

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



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

二零二零年度業績公佈

財務摘要

截至二零二零年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣21,247,858,000元(二零一九年：人民幣20,786,255,000元)。
- 淨利潤為人民幣1,272,106,000元(二零一九年：人民幣2,568,862,000元)。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣981,825,000元(二零一九年：人民幣2,122,572,000元)。
- 每股基本收益為人民幣0.01元(二零一九年：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)。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此公布根據中國企業會計准則編製的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止全年(「本年度」)之已審核業績。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二零年度	二零一九年度
營業收入	4	21,247,858	20,786,255
減：營業成本	4	(15,908,085)	(13,713,906)
税金及附加	5	(972,606)	(2,036,764)
銷售費用		(673,815)	(743,768)
管理費用		(909,624)	(1,425,045)
財務費用		(2,326,946)	(3,097,009)
其中：利息費用		(2,882,002)	(3,224,465)
利息收入		365,322	325,625
加：其他收益		27,855	95,238
投資收益		1,570,988	3,579,237
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		14,447	355,430
套期收益		—	17,605
公允價值變動(損失)/收益		(162,887)	102,338
信用減值損失		(22,174)	—
資產減值損失		(69,623)	(10,086)
資產處置收益/(損失)		232	(1,637)
營業利潤		1,801,173	3,552,458
加：營業外收入		29,889	32,375
減：營業外支出		(12,009)	(14,609)
利潤總額		1,819,053	3,570,224
減：所得稅費用	7	(546,947)	(1,001,362)
淨利潤		1,272,106	2,568,862
按經營持續性分類			
持續經營淨利潤		1,272,106	2,568,862
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
少數股東損益		290,281	446,290

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二零年度	二零一九年度
淨利潤		1,272,106	2,568,862
其他綜合虧損的稅後淨額		(58,425)	(148,803)
歸屬於母公司股東的其他綜合虧損的稅後淨額		(58,425)	(148,803)
不能重分類進損益的其他綜合虧損		(171,051)	—
— 其他權益工具投資公允價值變動		(171,051)	—
將重分類進損益的其他綜合收益/(虧損)		112,626	(148,803)
— 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		(20,589)	(62,073)
— 現金流量套期儲備		126,118	(81,690)
— 外幣財務報表折算差額		7,097	(5,040)
歸屬於少數股東的其他綜合虧損的稅後淨額		—	—
綜合收益總額		1,213,681	2,420,059
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		923,400	1,973,769
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<u>290,281</u>	<u>446,290</u>
每股收益			
(基於歸屬於母公司普通股股東合併淨利潤)	8		
基本每股收益(人民幣元)		0.01	0.43
稀釋每股收益(人民幣元)		<u>0.01</u>	<u>0.43</u>

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零二零年 附註 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
流動資產		
貨幣資金	37,178,480	27,035,244
交易性金融資產	348,743	3,761,342
應收賬款	10 1,495,686	5,218,581
預付款項	2,111,448	2,443,991
其他應收款	18,050,908	22,350,997
存貨	102,546,959	85,928,699
合同資產	5,019,400	5,734,719
一年內到期的非流動資產	—	311,975
其他流動資產	2,473,661	2,592,146
流動資產合計	169,225,285	155,377,694
非流動資產		
衍生金融資產	48,828	95,931
長期應收款	3,523,207	2,000
長期股權投資	6,702,922	5,700,367
其他權益工具投資	98,457	288,283
其他非流動金融資產	5,803,041	3,450,024
投資性房地產	18,722,830	16,743,273
固定資產	439,751	324,203
使用權資產	1,394,713	915,045
無形資產	317,867	38,508
長期待攤費用	558,680	453,144
遞延所得稅資產	2,573,449	1,870,925
其他非流動資產	1,140,870	9,921
非流動資產合計	41,324,615	29,891,624
資產總計	210,549,900	185,269,318

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零二零年 附註 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
流動負債		
短期借款	502,403	1,717,672
交易性金融負債	151,270	—
衍生金融負債	238,764	—
應付票據	101,072	51,817
應付賬款	11 12,644,877	8,551,640
合同負債	26,221,026	19,475,282
應付職工薪酬	108,274	258,554
應交稅費	4,904,579	5,204,477
其他應付款	13,641,415	11,184,175
一年內到期的非流動負債	32,027,389	22,819,073
其他流動負債	1,303,235	—
流動負債合計	91,844,304	69,262,690
非流動負債		
長期借款	41,727,674	39,728,054
應付債券	21,427,486	28,490,333
租賃負債	1,339,577	875,318
長期應付款	4,022,380	2,717,476
預計負債	3,087	—
遞延所得稅負債	2,855,040	2,153,741
其他非流動負債	416	600
非流動負債合計	71,375,660	73,965,522
負債合計	163,219,964	143,228,212
股東權益		
股本	4,362,941	3,852,563
其他權益工具	12,392,272	15,124,416
其中：永續債	12,392,272	15,124,416
資本公積	553,105	395,293
其他綜合收益	231,518	289,943
盈餘公積	829,151	829,151
未分配利潤	10,708,575	11,412,652
歸屬於母公司股東權益合計	29,077,562	31,904,018
少數股東權益	18,252,374	10,137,088
股東權益合計	47,329,936	42,041,106
負債及股東權益總計	210,549,900	185,269,318

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

1. 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

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. 重要會計政策變更

中國財政部於2020年頒佈了《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，本集團及本公司在編製二零二零年度財務報表時，均已參照上述通知中的簡化方法進行處理。

