

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。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司截至2020年6月30日止六個月期間財務報表及審閱報告》。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零二零年八月二十八日

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

首创置业股份有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
财务报表及审阅报告

首创置业股份有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及审阅报告

|                              | 页码    |
|------------------------------|-------|
| 审阅报告                         | 1     |
| 截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表 |       |
| 合并及公司资产负债表                   | 1-2   |
| 合并及公司利润表                     | 3     |
| 合并及公司现金流量表                   | 4     |
| 合并股东权益变动表                    | 5     |
| 公司股东权益变动表                    | 6     |
| 财务报表附注                       | 7-162 |

## 审阅报告

普华永道中天阅字(2020)第 0101 号

首创置业股份有限公司董事会:

我们审阅了后附的首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)的中期财务报表,包括 2020 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表,截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及中期财务报表附注。按照企业会计准则的规定编制中期财务报表是首创置业管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对中期财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表没有按照企业会计准则的规定编制,未能在所有重大方面公允反映首创置业 2020 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

  
刘磊中国·上海市  
2020年8月17日

注册会计师

  
何国锋

首创置业股份有限公司

2020年6月30日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

| 资 产         | 附注          | 2020年6月30日<br>合并<br>未经审计 | 2019年12月31日<br>合并<br>经审计 | 2020年6月30日<br>公司<br>未经审计 | 2019年12月31日<br>公司<br>经审计 |
|-------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产        |             |                          |                          |                          |                          |
| 货币资金        | 四(1);十六(1)  | 32,387,804               | 27,035,244               | 16,681,786               | 10,003,378               |
| 交易性金融资产     | 四(2);十六(2)  | 972,144                  | 3,761,342                | 102,595                  | 189,198                  |
| 应收账款        | 四(3)        | 5,076,926                | 5,218,581                | 159                      | 159                      |
| 预付款项        | 四(4)        | 781,597                  | 2,443,991                | 10,481                   | 1,444                    |
| 其他应收款       | 四(5);十六(3)  | 20,628,029               | 22,350,997               | 78,495,920               | 89,277,050               |
| 存货          | 四(6)        | 98,186,944               | 85,928,699               | 33,544                   | 33,544                   |
| 合同资产        | 四(7)        | 6,132,721                | 5,734,719                | -                        | -                        |
| 一年内到期的非流动资产 | 四(9)        | 367,790                  | 311,975                  | -                        | -                        |
| 其他流动资产      | 四(8)        | 751,553                  | 2,592,146                | 5,678                    | 6,064                    |
| 流动资产合计      |             | 165,285,508              | 155,377,694              | 95,330,163               | 99,510,837               |
| 非流动资产       |             |                          |                          |                          |                          |
| 衍生金融资产      | 四(32)       | 266,583                  | 95,931                   | -                        | -                        |
| 长期应收款       |             | 7,424                    | 2,000                    | -                        | -                        |
| 长期股权投资      | 四(11);十六(4) | 5,994,478                | 5,700,367                | 7,926,537                | 7,892,784                |
| 其他权益工具投资    | 四(12);十六(5) | 288,283                  | 288,283                  | 50,000                   | 50,000                   |
| 其他非流动金融资产   | 四(10);十六(6) | 6,154,643                | 3,450,024                | 1,133,245                | 1,133,245                |
| 投资性房地产      | 四(13)       | 17,169,814               | 16,743,273               | -                        | -                        |
| 固定资产        | 四(14);十六(7) | 437,273                  | 324,203                  | 52,609                   | 52,698                   |
| 使用权资产       | 四(15)       | 1,099,453                | 915,045                  | -                        | 825                      |
| 无形资产        | 四(16)       | 329,709                  | 38,508                   | -                        | -                        |
| 长期待摊费用      | 四(17)       | 479,075                  | 453,144                  | -                        | -                        |
| 递延所得税资产     | 四(18);十六(8) | 2,274,291                | 1,870,925                | 1,636,472                | 1,360,255                |
| 其他非流动资产     | 四(19)       | 2,621,897                | 9,921                    | -                        | -                        |
| 非流动资产合计     |             | 37,122,923               | 29,891,624               | 10,798,863               | 10,489,807               |
| 资产总计        |             | 202,408,431              | 185,269,318              | 106,129,026              | 110,000,644              |

