一日，以公允價值計量的投資性房地產賬面價值約為人民幣16,782,445,000元，於二零二零年度計入公允價值變動收益的投資性房地產公允價值評估增值約為人民幣344,324,000元。評估值由首創置業參考其聘請的獨立第三方評估師(以下稱「評估師」)執行的評估決定。</p>	<p>我們了解了管理層與投資性房地產公允價值評估相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度、複雜性、主觀性和對管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。</p>
<p>投資性房地產公允價值評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇，其中，估值技術為收益法，涉及的輸入值通常包括市場租金以及折現率。</p>	<p>我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。</p>
<p>考慮上述重大會計估計和判斷，以及對合併財務報表的重大影響，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。</p>	<p>我們與首創置業管理層溝通了各投資性房地產選用的估值技術，並取得和查閱了由評估師出具的首創置業投資性房地產物業評估報告，結合項目的運營狀態評估了評估師選取的相關估值技術的相關性和合理性。</p>
	<p>我們抽樣選取部分投資性房地產公允價值評估值執行如下程序：</p>
	<p>評估了收益法下價值估計所使用的關鍵輸入值市場租金及折現率的合理性，包括將市場租金與市場可比案例及管理層租賃台賬中的租金信息進行比對，將折現率與行業水平進行比對。</p>
	<p>在內部估值專家的協助下，我們評估了評估師選取的估值技術、市場租金及折現率的合理性。</p>
	<p>基於上述，我們在執行工作過程中獲取的證據支持了管理層在投資性房地產公允價值評估中作出的關於估值技術及關鍵輸入值的重大會計估計和判斷。</p>



#### 四、其他信息

首創置業管理層對其他信息負責。其他信息包括首創置業二零二零年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。其他信息預期將在審計報告日後提供給我們。

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

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

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

#### 五、管理層和審計委員會對財務報表的責任

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

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

審計委員會負責監督首創置業的財務報告過程。

#### 六、註冊會計師對財務報表審計的責任

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

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

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

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

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

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

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

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

普華永道中天  
會計師事務所(特殊普通合夥)

註冊會計師

劉 磊(項目合夥人)

註冊會計師

何國鋒

中國•上海市

二零二一年三月二十九日

# 合併及公司資產負債表

二零二零年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		合併	合併	公司	公司
<b>流動資產</b>					
貨幣資金	四(1)：十六(1)	<b>37,178,480</b>	27,035,244	<b>15,785,176</b>	10,003,378
交易性金融資產	四(2)：十六(2)	<b>348,743</b>	3,761,342	<b>58,173</b>	189,198
應收賬款	四(3)	<b>1,495,686</b>	5,218,581	-	159
預付款項	四(4)	<b>2,111,448</b>	2,443,991	<b>16,380</b>	1,444
其他應收款	四(5)：十六(3)	<b>18,050,908</b>	22,350,997	<b>75,768,373</b>	89,277,050
存貨	四(6)	<b>102,546,959</b>	85,928,699	-	33,544
合同資產	四(7)	<b>5,019,400</b>	5,734,719	-	-
一年內到期的非流動資產		-	311,975	-	-
其他流動資產	四(8)	<b>2,473,661</b>	2,592,146	<b>3,932</b>	6,064
<b>流動資產合計</b>		<b>169,225,285</b>	155,377,694	<b>91,632,034</b>	99,510,837
<b>非流動資產</b>					
衍生金融資產	四(32)	<b>48,828</b>	95,931	-	-
長期應收款	四(9)	<b>3,523,207</b>	2,000	-	-
長期股權投資	四(11)：十六(4)	<b>6,702,922</b>	5,700,367	<b>9,030,286</b>	7,892,784
其他權益工具投資	四(12)：十六(5)	<b>98,457</b>	288,283	<b>31,225</b>	50,000
其他非流動金融資產	四(10)：十六(6)	<b>5,803,041</b>	3,450,024	<b>550,000</b>	1,133,245
投資性房地產	四(13)	<b>18,722,830</b>	16,743,273	-	-
固定資產	四(14)：十六(7)	<b>439,751</b>	324,203	<b>52,431</b>	52,698
使用權資產	四(15)	<b>1,394,713</b>	915,045	-	825
無形資產	四(16)	<b>317,867</b>	38,508	-	-
長期待攤費用	四(17)	<b>558,680</b>	453,144	-	-
遞延所得稅資產	四(18)：十六(8)	<b>2,573,449</b>	1,870,925	<b>1,676,377</b>	1,360,255
其他非流動資產	四(19)	<b>1,140,870</b>	9,921	-	-
<b>非流動資產合計</b>		<b>41,324,615</b>	29,891,624	<b>11,340,319</b>	10,489,807
<b>資產總計</b>		<b>210,549,900</b>	185,269,318	<b>102,972,353</b>	110,000,644

## 合併及公司資產負債表

二零二零年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

負債及股東權益	附註	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		合併	合併	公司	公司
<b>流動負債</b>					
短期借款	四(21)；十六(9)	502,403	1,717,672	96,771	930,113
交易性金融負債	四(2)	151,270	-	-	-
衍生金融負債	四(32)	238,764	-	-	-
應付票據		101,072	51,817	-	-
應付賬款	四(22)	12,644,877	8,551,640	22,272	40,049
合同負債	四(23)	26,221,026	19,475,282	-	807
應付職工薪酬	四(24)；十六(10)	108,274	258,554	74,236	162,862
應交稅費	四(25)	4,904,579	5,204,477	43,248	26,404
其他應付款	四(26)；十六(11)	13,641,415	11,184,175	50,536,980	51,253,319
一年內到期的非流動負債	四(27)；十六(12)	32,027,389	22,819,073	12,178,111	11,228,269
其他流動負債	四(23)	1,303,235	-	-	-
<b>流動負債合計</b>		<b>91,844,304</b>	69,262,690	<b>62,951,618</b>	63,641,823
<b>非流動負債</b>					
長期借款	四(28)；十六(13)	41,727,674	39,728,054	1,080,990	-
應付債券	四(29)；十六(14)	21,427,486	28,490,333	18,514,866	22,247,516
租賃負債	四(30)	1,339,577	875,318	-	-
長期應付款	四(31)	4,022,380	2,717,476	-	-
預計負債		3,087	-	-	-
遞延所得稅負債	四(18)	2,855,040	2,153,741	-	-
其他非流動負債		416	600	-	-
<b>非流動負債合計</b>		<b>71,375,660</b>	73,965,522	<b>19,595,856</b>	22,247,516
<b>負債合計</b>		<b>163,219,964</b>	143,228,212	<b>82,547,474</b>	85,889,339
<b>股東權益</b>					
股本	四(33)	4,362,941	3,852,563	4,362,941	3,852,563
其他權益工具	十六(15)	12,392,272	15,124,416	12,392,272	15,124,416
其中：永續債	十六(15)	12,392,272	15,124,416	12,392,272	15,124,416
資本公積	四(34)；十六(16)	553,105	395,293	4,010,806	3,515,341
其他綜合收益	四(35)	231,518	289,943	-	-
盈餘公積	四(36)	829,151	829,151	829,151	829,151
未分配利潤	四(37)；十六(17)	10,708,575	11,412,652	(1,170,291)	789,834
歸屬於母公司股東權益合計		29,077,562	31,904,018	20,424,879	24,111,305
少數股東權益		18,252,374	10,137,088	-	-
<b>股東權益合計</b>		<b>47,329,936</b>	42,041,106	<b>20,424,879</b>	24,111,305
<b>負債及股東權益總計</b>		<b>210,549,900</b>	185,269,318	<b>102,972,353</b>	110,000,644

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

# 合併及公司利潤表

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零二零年度 合併	二零一九年度 合併	二零二零年度 公司	二零一九年度 公司
一、營業收入	四(38)：十六(18)	21,247,858	20,786,255	161,102	49,268
減：營業成本	四(38)：十六(18)	(15,908,085)	(13,713,906)	(33,544)	-
税金及附加	四(39)	(972,606)	(2,036,764)	(15,253)	(2,845)
銷售費用	四(40)	(673,815)	(743,768)	-	-
管理費用	四(40)：十六(19)	(909,624)	(1,425,045)	(137,003)	(340,328)
財務費用	四(41)：十六(20)	(2,326,946)	(3,097,009)	(1,493,330)	(1,858,294)
其中：利息費用		(2,882,002)	(3,224,465)	(1,651,993)	(1,955,508)
利息收入		365,322	325,625	221,944	197,122
加：其他收益		27,855	95,238	5,124	3,313
投資收益	四(43)：十六(21)	1,570,988	3,579,237	932,459	3,720,244
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益		14,447	355,430	9,748	7,598
套期收益		-	17,605	-	-
公允價值變動(損失)/收益	四(44)	(162,887)	102,338	444	1,612
信用減值損失		(22,174)	-	(9,573)	-
資產減值損失	四(42)	(69,623)	(10,086)	-	-
資產處置收益/(損失)		232	(1,637)	1	167
二、營業利潤/(虧損)		1,801,173	3,552,458	(589,573)	1,573,137
加：營業外收入		29,889	32,375	560	1,620
減：營業外支出		(12,009)	(14,609)	(1,332)	-
三、利潤/(虧損)總額		1,819,053	3,570,224	(590,345)	1,574,757
減：所得稅費用	四(45)：十六(22)	(546,947)	(1,001,362)	316,122	62,939
四、淨利潤/(虧損)		1,272,106	2,568,862	(274,223)	1,637,696
按經營持續性分類					
持續經營淨利潤/(虧損)		1,272,106	2,568,862	(274,223)	1,637,696
終止經營淨利潤		-	-	-	-
按所有權歸屬分類					
歸屬於母公司股東的淨利潤		981,825	2,122,572	不適用	不適用
少數股東損益		290,281	446,290	不適用	不適用

## 合併及公司利潤表

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零二零年度 合併	二零一九年度 合併	二零二零年度 公司	二零一九年度 公司
五、其他綜合虧損的稅後淨額	四(35)	<b>(58,425)</b>	(148,803)	-	-
歸屬於母公司股東的其他綜合虧損的稅後淨額		<b>(58,425)</b>	(148,803)	-	-
(一)不能重分類進損益的其他綜合虧損		<b>(171,051)</b>	-	-	-
1. 其他權益工具投資公允價值變動		<b>(171,051)</b>	-	-	-
(二)將重分類進損益的其他綜合收益/(虧損)		<b>112,626</b>	(148,803)	-	-
1. 前期計入其他綜合收益投資性房地產公允價值變動當期轉出		<b>(20,589)</b>	(62,073)	-	-
2. 現金流量套期儲備		<b>126,118</b>	(81,690)	-	-
3. 外幣財務報表折算差額		<b>7,097</b>	(5,040)	-	-
歸屬於少數股東的其他綜合虧損的稅後淨額		-	-	-	-
六、綜合收益/(虧損)總額		<b>1,213,681</b>	2,420,059	<b>(274,223)</b>	1,637,696
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		<b>923,400</b>	1,973,769	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>290,281</b>	446,290	不適用	不適用
七、每股收益	四(46)				
基本每股收益(人民幣元)		<b>0.01</b>	0.43	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		<b>0.01</b>	0.43	不適用	不適用

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

# 合併及公司現金流量表

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零二零年度 合併	二零一九年度 合併	二零二零年度 公司	二零一九年度 公司
<b>一、經營活動產生的現金流量</b>					
銷售商品、提供勞務收到的現金		<b>29,460,813</b>	26,347,804	<b>52,399</b>	47,962
收到其他與經營活動有關的現金	四(47)(a)	<b>655,418</b>	873,378	<b>12,071,745</b>	21,787,044
<b>經營活動現金流入小計</b>		<b>30,116,231</b>	27,221,182	<b>12,124,144</b>	21,835,006
<b>二、投資活動產生的現金流量</b>					
購買商品、接受勞務支付的現金		<b>(17,935,541)</b>	(21,266,177)	-	-
支付給職工以及為職工支付的現金		<b>(1,151,621)</b>	(1,303,440)	<b>(162,660)</b>	(221,988)
支付的各項稅費		<b>(2,547,412)</b>	(2,974,583)	<b>(55,918)</b>	(39,310)
支付其他與經營活動有關的現金	四(47)(b)	<b>(1,259,253)</b>	(1,430,962)	<b>(3,875,789)</b>	(20,535,620)
<b>經營活動現金流出小計</b>		<b>(22,893,827)</b>	(26,975,162)	<b>(4,094,367)</b>	(20,796,918)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	四(48)	<b>7,222,404</b>	246,020	<b>8,029,777</b>	1,038,088
<b>二、投資活動產生的現金流量</b>					
收回投資收到的現金		<b>2,651,977</b>	5,443,803	<b>2,651,977</b>	5,259,175
取得投資收益所收到的現金		-	66,413	<b>23,290</b>	14,771
取得子公司增加的現金淨額		<b>191,268</b>	-	-	-
處置固定資產和其他長期資產收回的現金淨額		<b>16,258</b>	842,534	-	-
處置子公司及其他經營單位收到的現金淨額		<b>2,458,527</b>	3,752,302	<b>1,974,181</b>	2,735,628
收到其他與投資活動有關的現金	四(47)(c)	<b>6,945,086</b>	8,385,770	<b>4,201,738</b>	2,612,285
<b>投資活動現金流入小計</b>		<b>12,263,116</b>	18,490,822	<b>8,851,186</b>	10,621,859
<b>三、融資活動產生的現金流量</b>					
購建固定資產和其他長期資產支付的現金		<b>(1,110,030)</b>	(1,816,735)	<b>(2,180)</b>	(844)
投資支付的現金		<b>(5,611,011)</b>	(6,898,446)	<b>(2,687,050)</b>	(6,423,245)
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		-	(1,425,842)	-	-
支付其他與投資活動有關的現金	四(47)(d)	<b>(4,900,542)</b>	(11,732,156)	<b>(3,544,130)</b>	(3,129,881)
<b>投資活動現金流出小計</b>		<b>(11,621,583)</b>	(21,873,179)	<b>(6,233,360)</b>	(9,553,970)
<b>投資活動產生/(使用)的現金流量淨額</b>		<b>641,533</b>	(3,382,357)	<b>2,617,826</b>	1,067,889



## 合併及公司現金流量表

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零二零年度 合併	二零一九年度 合併	二零二零年度 公司	二零一九年度 公司
<b>三、籌資活動產生的現金流量</b>					
吸收投資收到的現金		<b>4,213,086</b>	6,759,938	<b>800,762</b>	1,385,333
其中：股東增資收到的現金		<b>800,762</b>	1,385,333	<b>800,762</b>	1,385,333
子公司吸收少數股東投資收到的現金		<b>1,203,324</b>	1,903,759	-	-
子公司發行資管計劃吸收投資 收到的現金	六(1)(b)(b2)(iii)	<b>2,209,000</b>	-	-	-
子公司發行高級永續債券收到的現金	六(1)(b)(b2)(i)	-	3,470,846	-	-
母公司發行其他權益工具收到的現金		<b>1,000,000</b>	4,778,342	<b>1,000,000</b>	4,778,342
取得借款收到的現金		<b>26,289,979</b>	25,937,516	<b>1,081,000</b>	-
發行債券收到的現金		<b>12,067,588</b>	11,527,685	<b>7,473,019</b>	11,527,685
收到其他與籌資活動有關的現金	四(47)(e)	<b>9,098,319</b>	3,516,788	<b>4,446,311</b>	36,000
<b>籌資活動現金流入小計</b>		<b>52,668,972</b>	52,520,269	<b>14,801,092</b>	17,727,360
償還債務支付的現金		<b>(35,211,147)</b>	(30,940,943)	<b>(11,284,273)</b>	(12,710,737)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		<b>(7,767,945)</b>	(7,342,193)	<b>(3,330,329)</b>	(3,608,460)
子公司償還高級永續債券支付的現金		-	(3,270,095)	-	-
償還其他權益工具支付的現金		<b>(3,850,000)</b>	(1,500,000)	<b>(3,850,000)</b>	(1,500,000)
支付其他與籌資活動有關的現金	四(47)(f)	<b>(3,853,442)</b>	(2,402,603)	<b>(1,211,903)</b>	(590,782)
<b>籌資活動現金流出小計</b>		<b>(50,682,534)</b>	(45,455,834)	<b>(19,676,505)</b>	(18,409,979)
<b>籌資活動產生/(使用)的現金流量淨額</b>		<b>1,986,438</b>	7,064,435	<b>(4,875,413)</b>	(682,619)
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>					
		<b>8,768</b>	114,801	<b>9,608</b>	-
<b>五、現金及現金等價物淨增加額</b>	四(48)(a)	<b>9,859,143</b>	4,042,899	<b>5,781,798</b>	1,423,358
加：年初現金及現金等價物餘額	四(48)(a)	<b>25,791,105</b>	21,748,206	<b>10,003,378</b>	8,580,020
<b>六、年末現金及現金等價物餘額</b>	四(48)(a)	<b>35,650,248</b>	25,791,105	<b>15,785,176</b>	10,003,378

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

# 合併股東權益變動表

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	歸屬於母公司股東權益							
		股本	其他權益工具 永續債	資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	少數股東權益	股東權益合計
二零一九年一月一日年初餘額		3,027,960	13,476,018	469,930	438,746	665,381	11,029,226	9,085,290	38,192,551
二零一九年度增減變動額		824,603	1,648,398	(74,637)	(148,803)	163,770	383,426	1,051,798	3,848,555
綜合收益總額									
淨利潤		-	-	-	-	-	2,122,572	446,290	2,568,862
其他綜合虧損	四(35)	-	-	-	(148,803)	-	-	-	(148,803)
綜合收益總額合計		-	-	-	(148,803)	-	2,122,572	446,290	2,420,059
股東投入和減少資本									
股東投入資本		824,603	-	560,730	-	-	-	1,903,759	3,289,092
其他權益工具持有者投入資本		-	4,543,689	-	-	-	-	-	4,543,689
其他權益工具轉出		-	(1,447,645)	(52,355)	-	-	-	-	(1,500,000)
與少數股東交易		-	-	(530,658)	-	-	-	(970,210)	(1,500,868)
利潤分配									
提取盈餘公積	四(36)	-	-	-	-	163,770	(163,770)	-	-
對股東的分配	四(37)	-	-	-	-	-	(666,151)	(328,041)	(994,192)
對其他權益工具持有者的分配	四(37)	-	-	-	-	-	(806,103)	-	(806,103)
償還其他權益工具		-	(1,447,646)	(52,354)	-	-	-	-	(1,500,000)
其他		-	-	-	-	-	(103,122)	-	(103,122)
二零一九年十二月三十一日年末餘額		3,852,563	15,124,416	395,293	289,943	829,151	11,412,652	10,137,088	42,041,106
二零二零年一月一日年初餘額		3,852,563	15,124,416	395,293	289,943	829,151	11,412,652	10,137,088	42,041,106
二零二零年度增減變動額		510,378	(2,732,144)	157,812	(58,425)	-	(704,077)	8,115,286	5,288,830
綜合收益總額									
淨利潤		-	-	-	-	-	981,825	290,281	1,272,106
其他綜合虧損	四(35)	-	-	-	(58,425)	-	-	-	(58,425)
綜合收益總額合計		-	-	-	(58,425)	-	981,825	290,281	1,213,681
股東投入和減少資本									
股東投入資本	四(33)：四(34)	510,378	-	290,384	-	-	-	8,247,959	9,048,721
其他權益工具持有者投入資本	十六(15)	-	985,284	-	-	-	-	-	985,284
利潤分配									
對股東的分配	四(37)	-	-	-	-	-	(741,700)	(235,883)	(977,583)
對其他權益工具持有者的分配	四(37)	-	-	-	-	-	(944,202)	(187,071)	(1,131,273)
償還其他權益工具	四(34)：十六(15)	-	(3,717,428)	(132,572)	-	-	-	-	(3,850,000)
二零二零年十二月三十一日年末餘額		4,362,941	12,392,272	553,105	231,518	829,151	10,708,575	18,252,374	47,329,936

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

# 公司股東權益變動表

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	其他權益工具		資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	股東權益合計
		股本	永續債					
二零一九年一月一日年初餘額		3,027,960	13,476,018	3,059,320	-	665,381	788,162	21,016,841
二零一九年度增減變動額		824,603	1,648,398	456,021	-	163,770	1,672	3,094,464
綜合收益總額								
淨利潤	十六(17)	-	-	-	-	-	1,637,696	1,637,696
綜合收益總額合計		-	-	-	-	-	1,637,696	1,637,696
股東投入和減少資本								
股東投入資本		824,603	-	560,730	-	-	-	1,385,333
其他權益工具持有者投入資本		-	4,543,689	-	-	-	-	4,543,689
其他權益工具轉出		-	(1,447,645)	(52,355)	-	-	-	(1,500,000)
利潤分配								
提取盈餘公積	十六(17)	-	-	-	-	163,770	(163,770)	-
對股東的分配	十六(17)	-	-	-	-	-	(666,151)	(666,151)
對其他權益工具持有者的分配	十六(17)	-	-	-	-	-	(806,103)	(806,103)
償還其他權益工具		-	(1,447,646)	(52,354)	-	-	-	(1,500,000)
二零一九年十二月三十一日年末餘額		3,852,563	15,124,416	3,515,341	-	829,151	789,834	24,111,305
二零二零年一月一日年初餘額		3,852,563	15,124,416	3,515,341	-	829,151	789,834	24,111,305
二零二零年度增減變動額		510,378	(2,732,144)	495,465	-	-	(1,960,125)	(3,686,426)
綜合虧損總額								
淨虧損	十六(17)	-	-	-	-	-	(274,223)	(274,223)
綜合虧損總額合計		-	-	-	-	-	(274,223)	(274,223)
股東投入和減少資本								
股東投入資本	十六(16)	510,378	-	628,037	-	-	-	1,138,415
其他權益工具持有者投入資本	十六(15)	-	985,284	-	-	-	-	985,284
利潤分配								
對股東的分配	十六(17)	-	-	-	-	-	(741,700)	(741,700)
對其他權益工具持有者的分配	十六(17)	-	-	-	-	-	(944,202)	(944,202)
償還其他權益工具	十六(15): 十六(16)	-	(3,717,428)	(132,572)	-	-	-	(3,850,000)
二零二零年十二月三十一日年末餘額		4,362,941	12,392,272	4,010,806	-	829,151	(1,170,291)	20,424,879

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

## 一 公司基本情況

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

本公司的母公司和最終母公司均為首創集團，其為一家於北京市設立的國有企業。

本公司於二零零三年六月在香港聯合交易所主板掛牌上市交易，於二零二零年十二月三十一日，本公司的總股本為人民幣4,362,941,000元，每股面值1元。

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

本財務報表由本公司董事會於二零二一年三月二十九日批准報出。

## 二 主要會計政策和會計估計

### (1) 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

本財務報表的若干相關事項已根據香港《公司條例》的要求進行披露。

### (2) 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零二零年度財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司二零二零年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零二零年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

### (4) 記賬本位幣

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

### (5) 企業合併

#### (a) 同一控制下的企業合併

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

#### (b) 非同一控制下的企業合併

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (6) 合併財務報表的編製方法

編製合併財務報表時，合併範圍包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (7) 現金及現金等價物

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

### (8) 外幣折算

#### (a) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣入賬。

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

#### (b) 外幣財務報表的折算

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具

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

#### (a) 金融資產

##### (i) 分類和計量

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

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

##### 債務工具

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

以攤餘成本計量：

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



## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (i) 分類和計量(續)