3. 分部信息

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

二零二零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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- 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。歸屬於分部的費用由各個分部直接承擔。

(a) 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		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間 抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他				
對外交易收入	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资收益/(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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 二零一九年度及二零一九年十二月三十一日分部信息列示如下：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間 抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他				
對外交易收入	6,430,906	3,068,746	3,245,447	1,098,060	2,350,622	653,266	116,228	3,513,542	309,438	—	20,786,255
分部間交易收入	—	—	—	229	444,910	1,402	16,356	244,058	—	(706,955)	—
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)	<u>20,444</u>	<u>350</u>	<u>(992)</u>	<u>(64)</u>	<u>900</u>	<u>1,780,228</u>	<u>58,967</u>	<u>145</u>	<u>145,216</u>	<u>—</u>	<u>2,005,194</u>

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

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

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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

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%)。

4. 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)	20,728,788	19,946,963
其他業務收入(b)	519,070	839,292
合計	<u>21,247,858</u>	<u>20,786,255</u>
	二零二零年度	二零一九年度
主營業務成本(a)	15,537,727	13,320,712
其他業務成本(b)	370,358	393,194
合計	<u>15,908,085</u>	<u>13,713,906</u>

(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	17,639,482	13,353,595	15,579,565	10,623,042
土地一級開發	1,896,103	1,684,852	3,513,542	2,601,021
投資物業租賃收入	772,490	311,402	769,494	85,967
其他	420,713	187,878	84,362	10,682
合計	<u>20,728,788</u>	<u>15,537,727</u>	<u>19,946,963</u>	<u>13,320,712</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(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	<u>519,070</u>	<u>370,358</u>	<u>839,292</u>	<u>393,194</u>

5. 稅金及附加

	二零二零年度	二零一九年度
土地增值稅	708,028	1,752,287
其他	264,578	284,477
合計	<u>972,606</u>	<u>2,036,764</u>

6. 毛利

	二零二零年度	二零一九年度
營業收入	21,247,858	20,786,255
減：營業成本	(15,908,085)	(13,713,906)
其他稅金	(264,578)	(284,477)
毛利	<u>5,075,195</u>	<u>6,787,872</u>

7. 所得稅費用

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25%（二零一九年度：25%）。

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

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	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	<u>546,947</u>	<u>1,001,362</u>

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

8. 每股收益

基本每股收益以歸屬於母公司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	981,825	2,122,572
減：其他權益工具分紅	<u>(944,202)</u>	<u>(806,103)</u>
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<u>37,623</u>	<u>1,316,469</u>
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)(i)	<u>4,279,049</u>	<u>3,027,960</u>
基本每股收益(人民幣元每股)	<u>0.01</u>	<u>0.43</u>

- (i) 於二零一九年十二月，本公司按每持有10股現有股份可獲配發5股供股股份之基準以每股H股供股股份認購價1.87港元之H股供股；以每股內資股供股股份認購價人民幣1.68元之內資股供股及以每股非H股外資股供股股份認購價人民幣1.68元之非H股外資股供股(以下稱「供股」)。截至二零一九年十二月三十一日，上述資金中內資股供股所得款項已到位，鑒於供股尚未最終完成，因此本公司股數無變化。截至二零二零年十二月三十一日，供股已完成，供股款項已全部收到，股數自3,027,960,000增加為4,362,940,850。

稀釋每股收益以根據稀釋性潛在普通股調整後的歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以調整後的本公司發行在外普通股的加權平均數計算。二零二零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。

9. 股息

	二零二零年度	二零一九年度
年末已提議但尚未派發的股利	<u>—</u>	<u>741,700</u>
當年提議及已派發的股利合計	<u>741,700</u>	<u>666,151</u>

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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。

10. 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	1,503,861	5,225,581
減：壞賬準備(i)	<u>(8,175)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>1,495,686</u>	<u>5,218,581</u>

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

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

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

(i) 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：

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

11. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 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	<u>826,642</u>	<u>203,334</u>
合計	<u><u>12,644,877</u></u>	<u><u>8,551,640</u></u>

12. 淨流動資產

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
流動資產	169,225,285	155,377,694
減：流動負債	<u>(91,844,304)</u>	<u>(69,262,690)</u>
淨流動資產	<u><u>77,380,981</u></u>	<u><u>86,115,004</u></u>

13. 總資產減流動負債

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
資產總計	210,549,900	185,269,318
減：流動負債	<u>(91,844,304)</u>	<u>(69,262,690)</u>
總資產減流動負債	<u><u>118,705,596</u></u>	<u><u>116,006,628</u></u>

14. 財務擔保

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

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

年度業績的初步公告

本集團之審計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(以下稱「普華永道中天」)已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的初步業績公告所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。普華永道中天就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此普華永道中天並未對初步業績公告發出任何核證。

管理層討論和分析

業績回顧

二零二零年，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超人民幣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10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2020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 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益 (%)
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
合計	1,870,618		

銷售業績

二零二零年，本集團及合營公司、聯營公司售樓簽約金額人民幣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。

2020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
合計	2,926,500	24,212	70,855,997

- 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%。

- 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。

2020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
合計		1,585,932	4,195,841	3,099,593

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；
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。

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。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，並就審計、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零二零年十二月三十一日之財務報表)進行磋商。

董事的證券交易

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

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零二零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。

企業管治

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。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二一年三月二十九日

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