首创置业股份有限公司

2020年6月30日合并及公司资产负债表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

| 负 债 及 股 东 权 益 | 附注           | 2020年6月30日<br>合并<br>未经审计 | 2019年12月31日<br>合并<br>经审计 | 2020年6月30日<br>公司<br>未经审计 | 2019年12月31日<br>公司<br>经审计 |
|---------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动负债          |              |                          |                          |                          |                          |
| 短期借款          | 四(21);十六(9)  | 824,281                  | 1,717,672                | 93,449                   | 930,113                  |
| 应付票据          |              | 53,450                   | 51,817                   | -                        | -                        |
| 应付账款          | 四(22)        | 9,053,587                | 8,551,640                | 30,090                   | 40,049                   |
| 合同负债          | 四(23)        | 21,522,543               | 19,475,282               | 807                      | 807                      |
| 应付职工薪酬        | 四(24);十六(10) | 160,960                  | 258,554                  | 113,223                  | 162,862                  |
| 应交税费          | 四(25)        | 5,463,792                | 5,204,477                | 12,197                   | 26,404                   |
| 其他应付款         | 四(26);十六(11) | 12,192,322               | 11,184,175               | 49,067,412               | 51,253,319               |
| 一年内到期的非流动负债   | 四(27);十六(12) | 24,025,481               | 22,819,073               | 9,795,237                | 11,228,269               |
| 流动负债合计        |              | 73,296,416               | 69,262,690               | 59,112,415               | 63,641,823               |
| 非流动负债         |              |                          |                          |                          |                          |
| 长期借款          | 四(28)        | 47,024,831               | 39,728,054               | -                        | -                        |
| 应付债券          | 四(29);十六(13) | 30,144,029               | 28,490,333               | 24,155,155               | 22,247,516               |
| 租赁负债          | 四(30)        | 1,053,133                | 875,318                  | -                        | -                        |
| 长期应付款         | 四(31)        | 2,717,476                | 2,717,476                | -                        | -                        |
| 预计负债          |              | 2,846                    | -                        | -                        | -                        |
| 递延所得税负债       | 四(18)        | 2,695,929                | 2,153,741                | -                        | -                        |
| 其他非流动负债       |              | 180                      | 600                      | -                        | -                        |
| 非流动负债合计       |              | 83,638,424               | 73,965,522               | 24,155,155               | 22,247,516               |
| 负债合计          |              | 156,934,840              | 143,228,212              | 83,267,570               | 85,889,339               |
| 股东权益          |              |                          |                          |                          |                          |
| 股本            | 四(33)        | 4,362,941                | 3,852,563                | 4,362,941                | 3,852,563                |
| 其他权益工具        | 十六(14)       | 15,124,416               | 15,124,416               | 15,124,416               | 15,124,416               |
| 其中: 永续债       | 十六(14)       | 15,124,416               | 15,124,416               | 15,124,416               | 15,124,416               |
| 资本公积          | 四(34);十六(15) | 685,677                  | 395,293                  | 3,805,725                | 3,515,341                |
| 其他综合收益        | 四(35)        | 317,385                  | 289,943                  | -                        | -                        |
| 盈余公积          | 四(36)        | 829,151                  | 829,151                  | 829,151                  | 829,151                  |
| 未分配利润         | 四(37);十六(16) | 10,492,390               | 11,412,652               | (1,260,777)              | 789,834                  |
| 归属于母公司股东权益合计  |              | 31,811,960               | 31,904,018               | 22,861,456               | 24,111,305               |
| 少数股东权益        |              | 13,661,631               | 10,137,088               | -                        | -                        |
| 股东权益合计        |              | 45,473,591               | 42,041,106               | 22,861,456               | 24,111,305               |
| 负债及股东权益总计     |              | 202,408,431              | 185,269,318              | 106,129,026              | 110,000,644              |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