##### 債務工具(續)

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：

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

以公允價值計量且其變動計入當期損益：

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

##### 權益工具

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (ii) 減值

本集團對於合同資產、應收租賃款和以攤餘成本計量的金融資產等，以預期信用損失為基礎確認損失準備。

本集團考慮有關過去事項、當前狀況以及對未來經濟狀況的預測等合理且有依據的信息，以發生違約的風險為權重，計算合同應收的現金流量與預期能收到的現金流量之間差額的現值的概率加權金額，確認預期信用損失。

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

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (ii) 減值(續)

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

應收關聯方款項及聯合投標款組合	對合聯營企業及其他合作企業的應收款項
應收房款組合	對購房客戶的應收款項
應收土地一級開發	對土地一級開發客戶的應收款項
物業承租客戶組合	對投資物業承租方的應收款項
其他應收款項組合	其他

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

本集團將計提或轉回的損失準備計入當期損益。

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (a) 金融資產(續)

##### (iii) 終止確認

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

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

#### (b) 金融負債

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (9) 金融工具(續)

#### (c) 權益工具

本集團所發行的金融工具，在同時滿足下列條件的情況下分類為權益工具：

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

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

#### (d) 金融工具的公允價值確定

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (10) 套期保值

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

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (10) 套期保值(續)

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

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

### (11) 存貨

#### (a) 分類

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

#### (b) 存貨的計價方法

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (11) 存貨(續)

#### (b) 存貨的計價方法(續)

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

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

#### (c) 存貨可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

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

#### (d) 本集團的存貨盤存制度採用永續盤存制。

### (12) 長期股權投資

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

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

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



## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (12) 長期股權投資(續)

#### (a) 投資成本確定

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

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

#### (b) 後續計量及損益確認方法

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (12) 長期股權投資(續)

#### (c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

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

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

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

#### (d) 長期股權投資減值

對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資，當其可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(18))。

### (13) 投資性房地產

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (13) 投資性房地產(續)

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

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (14) 固定資產

#### (a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括房屋及建築物、運輸工具以及辦公設備等。

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

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

#### (b) 固定資產的折舊方法

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (14) 固定資產(續)

#### (b) 固定資產的折舊方法(續)

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

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

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

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(18))。

#### (d) 固定資產的處置

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

### (15) 借款費用

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (15) 借款費用(續)

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

### (16) 無形資產

無形資產包括合同性客戶關係、特許經營權等，以成本計量。

#### (a) 合同性客戶關係

合同性客戶關係按剩餘合約期平均攤銷。

#### (b) 特許經營權

特許經營權按資質證書有效期平均攤銷。

#### (c) 其他

其他主要包括土地使用權及軟件。土地使用權按使用年限50年平均攤銷，軟件按使用年限10年平均攤銷。

#### (d) 定期覆核使用壽命和攤銷方法

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

#### (e) 當無形資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(18))。

### (17) 長期待攤費用

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (18) 長期資產減值

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

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

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

### (19) 職工薪酬

職工薪酬是本集團為獲得職工提供的服務而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬和離職後福利。

#### (a) 短期薪酬

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (19) 職工薪酬(續)

#### (b) 離職後福利

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

##### 基本養老保險

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

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

##### 補充養老保險

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



## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (20) 股利分配

現金股利於股東大會批准的當期，確認為負債。

### (21) 預計負債

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

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

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

本集團以預期信用損失為基礎確認的財務擔保合同損失準備列示為預計負債。

預期在資產負債表日起一年內需支付的預計負債，列報為流動負債。

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (22) 收入

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

#### (a) 銷售商品房

收入在商品房的控制權轉移給客戶時確認。商品房的控制權是在某一時段內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，商品的控制權在某一時段內發生轉移：

- 客戶在本集團履約的同時即取得並消耗本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 客戶能夠控制本集團履約過程中在建的商品；或
- 本集團履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

如果商品的控制權在某一時段內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得商品房控制權的某一時點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於在某一時段內確認收入類型的商品銷售合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移商品控制權的房地產開發的銷售合同，收入於商品房達到已完工狀態並交付或視同交付給客戶時確認。

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (22) 收入(續)

#### (b) 土地一級開發

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

#### (c) 零售收入

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

#### (d) 物業管理服務收入

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。倘合同涉及多項服務的提供，交易對價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。

### (23) 政府補助

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

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

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (23) 政府補助(續)

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

### (24) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

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

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

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

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (25) 租賃

租賃，是指在一定期間內，出租人將資產的使用權讓與承租人以獲取對價的合同。

#### 本集團作為承租人

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

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

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

對於由新冠肺炎疫情直接引發且僅針對二零二一年六月三十日之前的租金減免，本集團選擇採用簡化方法，在達成協議解除原支付義務時將未折現的減免金額計入當期損益，並相應調整租賃負債。

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (25) 租賃(續)

#### 本集團作為出租人

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

#### (a) 經營租賃

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

對於由新冠肺炎疫情直接引發且僅針對二零二一年六月三十日之前的租金減免，本集團選擇採用簡化方法，將減免的租金作為可變租金，在減免期間將減免金額計入當期損益。

### (26) 維修基金和質量保證金

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

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

### (27) 持有待售及終止經營

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

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (27) 持有待售及終止經營(續)

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

利潤表中列示的終止經營淨利潤包括其經營損益和處置損益。

### (28) 分部信息

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

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

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (29) 重要會計估計和判斷

本集團根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

#### 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計和關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

#### (i) 遞延所得稅資產

本集團在確認遞延所得稅資產時，需要對可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，本集團以未來期間很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。未來期間取得的應納稅所得額包括本集團通過正常的生產經營活動能夠實現的應納稅所得額，以及以前期間產生的應納稅暫時性差異在未來期間轉回時將增加的應納稅所得額。本集團在確定未來期間應納稅所得額取得的時間和金額時，需要運用估計和判斷。如果實際情況與估計存在差異，可能導致對遞延所得稅資產的賬面價值進行調整。



## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (29) 重要會計估計和判斷(續)

#### 重要會計估計及其關鍵假設(續)

##### (ii) 投資性房地產公允價值

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

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

##### (iii) 預期信用損失的計量

本集團通過違約風險敞口和預期信用損失率計算預期信用損失，並基於違約概率和違約損失率確定預期信用損失率。在確定預期信用損失率時，本集團使用內部歷史信用損失經驗等數據，並結合當前狀況和前瞻性信息對歷史數據進行調整。在考慮前瞻性信息時，本集團使用的指標包括宏觀經濟指標、行業市場環境和客戶情況的變化等。本集團定期監控並覆核與預期信用損失計算相關的假設。上述估計技術和關鍵假設於二零二零年度未發生重大變化。

## 二 主要會計政策和會計估計(續)

### (29) 重要會計估計和判斷(續)

#### 採用會計政策的關鍵判斷

##### (i) 流動性的列報

本集團對於合同資產、應收賬款和其他應收款有關於流動性的列報，涉及重大估計和判斷。本集團結合所屬資產對應項目的現實狀態和未來發展預期，考慮正常營業周期和行業處理慣例，對其進行長短期資產分類和列報。

### (30) 重要會計政策變更

財政部於二零二零年頒布了《關於印發〈新冠肺炎疫情相關租金減讓會計處理規定〉的通知》(財會[2020]10號)。對於由新冠肺炎疫情直接引發的、分別與承租人和出租人達成且僅針對二零二一年六月三十日之前的租金減免，本集團在編製二零二零年度財務報表時，已參照上述通知中的簡化方法進行處理(附註四(38)、附註四(40))。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 三 稅項

本集團適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	計稅依據	稅率
企業所得稅	中國境內子公司應納稅所得額	25%
	非居民企業的應稅股利收入及在中國境內處置投資的收入	5%-10%
	香港子公司應課稅溢利	16.5%
增值稅	應納稅增值額(應納稅額按應納稅銷售額乘以適用稅率扣除當期允許抵扣的進項稅後的餘額計算)	3%、5%、 6%、9%、 10%、11%、 13%、16%、 17%
土地增值稅	轉讓房地產所取得的應納稅增值額	30%-60%
城市維護建設稅	應納營業稅及增值稅稅額	5%、7%
教育費附加	應納營業稅及增值稅稅額	按公司所在地政策繳納
房產稅	房屋的計稅餘值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

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

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註

## (1) 貨幣資金

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
庫存現金	481	387
銀行存款	37,127,001	26,914,610
其他貨幣資金	50,998	120,247
合計	37,178,480	27,035,244

於二零二零年十二月三十一日，銀行存款中人民幣1,477,234,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,165,488,000元)作為預售監管資金、貸款抵押質押保證金、履約保函款項、住戶按揭貸款保證金及債券利息保證金等。

於二零二零年十二月三十一日，其他貨幣資金中人民幣50,998,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣78,651,000元)作為銀行承兌匯票保證金存款。

## (2) 交易性金融資產和交易性金融負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
交易性金融資產－		
預計一年內收回的澳大利亞房地產投資款(i)	242,648	3,520,171
資產管理計劃委託投資(ii)	58,173	189,198
加蓋貨幣掉期合約(iii)	47,922	51,973
合計	348,743	3,761,342
交易性金融負債－		
加蓋貨幣掉期合約(iii)	151,270	—

(i) 該款項為本集團對澳大利亞房地產項目提供的投資款，於二零二零年十二月三十一日，預計一年以內收回的投資款公允價值折合人民幣共計約242,648,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,520,171,000元)，預計一年以上收回的投資款公允價值折合人民幣共計約4,120,310,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,066,373,000元)(附註四(10))。

(ii) 該交易性金融資產公允價值為根據證券交易所年度最後一個交易日收盤價確定。

(iii) 本集團為中期票據及外幣借款等外幣負債購買加蓋貨幣掉期合約，該合約屬於衍生工具，本集團將一年以內到期的部分作為交易性金融資產或交易性金融負債核算。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (3) 應收賬款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應收賬款	<b>1,503,861</b>	5,225,581
減：壞賬準備(b)	<b>(8,175)</b>	(7,000)
淨額	<b>1,495,686</b>	5,218,581

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

(a) 應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
一年以內	<b>309,503</b>	2,125,067
一到二年	<b>306,803</b>	1,049,449
二到三年	<b>79,473</b>	2,042,968
三年以上	<b>808,082</b>	8,097
合計	<b>1,503,861</b>	5,225,581

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (3) 應收賬款(續)

## (b) 壞賬準備

本集團對於應收賬款，無論是否存在重大融資成分，均按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。

於二零二零年十二月三十一日，應收中國再保險(集團)股份有限公司款項人民幣7,000,000元，本集團認為該應收款項難以收回，因此全額計提壞賬準備。

組合計提壞賬準備的應收賬款分析如下：

	整個存續期預期		壞賬準備
	賬面餘額	信用損失率(%)	
應收土地一級開發款	800,000	0.12	(959)
應收房款及租賃款	696,861	0.03	(216)
合計	1,496,861		(1,175)

本集團按組合計提壞賬準備的應收賬款主要為應收某土地整理中心土地一級開發合作款，該款項內含報酬率為0%，不存在重大融資成分。於二零二零年十二月三十一日，該款項餘額為人民幣4,170,764,000元，預計一年以內收回的金額為人民幣800,000,000元，預計一年以上收回的金額為人民幣3,370,764,000元(附註四(9))。按照整個存續期的預期信用損失計量，本年計提減值準備人民幣5,000,000元，其中，預計一年以內收回的部分計提減值準備人民幣959,000元，預計一年以上收回的部分計提減值準備人民幣4,041,000元(附註四(9))。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (4) 預付款項

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 (%)	金額	佔總額比例 (%)
一年以內	<b>2,035,553</b>	<b>96</b>	2,377,457	97
一年以上	<b>75,895</b>	<b>4</b>	66,534	3
合計	<b>2,111,448</b>	<b>100</b>	2,443,991	100

#### (5) 其他應收款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應收關聯方款項(附註九(6))	<b>15,385,303</b>	14,559,943
聯合投標款(i)	<b>994,614</b>	3,775,266
土地投標保證金及其他保證金	<b>511,008</b>	419,630
應收股權及債權轉讓款(ii)	<b>316,541</b>	2,894,796
應收其他經營往來款	<b>303,420</b>	217,182
代收代繳款項	<b>130,407</b>	157,388
土地回購款	<b>69,931</b>	124,927
應收關聯方股利(附註九(6))	<b>36,578</b>	36,578
應收利息	<b>429</b>	528
其他	<b>581,142</b>	411,800
合計	<b>18,329,373</b>	22,598,038
減：壞賬準備	<b>(278,465)</b>	(247,041)
淨額	<b>18,050,908</b>	22,350,997

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (5) 其他應收款(續)

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，聯合投標款為本集團與第三方房地產開發有限公司就房地產項目的投標款。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，應收奧特萊斯置業廣東有限公司(以下稱「奧萊廣東」)往來款餘額合計為人民幣316,541,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣316,541,000元)，本集團已按照整個存續期預期信用損失共計提減值準備人民幣109,541,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣178,000,000元)。
- (a) 其他應收款賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
一年以內	<b>14,793,193</b>	18,525,885
一到二年	<b>1,030,000</b>	3,095,488
二到三年	<b>1,956,211</b>	377,311
三年以上	<b>549,969</b>	599,354
合計	<b>18,329,373</b>	22,598,038



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (5) 其他應收款(續)

##### (b) 損失準備及其賬面餘額變動表

	第一階段					第三階段		合計
	未來12個月內預期信用 損失(組合)		未來12個月內預期信用 損失(單項)		小計	整個存續期預期信用損失 (已發生信用減值)		
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備		賬面餘額	壞賬準備	
					壞賬準備		壞賬準備	
二零一九年十二月三十一日	17,456,863	-	4,712,593	-	-	428,582	(247,041)	(247,041)
本年變動	(979,649)	(83,229)	(3,313,023)	-	(83,229)	24,007	51,805	(31,424)
二零二零年十二月三十一日	16,477,214	(83,229)	1,399,570	-	(83,229)	452,589	(195,236)	(278,465)

於二零一九年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。於二零二零年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

	未來12個月內 預期信用損失率		壞賬準備
	賬面餘額	(%)	
組合計提：			
應收關聯方款項及 聯合投標款組合	16,379,917	0.5	(83,229)
其他	97,297	-	-
合計	16,477,214		(83,229)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (5) 其他應收款(續)

## (b) 損失準備及其賬面餘額變動表(續)

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團不存在處於第二階段的其他應收款。

於二零二零年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

	整個存續期 預期信用損失率		壞賬準備	理由
	賬面餘額	(%)		
單項計提：				
應收奧萊廣東往來款項	316,541	35	(109,541)	附註四(5)(ii)
應收南京龍袍項目				
代建款項	66,219	35	(23,219)	
其他	69,829	89	(62,476)	
合計	452,589		(195,236)	

於二零一九年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

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

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (6) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	二零二零年十二月三十一日			二零一九年十二月三十一日		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
開發成本	78,032,394	-	78,032,394	69,435,551	-	69,435,551
開發產品	23,970,068	(119,188)	23,850,880	16,218,552	(53,616)	16,164,936
開發中土地	197,114	-	197,114	68,928	-	68,928
庫存商品	465,674	-	465,674	258,788	-	258,788
其他	897	-	897	496	-	496
合計	102,666,147	(119,188)	102,546,959	85,982,315	(53,616)	85,928,699

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	二零一九年		本年減少	二零二零年	
	十二月三十一日	本年增加		本年減少	十二月三十一日
開發成本	69,435,551	30,409,216	(21,812,373)	78,032,394	
開發產品	16,218,552	21,858,778	(14,107,262)	23,970,068	
開發中土地	68,928	128,186	-	197,114	
庫存商品	258,788	426,787	(219,901)	465,674	
其他	496	1,025	(624)	897	
合計	85,982,315	52,823,992	(36,140,160)	102,666,147	

(c) 存貨跌價準備分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加		本年減少		二零二零年 十二月三十一日
		計提	轉回	轉銷	轉銷	
開發產品	53,616	69,623	-	(4,051)		119,188
合計	53,616	69,623	-	(4,051)		119,188

於二零二零年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣20,003,701,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,110,064,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行，取得借款人民幣8,589,237,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,102,668,000元)。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (7) 合同資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
土地一級開發	5,019,400	5,734,719
減：合同資產減值準備	-	-
淨額	5,019,400	5,734,719

合同資產無論是否存在重大融資成分，本集團均按照整個存續期的預期信用損失計量損失準備。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團合同資產均未逾期，不存在重大的預期信用損失，未計提減值準備。

## (8) 其他流動資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
預繳稅金	2,173,023	2,452,458
待認證進項稅	36,785	12,133
合同取得成本	263,853	127,555
合計	2,473,661	2,592,146

## (9) 長期應收款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應收土地一級開發款(附註四(3)(b))	3,370,764	-
應收法國項目投資款	147,559	-
其他	8,925	2,000
合計	3,527,248	2,000
減：應收土地一級開發款減值準備(附註四(3)(b))	(4,041)	-
淨額	3,523,207	2,000

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (10) 其他非流動金融資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
澳大利亞房地產投資款(附註四(2)(i))	<b>4,120,310</b>	1,066,373
對北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)的 投資款(i)	<b>1,682,731</b>	2,150,330
加蓋貨幣掉期合約	-	233,321
合計	<b>5,803,041</b>	3,450,024

(i) 該款項為本集團享有的天城永泰開發項目的收益權。

#### (11) 長期股權投資

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
合營企業(a)	<b>4,902,221</b>	3,923,152
聯營企業(b)	<b>1,800,701</b>	1,777,215
合計	<b>6,702,922</b>	5,700,367
減：長期股權投資減值準備	-	-
淨額	<b>6,702,922</b>	5,700,367

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (11) 長期股權投資(續)

## (a) 合營企業

	二零一九年 十二月三十一日	本年增減變動						二零二零年 十二月三十一日
		增加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益變動	宣告發放現金 股利或利潤	
首萬譽業(上海)物業服務有限公司(以下稱「首萬譽業」)(i)	11,971	-	(11,971)	-	-	-	-	-
上海首嘉置業有限公司(以下稱「上海首嘉」)(ii)	293,829	-	(293,724)	(105)	-	-	-	-
武漢融城開創投資發展有限公司(以下稱「武漢融城開創」)(iii)	-	2,280,595	(2,209,532)	(71,063)	-	-	-	-
北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)(iv)	212,005	-	(225,992)	13,987	-	-	-	-
上海置悅實業有限公司(以下稱「上海置悅」)(v)	201,582	-	(199,675)	(1,907)	-	-	-	-
北京金海湖文旅投資有限公司(x)	241,677	49,000	-	(200)	-	-	-	290,477
寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥)(x)	234,854	13,880	-	323	-	-	-	249,057
珠海橫琴成都偉華股權投資中心(有限合夥) (以下稱「珠海橫琴成都偉華基金」)(vi)	73,458	-	-	(16,803)	-	-	-	56,655
北京萬業房地產開發有限責任公司(以下稱「北京萬業」)	41,466	-	-	1,837	-	-	-	43,303
珠海橫琴首創信託股權投資基金管理公司 (以下稱「珠海橫琴基金管理公司」)	31,410	-	-	(1,875)	-	-	-	29,535
北京創遠亦程置業有限公司(以下稱「創遠亦程」)	15,418	-	-	(15,418)	-	-	-	-
重慶華宇業升實業有限公司(以下稱「重慶華宇業升」)	24,588	-	-	64,025	-	-	-	88,613
天津睿濱置業有限公司(以下稱「天津睿濱」)	315,073	-	-	(2,352)	-	-	-	312,721
上海恒固房地產開發有限公司(以下稱「上海恒固」)	132,127	-	-	(3,610)	-	-	-	128,517
上海松銘房地產開發有限公司(以下稱「上海松銘」)	101,498	-	-	(474)	-	-	-	101,024
天津合發房地產開發有限公司(以下稱「天津合發」)	312,728	-	-	(15,509)	-	-	-	297,219
北京金龍永輝置業有限公司(以下稱「金龍永輝」)(vii)	43,006	-	-	(13,363)	-	-	-	29,643

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (11) 長期股權投資(續)

##### (a) 合營企業(續)

	二零一九年 十二月三十一日	本年增減變動					二零二零年 十二月三十一日	
		增加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益變動		宣告發放現金 股利或利潤
北京達成光遠置業有限公司(以下稱「達成光遠」)(viii)	122,509	-	-	3,210	-	-	(75,000)	50,719
天津聯津房地產開發有限公司(以下稱「天津聯津」)	256,163	-	-	7,884	-	-	-	264,047
天津市聯展房地產開發有限公司(以下稱「天津聯展」)(ix)	142,807	-	-	(4,384)	-	-	-	138,423
北京金谷創展置業有限公司(以下稱「金谷創展」)	170,584	-	-	(24,194)	-	-	-	146,390
北京悅創房地產開發有限公司(以下稱「北京悅創」)	137,755	-	-	(12,126)	-	-	-	125,629
北京通號北房置業有限公司	16,760	-	-	4,007	-	-	-	20,767
天津和諧寬輦股權投資基金合夥企業(有限公司) (以下稱「天津和諧寬輦」)	714,942	-	-	9,264	-	-	-	724,206
廈門融地置業有限公司(以下稱「廈門融地」)	21,179	-	-	(14,932)	-	-	-	6,247
珠海首正德金股權投資基金(有限合夥)	24,800	-	-	(335)	-	-	-	24,465
雲南滇府房地產開發有限公司(以下稱「雲南滇府」)(x)	-	499,591	-	(26,462)	-	-	-	473,129
北京金谷創信置業有限責任公司(以下稱「金谷創信」)(x)	-	66,000	-	(9,018)	-	-	-	56,982
天津龍馬合創股權投資合夥企業(有限合夥) (以下稱「龍馬合創」)(x)	-	346,535	-	(5,542)	-	-	-	340,993
南京曦地鑫科商業管理有限公司(以下稱「曦地鑫科」)(x)	-	406,950	-	(30,741)	-	-	-	376,209
瑞明信德(天津)投資合夥企業(有限合夥) (以下稱「瑞明信德」)(x)	-	500,100	-	180	-	-	-	500,280
其他	28,963	9,986	-	(11,978)	-	-	-	26,971
合計	3,923,152	4,172,637	(2,940,894)	(177,674)	-	-	(75,000)	4,902,221