首创置业股份有限公司

截至2020年6月30日止6个月期间合并及公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

| 项 目                                   | 附注           | 截至2020年6月30日止<br>6个月期间<br>合并<br>未经审计 | 截至2019年6月30日止<br>6个月期间<br>合并<br>未经审计 | 截至2020年6月30日止<br>6个月期间<br>公司<br>未经审计 | 截至2019年6月30日止<br>6个月期间<br>公司<br>未经审计 |
|---------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 一、营业收入                                |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 减: 营业成本                               | 四(38)        | 9,219,283                            | 10,476,385                           | 9,013                                | 37,265                               |
| 税金及附加                                 | 四(38)        | (6,882,475)                          | (6,317,344)                          | -                                    | -                                    |
| 销售费用                                  | 四(39)        | (554,268)                            | (1,032,729)                          | (8,643)                              | (1,191)                              |
| 管理费用                                  | 四(40)        | (242,751)                            | (275,723)                            | -                                    | -                                    |
| 财务费用                                  | 四(40);十六(17) | (480,537)                            | (538,477)                            | (81,039)                             | (101,006)                            |
| 其中: 利息费用                              | 四(41);十六(18) | (1,361,880)                          | (1,476,779)                          | (788,342)                            | (982,893)                            |
| 利息收入                                  |              | (1,525,382)                          | (1,527,923)                          | (871,781)                            | (1,002,267)                          |
| 加: 其他收益                               | 四(42)        | 154,768                              | 155,692                              | 89,935                               | 91,561                               |
| 投资收益                                  | 四(43);十六(19) | 20,506                               | 62,640                               | 4,297                                | -                                    |
| 其中: 对联营企业和合营企业的<br>投资收益               |              | 1,147,189                            | 1,071,740                            | 308,271                              | 452,519                              |
| 净敞口套期收益                               |              | 19,138                               | 107,651                              | 3,653                                | 15,162                               |
| 公允价值变动收益                              | 四(44)        | -                                    | 5,887                                | -                                    | -                                    |
| 信用减值损失                                |              | 291,189                              | 199,985                              | 1,097                                | 25,928                               |
| 资产处置收益                                |              | (2,792)                              | -                                    | -                                    | -                                    |
|                                       |              | 127                                  | 3,090                                | -                                    | 167                                  |
| 二、营业利润/(亏损)                           |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 加: 营业外收入                              |              | 1,153,591                            | 2,178,675                            | (555,346)                            | (569,211)                            |
| 减: 营业外支出                              |              | 19,728                               | 7,603                                | 333                                  | 3,313                                |
|                                       |              | (6,408)                              | (8,355)                              | (1,332)                              | -                                    |
| 三、利润/(亏损)总额                           |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 减: 所得税费用                              | 四(45);十六(20) | 1,166,911                            | 2,177,923                            | (556,345)                            | (565,898)                            |
|                                       |              | (147,250)                            | (418,840)                            | 276,217                              | 273,841                              |
| 四、净利润/(亏损)                            |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
|                                       |              | 1,019,661                            | 1,759,083                            | (280,128)                            | (292,057)                            |
| 按经营持续性分类                              |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 持续经营净利润/(亏损)                          |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 终止经营净利润                               |              | 1,019,661                            | 1,759,083                            | (280,128)                            | (292,057)                            |
| 按所有权归属分类                              |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 归属于母公司股东的净利润                          |              | 850,221                              | 1,187,493                            | 不适用                                  | 不适用                                  |
| 少数股东损益                                |              | 169,440                              | 571,590                              | 不适用                                  | 不适用                                  |
| 五、其他综合收益/(亏损)的税后净额                    | 四(35)        | 27,442                               | (121,604)                            | -                                    | -                                    |
| 归属于母公司股东的                             |              |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 其他综合收益/(亏损)的税后净额                      |              | 27,442                               | (121,604)                            | -                                    | -                                    |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益                    |              | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    |
| 1. 其他权益工具投资公允价值变动                     |              | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益/(亏损)                |              | 27,442                               | (121,604)                            | -                                    | -                                    |
| 1. 前期计入其他综合收益<br>投资性房地产公允价值变动<br>当期转出 |              | (10,403)                             | (29,618)                             | -                                    | -                                    |
| 2. 现金流量套期储备                           |              | 4,656                                | (77,975)                             | -                                    | -                                    |
| 3. 外币财务报表折算差额                         |              | 33,189                               | (14,011)                             | -                                    | -                                    |
| 归属于少数股东的其他综合收益的<br>税后净额               |              | -                                    | -                                    | -                                    | -                                    |
| 六、综合收益/(亏损)总额                         |              | 1,047,103                            | 1,637,479                            | (280,128)                            | (292,057)                            |
| 归属于母公司股东的综合收益总额                       |              | 877,863                              | 1,065,889                            | 不适用                                  | 不适用                                  |
| 归属于少数股东的综合收益总额                        |              | 169,440                              | 571,590                              | 不适用                                  | 不适用                                  |
| 七、每股收益                                | 四(46)        |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 基本每股收益(人民币元)                          |              | 0.11                                 | 0.30                                 | 不适用                                  | 不适用                                  |
| 稀释每股收益(人民币元)                          |              | 0.11                                 | 0.30                                 | 不适用                                  | 不适用                                  |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