在重要合營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

#### 四 合併財務報表項目附註(續)

##### (11) 長期股權投資(續)

###### (a) 合營企業(續)

- (i) 本集團原持有首萬譽業51%股權，根據原公司章程，首萬譽業的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後方可通過決策，因此將其作為合營企業核算。於二零二零年一月，首萬譽業完成了治理結構變更並派出董事長、總經理和財務總監等關鍵治理或管理人員。變更完成後，本集團可以控制股東會、董事會以及關鍵管理崗位，因此將其作為子公司核算。
- (ii) 本集團原持有上海首嘉60%股權，根據原公司章程，上海首嘉的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後方可通過決策，因此將其作為合營企業核算。於二零二零年三月，上海首嘉完成了治理結構變更。變更完成後，本集團可以控制股東會以及董事會，因此將其作為子公司核算。
- (iii) 於二零一九年，本集團與其他股東共同設立武漢融城開創，本集團持股49%。設立時該公司章程規定，股東會及董事會決議均需一致表決同意方可通過，因此本集團將其作為合營企業核算。截止二零一九年十二月三十一日，本集團已投入項目公司股東貸款人民幣1,409,100,000元，其他股東未投入。於二零二零年六月，根據該項目在武漢的發展情況和預期及各自的投資及戰略考慮，本集團與其他股東改變了對該項目公司的投資意圖和合作方式，對項目公司的治理結構進行了修改，並對項目公司章程進行了變更。修改後，該公司的決策機構為董事會，董事會重要事項決議經過半數表決通過。本集團有權派駐董事會5名董事中的3名，從而能夠主導董事會決策。變更後，本集團能夠控制武漢融城開創，因此將其作為子公司核算。
- (iv) 本集團原持有尚博地51%股權，根據原公司章程，尚博地的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後方可通過決策，因此將其作為合營企業核算。於二零二零年十月，尚博地進行了公司決策機制變更和公司控制權轉移。變更完成後，本集團可以控制股東會、董事會以及關鍵管理崗位，因此將其作為子公司核算。



#### 四 合併財務報表項目附註(續)

##### (11) 長期股權投資(續)

###### (a) 合營企業(續)

- (v) 本集團持有上海置悅50%股權，將其作為合營企業核算。本年本集團與上海置悅其他股東按持股比例自上海置悅減資，本集團減資金額為人民幣225,000,000元。
- (vi) 珠海橫琴成都偉華基金為二零一五年發起設立的有限合夥企業，本集團認購珠海橫琴成都偉華基金22.52%的中間級份額，該基金持有成都首創錦匯置業有限公司(以下稱「成都錦匯」)100%股權，總募集規模為1,200,000,000份，總金額為人民幣1,200,000,000元。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體。  
  
二零二零年度，本集團應享有的投資損失為人民幣16,803,000元(二零一九年度：投資收益人民幣39,217,000元)。
- (vii) 本集團持有金龍永輝14.55%股權，根據公司章程，金龍永輝的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後方可通過決策，因此將其作為合營企業核算。
- (viii) 本集團持有達成光遠12.5%股權，根據公司章程，達成光遠的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後方可通過決策，因此將其作為合營企業核算。本年達成光遠向股東分配股利金額為人民幣600,000,000元，本集團按持股比例享有份額為人民幣75,000,000元。
- (ix) 本集團持有天津聯展17.5%股權。根據公司章程，天津聯展的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後方可通過決策，因此將其作為合營企業核算。
- (x) 於二零二零年度，本集團對該等合夥企業實繳出資。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (11) 長期股權投資(續)

## (b) 聯營企業

	二零一九年 十二月三十一日	本年增減變動						二零二零年 十二月三十一日
		增加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他權益變動	宣告發放現金 股利或利潤	
北京中關村集成電路設計園發展有限公司 (以下稱「中關村集成電路園」)(i)	474,840	-	-	18,428	-	-	-	493,268
瀋陽首創新置業有限公司(以下稱「瀋陽新置」)	243,200	-	-	(10,993)	-	-	-	232,207
天津首創新明置業有限公司(以下稱「天津新明」)	194,808	-	-	(53)	-	-	-	194,755
天津首創新青置業有限公司(以下稱「天津新青」)	79,776	-	-	(150)	-	-	-	79,626
南昌華創興洪置業有限公司(以下稱「南昌華創」)	24,780	-	-	(1,253)	-	-	-	23,527
北京騰泰億遠置業有限公司(以下稱「騰泰億遠」)	198,168	-	-	(6,419)	-	-	-	191,749
北京開元和安投資管理有限公司(以下稱「開元和安」)	492,255	-	-	(7,385)	-	-	-	484,870
廣州增城區潤昱置業有限公司(以下稱「廣州潤昱」)	29,845	-	-	(7,368)	-	-	-	22,477
北京首創文化產業投資基金(有限合夥) (以下稱「文化產業投資基金」)	-	30,000	-	396	-	-	-	30,396
珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心(有限合夥) (以下稱「珠海橫琴瑞元嘉陵基金」)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	39,543	6,965	-	1,318	-	-	-	47,826
合計	1,777,215	36,965	-	(13,479)	-	-	-	1,800,701

在重要聯營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (11) 長期股權投資(續)

##### (b) 聯營企業(續)

- (i) 本集團持有中關村集成電路園50%股權，根據公司章程，本集團對中關村集成電路園董事會僅具有重大影響，而董事會負責決定該公司相關活動的經營決策，因此將其作為聯營企業核算。
- (ii) 珠海橫琴瑞元嘉陵基金為珠海橫琴基金管理公司作為普通合夥人於二零一四年發起設立的有限合夥企業。本集團認購珠海橫琴瑞元嘉陵基金20.73%的中間級份額，該基金持有重慶首匯置業有限公司(以下稱「首匯置業」)100%股權，總募集規模為2,200,000,000份，總金額為人民幣2,200,000,000元。
- 該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體，根據合夥協議，本集團對珠海橫琴瑞元嘉陵基金構成重大影響，因此將其作為聯營企業核算。

#### (12) 其他權益工具投資

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
權益工具投資		
優客工場(北京)創業投資有限公司(以下稱「優客工場」)	67,232	238,283
國開思遠(北京)投資基金有限公司(以下稱「國開思遠」)	31,225	50,000
合計	98,457	288,283

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
優客工場		
- 成本	200,000	200,000
- 累計公允價值變動	(132,768)	38,283
國開思遠		
- 成本	31,225	50,000
- 累計公允價值變動	-	-
合計	98,457	288,283

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (13) 投資性房地產

	公允價值計量的 投資性房地產	成本計量的 投資性房地產(i)	合計
二零一九年十二月三十一日	14,855,841	1,887,432	16,743,273
本年購建	-	914,302	914,302
其他調整	(44,586)	-	(44,586)
本年減少	(191,483)	-	(191,483)
公允價值變動損益(附註四(44))	344,324	-	344,324
收購子公司增加(附註五(1)(b)(iv))	957,000	-	957,000
竣備結轉	861,349	(861,349)	-
二零二零年十二月三十一日	16,782,445	1,940,385	18,722,830

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團部分投資性房地產尚在建設中，且其公允價值無法可靠確定，但預期該投資性房地產完工後的公允價值能夠持續可靠計量，故本集團暫以成本計量該部分在建投資性房地產，於其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。

二零二零年度，資本化計入投資性房地產的借款費用為人民幣93,304,000元(二零一九年度：人民幣292,266,000元)。用於確定資本化金額的資本化率平均為年利率5.35%(二零一九年度：6.06%)。

二零二零年度，投資性房地產公允價值變動對本集團當期損益的影響金額為人民幣344,324,000元(二零一九年度：人民幣91,991,000元)。

二零二零年度，本集團處置了賬面價值為人民幣11,982,000元的投資性房地產，處置收益為人民幣2,285,000元(二零一九年度：本集團處置了賬面價值為826,548,000元的投資性房地產，處置損失為人民幣20,806,000元)。

二零二零年度，由於持有目的變更，本集團將賬面價值為人民幣46,405,000元的投資性房地產轉為存貨，該項投資性房地產轉換對損益及所有者權益影響無影響。

二零二零年度，由於持有目的變更，本集團將賬面價值為人民幣133,096,000元的投資性房地產轉為固定資產，該項投資性房地產轉換對損益及所有者權益影響無影響。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (14) 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	合計
<b>原價</b>				
二零一九年十二月三十一日	304,614	38,954	132,897	476,465
本年增加	133,096	3,825	19,131	156,052
購置	-	3,481	18,300	21,781
收購子公司增加	-	344	831	1,175
投資性房地產轉為自用	133,096	-	-	133,096
本年減少	-	(3,583)	(4,965)	(8,548)
處置及報廢	-	(3,583)	(4,965)	(8,548)
二零二零年十二月三十一日	437,710	39,196	147,063	623,969
<b>累計折舊</b>				
二零一九年十二月三十一日	(32,988)	(28,807)	(90,467)	(152,262)
本年增加	(11,486)	(3,598)	(24,133)	(39,217)
計提	(11,486)	(3,598)	(24,133)	(39,217)
本年減少	-	3,034	4,227	7,261
處置及報廢	-	3,034	4,227	7,261
二零二零年十二月三十一日	(44,474)	(29,371)	(110,373)	(184,218)
<b>減值準備</b>				
二零一九年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-
<b>賬面價值</b>				
二零二零年十二月三十一日	393,236	9,825	36,690	439,751
二零一九年十二月三十一日	271,626	10,147	42,430	324,203

二零二零年度固定資產計提的折舊金額為人民幣39,217,000元(二零一九年度：人民幣46,484,000元)，其中計入管理費用的折舊費用為人民幣32,946,000元(二零一九年度：人民幣20,424,000元)。

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (15) 使用權資產

	房屋及建築物
<b>原價</b>	
二零一九年十二月三十一日	1,009,951
本年增加	639,069
新增租賃合同	639,028
收購子公司增加	41
本年減少	(24,934)
租賃合同到期	(24,934)
二零二零年十二月三十一日	1,624,086
<b>累計折舊</b>	
二零一九年十二月三十一日	(94,906)
本年增加	(159,401)
計提	(159,401)
本年減少	24,934
租賃合同到期	24,934
二零二零年十二月三十一日	(229,373)
<b>減值準備</b>	
二零一九年十二月三十一日	-
本年增加	-
本年減少	-
二零二零年十二月三十一日	-
<b>賬面價值</b>	
二零二零年十二月三十一日	1,394,713
二零一九年十二月三十一日	915,045

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (16) 無形資產

	合同性 客戶關係	特許經營權	其他	合計
<b>原價</b>				
二零一九年十二月三十一日	-	20,667	30,796	51,463
本年增加	304,390	-	14,138	318,528
購置	-	-	14,138	14,138
收購子公司增加 (附註五(1)(b)(ii))	304,390	-	-	304,390
本年減少	-	-	(45)	(45)
處置	-	-	(45)	(45)
二零二零年十二月三十一日	304,390	20,667	44,889	369,946
<b>累計攤銷</b>				
二零一九年十二月三十一日	-	(1,562)	(11,393)	(12,955)
本年增加	(30,469)	(4,490)	(4,165)	(39,124)
計提	(30,469)	(4,490)	(4,165)	(39,124)
本年減少	-	-	-	-
處置	-	-	-	-
二零二零年十二月三十一日	(30,469)	(6,052)	(15,558)	(52,079)
<b>減值準備</b>				
二零一九年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-
<b>賬面價值</b>				
二零二零年十二月三十一日	273,921	14,615	29,331	317,867
二零一九年十二月三十一日	-	19,105	19,403	38,508

二零二零年度無形資產的攤銷金額為人民幣39,124,000元(二零一九年度：人民幣6,902,000元)。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (17) 長期待攤費用

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年攤銷	二零二零年 十二月三十一日
投資物業改良	161,222	23,699	(56,102)	<b>128,819</b>
使用權資產改良	268,375	158,787	(32,499)	<b>394,663</b>
其他	23,547	24,935	(13,284)	<b>35,198</b>
合計	453,144	207,421	(101,885)	<b>558,680</b>

## (18) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

## (a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
	可抵扣 暫時性差異及 可抵扣虧損	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異及 可抵扣虧損	遞延 所得稅資產
減值準備	<b>71,700</b>	<b>17,925</b>	32,310	8,077
預提工資及其他成本費用	<b>720,928</b>	<b>180,232</b>	41,608	10,402
累計虧損	<b>9,507,520</b>	<b>2,376,880</b>	7,531,648	1,882,912
抵銷內部未實現利潤	<b>847,744</b>	<b>211,936</b>	501,008	125,252
合計	<b>11,147,892</b>	<b>2,786,973</b>	8,106,574	2,026,643
其中：				
預計於1年內(含1年)轉回 的金額		<b>346,444</b>		64,756
預計於1年後轉回的金額		<b>2,440,529</b>		1,961,887
合計		<b>2,786,973</b>		2,026,643



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (18) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

##### (b) 未經抵銷的遞延所得稅負債

	二零二零年	二零二零年	二零一九年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債
其他非流動金融資產	247,730	61,933	142,084	35,521
非同一控制下企業合併 資本化利息	3,055,960	763,990	735,552	183,888
計入損益的投資性 房地產公允價值變動	4,076,904	1,019,226	3,739,916	934,979
計入其他綜合收益的 投資性房地產公允價值 變動	3,831,881	957,970	3,493,693	873,423
投資性房地產的折舊差異	345,768	86,442	373,220	93,305
土地一級開發	484,468	121,117	359,360	89,840
其他	209,948	52,487	339,696	84,924
	21,596	5,399	54,316	13,579
合計	12,274,255	3,068,564	9,237,837	2,309,459
其中：				
預計於1年內(含1年)轉回 的金額		18,229		275,477
預計於1年後轉回的金額		3,050,335		2,033,982
合計		3,068,564		2,309,459

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (18) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

(c) 本集團未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
可抵扣虧損	3,162,149	3,137,492
可抵扣暫時性差異	704,414	652,010
合計	3,866,563	3,789,502

(d) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
二零二零年	—	668,652
二零二一年	815,693	821,472
二零二二年	396,396	444,212
二零二三年	454,676	510,104
二零二四年	591,236	693,052
二零二五年	904,148	—
合計	3,162,149	3,137,492

(e) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	互抵金額	抵銷後餘額	互抵金額	抵銷後餘額
遞延所得稅資產	213,524	2,573,449	155,718	1,870,925
遞延所得稅負債	213,524	2,855,040	155,718	2,153,741

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (19) 其他非流動資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
預繳稅金	<b>1,130,747</b>	-
其他	<b>10,123</b>	9,921
合計	<b>1,140,870</b>	9,921

#### (20) 資產減值及損失準備

	二零一九年		本年減少		二零二零年 十二月三十一日
	十二月三十一日	本年增加	轉回	轉銷	
應收賬款壞賬準備 (附註四(3)(b))	7,000	1,175	-	-	<b>8,175</b>
其中：單項計提壞賬準備	7,000	-	-	-	<b>7,000</b>
組合計提壞賬準備	-	1,175	-	-	<b>1,175</b>
其他應收款壞賬準備 (附註四(5)(b))	247,041	99,883	(68,459)	-	<b>278,465</b>
長期應收款壞賬準備 (附註四(9))	-	4,041	-	-	<b>4,041</b>
小計	254,041	105,099	(68,459)	-	<b>290,681</b>
存貨跌價準備 (附註四(6)(c))	53,616	69,623	-	(4,051)	<b>119,188</b>
商譽減值準備	172,137	-	-	-	<b>172,137</b>
小計	225,753	69,623	-	(4,051)	<b>291,325</b>
合計	479,794	174,722	(68,459)	(4,051)	<b>582,006</b>

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (21) 短期借款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
信用借款	495,245	707,658
抵押借款(a)	—	168,000
質押借款(b)	—	833,263
計提利息	7,158	8,751
合計	502,403	1,717,672

## (a) 抵押借款

於二零二零年十二月三十一日，短期借款中的抵押借款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣168,000,000元)。

## (b) 質押借款

於二零二零年十二月三十一日，短期借款中的質押借款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣833,263,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，短期借款的利率區間為2.19%至6.50%(二零一九年十二月三十一日：4.02%至6.50%)。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (22) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
一年以內	11,818,235	8,348,306
一年以上	826,642	203,334
合計	12,644,877	8,551,640

#### (23) 合同負債及其他流動負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
開發項目預售款	27,229,324	19,384,092
預收商品款	125,629	67,208
預收物業費及服務費	70,728	-
其他	98,580	23,982
合計	27,524,261	19,475,282
減：開發項目預售款中轉入其他流動負債的待轉銷項稅(i)	(1,303,235)	-
淨額	26,221,026	19,475,282

包括在二零一九年十二月三十一日賬面價值中的人民幣13,811,020,000元合同負債(二零一九年度：人民幣11,404,362,000元)已於二零二零年度轉入營業收入，包括開發項目預售款人民幣13,766,920,000元(二零一九年度：人民幣11,404,362,000元)，預收商品款人民幣44,100,000元(二零一九年度：無)。

(i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團因開發項目預售款產生的待轉銷項稅為人民幣1,303,235,000元。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (24) 應付職工薪酬

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應付短期薪酬(a)	106,922	254,559
應付設定提存計劃(b)	1,352	3,995
合計	108,274	258,554

## (a) 短期薪酬

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	140,767	829,549	(944,496)	25,820
職工福利費	-	10,675	(10,658)	17
社會保險費	3,390	51,779	(53,528)	1,641
其中：醫療保險費	3,062	49,446	(51,026)	1,482
工傷保險費	258	452	(601)	109
生育保險費	70	1,881	(1,901)	50
住房公積金	1,999	72,169	(73,133)	1,035
工會經費和職工教育經費	10,950	10,255	(12,712)	8,493
董事薪金(附註九(7))	26,550	681	(786)	26,445
利潤分享計劃	70,705	-	(28,000)	42,705
其他短期薪酬	198	4,274	(3,706)	766
合計	254,559	979,382	(1,127,019)	106,922

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，應付職工薪酬中沒有屬於拖欠性質的應付款。

本集團無為職工提供的非貨幣性福利。

## (b) 設定提存計劃

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
基本養老保險	3,114	17,166	(19,295)	985
年金繳費	279	4,254	(4,377)	156
失業保險費	602	539	(930)	211
合計	3,995	21,959	(24,602)	1,352

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (25) 應交稅費

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應交土地增值稅	<b>3,826,164</b>	3,274,628
應交企業所得稅	<b>629,789</b>	644,918
未交增值稅	<b>387,403</b>	1,203,307
其他	<b>61,223</b>	81,624
合計	<b>4,904,579</b>	5,204,477

#### (26) 其他應付款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應付關聯方往來款(附註九(6))	<b>9,027,638</b>	4,058,747
應付天城永泰往來款	<b>1,590,898</b>	2,403,511
應付其他經營往來款	<b>1,304,337</b>	1,221,873
應付其他權益工具股利	<b>431,158</b>	578,171
保證金	<b>338,570</b>	362,189
應付關聯方股利(附註九(6))	<b>196,753</b>	196,753
購房訂金	<b>118,771</b>	186,078
代收契稅及維修基金	<b>57,211</b>	141,945
應付高級永續債券股利	<b>25,704</b>	25,704
應付股權轉讓款	—	1,300,000
應付項目投資款	—	185,605
其他	<b>550,375</b>	523,599
合計	<b>13,641,415</b>	11,184,175

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (27) 一年內到期的非流動負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(附註四(28))	12,321,663	10,275,637
一年內到期的應付債券(附註四(29))	18,680,485	10,170,173
一年內到期的長期應付款(附註四(31))	—	1,580,000
計提利息	905,662	738,468
一年內到期的租賃負債(附註四(30))	119,579	54,795
合計	32,027,389	22,819,073

## (28) 長期借款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
信用(a)	26,727,624	24,520,023
保證(b)	—	1,631,000
抵押(c)	10,390,733	8,397,668
質押(d)	3,660,000	1,500,000
抵押、質押(e)	—	1,055,000
債權投資計劃(f)	13,270,980	12,900,000
小計	54,049,337	50,003,691
減：一年內到期的長期借款		
其中：		
信用(a)	(6,112,811)	(5,427,605)
保證(b)	—	(981,000)
抵押(c)	(1,708,832)	(1,348,032)
質押(d)	(1,500,000)	—
抵押、質押(e)	—	(19,000)
債權投資計劃(f)	(3,000,020)	(2,500,000)
小計	(12,321,663)	(10,275,637)
淨額	41,727,674	39,728,054



#### 四 合併財務報表項目附註(續)

##### (28) 長期借款(續)

###### (a) 信用借款

於二零二零年十二月三十一日，人民幣560,000,000元的借款利息每半年支付一次；人民幣25,733,624,000元的借款利息每三個月支付一次；人民幣434,000,000元的借款利息每月支付一次。本金人民幣6,112,811,000元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

###### (b) 保證借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團保證借款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,631,000,000元)。

###### (c) 抵押借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押借款共計人民幣10,390,733,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,397,668,000元)。其中，借款人民幣8,589,237,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,934,668,000元)由本集團以相關開發中物業作為抵押借入，抵押物價值共計人民幣20,003,701,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣24,994,773,000元)；借款人民幣1,801,496,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,463,000,000元)由本集團以投資性房地產作為抵押借入，抵押物價值共計人民幣5,193,430,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,708,824,000元)。

上述借款，人民幣776,000,000元的借款利息每個月支付一次；人民幣9,614,733,000元的借款利息每三個月支付一次。其中，本金人民幣1,708,832,000元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

## 四 合併財務報表項目附註(續)

**(28) 長期借款(續)****(d) 質押借款**

於二零二零年十二月三十一日，本集團質押借款共計人民幣3,660,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)，由本集團子公司以應收賬款收益權作為質押借入。

上述借款利息每三個月支付一次。其中，本金人民幣1,500,000,000元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

**(e) 抵押、質押借款**

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押、質押借款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,055,000,000元)。

**(f) 通過債權投資計劃取得的借款**

於二零二零年十二月三十一日，本集團通過債權投資計劃取得的借款為人民幣13,270,980,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,900,000,000元)。其中，由首創集團提供擔保的借款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元)；借款人民幣13,270,980,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,400,000,000元)由本集團提供擔保，利息每三個月支付一次。上述借款中，本金人民幣3,000,020,000元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零二零年十二月三十一日，長期借款的利率區間為3.30%至8.50%(二零一九年十二月三十一日：3.40%至8.50%)。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (29) 應付債券

	二零一九年 十二月三十一日	本年發行	折溢價 攤銷	本年償還	其他變動(i)	二零二零年 十二月三十一日	計提利息
公司債券(ii)	28,937,970	7,473,019	53,179	(6,419,000)	-	<b>30,045,168</b>	1,439,646
中期票據(iii)	6,946,806	4,594,569	22,550	(3,504,990)	(595,636)	<b>7,463,299</b>	264,056
其他債券(iv)	2,775,730	-	5,974	-	(182,200)	<b>2,599,504</b>	102,497
小計	38,660,506	12,067,588	81,703	(9,923,990)	(777,836)	<b>40,107,971</b>	1,806,199
其中：一年內到期的應付債券	(10,170,173)					<b>(18,680,485)</b>	
淨額	28,490,333					<b>21,427,486</b>	

(i) 其他變動主要為匯率變動導致。

(ii) 經上海證券交易所上證函[2020]216號文核准，於二零二零年三月二十六日本公司非公開發行人民幣790,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣787,235,000元。債券期限為五年，固定利率為3.65%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2020]PPN194號文核准，於二零二零年四月二十四日本公司非公開發行人民幣1,500,000,000元的債務融資工具。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,493,250,000元。債券期限為三年，固定利率為3.40%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經上海證券交易所上證函[2020]216號文核准，於二零二零年五月二十九日本公司非公開發行人民幣3,000,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,989,500,000元。債券期限為五年，固定利率為3.60%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經上海證券交易所上證函[2020]216號文核准，於二零二零年七月六日本公司非公開發行人民幣1,419,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,414,034,000元。債券期限為五年，固定利率為3.85%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經北京金融資產交易所(以下稱「北金所」)債權融資計劃[2020]第0734號文核准，於二零二零年七月三十一日本公司非公開發行人民幣300,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣291,000,000元。債券期限為兩年，固定利率為5.5%，每季付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

經北金所債權融資計劃[2020]第0734號文核准，於二零二零年八月六日本公司非公開發行人民幣500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣498,000,000元。債券期限為兩年，固定利率為5.4%，每季付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

於二零二零年十二月三十一日，本公司賬面有票面值共計人民幣30,150,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後折合人民幣30,045,168,000元，利率區間為2.95%至6.0%。於二零二零年十二月三十一日，公司債券賬面金額人民幣11,530,302,000元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (29) 應付債券(續)

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

於二零一七年一月二十五日，Central Plaza 成功提取票面值為 4 億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到淨額 396,006,000 美元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為 3.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由 IFC 提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。於二零二零年十二月三十一日，該票據已償還。

於二零一七年七月五日，Central Plaza 成功提取票面值為 1 億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到淨額 99,238,000 美元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為 3.700%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由 IFC 提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。於二零二零年十二月三十一日，該票據已償還。

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

於二零一八年一月三十日，Central Plaza 成功提取票面值為 5 億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到淨額 493,832,000 美元。該中期票據期限為三年，採用單利計息，固定年利率為 3.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由 IFC 提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。於二零二零年十二月三十一日，賬面金額人民幣 3,253,092,000 元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

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

於二零二零年一月十四日，Central Plaza 成功提取票面值為 4.5 億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到淨額 447,176,000 美元。該中期票據期限為五年半，採用單利計息，固定年利率為 3.85%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由 IFC 提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。

於二零二零年八月十一日，Central Plaza 成功提取票面值為 2 億美元的中期票據，扣除相關承銷發行費用後，Central Plaza 實際收到淨額 199,063,000 美元。該中期票據期限為 363 天，採用單利計息，固定年利率為 4.5%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息，由本公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保。於二零二零年十二月三十一日，賬面金額人民幣 1,297,587,000 元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (29) 應付債券(續)

- (iv) 二零一八年八月二日，本公司之子公司質景環球有限公司(以下稱「質景環球」)成功發行4億美元擔保票據，扣除相關承銷發行費用後，質景環球實際收到淨額397,619,000美元。該債券期限為三年，採用浮動利率計息，每季度付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。該票據由首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)提供無條件、不可撤銷擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。於二零二零年十二月三十一日，賬面金額人民幣2,599,504,000元應於二零二一年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

#### (30) 租賃負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
租賃負債	<b>1,459,156</b>	930,113
減：一年內到期的租賃負債(附註四(27))	<b>(119,579)</b>	(54,795)
租賃負債淨額	<b>1,339,577</b>	875,318

#### (31) 長期應付款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
信託投資款	—	1,580,000
應付股權轉讓款	<b>1,300,000</b>	—
資產支持證券款項	<b>2,695,950</b>	2,691,900
其他	<b>26,430</b>	25,576
小計	<b>4,022,380</b>	4,297,476
減：一年內到期的長期應付款	—	(1,580,000)
淨額	<b>4,022,380</b>	2,717,476

於二零二零年十二月三十一日，本集團應付信託投資款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,580,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，資產支持證券款項的利率為5.20%(二零一九年十二月三十一日：5.20%)。除資產支持證券款項外，其餘長期應付款均不計息。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (32) 衍生金融資產和衍生金融負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
衍生金融資產 —		
遠期外匯合約		
— 現金流量套期	48,828	94,872
交叉貨幣利率掉期工具		
— 現金流量套期	—	1,059
合計	48,828	95,931
衍生金融負債 —		
遠期外匯合約		
— 現金流量套期	16,546	—
交叉貨幣掉期工具		
— 現金流量套期	55,413	—
交叉貨幣利率掉期工具		
— 現金流量套期	166,805	—
合計	238,764	—

於二零二零年十二月三十一日，衍生金融資產及衍生金融負債主要為遠期外匯合約、交叉貨幣掉期工具及交叉貨幣利率掉期工具，其名義金額分別為401,874,000澳元、450,000,000美元和400,000,000美元(二零一九年十二月三十一日：728,015,000澳元、0美元和400,000,000美元)。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (33) 股本

	二零一九年 十二月三十一日	本年增減變動					二零二零年 十二月三十一日
		發行新股	配股	公積金轉股	其他	小計	
尚未流通股 -							
境內法人持有股	2,473,809	-	-	-	-	-	2,473,809
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	-	357,998
流通股份 -							
H股	1,020,756	-	510,378	-	-	510,378	1,531,134
合計	3,852,563	-	510,378	-	-	510,378	4,362,941

本公司於二零二零年一月收到H股供股所得款項人民幣800,762,000元，其中人民幣510,378,000元計入股本，人民幣290,384,000元計入資本公積(股本溢價)(附註四(34))。

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (34) 資本公積

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
股本溢價	395,293	290,384	(132,572)	553,105

	二零一八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一九年 十二月三十一日
股本溢價	469,930	565,237	(639,874)	395,293

本公司於二零二零年一月收到H股供股所得款項人民幣800,762,000元，其中290,384,000元計入資本公積(股本溢價)。

於二零一七年九月，華鑫國際信託有限公司設立專項資管計劃募集金額人民幣2,000,000,000元。於二零二零年九月，本公司償還剩餘其他權益工具人民幣1,970,028,000元，並相應減少資本公積人民幣29,972,000元(附註十六(15))。

於二零一八年九月，北金所設立債權融資計劃募集金額人民幣350,000,000元。於二零二零年九月，本公司償還剩餘其他權益工具人民幣337,400,000元，並相應減少資本公積人民幣12,600,000元(附註十六(15))。

於二零一九年四月，北金所設立債權融資計劃募集金額人民幣2,000,000,000元。於二零二零年九月，本公司償還其中部分其他權益工具人民幣1,410,000,000元，並相應減少資本公積人民幣90,000,000元(附註十六(15))。



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (35) 其他綜合收益

	資產負債表中其他綜合收益			二零二零年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一九年 十二月三十一日	稅後歸屬於 母公司	二零二零年 十二月三十一日	所得稅前 發生額	減：其他 綜合收益 本年轉出	減：所得稅 費用	稅後歸屬於 母公司	稅後歸屬於 少數股東
不能重分類進損益的其他綜合收益	38,283	(171,051)	(132,768)	(171,051)	-	-	(171,051)	-
- 其他權益工具投資公允價值變動	38,283	(171,051)	(132,768)	(171,051)	-	-	(171,051)	-
將重分類進損益的其他綜合收益	251,660	112,626	364,286	(278,770)	384,533	6,863	112,626	-
- 因存貨轉入投資性房地產確認的 其他綜合收益變動(a)	279,878	(20,589)	259,289	-	(27,452)	6,863	(20,589)	-
- 現金流量套期儲備	(14,822)	126,118	111,296	(285,867)	411,985	-	126,118	-
- 外幣報表折算差額	(13,396)	7,097	(6,299)	7,097	-	-	7,097	-
合計	289,943	(58,425)	231,518	(449,821)	384,533	6,863	(58,425)	-

- (a) 二零二零年度，本集團由於處置部分物業，該部分物業原持有期間的評估增值計入其他綜合收益的部分，於處置日相應轉入當期損益的金額為人民幣20,589,000元(二零一九年度：人民幣62,073,000元)。

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (36) 盈餘公積

	二零一九年 十二月三十一日	本年提取	其他調整	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	829,151	-	-	-	829,151

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

根據《中華人民共和國公司法》、本公司章程及董事會的決議，本公司按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到股本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。二零二零年度，本公司未計提法定盈餘公積(二零一九年度：人民幣163,770,000元)。

## (37) 未分配利潤

	二零二零年度	二零一九年度
年初未分配利潤(調整前)	11,412,652	11,037,357
調整 - 新租賃準則	-	(8,131)
年初未分配利潤(調整後)	11,412,652	11,029,226
加：本年歸屬於母公司股東的淨利潤	981,825	2,122,572
減：提取法定盈餘公積	-	(163,770)
派發普通股股利(a)	(741,700)	(666,151)
對其他權益工具股東的分配	(944,202)	(806,103)
其他	-	(103,122)
年末未分配利潤	10,708,575	11,412,652

(a) 根據二零二零年三月二十三日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發二零一九年現金股利，每股人民幣0.17元，按照已發行股份4,362,940,850股計算，共計人民幣741,700,000元。該股利分配已於二零二零年五月十三日舉行的周年股東大會上經股東審批。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (38) 營業收入和營業成本

	二零二零年度	二零一九年度
主營業務收入(a)	<b>20,728,788</b>	19,946,963
其他業務收入(b)	<b>519,070</b>	839,292
合計	<b>21,247,858</b>	20,786,255

	二零二零年度	二零一九年度
主營業務成本(a)	<b>15,537,727</b>	13,320,712
其他業務成本(b)	<b>370,358</b>	393,194
合計	<b>15,908,085</b>	13,713,906

#### (a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零二零年度		二零一九年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售	<b>17,639,482</b>	<b>13,353,595</b>	15,579,565	10,623,042
土地一級開發	<b>1,896,103</b>	<b>1,684,852</b>	3,513,542	2,601,021
投資物業租賃收入	<b>772,490</b>	<b>311,402</b>	769,494	85,967
其他	<b>420,713</b>	<b>187,878</b>	84,362	10,682
合計	<b>20,728,788</b>	<b>15,537,727</b>	19,946,963	13,320,712

本公司的租金收入來自於出租自有房屋及建築物。二零二零年度，租金收入中基於承租人的銷售額的一定比例確認的可變租金為人民幣84,497,000元。

由於新冠肺炎疫情影響，本集團免除承租人二零二零年第二季度的租金人民幣76,212,000元，本集團已將上述租金減免額沖減當期租金收入。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (38) 營業收入和營業成本(續)

## (b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零二零年度		二零一九年度	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
投資性房地產銷售	14,267	11,982	421,934	266,496
臨時性租賃	200,094	103,152	120,380	46,863
商品銷售	244,513	216,844	174,431	66,562
其他業務	60,196	38,380	122,547	13,273
合計	519,070	370,358	839,292	393,194

## (39) 稅金及附加

	二零二零年度	二零一九年度	計繳標準
土地增值稅	708,028	1,752,287	附註三
其他	264,578	284,477	
合計	972,606	2,036,764	

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (40) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

	二零二零年度	二零一九年度
房地產項目成本	<b>13,103,821</b>	10,215,765
土地一級開發成本	<b>1,670,233</b>	2,534,650
投資物業運營成本	<b>261,044</b>	33,642
投資性房地產銷售成本	<b>11,982</b>	266,496
物業服務成本	<b>175,518</b>	—
商品銷售	<b>216,844</b>	66,562
工資、社保及福利	<b>720,031</b>	1,343,448
營銷及佣金費用	<b>610,955</b>	642,910
折舊與攤銷	<b>150,947</b>	150,019
差旅招待費	<b>29,783</b>	42,484
審計師費用	<b>11,791</b>	13,084
— 審計服務	<b>10,349</b>	11,801
— 非審計服務	<b>1,442</b>	1,283
其他中介服務費	<b>150,374</b>	153,368
其他	<b>378,201</b>	420,291
合計	<b>17,491,524</b>	15,882,719

由於新冠肺炎疫情影響，出租人免除本集團二零二零年第二季度的租金人民幣2,609,000元，本集團已將上述租金減免額沖減當期租金費用。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (41) 財務費用

	二零二零年度	二零一九年度
利息支出	<b>5,827,939</b>	5,497,334
加：租賃負債利息支出	<b>70,656</b>	31,961
減：資本化利息支出	<b>(3,016,593)</b>	(2,304,830)
利息費用淨額	<b>2,882,002</b>	3,224,465
利息收入	<b>(365,322)</b>	(325,625)
匯兌損益淨額	<b>(400,823)</b>	9,838
其他	<b>211,089</b>	188,331
淨額	<b>2,326,946</b>	3,097,009

## (42) 資產減值損失

	二零二零年度	二零一九年度
開發產品	<b>69,623</b>	10,086

## (43) 投資收益

	二零二零年度	二零一九年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	<b>14,447</b>	355,430
非同一控制下企業合併(附註五(1)(a))	<b>772,229</b>	-
債權投資取得的收益	<b>756,824</b>	1,279,644
處置合營及聯營企業收益	-	649,208
處置子公司收益	-	1,214,048
其他	<b>27,488</b>	80,907
合計	<b>1,570,988</b>	3,579,237

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (44) 公允價值變動(損失)/收益

	二零二零年度	二零一九年度
非金融資產		
投資性房地產	344,324	91,991
交易性金融資產		
資產管理計劃委託投資	444	1,613
加蓋貨幣掉期合約	(480,089)	182,043
其他非流動金融資產		
對天城永泰的投資款	105,646	—
交易性金融資產/其他非流動金融資產		
澳大利亞房地產投資款	(214,807)	—
衍生金融資產		
遠期外匯合約	108,076	—
交叉貨幣掉期工具	(10,212)	—
交叉貨幣利率掉期工具	(10,133)	—
實現銷售轉回相應公允價值變動損益	(6,136)	(173,309)
合計	(162,887)	102,338

#### (45) 所得稅費用

	二零二零年度	二零一九年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	1,106,013	1,737,058
遞延所得稅	(559,066)	(735,696)
合計	546,947	1,001,362

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (45) 所得稅費用(續)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零二零年度	二零一九年度
利潤總額	<b>1,819,053</b>	3,570,224
按適用稅率25%計算的所得稅	<b>454,763</b>	892,556
所得稅稅率差異的影響	<b>17,951</b>	(14,790)
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	<b>(3,612)</b>	(88,858)
非同一控制下企業合併	<b>(193,057)</b>	-
非應稅損益	<b>153,940</b>	(81,774)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	<b>138,471</b>	51,403
需要繳稅的內部股權轉讓收益	<b>8,049</b>	27,111
可以在稅前列支的權益工具分紅	<b>(292,383)</b>	(277,925)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	<b>226,037</b>	173,263
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	<b>(58,811)</b>	-
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	<b>30,216</b>	-
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的 可抵扣暫時性差異	<b>(17,115)</b>	-
不得扣除的成本、費用和損失	<b>82,498</b>	320,376
所得稅費用	<b>546,947</b>	1,001,362



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (46) 每股收益

##### (a) 基本每股收益

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

	二零二零年度	二零一九年度
歸屬於母公司股東的合併淨利潤	<b>981,825</b>	2,122,572
減：其他權益工具分紅	<b>(944,202)</b>	(806,103)
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<b>37,623</b>	1,316,469
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<b>4,279,049</b>	3,027,960
基本每股收益(人民幣元每股)	<b>0.01</b>	0.43
其中：		
— 持續經營基本每股收益(人民幣元每股)	<b>0.01</b>	0.43

- (b) 稀釋每股收益以根據稀釋性潛在普通股調整後的歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以調整後的本公司發行在外普通股的加權平均數計算。二零二零年度及二零一九年度本公司稀釋每股收益與基本每股收益基本相同。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (47) 現金流量表項目註釋

## (a) 收到其他與經營活動有關的現金

	二零二零年度	二零一九年度
銀行利息收入	365,322	325,625
收到的政府土地回購款項	54,996	103,000
收到的政府補助款及稅收返還款	27,855	95,238
收到的訂金及保證金	71,961	147,772
收到的經營往來	135,284	201,743
合計	655,418	873,378

## (b) 支付其他與經營活動有關的現金

	二零二零年度	二零一九年度
營銷推廣費	327,786	367,630
佣金及中介費	387,981	442,418
管理辦公費	207,717	358,376
支付的經營往來	118,353	112,643
支付的保證金	159,226	108,678
其他	58,190	41,217
合計	1,259,253	1,430,962

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (47) 現金流量表項目註釋(續)

##### (c) 收到其他與投資活動有關的現金

	二零二零年度	二零一九年度
收回關聯方資金拆借本金及利息	<b>6,706,095</b>	8,019,037
收到合作投資款	<b>24,000</b>	164,000
遠期外匯合約交割	<b>152,438</b>	–
收到股權轉讓款本金及利息	<b>53,027</b>	–
收回的澳大利亞房地產投資款	<b>9,526</b>	202,733
合計	<b>6,945,086</b>	8,385,770

##### (d) 支付其他與投資活動有關的現金

	二零二零年度	二零一九年度
支付關聯方資金拆借款	<b>4,633,009</b>	3,120,771
支付項目合作投資款	<b>182,472</b>	8,255,557
支付天津城鐵港鐵建設有限公司 (以下稱「天津城鐵港鐵」)履約保函及保證金	<b>32,137</b>	353,600
其他	<b>52,924</b>	2,228
合計	<b>4,900,542</b>	11,732,156

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (47) 現金流量表項目註釋(續)

## (e) 收到其他與籌資活動有關的現金

	二零二零年度	二零一九年度
收到關聯方資金拆借款	7,687,919	1,892,528
收到子公司股權轉讓款	1,410,400	—
收到天城永泰往來款	—	1,624,260
合計	9,098,319	3,516,788

## (f) 支付其他與籌資活動有關的現金

	二零二零年度	二零一九年度
償還關聯方資金拆借本金及利息	2,237,585	2,087,185
償還資金拆借款	304,000	—
支付維好協議服務費	57,281	35,133
支付的融資費用	122,892	95,380
貨幣掉期合約支付款項	128,389	115,642
支付天城永泰的往來款及投資物業款	822,613	—
償還租賃負債支付的金額	180,682	69,263
合計	3,853,442	2,402,603

二零二零年度，本集團支付的與租賃相關的總現金流出為人民幣180,682,000元，除上述計入籌資活動的償付租賃負債支付的金額以外，無其他與租賃相關的現金流出。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (48) 現金流量表補充資料

##### 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零二零年度	二零一九年度
淨利潤	1,272,106	2,568,862
加：信用減值損失	22,174	—
資產減值損失(附註四(42))	69,623	—
固定資產折舊(附註四(14))	32,946	46,017
無形資產攤銷	38,461	—
長期待攤費用的攤銷	79,540	103,535
處置固定資產及其他長期資產的淨收益	(2,517)	(48,625)
財務費用	5,585,023	5,662,661
投資收益	(1,459,792)	(3,438,489)
公允價值變動損失／(收益)	156,751	(120,399)
套期收益	—	(17,605)
遞延所得稅資產的增加	(702,170)	(304,349)
遞延所得稅負債的增加	121,198	102,965
存貨的增加	(9,352,333)	(8,560,653)
受限制現金的增加	(284,093)	(146,250)
經營性應收項目的增加	(285,677)	(189,129)
經營性應付項目的增加	11,931,164	4,587,479
經營活動產生的現金流量淨額	7,222,404	246,020

##### 不涉及現金收支的重大經營、投資和籌資活動

	二零二零年度	二零一九年度
當期新增的使用權資產	639,069	420,463
對合聯營公司其他應收款轉投資款	499,591	—
合聯營公司間債權債務抵銷	—	618,000
合聯營公司分配股利沖減其他應付款	—	540,000
合計	1,138,660	1,578,463

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 四 合併財務報表項目附註(續)

## (48) 現金流量表補充資料(續)

## (a) 現金淨變動情況

	二零二零年度	二零一九年度
現金的期末餘額	<b>35,650,248</b>	25,791,105
減：現金的期初餘額	<b>(25,791,105)</b>	(21,748,206)
現金增加額	<b>9,859,143</b>	4,042,899

## (b) 取得子公司

	二零二零年度	二零一九年度
於本年支付的現金和現金等價物	-	-
減：子公司持有的現金和現金等價物	<b>(191,268)</b>	-
取得子公司支付的現金淨額	<b>(191,268)</b>	-
取得子公司的價格	-	-

二零二零年度取得子公司於購買日的淨資產

	二零二零年度
流動資產	<b>12,293,906</b>
非流動資產	<b>1,265,289</b>
流動負債	<b>(5,705,553)</b>
非流動負債	<b>(831,971)</b>
	<b>7,021,671</b>

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 四 合併財務報表項目附註(續)

#### (48) 現金流量表補充資料(續)

##### (c) 現金及現金等價物

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
貨幣資金	<b>37,178,480</b>	27,035,244
減：受到限制的銀行存款	<b>(1,477,234)</b>	(1,165,488)
受到限制的其他貨幣資金	<b>(50,998)</b>	(78,651)
現金及現金等價物期末餘額	<b>35,650,248</b>	25,791,105

### 五 合併範圍的變更

#### (1) 非同一控制下的企業合併

##### (a) 本年發生的非同一控制下的企業合併

被購買方	取得時點	購買成本	取得的 權益比例	取得方式	購買日	購買日 確定依據	購買日至 年未被購買方 的淨利潤/ 的收入	購買日至 年未被購買方 的淨利潤/ (虧損)	購買日至 年未被購買方 的經營活動 現金流量	購買日至 年未被購買方 的現金流量 淨額
首萬譽業	二零二零年一月一日	-	-	協議轉讓控制權	二零二零年一月一日	協議簽訂	281,539	45,870	(13,499)	(13,631)
上海首嘉	二零二零年三月三十一日	-	-	協議轉讓控制權	二零二零年三月三十一日	章程變更日	3,238	169	32,283	(3,678)
武漢融城開創	二零二零年六月二十九日	-	-	協議轉讓控制權	二零二零年六月二十九日	協議簽訂	-	(14,668)	675,683	675,660
尚博地	二零二零年十月三十一日	-	-	協議轉讓控制權	二零二零年十月三十一日	章程變更日	3,550	(3,788)	12,475	(14,518)

重新計量產生的利得確認情況如下：

	首萬譽業	上海首嘉	武漢融城開創	尚博地
原持有資產淨額的 公允價值	89,123	296,646	2,809,862	317,817
減：原持有的資產淨額 的賬面價值 (附註四(11))	(11,971)	(293,724)	(2,209,532)	(225,992)
重新計量產生的利得 (附註四(43))	77,152	2,922	600,330	91,825

## 五 合併範圍的變更(續)

## (1) 非同一控制下的企業合併(續)

(b) 被購買方於購買日的資產和負債情況列示如下：

## (i) 武漢融城開創

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值
貨幣資金	36,639	36,639
預付賬款	615	615
其他應收款	4,589,339	4,589,339
存貨	6,523,479	4,957,559
其他流動資產	2,277	2,277
固定資產	2	4
減：應付款項	(172)	(172)
合同負債	(4,382)	(4,383)
其他應付款	(5,021,903)	(5,021,903)
遞延所得稅負債	(391,480)	-
淨資產	5,734,414	4,559,975
減：少數股東權益	(2,925,272)	(2,325,587)
取得的淨資產	2,809,142	2,234,388

於購買日，在合併財務報表中對原持有武漢融城開創股權按照購買日公允價值進行重新計量，評估所使用的方法為資產基礎法、假設開發法及收益法。管理層對重大不可觀察信息作出估計使用的關鍵假設列示如下：

- 根據類似可比案例的市場售價情況，並經過一定調整，計算出項目的市場售價，所選取的市場售價如下：

類別	使用的市場單價
住宅	人民幣8,800~10,900元/平米
商業	人民幣18,900~24,200元/平米
寫字樓	人民幣10,800元/平米
非人防車位	人民幣52,000~60,000元/個