首创置业股份有限公司

截至2020年6月30日止6个月期间合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

| 项 目                       | 附注          | 截至2020年6月30               | 截至2019年6月30               | 截至2020年6月30               | 截至2019年6月30               |
|---------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                           |             | 日止<br>6个月期间<br>合并<br>未经审计 | 日止<br>6个月期间<br>合并<br>未经审计 | 日止<br>6个月期间<br>公司<br>未经审计 | 日止<br>6个月期间<br>公司<br>未经审计 |
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |             |                           |                           |                           |                           |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |             |                           |                           |                           |                           |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |             | 10,401,378                | 14,450,388                | 6,823                     | 32,855                    |
| 经营活动现金流入小计                | 四(47)(a)    | 434,608                   | 293,649                   | 8,781,867                 | 21,646,460                |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |             | 10,835,986                | 14,744,037                | 8,788,690                 | 21,679,315                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |             | (8,539,681)               | (9,414,827)               | -                         | -                         |
| 支付的各项税费                   |             | (676,881)                 | (635,367)                 | (104,232)                 | (133,814)                 |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |             | (1,940,324)               | (1,596,092)               | (41,212)                  | (9,941)                   |
| 经营活动现金流出小计                | 四(47)(b)    | (630,390)                 | (974,758)                 | (3,570,326)               | (15,074,028)              |
| 经营活动(使用)/产生的现金流量净额        |             | (11,787,276)              | (12,621,044)              | (3,715,770)               | (15,217,783)              |
|                           |             | (951,290)                 | 2,122,993                 | 5,072,920                 | 6,461,532                 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |             |                           |                           |                           |                           |
| 收回投资收到的现金                 |             |                           |                           |                           |                           |
| 取得子公司增加的现金净额              |             | 389,916                   | 2,439,175                 | 389,916                   | 2,439,175                 |
| 处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额      |             | 125,420                   | -                         | -                         | -                         |
| 处置子公司及其他经营单位收到的现金净额       |             | 3,143                     | 11,543                    | -                         | 167                       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |             | 2,156,014                 | 912,264                   | 1,671,668                 | 837,423                   |
| 投资活动现金流入小计                | 四(47)(c)    | 3,509,024                 | 5,913,754                 | 1,607,025                 | 1,431,847                 |
| 购建固定资产和其他长期资产支付的现金        |             | 6,183,517                 | 9,276,736                 | 3,668,609                 | 4,708,612                 |
| 投资支付的现金                   |             | (384,326)                 | (875,653)                 | (1,136)                   | (1,514)                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |             | (3,018,966)               | (2,868,900)               | (330,100)                 | (2,600,000)               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |             | -                         | (1,381,229)               | -                         | -                         |
| 投资活动现金流出小计                | 四(47)(d)    | (3,152,289)               | (9,968,045)               | (787,200)                 | (1,529,141)               |
| 投资活动(使用)/产生的现金流量净额        |             | (6,555,581)               | (15,093,827)              | (1,118,436)               | (4,130,655)               |
|                           |             | (372,064)                 | (5,817,091)               | 2,550,173                 | 577,957                   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |             |                           |                           |                           |                           |
| 吸收投资收到的现金                 |             |                           |                           |                           |                           |
| 其中: 股东增资收到的现金             |             | 1,300,762                 | 295,050                   | 800,762                   | -                         |
| 子公司吸收少数股东投资收到的现金          |             | 800,762                   | -                         | 800,762                   | -                         |
| 子公司发行资管计划吸收投资收到的现金        |             | -                         | 295,050                   | -                         | -                         |
| 母公司发行其他权益工具收到的现金          | 六(1)(b)(b2) | 500,000                   | -                         | -                         | -                         |
| 取得借款收到的现金                 |             | -                         | 4,778,342                 | -                         | -                         |
| 发行债券收到的现金                 |             | 17,178,516                | 15,131,267                | -                         | 4,778,342                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |             | 8,350,793                 | 7,421,140                 | -                         | -                         |
| 筹资活动现金流入小计                | 四(47)(e)    | 2,065,589                 | 6,297,780                 | 5,269,985                 | 7,421,140                 |
| 偿还债务支付的现金                 |             | 28,895,660                | 33,923,579                | 529,556                   | 12,199,482                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |             | (16,962,478)              | (11,215,853)              | (5,655,263)               | (6,130,000)               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |             | (3,746,055)               | (3,641,725)               | (1,810,254)               | (1,809,654)               |
| 筹资活动现金流出小计                | 四(47)(f)    | (2,064,728)               | (247,404)                 | (89,083)                  | (137,733)                 |
| 筹资活动产生/(使用)的现金流量净额        |             | (22,773,261)              | (15,104,982)              | (7,554,600)               | (8,077,387)               |
|                           |             | 6,122,399                 | 18,818,597                | (954,297)                 | 4,122,095                 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |             |                           |                           |                           |                           |
|                           |             | 41,785                    | (25,481)                  | 9,612                     | (10,395)                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |             |                           |                           |                           |                           |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           | 四(48)       | 4,840,830                 | 15,099,018                | 6,678,408                 | 11,151,189                |
|                           |             | 25,791,105                | 21,748,206                | 10,003,378                | 8,580,020                 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |             |                           |                           |                           |                           |
|                           | 四(48)       | 30,631,935                | 36,847,224                | 16,681,786                | 19,731,209                |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:





未经审计

| 项目                 | 附注    | 归属于母公司股东权益 |               |          |           | 未分配利润      | 少数股东权益     | 股东权益合计      |
|--------------------|-------|------------|---------------|----------|-----------|------------|------------|-------------|
|                    |       | 股本         | 其他权益工具<br>永续债 | 资本公积     | 其他综合收益    |            |            |             |
| 2019年1月1日期初余额      |       | 3,027,960  | 13,476,018    | 469,930  | 438,746   | 11,037,245 | 9,085,290  | 38,200,570  |
| 截至2019年6月30日止6个月期间 |       | -          | 3,096,045     | (52,355) | (121,604) | 237,051    | 754,808    | 3,913,945   |
| 增减变动额              |       | -          | -             | -        | -         | 1,187,493  | 571,590    | 1,759,083   |
| 综合收益总额             |       | -          | -             | -        | (121,604) | -          | -          | (121,604)   |
| 净利润                |       | -          | -             | -        | (121,604) | 1,187,493  | 571,590    | 1,637,479   |
| 其他综合亏损             | 四(35) | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 综合收益总额合计           |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 股东投入和减少资本          |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 股东投入资本             |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 其他权益工具持有者投入资本      |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 其他权益工具转出           |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 利润分配               |       | -          | 4,543,689     | -        | -         | -          | 295,050    | 295,050     |
| 对股东的分配             |       | -          | (1,447,644)   | -        | -         | -          | -          | (1,447,644) |
| 对其他权益工具持有者的分配      | 四(37) | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 计划提前偿还其他权益工具       | 四(37) | -          | -             | -        | -         | (666,151)  | (111,832)  | (777,983)   |
| 2019年6月30日期末余额     |       | -          | -             | (52,355) | -         | (284,291)  | -          | (284,291)   |
| 2020年1月1日期初余额      |       | 3,027,960  | 16,572,063    | 417,575  | 317,142   | 11,274,296 | 9,840,098  | 42,114,515  |
| 截至2020年6月30日止6个月期间 |       | 3,852,563  | 15,124,416    | 395,293  | 289,943   | 829,151    | 10,137,088 | 42,041,106  |
| 增减变动额              |       | 510,378    | -             | 290,384  | 27,442    | (920,262)  | 3,524,543  | 3,432,485   |
| 综合收益总额             |       | -          | -             | -        | -         | 850,221    | 169,440    | 1,019,661   |
| 净利润                |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 其他综合收益             |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 综合收益总额合计           | 四(35) | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 股东投入和减少资本          |       | -          | -             | -        | 27,442    | -          | -          | 27,442      |
| 股东投入资本             |       | -          | -             | -        | 27,442    | -          | -          | 27,442      |
| 利润分配               | 四(33) | 510,378    | -             | 290,384  | -         | 850,221    | 169,440    | 1,047,103   |
| 对股东的分配             |       | -          | -             | -        | -         | -          | -          | -           |
| 对其他权益工具持有者的分配      | 四(37) | -          | -             | -        | -         | -          | 3,682,889  | 4,483,651   |
| 2020年6月30日期末余额     |       | 4,362,941  | 15,124,416    | 685,677  | 317,385   | 10,492,390 | 13,661,631 | 45,473,591  |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