## 五 合併範圍的變更(續)

### (1) 非同一控制下的企業合併(續)

#### (b) 被購買方於購買日的資產和負債情況列示如下(續):

##### (i) 武漢融城開創(續)

- 根據類似可比案例的市場租金情況，並經過一定調整，計算出項目的市場租金，所選取的市場租金為人民幣105元/平米/月至112元/平米/月。
- 根據歷史經驗及行業經驗預估單位建築成本為人民幣3,308元/平米至4,457元/平米。
- 根據歷史經驗及行業經驗預估出售部分管理費用為續建成本的2.5%，銷售費用為銷售收入的2.5%；自持部分管理費用、營銷費用及資本性支出及維修保養費用為銷售收入的3%；稅項根據本集團適用的主要稅種及其稅率計算。
- 建設期折現率9.09%為根據項目評估基準日加權平均資本成本計算得到，經營期折現率7%為根據市場上同類項目的市場收益情況進行取值。

## 五 合併範圍的變更(續)

## (1) 非同一控制下的企業合併(續)

(b) 被購買方於購買日的資產和負債情況列示如下(續)：

## (ii) 首萬譽業

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值
貨幣資金	70,074	70,074
應收款項	36,114	36,114
預付賬款	104,399	104,399
其他應收款	15,095	15,095
存貨	21	21
其他流動資產	1,182	1,182
固定資產	482	482
使用權資產	41	41
無形資產	304,390	53,827
長期待攤費用	2,683	2,683
減：應付款項	(69,065)	(69,065)
合同負債	(45,636)	(45,636)
應付職工薪酬	(5,334)	(5,334)
應交稅費	(1,520)	(1,520)
其他應付款	(178,057)	(178,057)
遞延所得稅負債	(62,716)	-
預計負債	(1,827)	(1,827)
租賃負債	(42)	(42)
淨資產	170,284	(17,563)
減：少數股東權益	(83,630)	8,606
取得的淨資產	86,654	(8,957)

首萬譽業賬面無形資產為合同性客戶關係，按10年進行攤銷。

對公司因擁有的合同權益及客戶關係形成的無形資產的評估方法為多期超額收益法，評估值等於把超額現金貼現計算出的主要資產的價值，使用的關鍵假設如下：合同權益及客戶關係的可使用年限、營運資金要求回報率、人力資源要求回報率及折現率。

## 五 合併範圍的變更(續)

### (1) 非同一控制下的企業合併(續)

#### (b) 被購買方於購買日的資產和負債情況列示如下(續):

##### (ii) 首萬譽業(續)

對公司因擁有包銷合同權益形成的無形資產的評估方法為市場法，評估值等於將估價對象房地產與近期發生了類似交易的類似的房地產加以比較，修正得出的市場價值，使用的關鍵假設如下：根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

##### (iii) 上海首嘉

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值
貨幣資金	18,707	18,707
其他應收款	773,506	773,506
存貨	46,275	37,172
固定資產	423	423
減：應付款項	(72,912)	(72,912)
合同負債	(2,684)	(2,684)
應付職工薪酬	111	111
應交稅費	(180,110)	(180,110)
其他應付款	(86,630)	(86,630)
遞延所得稅負債	(2,276)	-
淨資產	494,410	487,583
減：少數股東權益	(198,117)	(195,033)
取得的淨資產	296,293	292,550

## 五 合併範圍的變更(續)

## (1) 非同一控制下的企業合併(續)

(b) 被購買方於購買日的資產和負債情況列示如下(續)：

## (iv) 尚博地

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值
貨幣資金	65,848	65,848
應收款項	6,473	6,473
預付賬款	3,336	3,336
其他應收款	527	527
投資性房地產	957,000	651,120
固定資產	268	16
減：合同負債	(9,501)	(9,501)
應付職工薪酬	(89)	(89)
應交稅費	(2,327)	(1,465)
其他應付款	(25,342)	(25,342)
長期借款	(250,000)	(250,000)
遞延所得稅負債	(123,630)	-
淨資產	622,563	440,923
減：少數股東權益	(305,056)	(216,052)
取得的淨資產	317,507	224,871

投資性房地產的評估方法為收益法，評估值等於選用適當的折現率將預計未來正常淨收益折現到估價時點的現值，使用的關鍵假設如下：根據預計的價格採用市場比較法進行評估、採用的收益增長率、收益年限及折現率。

## 五 合併範圍的變更(續)

### (2) 其他原因的合併範圍變動

本集團於二零二零年一月出資設立子公司河南融創奧新房地產開發有限公司(以下稱「河南融創奧新」、首金睿志(天津)置業發展有限公司(以下稱「首金睿志」、首金敏志(天津)置業發展有限公司、首金禹志(天津)置業發展有限公司、首金博志(天津)商業管理有限公司。

本集團於二零二零年二月出資設立子公司河南融首新創文旅置業有限公司、河南融首新越文旅開發有限公司。

本集團於二零二零年三月出資設立子公司北京景輝置業有限公司。

本集團於二零二零年四月出資設立子公司重慶首泓科技發展有限公司、首金晟志(天津)置業發展有限公司、首金朗志(天津)商業管理有限公司、首金祺志(天津)投資管理有限公司、首金恒志(天津)置業發展有限公司、首金泰志(天津)置業發展有限公司、首金輝志(天津)置業發展有限公司、首置物業控股有限公司、首置物業管理有限公司。

本集團於二零二零年七月出資設立子公司北京創閱新科置業有限公司(以下稱「創閱新科」、青島首智投資開發有限公司、首商物業管理(上海)有限公司(以下稱「首商物業上海」、首經物業管理(上海)有限公司(以下稱「首經物業上海」、首奧物業管理(上海)有限公司(以下稱「首奧物業上海」)。

本集團於二零二零年八月出資設立子公司首金博成(天津)置業發展有限公司。

本集團於二零二零年九月出資設立子公司江陰首融置業有限公司。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 六 在其他主體中的權益

## (1) 在子公司中的權益

## (a) 重要子公司情況

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	已發行 股本及 債券信息(vi)	業務性質	持股比例		取得方式
						直接 (%)	間接 (%)	
Central Plaza	有限責任公司	英屬維爾京群島	英屬維爾京群島	1美元	投資控股	100	-	發起人注入
IFC	有限責任公司	英屬維爾京群島	英屬維爾京群島	1美元	投資控股	100	-	發起人注入
首創朝陽房地產發展有限公司 (以下稱「首創朝陽」)	有限責任公司	北京市	北京市	640,000	房地產開發及銷售	100	-	企業合併
北京新博城房地產開發有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	89,000	房地產開發及銷售	-	100	企業合併
浙江奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	湖州市	湖州市	261,598	房地產開發及運營	-	72.9	企業合併
首創鉅大	有限責任公司	開曼群島	開曼群島	16,732	投資控股	-	72.9	企業合併
西安首創新開置業有限公司	有限責任公司	西安市	西安市	1,169,184	房地產開發及銷售	-	72.9	企業合併
北京鑒金置業有限公司 (以下稱「鑒金置業」)(i)	有限責任公司	北京市	北京市	2,610,730	房地產開發及銷售	-	65.88	企業合併
北京東環鑫融投資管理有限公司 (以下稱「東環鑫融」)	有限責任公司	北京市	北京市	10,000	房屋租賃	100	-	企業合併
珠海橫琴首創置業光和城市股權 投資基金(有限合夥)	有限責任公司	珠海市	珠海市	249,000	投資管理	-	96.39	企業合併
重慶首永置業有限公司	有限責任公司	重慶市	重慶市	80,000	房地產開發及銷售	-	96.39	企業合併
瀋陽吳華置業有限公司	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	335,000	房地產開發及銷售	-	100	企業合併
成都首創瑞華置業有限公司 (以下稱「成都瑞華」)	有限責任公司	成都市	成都市	20,000	房地產開發及銷售	-	100	企業合併
天津首創新園置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	661,129	房地產開發及銷售	-	55	出資設立
京津同城(天津)投資有限公司 (以下稱「京津同城」)	有限責任公司	天津市	天津市	250,000	房地產開發	-	90	出資設立
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	867,135	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
北京首創中北基礎設施投資有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	100,000	房地產開發	-	100	出資設立
北京安順園房地產開發有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	50,000	房地產開發及銷售	-	95	出資設立
江陰啟悅置業有限公司	有限責任公司	江陰市	江陰市	310,175	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
青島信立偉業房地產開發有限公司	有限責任公司	青島市	青島市	90,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
海南奧特萊斯旅業開發有限公司 (以下稱「海南奧萊旅業」)	有限責任公司	萬寧市	萬寧市	56,712	房地產開發運營及管理	-	100	出資設立
瀋陽首創新運置業有限公司 (以下稱「瀋陽新運」)	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	20,000	房地產開發及銷售	100	-	出資設立
大唐偉業投資有限公司	有限責任公司	法國	法國	727,660	地產業務及其他	-	100	出資設立
海南首創奧萊置業有限公司	有限責任公司	萬寧市	萬寧市	20,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京創瑞祥安置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	60,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京貴佳茂置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉鴻置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京聯創盛業房地產開發有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	10,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 六 在其他主體中的權益(續)

#### (1) 在子公司中的權益(續)

##### (a) 重要子公司情況(續)

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	已發行 股本及 債券信息(vi)	業務性質	持股比例		取得方式
						直接 (%)	間接 (%)	
成都首創正華置業有限公司 (以下稱「成都正華」)	有限責任公司	成都市	成都市	30,000	房地產開發及銷售	100	-	出資設立
北京旭嘉置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉盛置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津宏泰偉業房地產開發有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首浦置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京天智盈置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京金億豐置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京寶馳通置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首湖投資有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首楊投資有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	20,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
杭州首創奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	杭州市	杭州市	335,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
江西首創奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	南昌市	南昌市	459,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司	有限責任公司	武漢市	武漢市	100,241	房地產開發運營及管理	-	72.2	出資設立
西安首創鉅商業開發管理有限公司	有限責任公司	西安市	西安市	335,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
鄭州鉅信奧萊置業有限公司	有限責任公司	鄭州市	鄭州市	-	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
北京永源興置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海裕懷房地產開發有限公司 (以下稱「上海裕懷」)	有限責任公司	上海市	上海市	2,000,000	房地產開發及銷售	-	51	出資設立
上海噲業房地產開發有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	2,000,000	房地產開發及銷售	-	51	出資設立
北京優達置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	90,000	房地產開發	-	70	出資設立
上海首涇投資有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
濟南首創鉅置業有限公司	有限責任公司	濟南市	濟南市	362,960	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
合肥創鉅奧萊商業管理有限公司	有限責任公司	合肥市	合肥市	280,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
重慶首創奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	重慶市	重慶市	200,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
上海領翰置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	10,200	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆明首創奧萊商業運營管理 有限公司	有限責任公司	昆明市	昆明市	317,700	房地產開發運營及管理	-	62	出資設立
上海首瀾置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	300,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 六 在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (a) 重要子公司情況(續)

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	已發行 股本及 債券信息(vi)	業務性質	持股比例		取得方式
						直接 (%)	間接 (%)	
深圳首龍房地產開發有限公司	有限責任公司	深圳市	深圳市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉昌置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京泰翔置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	20,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津城鐵港鐵	有限責任公司	天津市	天津市	2,273,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
杭州臨創置業有限公司	有限責任公司	杭州市	杭州市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
重慶首源置業有限公司	有限責任公司	重慶市	重慶市	20,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
青島鉅大奧萊商業管理有限公司	有限責任公司	青島市	青島市	210,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
質景環球	有限責任公司	香港	英屬維爾京群島	1美元	投資管理	-	72.9	出資設立
上海首悅置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
上海首翟置業有限公司	有限責任公司	上海市	上海市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
浙江華隆置業有限公司	有限責任公司	湖州市	湖州市	418,773	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
首創奧萊(昆山)置業有限公司 (以下稱「昆山奧萊置業」)	有限責任公司	昆山市	昆山市	300,000	房地產開發及銷售	100	-	出資設立
北京創瑞華安置業有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆山市首創新開置業有限公司 (以下稱「昆山新開」)	有限責任公司	昆山市	昆山市	100,000	房地產開發及銷售	100	-	出資設立
首金資本管理(天津)有限公司 (以下稱「首金資本」)	有限責任公司	天津市	天津市	300,000	投資管理	100	-	出資設立
青島滄海偉業房地產開發有限公司	有限責任公司	青島市	青島市	330,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
成都首創華府置業有限公司	有限責任公司	成都市	成都市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司	有限責任公司	南寧市	南寧市	350,000	房地產開發運營及管理	-	72.9	出資設立
佛山首朗房地產開發有限公司	有限責任公司	佛山市	佛山市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
張家口睿源房地產開發有限公司	有限責任公司	張家口市	張家口市	10,000	房地產開發	-	92	出資設立
首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司	有限責任公司	北京市	北京市	500,000	項目投資及房地產開發	-	70	出資設立
昆明首置新業房地產開發有限公司	有限責任公司	昆明市	昆明市	100,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
佛山首瑞房地產開發有限公司	有限責任公司	佛山市	佛山市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京首創新都置業有限公司 (以下稱「首創新都」)	有限責任公司	北京市	北京市	10,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
東莞首望房地產開發有限公司	有限責任公司	東莞市	東莞市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
瀋陽龍京置地有限公司	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	20,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
廈門首置翔發房地產開發有限公司 (以下稱「廈門首置翔發」)	有限責任公司	廈門市	廈門市	843,000	房地產開發及銷售	-	65	出資設立
成都首閱華創置業有限公司	有限責任公司	成都市	成都市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 六 在其他主體中的權益(續)

#### (1) 在子公司中的權益(續)

##### (a) 重要子公司情況(續)

子公司名稱	法人類別	主要經營地	註冊地	已發行 股本及 債券信息(vi)	業務性質	持股比例		取得方式
						直接 (%)	間接 (%)	
廈門首置置業有限公司	有限責任公司	廈門市	廈門市	50,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津瑞吉置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
天津興泰吉明置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	30,000	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
昆山市廣盛房地產開發經營有限公司	有限責任公司	昆山市	昆山市	8,000	房地產開發及銷售	-	100	購買股權
天津天科置業有限公司	有限責任公司	天津市	天津市	-	房地產開發及銷售	-	100	出資設立
北京同創金龍置業有限公司 (以下稱「同創金龍」)(ii)	有限責任公司	北京市	北京市	100,000	房地產開發及銷售	-	25	出資設立
天津興泰聚成置業有限公司 (以下稱「興泰聚成」)(iii)	有限責任公司	天津市	天津市	640,943	房地產開發及銷售	-	20	出資設立
昆明昆侖首置房地產有限公司 (以下稱「昆明昆侖首置」)(iv)	有限責任公司	昆明市	昆明市	50,000	房地產開發及銷售	-	49.85	出資設立
武漢融城開創(v)	有限責任公司	武漢市	武漢市	10,000	房地產開發及銷售	-	49	企業合併
河南融創奧新	有限責任公司	鄭州市	鄭州市	10,000	房地產開發及銷售	-	50	出資設立
創閣新科	有限責任公司	北京市	北京市	-	房地產開發及銷售	-	100	出資設立

- (i) 於二零一九年，鑒金置業通過增資方式取得增資款人民幣1,000,000,000元，增資後本集團持有鑒金置業65.88%股權，仍可以控制鑒金置業，因此仍將其作為子公司核算。
- (ii) 本集團持有同創金龍25%股權，並持有董事會中57%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過方為生效，本集團可以控制同創金龍，因此將其作為子公司核算。
- (iii) 本集團持有興泰聚成20%股權，並持有董事會中56%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過即為生效，本集團可以控制興泰聚成，因此將其作為子公司核算。
- (iv) 本集團持有昆明昆侖首置49.85%股權，並持有股東會中50.15%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由股東會二分之一以上股東表決通過即為生效，本集團可以控制昆明昆侖首置，因此將其作為子公司核算。
- (v) 本集團持有武漢融城開創49%股權，並持有董事會中60%表決權，根據公司章程，公司日常經營活動相關決策由董事會二分之一以上董事表決通過即為生效，本集團可以控制武漢融城開創，因此將其作為子公司核算。
- (vi) 截至二零二零年十二月三十一日，Central Plaza賬面應付債券餘額為人民幣7,463,299,000元(附註四(29))，貿景環球賬面應付債券餘額為人民幣2,599,504,000元(附註四(29))。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 六 在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (b) 存在重要少數股東權益的子公司

## (b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司

子公司名稱	少數股東的 持股比例(%)	二零二零年度 歸屬於少數 股東的損益	二零二零年度 向少數股東 分派股利	二零二零年 十二月三十一日 少數股東權益
興泰聚成	80	25,720	—	988,417
上海裕憬	49	41,981	—	1,001,489
昆明昆侖首置	50.15	(3,059)	—	598,426
廈門首置翔發	35	(485)	—	294,208
同創金龍	75	44,251	225,000	105,641
河南融創奧新	50	(12,644)	—	1,180,680
武漢融城開創	51	(7,480)	—	2,917,792
首萬譽業	49	22,476	—	106,063
尚博地	49	(1,856)	9,800	293,698
首金睿志	43	(165)	—	1,410,235
京津同城	10	(1,492)	—	123,774
合計		107,247	234,800	9,020,423

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 六 在其他主體中的權益(續)

#### (1) 在子公司中的權益(續)

##### (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### (b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下：

	二零二零年十二月三十一日財務狀況					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
興泰聚成	1,708,543	15	1,708,558	473,036	-	473,036
上海裕憬	6,031,721	107	6,031,828	3,987,973	-	3,987,973
昆明昆侖首置	2,418,010	2,386	2,420,396	657,124	570,000	1,227,124
廈門首置翔發	1,774,800	835	1,775,635	437,040	498,000	935,040
同創金龍	252,128	19	252,147	111,292	-	111,292
河南融創奧新	3,916,614	7,082	3,923,696	1,966,441	-	1,966,441
武漢融城開創	10,642,291	4,915	10,647,206	4,926,045	-	4,926,045
首萬譽業	492,066	58,054	550,120	330,387	3,278	333,665
尚博地	57,303	962,648	1,019,951	192,316	228,250	420,566
首金睿志	6,515,770	129	6,515,899	3,236,282	-	3,236,282
京津同城	1,135,149	3,368,346	4,503,495	3,265,751	-	3,265,751

	二零一九年十二月三十一日財務狀況					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
興泰聚成	1,786,337	30	1,786,367	582,995	-	582,995
上海裕憬	5,823,164	14,085	5,837,249	3,229,071	650,000	3,879,071
昆明昆侖首置	1,369,071	362	1,369,433	170,060	-	170,060
廈門首置翔發	1,057,320	340	1,057,660	15,681	200,000	215,681
同創金龍	762,368	4,858	767,226	385,372	-	385,372
河南融創奧新	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
武漢融城開創	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
首萬譽業	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
尚博地	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
首金睿志	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
京津同城	4,938,489	538	4,939,027	3,686,361	-	3,686,361

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 六 在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

## (b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下(續):

	二零二零年度財務狀況			
	營業收入	淨利潤/ (虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	經營活動 現金流量
興泰聚成	46,211	32,150	32,150	(141,255)
上海裕憬	2,046,153	85,676	85,676	3,121,184
昆明昆侖首置	-	(6,101)	(6,101)	(270,540)
廈門首置翔發	-	(1,384)	(1,384)	88,290
同創金龍	238,450	59,001	59,001	21,237
河南融創奧新	-	(16,856)	(16,856)	(1,569,977)
武漢融城開創	-	(14,668)	(14,668)	675,683
首萬譽業	281,539	45,870	45,870	(13,499)
尚博地	77,248	(3,788)	(3,788)	12,475
首金睿志	-	(383)	(383)	(595,005)
京津同城	28	(14,922)	(14,922)	90,550

	二零一九年度財務狀況			
	營業收入	淨利潤/ (虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	經營活動 現金流量
興泰聚成	1,777,921	405,673	405,673	(335,839)
上海裕憬	-	(8,523)	(8,523)	1,661,097
昆明昆侖首置	-	(628)	(628)	(1,230,248)
廈門首置翔發	-	(1,021)	(1,021)	(1,003,414)
同創金龍	14,270	(14,427)	(14,427)	(149,506)
河南融創奧新	不適用	不適用	不適用	不適用
武漢融城開創	不適用	不適用	不適用	不適用
首萬譽業	不適用	不適用	不適用	不適用
尚博地	不適用	不適用	不適用	不適用
首金睿志	不適用	不適用	不適用	不適用
京津同城	1,331,797	637,052	637,052	3,568

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 六 在其他主體中的權益(續)

#### (1) 在子公司中的權益(續)

##### (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### (b2) 子公司對外發行的其他權益工具

	二零二零年度 歸屬於 少數股東的損益	二零二零年度 向少數股東 分派股利	二零二零年 十二月三十一日 少數股東權益
子公司發行高級永續證券(i)	187,071	187,071	3,470,846
子公司發行永久可換股證券(ii)	95	-	945,573
平安養老債權投資計劃(iii)	-	-	2,121,904
合計	187,166	187,071	6,538,323

- (i) 於二零一九年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行500,000,000美元，折合人民幣3,503,200,000元的高級永續證券，年利率5.75%，扣除相關費用後收到資金折合人民幣3,470,846,000元。發行人Central Plaza可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該證券並不符合金融負債的定義，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣3,470,846,000元，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。
- (ii) 於二零一六年十一月，首創鉅大與遠洋集團控股有限公司(以下稱「遠洋集團」)及KKR CG JUDO OUTLETS(以下稱「KKR」)簽訂認購協議，分別向遠洋集團與KKR發行普通股95,192,308股，同時，首創鉅大向遠洋集團及KKR發行永久可換股證券，本金分別為港幣657,594,260元及港幣420,096,153元。本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，亦無須交付可變數量的權益工具進行結算，因此該永久可轉股證券並不符合金融負債的定義，本金扣除發行費用後折合人民幣945,197,000元在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則作為對少數股東的利潤分配處理。二零二零年度，歸屬於少數股東的損益為人民幣95,000元(二零一九年度：人民幣96,000元)。
- (iii) 於二零二零年六月至八月，平安養老保險股份有限公司設立債權投資計劃募集金額累計人民幣1,539,000,000元。根據《投資合同》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司或子公司北京瑞元豐吉置業有限公司(以下稱「瑞元豐吉」)宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制。本集團並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則被作為對少數股東利潤分配的處理。扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣1,467,947,000元。

## 六 在其他主體中的權益(續)

## (1) 在子公司中的權益(續)

## (b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

## (b2) 子公司對外發行的其他權益工具(續)

(iii) (續)

於二零二零年十一月至十二月，平安養老保險股份有限公司設立債權投資計劃募集金額累計人民幣670,000,000元。根據《投資合同》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司或子公司首創新都宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，本集團並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則被作為對少數股東利潤分配的處理。扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣653,957,000元。

## (2) 在合營企業和聯營企業中的權益

## (a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息

	主要經營地	註冊地	業務性質	對集團活動是否 具有戰略性	持股比例	
					直接(%)	間接(%)
合營企業 -						
重慶華宇業升	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	否	-	33.3
達成光遠	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	12.5
天津聯津	天津市	天津市	房地產開發及銷售	是	-	25
聯營企業 -						
中關村集成電路園	北京市	北京市	房地產開發及銷售	是	-	50
天津新青	天津市	天津市	房地產開發及銷售	否	-	40

本集團對上述股權投資均採用權益法核算。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 六 在其他主體中的權益(續)

#### (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

##### (b) 重要合營企業的主要財務信息

	重慶華宇業升		達成光遠		天津聯津	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
流動資產	<b>757,479</b>	891,971	<b>3,032,815</b>	3,672,175	<b>1,198,610</b>	1,599,575
其中：現金和現金等價物	<b>233,747</b>	181,738	<b>515,822</b>	645,064	<b>262,637</b>	541,259
非流動資產	<b>729</b>	741	<b>594</b>	903	<b>600,067</b>	800,240
資產合計	<b>758,208</b>	892,712	<b>3,033,409</b>	3,673,078	<b>1,798,677</b>	2,399,815
流動負債	<b>136,103</b>	318,875	<b>2,627,661</b>	2,693,007	<b>742,488</b>	1,375,161
非流動負債	<b>356,000</b>	500,000	-	-	-	-
負債合計	<b>492,103</b>	818,875	<b>2,627,661</b>	2,693,007	<b>742,488</b>	1,375,161
所有者權益合計	<b>266,105</b>	73,837	<b>405,748</b>	980,071	<b>1,056,189</b>	1,024,654
按持股比例計算的淨資產份額	<b>88,613</b>	24,588	<b>50,719</b>	122,509	<b>264,047</b>	256,163
- 內部交易未實現利潤	-	-	-	-	-	-
對合營企業投資的賬面價值	<b>88,613</b>	24,588	<b>50,719</b>	122,509	<b>264,047</b>	256,163
存在公開報價的合營企業投資的公允價值	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

	重慶華宇業升		達成光遠		天津聯津	
	二零二零年度	二零一九年度	二零二零年度	二零一九年度	二零二零年度	二零一九年度
營業收入	<b>940,901</b>	104,984	<b>528,968</b>	1,587,547	<b>200,820</b>	5,667,499
財務(費用)/收入	<b>(4,548)</b>	96	<b>7,751</b>	6,716	<b>2,482</b>	8,844
所得稅費用	<b>(18,497)</b>	(3,893)	<b>(8,559)</b>	(73,148)	<b>(10,512)</b>	(316,794)
淨利潤	<b>192,268</b>	14,903	<b>25,677</b>	219,443	<b>31,535</b>	950,382
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	<b>192,268</b>	14,903	<b>25,677</b>	219,443	<b>31,535</b>	950,382
本集團本年度收到的來自合營企業的股利	-	-	<b>75,000</b>	-	-	-

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

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 六 在其他主體中的權益(續)

## (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

## (c) 重要聯營企業的主要財務信息

	中關村集成電路園		天津新青	
	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
流動資產	1,456,873	1,546,680	870,890	866,502
其中：現金和現金等價物	600,453	205,376	3,437	2,082
非流動資產	2,440,230	2,419,096	119	181
資產合計	3,897,103	3,965,776	871,009	866,683
流動負債	455,621	585,351	669,696	664,996
非流動負債	2,417,020	2,392,819	-	-
負債合計	2,872,641	2,978,170	669,696	664,996
所有者權益合計	1,024,462	987,606	201,313	201,687
按持股比例計算的淨資產份額	512,231	493,803	80,525	80,675
— 內部交易未實現利潤	(18,963)	(18,963)	(899)	(899)
對聯營企業權益投資的賬面價值 存在公開報價的聯營企業投資 的公允價值	493,268 不適用	474,840 不適用	79,626 不適用	79,776 不適用

	中關村集成電路園		天津新青	
	二零二零年度	二零一九年度	二零二零年度	二零一九年度
營業收入	761,982	431,042	2	-
財務(費用)/收入	(134,868)	(133,489)	13	(16,563)
所得稅費用	(12,285)	(84,762)	-	-
淨利潤/(虧損)	36,856	254,164	(374)	(16,604)
其他綜合收益	-	-	-	-
綜合收益/(虧損)總額	36,856	254,164	(374)	(16,604)
本集團本年度收到的 來自聯營企業的股利	-	36,500	-	-

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

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



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 六 在其他主體中的權益(續)

#### (2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

##### (d) 不重要合營企業和聯營企業的匯總信息

	二零二零年度	二零一九年度
合營企業：		
投資賬面價值合計	<b>4,498,842</b>	3,519,892
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨(虧損)/利潤	<b>(47,194)</b>	1,866
其他綜合收益	-	-
綜合(虧損)/收益總額	<b>(47,194)</b>	1,866
聯營企業：		
投資賬面價值合計	<b>1,227,807</b>	1,222,599
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨虧損	<b>(31,757)</b>	(36,864)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	<b>(31,757)</b>	(36,864)

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

##### (e) 合營企業和聯營企業發生的超額虧損

	年初累積 未確認的損失	本年度 未確認的損失	年末累積 未確認的損失
合營企業	10,973	269,024	279,997
聯營企業	11,016	12,421	23,437
合計	21,989	281,445	303,434

## 七 在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於上述託管項目公司中沒有權益，將葫蘆島創融、葫蘆島投資、葫蘆島實業及龍灣發展作為本集團未納入合併範圍的結構化主體。託管項目公司主要從事房地產項目開發投資，收益為所持有房地產項目開發所產生的利潤。二零二零年度，本集團未將資產轉移至託管項目公司。本集團不存在向託管項目公司提供財務支持的義務和意圖。

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

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 八 分部信息

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

二零二零年度以及於二零二零年十二月三十一日，本集團共有8個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 華東分部，負責在華東地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售及相關業務，主要包括本集團位於瀋陽、深圳、佛山、廈門等地區的房地產開發銷售及相關業務。
- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行首創奧特萊斯綜合體開發及運營業務。
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非首創奧特萊斯投資性房地產開發及運營業務。
- 土地一級開發分部(包括棚戶區改造)，負責在京津冀地區開展土地一級開發及棚戶區改造業務。

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 八 分部信息(續)

(1) 二零二零年度及二零二零年十二月三十一日分部信息列示如下：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產					合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯業務	其他	土地一級開發	未分配的金額	分部間抵銷	
對外交易收入	1,637,521	9,631,741	1,395,588	2,444,282	2,665,904	704,099	110,649	1,908,449	749,625	-	21,247,858
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	960,291	(960,291)	-
來自客戶合約的收入：											
於某個時間點確認	1,497,186	9,368,431	1,393,255	2,428,056	2,445,407	-	-	10,899	675,755	-	17,818,989
於某一時段內確認	132,908	257,215	-	-	170,059	-	-	1,896,103	-	-	2,456,285
主營業務成本	(1,011,687)	(8,193,807)	(888,041)	(1,719,865)	(1,546,616)	(296,040)	(15,362)	(1,684,852)	(262,629)	81,172	(15,537,727)
利息收入	18,787	19,292	13,580	4,625	19,083	3,982	6,135	1,692	278,146	-	365,322
利息費用	(391,057)	(26,604)	(65,209)	(24,124)	(243,666)	(276,960)	(27,510)	(449,738)	(1,587,964)	210,830	(2,882,002)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	59,625	(4,513)	(8,854)	-	(7,394)	-	-	3,806	(28,223)	-	14,447
信用減值損失	-	-	-	-	(5,197)	-	-	(5,000)	(11,977)	-	(22,174)
資產減值損失	-	(50,000)	-	-	(19,623)	-	-	-	-	-	(69,623)
折舊費和攤銷費	(185)	(444)	(854)	(140)	(879)	(79,118)	(295)	-	(69,032)	-	(150,947)
利潤/(虧損)總額	57,533	1,075,598	261,309	490,493	280,019	23,280	43,357	(130,869)	(47,366)	(234,301)	1,819,053
所得稅費用	(21,635)	(294,616)	(73,313)	(122,196)	(70,145)	(60,890)	(17,124)	(24,452)	78,849	58,575	(546,947)
淨利潤/(虧損)	35,898	780,982	187,996	368,297	209,874	(37,610)	26,233	(155,321)	31,483	(175,726)	1,272,106
資產總額	51,778,736	36,236,046	21,661,303	14,762,207	46,252,454	18,488,023	2,987,130	20,494,591	116,917,017	(119,027,607)	210,549,900
負債總額	(45,796,928)	(29,362,875)	(15,572,438)	(10,760,626)	(33,937,388)	(14,446,878)	(1,118,025)	(14,147,447)	(116,929,240)	118,851,881	(163,219,964)
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	866,978	229,540	1,518,999	-	23,921	-	-	311,244	3,752,240	-	6,702,922
非流動資產增加/(減少)額(i)	126,365	374,049	125,829	32,896	575,634	1,213,455	908,141	(119)	734,367	-	4,090,617

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 八 分部信息(續)

(2) 二零一九年度及二零一九年十二月三十一日分部信息列示如下：

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

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 八 分部信息(續)

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

對外交易收入	二零二零年度	二零一九年度
中國	<b>21,243,064</b>	20,780,793
法國	<b>4,794</b>	5,462
合計	<b>21,247,858</b>	20,786,255

非流動資產總額	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
中國	<b>22,396,833</b>	18,303,618
法國	<b>177,878</b>	182,476
合計	<b>22,574,711</b>	18,486,094

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。二零二零年度，本集團自其他國家的交易收入為人民幣4,794,000元(二零一九年度：人民幣5,462,000元)。

二零二零年度，本集團自土地一級開發分部一位客戶取得的營業收入為人民幣966,018,000元，佔本集團營業收入的4.5%(二零一九年度：人民幣1,087,739,000元，佔本集團營業收入的5.2%)。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易

#### (1) 母公司情況

##### (a) 母公司基本情況

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

本公司的最終控制方為首創集團，註冊地為北京市。

##### (b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
首創集團	3,300,000	-	-	<b>3,300,000</b>

##### (c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	持股比例 (%)	表決權比例 (%)	持股比例 (%)	表決權比例 (%)
首創集團	<b>56.70</b>	<b>56.70</b>	54.47	54.47

#### (2) 子公司情況

重要子公司的基本情況及相關信息見附註六(1)。

#### (3) 合營企業和聯營企業情況

合營企業和聯營企業情況見附註六(2)。

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (3) 合營企業和聯營企業情況(續)

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

	與本集團的關係
天津瑞和置業有限公司(以下稱「天津瑞和」)	合營企業
北京遠創興城置業有限公司(以下稱「遠創興城」)	合營企業
天津永元置業有限公司(以下稱「天津永元」)	合營企業
北京致誠鑫達物業管理有限公司(以下稱「致誠鑫達」)	合營企業
寧波億興企業管理有限責任公司(以下稱「寧波億興」)	合營企業
天津瑞泰置業有限公司(以下稱「天津瑞泰」)	合營企業
北京遠創興茂置業有限公司(以下稱「遠創興茂」)	合營企業
廣州碧增房地產開發有限公司(以下稱「廣州碧增」)	合營企業
曦地鑫科	合營企業
瑞明信德	合營企業
天津聯展	合營企業
龍馬合創	合營企業
天津和諧覽鯉	合營企業
雲南滇府	合營企業
創遠亦程	合營企業
天津合發	合營企業
金谷創展	合營企業
金谷創信	合營企業
北京悅創	合營企業
天津睿濱	合營企業
廈門融地	合營企業
上海松銘	合營企業
上海恒固	合營企業
金龍永輝	合營企業
上海置悅	合營企業
北京遠創椿和養老服務有限公司(以下稱「遠創椿和」)	聯營企業
北京瑞成永創科技有限公司(以下稱「瑞成永創」)	聯營企業
首金元創(天津)置業發展有限公司(以下稱「首金元創」)	聯營企業
重慶吳華置業有限公司(以下稱「重慶吳華」)	聯營企業
杭州臻美投資有限公司(以下稱「杭州臻美」)	聯營企業
北京金網絡置業投資顧問有限公司(以下稱「金網絡」)	聯營企業
北京開創金潤置業有限公司(以下稱「開創金潤」)	聯營企業
武漢融首新創投資發展有限公司(以下稱「武漢融首新創」)	聯營企業
北京碧桂園文化發展有限公司(以下稱「碧桂園文化發展」)	聯營企業
北京樂優富拓投資有限公司(以下稱「樂優富拓」)	聯營企業
首金鴻晟(天津)合夥企業(有限合夥)(以下稱「首金鴻晟」)	聯營企業
廣州潤昱	聯營企業
天津新明	聯營企業
開元和安	聯營企業
珠海橫琴瑞元嘉陵基金	聯營企業
瀋陽新資	聯營企業
騰泰億遠	聯營企業
南昌華創	聯營企業



## 九 關聯方關係及其交易(續)

### (4) 其他主要關聯方情況

	與本集團的關係
首創證券有限責任公司(以下稱「首創證券」)	受同一最終控制方控制的實體
北京創智信融投資中心(有限合夥)(以下稱「創智信融」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創大河投資有限公司(以下稱「首創大河」)	受同一最終控制方控制的實體
首創投資	受同一最終控制方控制的實體
首創華星國際投資有限公司(以下稱「華星國際」)	受同一最終控制方控制的實體
北京市綠化隔離地區基礎設施開發建設有限公司(以下稱「綠基公司」)	受同一最終控制方控制的實體
北京嵐達文化科技發展有限公司(以下稱「嵐達文化」)	受同一最終控制方控制的實體
北京磐園文化科技有限公司(以下稱「磐園文化」)	受同一最終控制方控制的實體
首創青旅置業(昆山)有限公司(以下稱「首創青旅」)	本公司之原合營企業
尚博地	本公司之原合營企業
首萬譽業	本公司之原合營企業
上海首嘉	本公司之原合營企業
北京陽光苑商業投資有限公司(以下稱「陽光苑」)	本公司之原聯營企業
成都錦匯	本公司之合營企業的重要子公司
上海梁悅實業有限公司(以下稱「上海梁悅」)	本公司之合營企業的重要子公司
天津瑞祥置業有限公司(以下稱「天津瑞祥」)	本公司之合營企業的重要子公司
重慶華宇盛瑞房地產開發有限公司(以下稱「重慶華宇盛瑞」)	本公司之合營企業的重要子公司
寧波悅隆房地產開發有限公司(以下稱「寧波悅隆」)	本公司之合營企業的重要子公司
杭州融祥置業有限公司(以下稱「杭州融祥」)	本公司之合營企業的重要子公司
北京創元匯資本管理有限公司(以下稱「創元匯」)	本公司之合營企業的重要子公司
坤匯天津投資管理有限公司(以下稱「坤匯投資」)	本公司之合營企業的重要子公司
北京遠創中輝房地產開發有限公司(以下稱「遠創中輝」)	本公司之聯營企業的重要子公司
首匯置業	本公司之聯營企業的重要子公司
武漢融城新創投資發展有限公司(以下稱「武漢融城新創」)	本公司之聯營企業的重要子公司
北京亮馬置業有限公司(以下稱「亮馬置業」)	本公司之聯營企業的重要子公司
浙江榮升達控股有限公司(以下稱「榮升達」)	本公司之子公司的的重要少數股東

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (4) 其他主要關聯方情況(續)

	與本集團的關係
中鐵建昆侖資產管理有限公司(以下稱「中鐵建昆侖」)	本公司之子公司的重要少數股東
廈門翔發地產有限公司(以下稱「廈門翔發」)	本公司之子公司的重要少數股東
上海保利建錦房地產有限公司(以下稱「保利建錦」)	本公司之子公司的重要少數股東
杭州威新房地產開發有限公司(以下稱「杭州威新」)	本公司之子公司的重要少數股東
旭輝集團股份有限公司(以下稱「旭輝集團」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京新尚致遠房地產開發有限公司(以下稱「新尚致遠」)	本公司之子公司的重要少數股東
天津旭唯房地產開發有限公司(以下稱「天津旭唯」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京永同昌房地產開發有限公司(以下稱「永同昌」)	本公司之子公司的重要少數股東
金地興業房地產有限公司(以下稱「金地興業」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京龍湖中佰置業有限公司(以下稱「龍湖中佰」)	本公司之子公司的重要少數股東
昆明市五華區產業發展有限公司(以下稱「昆明五華」)	本公司之子公司的重要少數股東
紫陽投資有限公司(以下稱「紫陽投資」)	本公司之子公司的重要少數股東
河南融創奧城置業有限公司(以下稱「河南融創奧城」)	本公司之子公司的重要少數股東
北京嘉源宏業投資管理有限公司(以下稱「嘉源宏業」)	本公司之子公司的重要少數股東
上海融創房地產開發有限公司(以下稱「上海融創」)	本公司之子公司的重要少數股東
天地源藝達(北京)投資有限公司(以下稱「天地源」)	本公司之子公司的重要少數股東
Reco Yanshan Private Limited(以下稱「Reco Yanshan」)	本公司之原子公司的重要少數股東
蘇州泓昶置業有限公司(以下稱「蘇州泓昶」)	本公司之原子公司的合營企業
南昌萬達城投資有限公司(以下稱「南昌萬達城」)	本公司之子公司的重要少數股東最終控制方控制的實體

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (5) 關聯交易

##### (a) 定價政策

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

##### (b) 採購商品、接受勞務：

關聯方	關聯交易內容	二零二零年度	二零一九年度
首創集團	維好協議	<b>58,815</b>	43,253
首創集團	擔保服務	<b>11,667</b>	40,800
金網絡	銷售代理服務	<b>2,168</b>	18,467
尚博地	房屋租賃	<b>3,986</b>	7,592
首創證券	債券發行服務	<b>8,192</b>	3,403
首創證券	資產管理服務	<b>1,181</b>	3,776
陽光苑	房屋租賃	不適用	1,360
合計		<b>86,009</b>	118,651

##### (c) 銷售商品、提供勞務：

關聯方	關聯交易內容	二零二零年度	二零一九年度
雲南滇府	管理服務	<b>34,981</b>	—
首創集團	房屋租賃及物業服務	<b>29,145</b>	28,326
首匯置業	商品銷售	<b>25,015</b>	14,264
天津瑞泰	商品銷售	<b>17,611</b>	—
創遠亦程	商品銷售	<b>16,083</b>	2,371
遠創興城	商品銷售	<b>14,658</b>	—
嵐達文化	委託管理服務	<b>10,870</b>	—
馨園文化	物業租賃租金	<b>7,303</b>	—
天津瑞和	商品銷售	<b>6,401</b>	1,087,739
其他		<b>17,799</b>	27,242
合計		<b>179,866</b>	1,159,942

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (5) 關聯交易(續)

## (d) 本集團與關聯方發生的資金佔用收入／(費用)：

	二零二零年度	二零一九年度
天津永元	94,879	69,915
遠創興城	76,969	142,284
致誠鑫達	61,570	—
天津合發	57,137	118,694
金谷創展	37,094	43,657
曦地鑫科	36,015	—
創遠亦程	35,377	42,311
中關村集成電路園	34,001	35,780
雲南滇府	30,751	—
亮馬置業	28,117	—
開創金潤	27,676	—
金谷創信	26,472	—
武漢融城新創	16,478	—
遠創興茂	15,495	16,064
廣州潤昱	15,195	39,073
北京悅創	14,587	66,000
天津聯展	14,869	52,818
上海梁悅	3,164	55,766
蘇州泓昶	不適用	90,823
天津瑞祥	—	39,931
杭州融祥	—	32,272
寧波悅隆	—	16,705
天津瑞和	—	13,701
成都錦匯	—	(16,869)
其他	22,662	5,570
合計	648,508	864,495

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (5) 關聯交易(續)

##### (e) 租賃

本集團作為出租方當年確認的租賃收入：

	二零二零年度	二零一九年度
東環鑫融	39,471	39,385

本集團作為承租方當期增加的使用權資產：

	二零二零年度	二零一九年度
尚博地	不適用	7,592

##### (f) 擔保及提供維好協議

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
首創集團為子公司提供維好協議	12,037,580	10,082,299
本集團為合營公司擔保(i)	1,958,191	-
本集團為聯營公司擔保(ii)	666,965	569,292
本集團為合營公司之子公司擔保(iii)	282,210	1,400,800
首創集團為本公司擔保	-	2,500,000
子公司之少數股東為子公司擔保	-	1,631,000

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團為合營企業長期借款人民幣1,958,191,000元提供擔保(二零一九年十二月三十一日：無)，擔保到期日為二零二三年至二零四三年。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團為聯營企業長期借款人民幣666,965,000元提供擔保(二零一九年十二月三十一日：人民幣569,292,000元)，擔保到期日為二零二九年至二零四零年。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團為合營企業之子公司長期借款人民幣282,210,000元提供擔保(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,400,800,000元)，擔保到期日為二零二二年。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (5) 關聯交易(續)

## (g) 提供/(收到)資金

	二零二零年度	二零一九年度
首匯置業	1,497,019	(1,509,116)
曦地鑫科	1,022,500	—
開創金潤	925,371	—
河南融創奧城	784,418	—
保利建錦	588,000	525,946
武漢融城新創	524,554	—
中鐵建昆侖	396,588	—
寧波悅隆	(293,487)	293,487
天津瑞祥	287,059	(789,376)
天津永元	279,443	218,003
龍馬合創	257,419	—
廈門翔發	185,500	—
廣州碧增	98,000	(164,348)
天津新明	96,660	2,760
武漢融首新創	74,950	—
天津聯津	50,000	(50,000)
開元和安	46,435	40,135
遠創椿和	5,600	120,000
南昌華創	(134)	21,430
中關村集成電路園	(25,000)	(37,926)
廣州潤昱	(30,000)	(300,000)
遠創中輝	(30,000)	—
騰泰億遠	(32,500)	(87,500)
天津新青	(36,520)	542,410
金谷創信	(39,270)	—
瀋陽新資	(42,085)	(8,013)
天津睿濱	(50,000)	(156,500)
上海梁悅	(60,000)	(88,000)
天津和諧霓鯉	(84,861)	—
天津聯展	(91,000)	(198,975)
雲南滇府	(107,688)	—
亮馬置業	(130,026)	—
重慶華宇盛瑞	(163,772)	29,700
寧波億興	(165,000)	165,000
天津合發	(170,430)	(160,550)
金谷創展	(196,274)	454,669
首金元創	(198,900)	72,181
遠創興茂	(204,000)	(1,051,850)
上海融創	(285,406)	—
首金鴻晟	(296,415)	—
杭州融祥	(341,488)	245,943

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (5) 關聯交易(續)

##### (g) 提供/(收到)資金

	二零二零年度	二零一九年度
綠基公司	(472,185)	—
華星國際	(503,611)	—
遠創興城	(901,505)	(714,039)
北京悅創	(959,227)	130,830
南昌萬達城	(1,073,371)	—
致誠鑫達	(1,244,669)	735,000
創遠亦程	(2,139,018)	(777,919)
瑞明信德	(2,497,283)	—
創元匯	—	944,992
天津瑞和	—	932,260
上海首嘉	不適用	93,600
重慶昊華	—	73,000
天津瑞泰	—	20,734
首創青旅	不適用	14,400
瑞成永創	—	(11,100)
金網絡	—	(14,774)
達成光遠	—	(45,000)
創智信融	—	(54,078)
其他	(30,869)	(21,555)
合計	(5,776,478)	(564,139)

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (5) 關聯交易(續)

## (h) 關鍵管理人員薪酬

	二零二零年度	二零一九年度
關鍵管理人員薪酬	43,347	43,231
其他	321	342
合計	43,668	43,573

- (i) 於二零一七年二月，本公司與首創證券及託管銀行簽訂資產管理協議，約定首創證券向本公司提供資產管理及投資服務，委託資產的金額增加不超過人民幣2,000,000,000元，本公司將按年度基準計算並在資產管理協議終止後向首創證券支付業績報酬。上述協議於二零二零年二月到期。