平李印松

主管会计工作的负责人:

辰钟印北

会计机构负责人:

斌范印书



首創實業股份有限公司  
截至2020年6月30日止6个月期间公司股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

| 项目                          | 附注     | 未经审计      |               |           |             |
|-----------------------------|--------|-----------|---------------|-----------|-------------|
|                             |        | 股本        | 其他权益工具<br>永续债 | 资本公积      | 其他综合收益      |
| 2019年1月1日期初余额               |        | 3,027,960 | 13,476,018    | 3,059,320 |             |
| 截至2019年6月30日止6个月期间<br>增减变动额 |        | -         | 3,096,045     | 665,381   | 788,162     |
| 综合写损总额<br>净亏损               | 十六(16) | -         | (52,355)      | -         | (1,242,499) |
| 综合写损总额合计                    |        | -         | -             | -         | -           |
| 股东投入和减少资本                   |        | -         | -             | -         | (292,057)   |
| 其他权益工具持有者投入资本               |        | -         | -             | -         | (292,057)   |
| 其他权益工具转出                    |        | -         | 4,543,689     | -         | -           |
| 利润分配                        |        | -         | (1,447,644)   | -         | -           |
| 对股东的分配                      | 十六(16) | -         | -             | -         | -           |
| 对其他权益工具持有者的分配               | 十六(16) | -         | -             | -         | -           |
| 计划提前偿还其他权益工具                |        | -         | -             | -         | (666,151)   |
| 2019年6月30日期末余额              |        | 3,027,960 | 16,572,063    | 3,006,965 | (454,337)   |
| 2020年1月1日期初余额               |        | 3,852,563 | 15,124,416    | 3,515,341 | 789,834     |
| 截至2020年6月30日止6个月期间<br>增减变动额 |        | 510,378   | -             | 290,384   | -           |
| 综合写损总额<br>净亏损               | 十六(16) | -         | -             | -         | (2,050,611) |
| 综合写损总额合计                    |        | -         | -             | -         | -           |
| 股东投入和减少资本                   |        | -         | -             | -         | (280,128)   |
| 股东投入资本                      |        | -         | -             | -         | (280,128)   |
| 利润分配                        | 四(33)  | 510,378   | -             | 290,384   | -           |
| 对股东的分配                      | 十六(16) | -         | -             | -         | -           |
| 对其他权益工具持有者的分配               | 十六(16) | -         | -             | -         | -           |
| 2020年6月30日期末余额              |        | 4,362,941 | 15,124,416    | 3,805,725 | (1,260,777) |
| 2019年1月1日期初余额               |        |           |               |           |             |
| 截至2019年6月30日止6个月期间<br>增减变动额 |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额<br>净亏损               |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额合计                    |        |           |               |           |             |
| 股东投入和减少资本                   |        |           |               |           |             |
| 股东投入资本                      |        |           |               |           |             |
| 利润分配                        |        |           |               |           |             |
| 对股东的分配                      |        |           |               |           |             |
| 对其他权益工具持有者的分配               |        |           |               |           |             |
| 2019年6月30日期末余额              |        |           |               |           |             |
| 2020年1月1日期初余额               |        |           |               |           |             |
| 截至2020年6月30日止6个月期间<br>增减变动额 |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额<br>净亏损               |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额合计                    |        |           |               |           |             |
| 股东投入和减少资本                   |        |           |               |           |             |
| 股东投入资本                      |        |           |               |           |             |
| 利润分配                        |        |           |               |           |             |
| 对股东的分配                      |        |           |               |           |             |
| 对其他权益工具持有者的分配               |        |           |               |           |             |
| 2020年6月30日期末余额              |        |           |               |           |             |
| 2019年1月1日期初余额               |        |           |               |           |             |
| 截至2019年6月30日止6个月期间<br>增减变动额 |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额<br>净亏损               |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额合计                    |        |           |               |           |             |
| 股东投入和减少资本                   |        |           |               |           |             |
| 股东投入资本                      |        |           |               |           |             |
| 利润分配                        |        |           |               |           |             |
| 对股东的分配                      |        |           |               |           |             |
| 对其他权益工具持有者的分配               |        |           |               |           |             |
| 2019年6月30日期末余额              |        |           |               |           |             |
| 2020年1月1日期初余额               |        |           |               |           |             |
| 截至2020年6月30日止6个月期间<br>增减变动额 |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额<br>净亏损               |        |           |               |           |             |
| 综合写损总额合计                    |        |           |               |           |             |
| 股东投入和减少资本                   |        |           |               |           |             |
| 股东投入资本                      |        |           |               |           |             |
| 利润分配                        |        |           |               |           |             |
| 对股东的分配                      |        |           |               |           |             |
| 对其他权益工具持有者的分配               |        |           |               |           |             |
| 2020年6月30日期末余额              |        |           |               |           |             |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人