於二零二零年五月，本公司與首創證券及託管銀行簽訂二零二零年資產管理協議，約定首創證券將於委託資產初始運作之日起的三年內為本公司不超過人民幣1,600,000,000元的委託資產提供資產管理及投資服務。



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (6) 關聯方應收、應付款項餘額

應收關聯方款項：

		二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
		賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
預付賬款	金網絡	8,421	-	4,936	-
其他應收款	天津永元(i)	1,669,623	-	1,289,566	-
	開元和安	1,227,427	-	1,180,992	-
	曦地鑫科(i)	1,060,676	-	-	-
	開創金潤(i)	954,793	-	-	-
	天津瑞和	932,260	-	932,260	-
	河南融創奧城	784,418	-	-	-
	天津瑞泰	765,906	-	765,906	-
	天津合發(i)	741,316	-	851,181	-
	天津瑞祥	726,681	-	435,000	-
	武漢融城新創	542,020	-	-	-
	廣州碧增	505,146	-	407,146	-
	中關村集成電路園(i)	415,820	-	440,604	-
	廣州潤昱(i)	373,251	-	387,017	-
	金谷創展(i)	351,022	-	501,141	-
	中鐵建昆侖	314,595	-	-	-
	亮馬置業(i)	289,254	-	-	-
	旭輝集團	283,370	-	-	-
	杭州威新	266,408	-	266,408	-
	遠創興茂(i)	250,371	-	454,371	-
	永同昌	242,970	-	317,970	-
	新尚致遠	242,189	-	242,189	-
	天津旭唯	242,189	-	242,189	-
	上海梁悅(i)	232,466	-	289,112	-
	上海置悅	199,675	-	-	-
	廈門翔發	185,500	-	-	-
	天津聯展(i)	184,893	-	260,165	-
	天津睿濱	184,796	-	234,796	-
	金谷創信(i)	184,480	-	-	-
	重慶吳華	167,694	-	167,694	-
	遠創中輝	141,963	-	-	-
	騰泰億遠	126,000	-	158,500	-
	遠創椿和	121,600	-	120,000	-
	首匯置業	90,307	-	11,920	-

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應收關聯方款項(續)：

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
武漢融首新創(i)	80,346	-	-	-
首金元創	72,181	-	72,181	-
南昌華創	68,999	-	69,133	-
榮升達(i)	51,895	-	49,760	-
金地興業	25,000	-	100,000	-
龍湖中佰	25,000	-	100,000	-
寧波悅隆	23,943	-	311,259	-
樂優富拓	16,562	-	-	-
天津新明	12,000	-	12,000	-
成都錦匯	11,787	-	8,202	-
杭州臻美	10,663	-	10,663	-
碧桂園文化發展	10,112	-	-	-
首萬譽業	不適用	-	27,636	-
金龍永輝	-	-	58,200	-
杭州融祥	-	-	280,152	-
北京悅創	-	-	200,790	-
重慶華宇盛瑞	-	-	57,772	-
創遠亦程	-	-	2,128,433	-
遠創興城	-	-	152,518	-
致誠鑫達	-	-	735,000	-
寧波億興	-	-	165,000	-
Reco Yanshan	不適用	-	92,272	-
其他	12,314	-	9,423	-
合計	15,421,881	-	14,596,521	-

(i) 於二零二零年十二月三十一日，該類款項為本集團應收關聯方的計息往來款本金及利息，款項年利率區間為5.4%至12%，均無固定還款期限。

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

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項：

		二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應付賬款	金網絡	-	715
合同負債	遠創興城	13,302	-
	首匯置業	11,962	19,327
	創遠亦程	8,342	2,699
	其他	1,861	380
	合計	35,467	22,406
其他應付款	瑞明信德	2,497,283	-
	南昌萬達城	1,266,817	-
	北京悅創	735,939	-
	遠創興城	666,225	-
	華星國際(i)	503,611	-
	綠基公司	472,185	-
	致誠鑫達	440,945	-
	首金鴻晟	296,415	-
	上海融創	285,406	-
	天津聯津	200,000	250,000
	首金元創	198,900	-
	紫陽投資	179,240	179,240
	珠海橫琴瑞元嘉陵基金	125,536	125,536
	昆明五華	118,225	118,225
	上海恆固	114,800	114,800
	重慶華宇盛瑞	106,000	-
	上海松銘	92,400	92,400
	嘉源宏業	87,500	87,500
	天津和諧霓鯉	86,637	-
	創元匯	83,288	83,288
	首創大河	76,500	76,500
	天津新青	72,110	35,590
	雲南滇府	69,212	-

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項(續)：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
杭州融祥	54,000	-
保利建錦	51,237	639,237
廈門融地	36,000	36,000
達成光遠	32,500	107,500
瀋陽新資	32,140	-
天津永元	30,010	30,010
龍馬合創	27,591	-
杭州威新	27,002	27,002
新尚致遠	24,547	24,547
天津旭唯	24,547	24,547
永同昌	22,093	22,093
首創投資	20,000	20,000
天地源	15,644	-
金龍永輝	14,550	72,750
坤匯投資	14,182	-
創遠亦程	9,728	-
首匯置業	-	1,500,000
上海首嘉	不適用	468,089
天津新明	-	96,660
金網絡	-	20,368
其他	13,446	3,618
合計	<b>9,224,391</b>	4,255,500

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，該款項為本集團應付關聯方的計息往來款本金及利息，款項年利率為5%，借款期限為一個月。

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

#### (7) 應付董事酬金(附註四(24))

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
董事酬金	26,445	26,550

#### (8) 董事利益及權益

##### (a) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零二零年度每位董事、監事的薪酬如下：

姓名	袍金	工資	其他福利	養老保險	住房公積金	長期激勵 基金計劃	合計
李松平(i)	-	-	-	-	-	-	-
鍾北辰	-	1,547	67	4	37	4,700	6,355
黃自權(ii)	-	80	11	-	3	-	94
胡衛民	-	1,577	67	4	37	4,000	5,685
范書斌	-	1,366	67	4	37	4,000	5,474
蘇健(i)	-	-	-	-	-	-	-
李旺	270	-	-	-	-	-	270
黃翼忠	270	-	-	-	-	-	270
劉昕	270	-	-	-	-	-	270
鄧文斌(i)	-	-	-	-	-	-	-
湯亞楠(i)	-	-	-	-	-	-	-
蔣和斌	-	2,608	67	4	37	-	2,716
李曉斌(iii)	-	1,465	61	4	33	4,200	5,763

- (i) 二零二零年度，董事李松平、董事蘇健、監事鄧文斌及監事湯亞楠未從本公司領取董事酬金及／或監事津貼。
- (ii) 該董事於二零二零年十一月二十六日獲委任。
- (iii) 該董事於二零二零年十一月二十六日退任。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 九 關聯方關係及其交易(續)

## (8) 董事利益及權益(續)

## (a) 董事、監事及執行總裁薪酬(續)

二零一九年度每位董事、監事的薪酬如下：

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

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

(ii) 本公司各高級管理人員根據其職能、責任及表現等因素領取的獎金。

(b) 本年度，本公司未支付董事終止福利。

(c) 本年度，本公司未就獲得董事服務而向第三方支付對價。

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

## (e) 董事在交易、安排或合同中的重大權益

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

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 九 關聯方關係及其交易(續)

#### (9) 薪酬最高的前五位人士

二零二零年度本集團薪酬最高的前五位中包括4位董事(二零一九年度：3位)，其薪酬已反映在上表中；其他1位(二零一九年度：2位)的薪酬合計金額列示如下：

	二零二零年度	二零一九年度
基本工資、獎金、基本養老保險及其他補貼	5,230	11,095

	二零二零年度	二零一九年度
薪酬範圍：		
人民幣4,000,001元-7,000,000元	1	2

- (10) 於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准本公司採納《長期激勵基金計劃》(以下稱「激勵計劃」)。本公司以年度股東大會通過的當年年報和經審計財務報告為基礎確定公司業績是否達到激勵標準。於二零零九年九月二十五日召開的臨時股東大會、於二零一四年三月十四日召開的二零一三年度股東周年大會及於二零一八年二月二十四日召開的臨時股東大會對激勵計劃進行修訂，激勵基金分配方案按照最新修訂後的激勵計劃執行。按照激勵計劃，本公司於二零二零年度未計提長期激勵基金(二零一九年度：計提長期激勵基金人民幣37,000,000元)。

### 十 或有事項

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零二零年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣11,666,064,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,919,548,000元)。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十一 承諾事項

## (1) 資本性支出承諾事項

尚不必在資產負債表上列示的資本性支出承諾

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
已批准未簽約	47,044,949	32,077,864
已簽約未支付	17,024,591	11,806,026
合計	64,069,540	43,883,890

## (2) 對外投資承諾事項

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
收購子公司	—	304,114
對合聯營公司投資	647,340	2,710,730
合計	647,340	3,014,844

本集團之子公司首金興江(天津)置業發展有限公司(以下稱「首金興江」)與桐鄉平安投資有限公司(以下稱「桐鄉平安」)於二零二零年十二月二十三日簽訂協議，承諾以人民幣18,300,000元的價格受讓桐鄉平安持有的桐鄉市安悅置業有限公司9.15%的股權(以下稱「安悅置業」)，並向安悅置業提供不超過人民幣25,640,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。

本集團之子公司首金興江與深圳安創投資管理有限公司(以下稱「深圳安創」)於二零二零年十二月二十三日簽訂協議，承諾無償受讓深圳安創持有的桐鄉市安潤置業有限公司40%的股權(以下稱「安潤置業」)及按股權比例承擔人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安潤置業提供不超過人民幣153,920,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。



## 十一 承諾事項(續)

### (2) 對外投資承諾事項(續)

本集團之子公司首金興江與深圳安創於二零二零年十二月二十三日簽訂協議，承諾無償受讓深圳安創持有的桐鄉市安博置業有限公司40%的股權(以下稱「安博置業」)及按股權比例承擔人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安博置業提供不超過人民幣153,080,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。

此外，首金興江擬向安悅置業、安潤置業及安博置業提供股東資金用於未來項目開發，三家合計不超過人民幣288,400,000元。據此，首金興江對收購事項的總承擔將為人民幣647,340,000元。於二零二零年十二月三十一日，首金興江尚未支付上述款項。

## 十二 金融工具及其風險

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

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十二 金融工具及其風險(續)

## (1) 市場風險

## (a) 外匯風險

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

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團內記賬本位幣為人民幣的公司持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下：

	二零二零年十二月三十一日				合計
	美元項目	港幣項目	澳元項目	歐元項目	
外幣金融資產					
貨幣資金	2,337	510,675	11,655	323,671	848,338
交易性金融資產	-	-	242,648	-	242,648
其他非流動金融資產	-	-	4,120,310	-	4,120,310
合計	2,337	510,675	4,374,613	323,671	5,211,296
外幣金融負債					
短期借款	-	251,543	-	-	251,543
一年內到期的非流動負債	7,150,183	1,091,153	-	-	8,241,336
應付債券	2,912,619	-	-	-	2,912,619
其他應付款	-	503,611	-	-	503,611
合計	10,062,802	1,846,307	-	-	11,909,109

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十二 金融工具及其風險(續)

#### (1) 市場風險(續)

##### (a) 外匯風險(續)

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

於二零二零年十二月三十一日，由於本集團美元應付債券已通過加蓋貨幣掉期合約、交叉貨幣掉期合約及交叉貨幣利率掉期合約規避外匯風險，對於本集團其他美元金融資產和美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將分別減少或增加利潤總額約人民幣117,000元(二零一九年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣1,518,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，由於本集團部分港幣銀行借款通過加蓋貨幣掉期合約規避外匯風險，對於本集團其他港幣金融資產和港幣金融負債，如果人民幣對港幣升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加利潤總額約人民幣353,000元(二零一九年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣96,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，由於本集團澳大利亞房地產投資款已通過遠期合約規避外匯風險，對於本集團其他澳元金融資產，如果人民幣對澳元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加利潤總額約人民幣143,332,000元(二零一九年十二月三十一日：減少或增加利潤總額約人民幣155,035,000元)。

## 十二 金融工具及其風險(續)

### (1) 市場風險(續)

#### (a) 外匯風險(續)

於二零二零年十二月三十一日，對於本集團歐元金融資產，如果人民幣對歐元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將分別減少或增加利潤總額約人民幣16,184,000元(二零一九年十二月三十一日：無)。

#### (b) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於長期銀行借款及應付債券等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零二零年十二月三十一日，本集團長期帶息債務中人民幣計價的浮動利率合同金額為人民幣22,618,253,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,519,323,000元)。

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

於二零二零年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5%，而其他因素保持不變，本集團的利潤總額會減少或增加約人民幣113,091,000元(二零一九年十二月三十一日：減少或增加約人民幣102,597,000元)。

#### (c) 其他價格風險

本集團其他價格風險產生於其他權益工具投資，存在權益工具價格變動的風險。

於二零二零年十二月三十一日，如果本集團其他權益工具投資的預期價格上漲或下跌5%，其他因素保持不變，則本集團將增加或減少其他綜合收益約人民幣4,923,000元(二零一九年十二月三十一日：增加或減少約人民幣14,414,000元)。

## 十二 金融工具及其風險(續)

### (2) 信用風險

本集團信用風險主要產生於貨幣資金、應收賬款、其他應收款、合同資產和債權投資等，以及未納入減值評估範圍的以公允價值計量且其變動計入當期損益的債務工具投資、衍生金融資產和財務擔保合同等。於資產負債表日，本集團金融資產的賬面價值已代表其最大信用風險敞口；資產負債表表外的最大信用風險敞口為履行財務擔保所需支付的最大金額人民幣2,907,367,000元。

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

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團無重大的作為抵押持有的擔保物和其他信用增級(二零一九年十二月三十一日：無)。

### (3) 流動性風險

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十二 金融工具及其風險(續)

## (3) 流動性風險(續)

於資產負債表日，本集團各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零二零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	508,507	-	-	-	508,507
應付款項	26,387,364	-	-	-	26,387,364
長期借款	2,424,758	14,502,556	27,948,658	2,761,224	47,637,196
應付債券	984,242	11,492,353	11,032,233	-	23,508,828
長期應付款	140,189	140,189	4,293,157	-	4,573,535
租賃負債	72,242	186,357	438,547	1,201,091	1,898,237
一年內到期非流動負債	33,264,656	-	-	-	33,264,656
合計	63,781,958	26,321,455	43,712,595	3,962,315	137,778,323

	二零一九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,764,336	-	-	-	1,764,336
應付款項	19,787,632	-	-	-	19,787,632
長期借款	2,259,074	19,541,490	20,285,874	3,769,629	45,856,067
應付債券	1,364,791	16,496,739	13,440,994	-	31,302,524
長期應付款	-	215,352	3,349,372	-	3,564,724
租賃負債	44,554	86,374	244,568	952,436	1,327,932
一年內到期非流動負債	22,911,268	-	-	-	22,911,268
合計	48,131,655	36,339,955	37,320,808	4,722,065	126,514,483

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證或其他權證，並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保餘額參見附註十。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十二 金融工具及其風險(續)

#### (3) 流動性風險(續)

(i) 銀行借款及其他借款償還期分析如下：

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
一年以內	13,296,707	18,800,063	11,984,558	11,804,968
一至二年	12,465,965	10,951,920	17,790,167	15,530,883
二至五年	26,315,361	10,880,986	18,702,534	15,862,614
五年以上	2,561,688	934,156	3,235,353	689,630
合計	54,639,721	41,567,125	51,712,612	43,888,095

### 十三 公允價值估計

#### (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)

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

第一層次：相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價。

第二層次：除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。

第三層次：相關資產或負債的不可觀察輸入值。

## 十三 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

於二零二零年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產/(負債)按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
金融資產				
交易性金融資產 -				
預計一年以內收回的澳大利亞房地產投資款	-	-	242,648	242,648
資產管理計劃委託投資	58,173	-	-	58,173
加蓋貨幣掉期合約	-	47,922	-	47,922
其他非流動金融資產 -				
天城永泰	-	-	1,682,731	1,682,731
預計一年以上收回的澳大利亞房地產投資款	-	-	4,120,310	4,120,310
衍生金融資產 -				
遠期外匯合約	-	48,828	-	48,828
其他權益工具投資 -				
優客工場股權	67,232	-	-	67,232
國開思遠股權	-	-	31,225	31,225
金融資產合計	125,405	96,750	6,076,914	6,299,069
非金融資產				
投資性房地產 -				
投資物業 - 華北	-	-	7,488,298	7,488,298
投資物業 - 華中	-	-	7,340,369	7,340,369
投資物業 - 華南	-	-	1,953,778	1,953,778
非金融資產合計	-	-	16,782,445	16,782,445
資產合計	125,405	96,750	22,859,359	23,081,514
金融負債				
交易性金融負債 -				
加蓋貨幣掉期合約	-	(151,270)	-	(151,270)
衍生金融負債 -				
遠期外匯合約	-	(16,546)	-	(16,546)
交叉貨幣掉期工具	-	(55,413)	-	(55,413)
交叉貨幣利率掉期工具	-	(166,805)	-	(166,805)
金融負債合計	-	(390,034)	-	(390,034)



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十三 公允價值估計(續)

#### (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

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

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
<b>金融資產</b>				
交易性金融資產 -				
預計一年以內收回的澳大利亞房地產投資款	-	-	3,520,171	3,520,171
資產管理計劃委託投資	189,198	-	-	189,198
加蓋貨幣掉期合約	-	51,973	-	51,973
其他非流動金融資產 -				
天城永泰	-	-	2,150,330	2,150,330
預計一年以上收回的澳大利亞房地產投資款	-	-	1,066,373	1,066,373
加蓋貨幣掉期合約	-	233,321	-	233,321
衍生金融資產 -				
遠期外匯合約	-	94,872	-	94,872
交叉貨幣利率掉期工具	-	1,059	-	1,059
其他權益工具投資 -				
優客工場股權	-	-	238,283	238,283
國開思遠股權	-	-	50,000	50,000
<b>金融資產合計</b>	<b>189,198</b>	<b>381,225</b>	<b>7,025,157</b>	<b>7,595,580</b>
<b>非金融資產</b>				
投資性房地產 -				
投資物業 - 華北	-	-	6,901,658	6,901,658
投資物業 - 華中	-	-	6,850,183	6,850,183
投資物業 - 華南	-	-	1,104,000	1,104,000
<b>非金融資產合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,855,841</b>	<b>14,855,841</b>
<b>資產合計</b>	<b>189,198</b>	<b>381,225</b>	<b>21,880,998</b>	<b>22,451,421</b>

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

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

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十三 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

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

上述第三層次資產變動如下：

	投資性房地產			合計
	華北地區	華中地區	華南地區	
二零二零年一月一日	6,388,541	7,363,300	1,104,000	14,855,841
非同一控制下企業合併	957,000	—	—	957,000
成本計量的投資性房地產轉入	—	—	861,349	861,349
轉出到存貨/固定資產	(52,243)	(115,036)	(12,222)	(179,501)
出售減少	—	(11,982)	—	(11,982)
其他調整	(11,280)	(33,306)	—	(44,586)
公允價值變動收益	206,280	137,393	651	344,324
二零二零年十二月三十一日	7,488,298	7,340,369	1,953,778	16,782,445
計入當期損益的已實現利得	—	2,285	—	2,285
計入當期損益的未實現利得 — 公允價值變動收益	206,280	137,393	651	344,324

	交易性	其他非流動	其他權益	合計
	金融資產	金融資產	工具投資	
二零二零年一月一日	3,520,171	3,216,703	288,283	7,025,157
本年減少	—	(582,024)	(18,775)	(600,799)
重分類	(3,277,523)	3,277,523	—	—
公允價值變動損失	—	(109,161)	—	(109,161)
轉至第一層次	—	—	(238,283)	(238,283)
二零二零年十二月三十一日	242,648	5,803,041	31,225	6,076,914

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十三 公允價值估計(續)

#### (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

上述第三層次資產變動如下(續)：

	投資性房地產			合計
	華北地區	華中地區	華南地區	
二零一九年一月一日	11,662,541	6,314,400	1,102,000	19,078,941
購建	266,703	528,854	-	795,557
出售減少	(5,709,000)	(28,548)	-	(5,737,548)
成本計量的投資性房地產轉入	638,990	-	-	638,990
其他調整	(12,090)	-	-	(12,090)
公允價值變動收益	54,514	35,477	2,000	91,991
二零一九年十二月三十一日	6,901,658	6,850,183	1,104,000	14,855,841
計入當期損益的已實現利得	-	296,404	-	296,404
計入當期損益的未實現利得				
- 公允價值變動收益	54,514	35,477	2,000	91,991
	交易性 金融資產	其他非流動 金融資產	其他權益 工具投資	合計
二零一九年一月一日	2,950,405	3,226,200	288,283	6,464,888
本年購入	-	347,190	-	347,190
重分類	569,766	(569,766)	-	-
計入當期損益的已實現利得	-	213,079	-	213,079
二零一九年十二月三十一日	3,520,171	3,216,703	288,283	7,025,157

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十三 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：

投資性房地產	二零二零年 十二月三十一日		不可觀察輸入值		
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值	與公允價值 之間的關係
投資物業－華北	7,488,298	收益法	折現率 市場租金	4%至10.5% 每平方米每月人民幣50元 至人民幣352元	折現率越高，公允價值越低 租金越高，公允價值越高
投資物業－華中	7,340,369	收益法	折現率 市場租金	4%至7% 每平方米每月人民幣29元 至人民幣155元	折現率越高，公允價值越低 租金越高，公允價值越高
投資物業－華南	1,953,778	收益法	折現率 市場租金	5.5%至7% 每平方米每月人民幣44元 至人民幣122元	折現率越高，公允價值越低 租金越高，公允價值越高

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

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十三 公允價值估計(續)

#### (1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下(續)：

	二零二零年 十二月三十一日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值	
				範圍／加權平均值	與公允價值 之間的關係
交易性金融資產 預計一年以內 收回的 澳大利亞 房地產 投資款	242,648	未來現金流折現	折現率	一年期的折現率	折現率越高，公允價值越低
其他非流動金融 資產 預計一年以上 收回的 澳大利亞 房地產 投資款	4,120,310	未來現金流折現	折現率	二到四年期的折現率	折現率越高，公允價值越低
天城永泰	1,682,731	市場法	合約價格	每平方米人民幣28,878元 至人民幣58,200元	合約價格越高，公允價值 越高

	二零一九年 十二月三十一日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值	
				範圍／加權平均值	與公允價值 之間的關係
交易性金融資產 預計一年以內 收回的 澳大利亞 房地產 投資款	3,520,171	未來現金流折現	折現率	一天到三年期的折現率	折現率越高，公允價值越低
其他非流動金融資產 預計一年以上 收回的 澳大利亞 房地產 投資款	1,066,373	未來現金流折現	折現率	一天到三年期的折現率	折現率越高，公允價值越低
天城永泰	2,150,330	市場法	合約價格	每平方米人民幣28,878元 至人民幣58,200元	合約價格越高，公允價值 越高
其他權益工具投資 優客工場股權	238,283	市場法	股權估值	根據最新增資協議計算的 優客工場淨資產公允價值 乘以持股比例	股權估值越高，公允價值 越高

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十三 公允價值估計(續)

## (1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

第二層次公允價值計量的相關信息如下：

	二零二零年 十二月三十一日		不可觀察輸入值		
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值	
交易性金融資產	47,922	未來現金流折現	折現曲線 遠期匯率	一年期的折現率 (貨幣包括美元、港幣和人民幣) 每筆遠期合同從估值日到到期日的 遠期匯率	
衍生金融資產	48,828	未來現金流折現	資產負債表日 澳洲遠期匯率 折現率	5.1544 0.0225%	
交易性金融負債	151,270	未來現金流折現	折現曲線 遠期匯率	一年期的折現率 (貨幣包括美元、港幣和人民幣) 每筆遠期合同從估值日到到期日的 遠期匯率	
衍生金融負債	238,764	柏力克-舒爾斯公式， 未來現金流折現 未來現金流折現	交叉貨幣利率 資產負債表日 澳洲遠期匯率 折現率	可觀察匯率利率和波動水平 5.0393至5.0569 0.0197%至0.0205%	
		二零一九年 十二月三十一日		可觀察輸入值	
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值	
衍生金融資產	95,931	未來現金流折現	資產負債表日 澳洲遠期匯率 折現率	4.8960至5.0413 0.84%至1.01%	
		柏力克-舒爾斯公式， 未來現金流折現	交叉貨幣利率	可觀察匯率利率和波動水平	
交易性金融資產	51,973	未來現金流折現	折現曲線 遠期匯率	一年期的折現率 (貨幣包括美元和人民幣) 每筆遠期合同從估值日到到期日的 遠期匯率	
其他非流動金融資產	233,321	未來現金流折現	折現曲線 遠期匯率	兩年期的折現率 (貨幣包括美元和人民幣) 每筆遠期合同從估值日到到期日的 遠期匯率	

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十三 公允價值估計(續)

#### (2) 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債

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

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

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	54,144,477	55,183,454	26,708,636	27,507,849
應付債券	37,508,466	37,393,006	35,884,775	36,073,995
長期應付款	2,722,380	2,768,201	4,297,476	4,309,657
合計	94,375,323	95,344,661	66,890,887	67,891,501

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

### 十四 資本管理

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

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

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

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率列示如下：

	二零二零年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
總負債	163,219,964	143,228,212
總資產	210,549,900	185,269,318
資產負債比率	78%	77%

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十五 資產負債表日後事項

## (1) 重要的非調整事項

項目	內容	對財務狀況和經營成果的影響數	無法估計影響數的原因
發行有擔保債券	於二零二一年一月，本集團成功發行有擔保債券美元4億元，發行票面利率4.65%	資產和負債均增加美元4億元	不適用
發行有擔保債券	於二零二一年三月，本集團成功發行有擔保債券美元1億元，發行票面利率4.65%	資產和負債均增加美元1億元	不適用

## (2) 利潤分配情況說明

根據二零二一年三月二十九日董事會決議，董事會決議不派發截至二零二零年十二月三十一日止全年之末期股息。

## 十六 公司財務報表附註

## (1) 貨幣資金

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
庫存現金	4	4
銀行存款	15,785,172	10,003,374
合計	15,785,176	10,003,378

## (2) 交易性金融資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
資產管理計劃委託投資(i)	58,173	189,198

(i) 該交易性金融資產公允價值為根據證券交易所年度最後一個交易日收盤價確定。



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (3) 其他應收款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	66,929,240	80,486,370
應收其他關聯方款項	8,760,432	6,736,829
投標及保證金	82,157	87,600
其他	30,117	1,990,251
合計	75,801,946	89,301,050
減：壞賬準備	(33,573)	(24,000)
淨額	75,768,373	89,277,050

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，本公司借予子公司海南奧萊旅業款項餘額人民幣1,013,980,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣655,844,000元)，年利率為5.66%，無固定還款期限；本公司借予子公司成都瑞華款項餘額人民幣631,776,000元(二零一九年十二月三十一日：2,060,043,000元)，年利率為10%，無固定還款期限。本公司借予子公司武漢融城開創款項餘額人民幣1,364,045,000元(二零一九年十二月三十一日：無)，年利率為12%，無固定還款期限。

除此之外的其他應收子公司往來款項均不計利息，無抵押和擔保，無固定還款期限。

#### (a) 其他應收款賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
一年以內	45,696,307	56,229,329
一到二年	11,833,276	20,179,764
二到三年	7,098,996	6,620,757
三年以上	11,173,367	6,271,200
合計	75,801,946	89,301,050

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (3) 其他應收款(續)

## (b) 損失準備及其賬面餘額變動表

	第一階段					第三階段		合計
	未來12個月內預期信用損失 (組合)		未來12個月內預期信用損失 (單項)		小計	整個存續期預期信用損失 (已發生信用減值)		
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備		賬面餘額	壞賬準備	
二零一九年								
十二月三十一日	89,277,050	-	-	-	-	24,000	(24,000)	(24,000)
本年變動	(13,499,104)	(9,573)	-	-	(9,573)	-	-	(9,573)
二零二零年								
十二月三十一日	<b>75,777,946</b>	<b>(9,573)</b>	-	-	<b>(9,573)</b>	<b>24,000</b>	<b>(24,000)</b>	<b>(33,573)</b>

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，處於第一階段的其他應收款不存在重大的預期信用損失。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本公司不存在處於第二階段的其他應收款。

於二零二零年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

	整個存續期		壞賬準備
	賬面餘額	預期信用損失率(%)	
單項計提：			
應收北京歌華文化發展集團 (以下稱「歌華集團」)	<b>14,000</b>	<b>100</b>	<b>(14,000)</b>
東莞市新資房地產開發有限公司 (以下稱「東莞新資」)	<b>10,000</b>	<b>100</b>	<b>(10,000)</b>
合計	<b>24,000</b>		<b>(24,000)</b>

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (3) 其他應收款(續)

##### (b) 損失準備及其賬面餘額變動表(續)

於二零一九年十二月三十一日，處於第三階段的其他應收款的壞賬準備分析如下：

	賬面餘額	整個存續期	壞賬準備
		預期信用損失率(%)	
單項計提：			
歌華集團	14,000	100	(14,000)
東莞新資	10,000	100	(10,000)
合計	24,000		(24,000)

於二零二零年十二月三十一日，本公司應收歌華集團款項餘額為人民幣14,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,000,000元)，本公司認為該款項無法收回，因此於以前年度全額計提減值準備。

於二零二零年十二月三十一日，本公司應收東莞新資款項餘額為人民幣10,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,000,000元)，本公司認為該款項無法收回，因此於以前年度全額計提減值準備。

#### (4) 長期股權投資

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
子公司(a)	<b>8,907,073</b>	7,679,532
合營企業(b)	<b>79,424</b>	195,307
聯營企業(c)	<b>43,789</b>	17,945
合計	<b>9,030,286</b>	7,892,784
減：長期股權投資減值準備	—	—
淨額	<b>9,030,286</b>	7,892,784

本公司不存在長期投資變現及收益匯回的重大限制。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (4) 長期股權投資(續)

## (a) 子公司

	二零一九年 十二月三十一日	本年增減變動				二零二零年 十二月三十一日
		增加投資	減少投資	計提減值準備	其他	
首創朝陽	734,095	-	-	-	-	734,095
北京安華世紀房地產開發有限公司	136,303	-	-	-	-	136,303
北京首創新置置業有限公司	642,625	-	-	-	-	642,625
北京首創郎園文化發展有限公司	369,970	-	-	-	-	369,970
北京陽光城房地產有限公司	82,766	-	-	-	-	82,766
瑞元豐吉	10,000	-	-	-	-	10,000
北京瑞元豐祥置業有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京中瑞凱華投資管理有限公司	219,043	-	-	-	-	219,043
北京新元華富投資管理有限公司 (以下稱「新元華富」)	5,000	700,000	(700,000)	-	-	5,000
首創國信資產管理有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
北京東欣金照基礎設施投資有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
北京翔能置業有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
北京首置文化科技發展有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司	60,000	-	-	-	-	60,000
首金資本	300,000	-	-	-	-	300,000
首創置業成都有限公司	150,000	-	-	-	-	150,000
江蘇首創置業有限公司	60,165	-	-	-	-	60,165
無錫首創新東置業有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
海口首創新業投資有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
北京尚博雅投資顧問有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
Central Plaza	39,466	-	-	-	-	39,466
IFC	20,480	-	-	-	-	20,480
首置投資控股有限公司	67,296	-	-	-	-	67,296
北京眾置鼎福房地產開發有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
上海首創正恒置業有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
聚源信誠(天津)投資管理有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
東環鑫融	1,064,065	-	-	-	-	1,064,065
瀋陽新運	20,000	-	-	-	-	20,000
北京洲聯偉業投資有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
重慶首創新石置業有限公司	1,151,290	-	-	-	-	1,151,290

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (4) 長期股權投資(續)

##### (a) 子公司(續)

	二零一九年 十二月三十一日	本年增減變動				二零二零年 十二月三十一日
		增加投資	減少投資	計提減值準備	其他	
首經物業上海	-	10,000	-	-	-	10,000
首商物業上海	-	10,000	-	-	-	10,000
首奧物業上海	-	10,000	-	-	-	10,000
成都正華	-	30,000	-	-	-	30,000
尚博地	-	129,787	-	-	-	129,787
昆山奧萊置業	-	317,782	-	-	-	317,782
昆山新開	-	98,972	-	-	-	98,972
首創東興(昆山)房地產開發有限公司 (以下稱「昆山東興地產」)	-	620,900	-	-	-	620,900
其他	56,968	5,100	(5,000)	-	-	57,068
合計	7,679,532	1,932,541	(705,000)	-	-	8,907,073

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (4) 長期股權投資(續)

## (b) 合營企業

	本年增減變動								二零二零年 十二月三十一日
	二零一九年 十二月三十一日	增加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他 權益變動	宣告發放現金 股利或利潤	其他	
尚博地	115,799	-	(129,787)	13,988	-	-	-	-	-
珠海橫琴基金管理公司	31,410	-	-	(1,875)	-	-	-	-	29,535
天津通華強宇投資管理有限公司	6,632	-	-	(46)	-	-	-	-	6,586
北京萬築	41,466	-	-	1,837	-	-	-	-	43,303
合計	195,307	-	(129,787)	13,904	-	-	-	-	79,424

## (c) 聯營企業

	本年增減變動								二零二零年 十二月三十一日
	二零一九年 十二月三十一日	增加投資	減少投資	按權益法調整 的淨損益	其他綜合收益 調整	其他 權益變動	宣告發放現金 股利或利潤	其他	
金網絡	13,394	-	-	-	-	-	-	-	13,394
開元和安	4,551	-	-	(4,551)	-	-	-	-	-
文化產業投資基金	-	30,000	-	395	-	-	-	-	30,395
合計	17,945	30,000	-	(4,156)	-	-	-	-	43,789

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (5) 其他權益工具投資

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
權益工具投資		
國開思遠	31,225	50,000

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
國開思遠		
- 成本	31,225	50,000
- 累計公允價值變動	-	-

#### (6) 其他非流動金融資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
對天城永泰的投資款(a)	550,000	1,133,245

(a) 該款項為本公司享有的天城永泰開發項目的部分收益權。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (7) 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	合計
<b>原價</b>				
二零一九年十二月三十一日	72,925	12,959	17,256	103,140
本年增加	-	-	2,180	2,180
購置	-	-	2,180	2,180
本年減少	-	-	(1,791)	(1,791)
處置及報廢	-	-	(1,791)	(1,791)
二零二零年十二月三十一日	72,925	12,959	17,645	103,529
<b>累計折舊</b>				
二零一九年十二月三十一日	(24,286)	(11,908)	(14,248)	(50,442)
本年增加	(1,741)	(266)	(440)	(2,447)
計提	(1,741)	(266)	(440)	(2,447)
本年減少	-	-	1,791	1,791
處置及報廢	-	-	1,791	1,791
二零二零年十二月三十一日	(26,027)	(12,174)	(12,897)	(51,098)
<b>減值準備</b>				
二零一九年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零二零年十二月三十一日	-	-	-	-
<b>賬面價值</b>				
二零二零年十二月三十一日	46,898	785	4,748	52,431
二零一九年十二月三十一日	48,639	1,051	3,008	52,698

二零二零年度固定資產計提的折舊金額為人民幣2,447,000元(二零一九年度：人民幣2,537,000元)，其中計入管理費用的折舊費用為人民幣2,447,000元(二零一九年度：人民幣2,537,000元)。



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (8) 遞延所得稅資產

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	可抵扣暫時性 差異及 可抵扣虧損	遞延 所得稅資產	可抵扣暫時性 差異及 可抵扣虧損	遞延 所得稅資產
資產減值準備	33,573	8,393	24,000	6,000
預提費用	19,130	4,782	19,130	4,782
累計虧損	6,652,808	1,663,202	5,397,891	1,349,473
合計	6,705,511	1,676,377	5,441,021	1,360,255

#### (9) 短期借款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
信用借款	90,000	90,000
質押借款(a)	—	833,263
計提利息	6,771	6,850
合計	96,771	930,113

##### (a) 質押借款

於二零二零年十二月三十一日，短期借款中的質押借款已全部償還(二零一九年十二月三十一日：人民幣833,263,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，短期借款的利率為6.50%(二零一九年十二月三十一日：5.70%至6.50%)。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (10) 應付職工薪酬

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應付短期薪酬(a)	74,089	162,715
應付設定提存計劃(b)	147	147
合計	74,236	162,862

## (a) 短期薪酬

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	60,000	58,821	(118,821)	-
職工福利費	-	338	(338)	-
社會保險費	46	3,017	(3,017)	46
其中：醫療保險費	40	2,980	(2,980)	40
工傷保險費	2	25	(25)	2
生育保險費	4	12	(12)	4
住房公積金	23	4,708	(4,708)	23
工會經費和職工教育 經費	4,310	3,210	(3,731)	3,789
董事酬金(附註九(7))	26,550	608	(713)	26,445
利潤分享計劃	71,784	-	(28,000)	43,784
其他	2	461	(461)	2
合計	162,715	71,163	(159,789)	74,089

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，應付職工薪酬中沒有屬於拖欠性質的應付款。

本公司無為職工提供的非貨幣性福利。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (10) 應付職工薪酬(續)

##### (b) 設定提存計劃

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
基本養老保險	84	1,007	(1,007)	<b>84</b>
年金繳費	26	1,814	(1,814)	<b>26</b>
失業保險費	37	50	(50)	<b>37</b>
合計	147	2,871	(2,871)	<b>147</b>

#### (11) 其他應付款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
應付子公司款項	<b>44,404,757</b>	47,178,519
應付其他關聯方款項	<b>3,716,934</b>	1,008,097
應付經營往來款	<b>2,019,929</b>	2,488,532
應付其他權益工具股利	<b>395,360</b>	578,171
合計	<b>50,536,980</b>	51,253,319

#### (12) 一年內到期的非流動負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(附註十六(13))	-	4,032,000
一年內到期的應付債券(附註十六(14))	<b>11,530,302</b>	6,690,454
計提利息	<b>647,809</b>	505,815
合計	<b>12,178,111</b>	11,228,269

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (13) 長期借款

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
信用	<b>1,080,990</b>	1,532,000
保證	-	2,500,000
小計	<b>1,080,990</b>	4,032,000
減：一年內到期的長期借款，其中		
信用	-	(1,532,000)
保證	-	(2,500,000)
小計	-	(4,032,000)
淨額	<b>1,080,990</b>	-

於二零二零年十二月三十一日，長期借款的利率為6.80%。

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (14) 應付債券(附註四(29))

	二零一九年 十二月三十一日	本年發行	折溢價 攤銷	本年償還	二零二零年 十二月三十一日	計提利息
公司債券	28,937,970	7,473,019	53,179	(6,419,000)	<b>30,045,168</b>	1,439,646
其中：一年內到期的應付債券	(6,690,454)				<b>(11,530,302)</b>	
淨額	22,247,516				<b>18,514,866</b>	

#### (15) 其他權益工具

於二零二零年十二月，中原信託有限公司設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,000,000,000元。根據《債權投資合同》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅、減少註冊資本、宣布清算或違反合同約定的義務外，可以選擇遞延分配收益，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣985,284,000元。

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

於二零一九年四月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,862,842,000元，於二零二零年九月，本公司償還其中部分其他權益工具人民幣1,410,000,000元，並相應減少資本公積人民幣90,000,000元(附註四(34))。

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (15) 其他權益工具(續)

於二零一九年四月，中航信託設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,800,000,000元。根據《信託貸款合同》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅、減少註冊資本、宣布清算或違反合同約定的義務外，可以選擇遞延分配收益，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,685,346,000元。

於二零一八年九月，華澳國際信託有限公司(以下稱「華澳信託」)設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣870,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣796,050,000元。

於二零一八年九月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣350,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣337,400,000元，於二零二零年九月，本公司償還上述債權融資計劃，並相應減少資本公積人民幣12,600,000元(附註四(34))。

於二零一八年八月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣1,800,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,735,200,000元。

## 十六 公司財務報表附註(續)

### (15) 其他權益工具(續)

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

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

於二零一八年四月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣200,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣184,600,000元。

於二零一八年三月，北金所設立債權融資計劃投資於本公司，金額為人民幣600,000,000元。根據《募集說明書》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅或減少註冊資本外，可以選擇遞延分配收益，起息日期12個月內，不得行使利息遞延權利，利息遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣553,800,000元。

## 十六 公司財務報表附註(續)

**(15) 其他權益工具(續)**

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

於二零一七年九月，華鑫國際信託有限公司設立專項資管計劃投資於本公司，金額為人民幣2,000,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在集團合併層面及本公司單家層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配的處理；扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,970,028,000元，於二零二零年九月，本公司償還上述專項資管計劃，並相應減少資本公積人民幣29,972,000元(附註四(34))。



## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (16) 資本公積

	二零一九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零二零年 十二月三十一日
股本溢價	3,515,341	628,037	(132,572)	4,010,806

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

本公司於二零二零年一月收到H股供股所得款項人民幣800,762,000元，其中290,384,000元計入資本公積(股本溢價)。

於二零二零年，本公司向子公司新元華富增資人民幣700,000,000元，同時約定新元華富將其持有的昆山新開、昆山奧萊置業及昆山東興地產100%股權無償轉讓至本公司，轉讓時點昆山新開、昆山奧萊置業及昆山東興地產賬面淨資產與增資金額的差額視為與關聯方的權益性交易產生的利潤，相應確認資本公積人民幣337,653,000元。

於二零一七年九月，華鑫國際信託有限公司設立專項資管計劃募集金額人民幣2,000,000,000元。於二零二零年九月，本公司償還上述專項資管計劃，並相應減少資本公積人民幣29,972,000元(附註四(34))。

於二零一八年九月，北金所設立債權融資計劃募集金額人民幣350,000,000元。於二零二零年九月，本公司償還該債權融資計劃，並相應減少資本公積人民幣12,600,000元(附註四(34))。

於二零一九年四月，北金所設立債權融資計劃募集金額人民幣2,000,000,000元。於二零二零年九月，本公司償還其中部分其他權益工具人民幣1,410,000,000元，並相應減少資本公積人民幣90,000,000元(附註四(34))。

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (17) 未分配利潤

	二零二零年度	二零一九年度
年初未分配利潤	789,834	788,162
加：本年歸屬於母公司股東的淨利潤	(274,223)	1,637,696
減：提取法定盈餘公積	—	(163,770)
派發普通股股利(a)	(741,700)	(666,151)
對其他權益工具股東的分配	(944,202)	(806,103)
年末未分配利潤	(1,170,291)	789,834

(a) 根據二零二零年三月二十三日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發二零一九年現金股利，每股人民幣0.17元，按照已發行股份4,362,940,850股計算，共計人民幣741,700,000元。該股利分配已於二零二零年五月十三日舉行的周年股東大會上經股東審批。

## (18) 營業收入和營業成本

	二零二零年度		二零一九年度	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
房地產銷售	32,011	33,544	—	—
諮詢收入	125,103	—	47,654	—
臨時性租賃	1,660	—	1,614	—
其他	2,328	—	—	—
合計	161,102	33,544	49,268	—

## (19) 費用按性質分類

	二零二零年度	二零一九年度
房地產項目成本	33,544	—
工資、社保及福利	74,034	272,350
行政辦公費	22,266	25,023
折舊與攤銷	2,447	2,537
差旅招待費	3,286	9,850
審計師費用	8,111	10,274
— 審計服務	7,399	8,991
— 非審計服務	712	1,283
其他中介服務費	25,975	19,592
營銷及佣金費用	624	60
其他	260	642
合計	170,547	340,328

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十六 公司財務報表附註(續)

#### (20) 財務費用

	二零二零年度	二零一九年度
利息支出	<b>1,651,993</b>	1,955,508
利息收入	<b>(221,944)</b>	(197,122)
匯兌損益	<b>(9,611)</b>	10,174
其他	<b>72,892</b>	89,734
合計	<b>1,493,330</b>	1,858,294

#### (21) 投資收益

	二零二零年度	二零一九年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	<b>9,748</b>	7,598
處置子公司收益	—	1,981,460
債權投資取得的收益	<b>881,946</b>	556,947
處置聯營企業收益	—	134,552
子公司股利分配	<b>13,277</b>	964,000
其他	<b>27,488</b>	75,687
合計	<b>932,459</b>	3,720,244

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 十六 公司財務報表附註(續)

## (22) 所得稅費用

	二零二零年度	二零一九年度
遞延所得稅	<b>(316,122)</b>	(62,939)

將基於公司利潤表的(虧損)/利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零二零年度	二零一九年度
(虧損)/利潤總額	<b>(590,345)</b>	1,574,757
按適用稅率25%計算的所得稅	<b>(147,586)</b>	393,689
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	<b>(2,437)</b>	(1,899)
非應稅損益	<b>(5,722)</b>	(238,457)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	<b>113,224</b>	-
可以在稅前列支的權益工具分紅	<b>(274,687)</b>	(271,098)
不得扣除的成本、費用和損失	<b>1,086</b>	54,826
所得稅費用	<b>(316,122)</b>	(62,939)

## 十七 淨流動資產

	二零二零年 十二月三十一日 合併	二零一九年 十二月三十一日 合併	二零二零年 十二月三十一日 公司	二零一九年 十二月三十一日 公司
流動資產	<b>169,225,285</b>	155,377,694	<b>91,632,034</b>	99,510,837
減：流動負債	<b>(91,844,304)</b>	(69,262,690)	<b>(62,951,618)</b>	(63,641,823)
淨流動資產	<b>77,380,981</b>	86,115,004	<b>28,680,416</b>	35,869,014

## 財務報表附註

二零二零年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 十八 總資產減流動負債

	二零二零年 十二月三十一日 合併	二零一九年 十二月三十一日 合併	二零二零年 十二月三十一日 公司	二零一九年 十二月三十一日 公司
資產總計	<b>210,549,900</b>	185,269,318	<b>102,972,353</b>	110,000,644
減：流動負債	<b>(91,844,304)</b>	(69,262,690)	<b>(62,951,618)</b>	(63,641,823)
總資產減流動負債	<b>118,705,596</b>	116,006,628	<b>40,020,735</b>	46,358,821



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.



[www.bjcapitalland.com](http://www.bjcapitalland.com)