会计机构负责人:



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 一 公司基本情况

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

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

本公司于 2003 年 6 月在香港联合交易所有限公司主板挂牌上市交易, 于 2020 年 6 月 30 日, 本公司的总股本为人民币 4,362,941,000 元, 每股面值 1 元。

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

2019 年新型冠状病毒(以下称“COVID-19”)的爆发给经济带来了挑战, 也增加了不确定性。COVID-19 可能影响房地产行业的业绩表现和财务状况, 包括房地产的建造和交付、投资性房地产的租金收入和出租率、应收账款及其他应收款的预期信用损失率、投资性房地产的公允价值等。自 COVID-19 事件爆发以来, 本集团持续关注 COVID-19 的情况, 并积极应对其对本集团财务状况和经营成果的影响。截至本财务报表批准报出日, COVID-19 对本集团的财务状况和经营成果没有重大不利影响。

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 8 月 17 日批准报出。

本中期财务报表未经审计。

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

本财务报表的若干相关事项已根据香港《公司条例》的要求进行披露。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2020 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

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

### (7) 现金及现金等价物

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

### (8) 外币折算

#### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (8) 外币折算(续)

#### (b) 外币财务报表的折算

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

### (9) 金融工具

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

#### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

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

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

#### 债务工具

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

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



财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| 应收关联方款项及联合投标款组合 | 对合联营企业及其他合作企业的应收款项 |
|-----------------|--------------------|

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 应收房款组合     | 对购房客户的应收款项      |
| 物业承租客户组合 1 | 对奥特莱斯商场承租方的应收款项 |
| 物业承租客户组合 2 | 对其他投资物业承租方的应收款项 |
| 其他应收款项组合   | 其他              |

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (b) 金融负债

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

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

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

#### (c) 金融工具的公允价值确定

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

### (10) 套期保值

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 套期保值(续)

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

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

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

### (11) 存货

#### (a) 分类

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

#### (b) 存货的计价方法

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 存货(续)

#### (b) 存货的计价方法(续)

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

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

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

#### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (e) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

### (12) 长期股权投资

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 长期股权投资(续)

#### (a) 投资成本确定

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

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 长期股权投资(续)

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### (d) 长期股权投资减值

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

### (13) 共同经营

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

### (14) 投资性房地产

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (14) 投资性房地产(续)

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

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

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

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

### (15) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

#### (b) 固定资产的折旧方法

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



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (15) 固定资产(续)

#### (b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

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

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

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

#### (d) 固定资产的处置

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

### (16) 借款费用

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (16) 借款费用(续)

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

### (17) 无形资产

无形资产包括待执行合同、特许经营权等，以成本计量。

#### (a) 待执行合同

待执行合同按剩余合约期平均摊销。

#### (b) 特许经营权

特许经营权按资质证书有效期平均摊销。

#### (c) 其他

其他主要包括土地使用权及软件。土地使用权按使用年限 50 年平均摊销，软件按使用年限 10 年平均摊销。

#### (d) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

#### (e) 当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

### (18) 长期待摊费用

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (19) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (20) 职工薪酬

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

#### (a) 短期薪酬

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

#### (b) 离职后福利

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (20) 职工薪酬(续)

#### (b) 离职后福利(续)

##### 一 基本养老保险

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

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

##### 一 补充养老保险

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

#### (c) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (21) 权益工具

本集团所发行的金融工具，在同时满足下列条件的情况下分类为权益工具：

- (a) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (b) 该金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算的，如为非衍生工具，该金融工具不包括交付非固定数量的本集团自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，该金融工具只能通过以固定数量的本集团自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算。

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

#### (22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

#### (23) 预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 收入确认

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

#### (a) 销售商品房

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

#### (b) 土地一级开发

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

#### (c) 投资性房地产租金收入

投资性房地产的租金收入按租约期采用直线法确认。

#### (d) 零售收入

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

#### (e) 物业管理服务收入

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。倘合同涉及多项服务的提供，交易对价将根据其相对独立的售价分配至各项履约义务。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (25) 政府补助

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

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

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

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (26) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### 本集团作为承租人

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

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

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

#### 本集团作为出租人

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

### (a) 经营租赁

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 维修基金和质量保证金

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

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

### (29) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (30) 分部信息

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

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

### (31) 重要会计估计和判断

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

#### 重要会计估计及其关键假设

#### (i) 递延所得税资产

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

#### (ii) 投资性房地产公允价值

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

- 参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (31) 重要会计估计和判断(续)

#### (ii) 投资性房地产公允价值(续)

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

| 税种      | 计税依据  | 税率                              |
|---------|---|---------------------------------|
| 企业所得税   | 中国境内子公司应纳税所得额                               | 25%                             |
|         | 非居民企业的应税股利收入及在中国境内处置投资的收入                   | 5%—10%                          |
|         | 香港子公司应课税溢利                                  | 16.5%                           |
| 增值税     | 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算) | 3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%、17% |
| 土地增值税   | 转让房地产所取得的应纳税增值额                             | 30%—60%                         |
| 城市维护建设税 | 应纳营业税及增值税税额                                 | 5%、7%                           |
| 教育费附加   | 应纳营业税及增值税税额                                 | 按公司所在地政策缴纳                      |
| 房产税     | 房屋的计税余值                                     | 1.2%                            |
|         | 房屋的租金收入                                     | 12%                             |

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

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

|        | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|--------|-------------------|-------------------|
| 库存现金   | 316               | 387               |
| 银行存款   | 32,289,074        | 26,914,610        |
| 其他货币资金 | 98,414            | 120,247           |
| 合计     | <u>32,387,804</u> | <u>27,035,244</u> |

于 2020 年 6 月 30 日，银行存款中包括人民币 1,676,977,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,165,488,000 元)的预售监管资金、贷款抵押质押保证金、履约保函款项、住户按揭贷款保证金及债券利息保证金等，本集团已将其分类至受限资金。

于 2020 年 6 月 30 日，其他货币资金中包括人民币 78,892,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 78,651,000 元)的银行承兑汇票保证金存款，本集团已将其分类至受限资金。

#### (2) 交易性金融资产

|                      | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------------------|-----------------|------------------|
| 一年内到期的澳大利亚房地产<br>投资款 | 571,468         | 3,520,171        |
| 资产管理计划(i)            | 102,594         | 189,198          |
| 加盖货币掉期合约(ii)         | 298,082         | 51,973           |
| 合计                   | <u>972,144</u>  | <u>3,761,342</u> |

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

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (3) 应收账款

|            | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 应收账款       | 5,084,097        | 5,225,581        |
| 减: 坏账准备(i) | <u>(7,171)</u>   | <u>(7,000)</u>   |
| 净额         | <u>5,076,926</u> | <u>5,218,581</u> |

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

应收账款按其入账日期的账龄分析如下:

|      | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 一年以内 | 987,491          | 2,125,067        |
| 一到二年 | 1,201,936        | 1,049,449        |
| 二到三年 | 1,754,255        | 2,042,968        |
| 三年以上 | 1,140,415        | 8,097            |
| 合计   | <u>5,084,097</u> | <u>5,225,581</u> |

#### (i) 坏账准备

于 2020 年 6 月 30 日, 单项计提坏账准备的应收账款分析如下:

|      | 账面余额         | 整个存续期预期<br>信用损失率(%) | 坏账准备           |
|------|--------------|---------------------|----------------|
| 应收账款 | <u>7,171</u> | <u>100</u>          | <u>(7,171)</u> |

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

|      | 2020 年 6 月 30 日 |            | 2019 年 12 月 31 日 |            |
|------|-----------------|------------|------------------|------------|
|      | 金额              | 占总额比例(%)   | 金额               | 占总额比例(%)   |
| 一年以内 | 693,102         | 89         | 2,377,457        | 97         |
| 一年以上 | 88,495          | 11         | 66,534           | 3          |
| 合计   | <u>781,597</u>  | <u>100</u> | <u>2,443,991</u> | <u>100</u> |

(5) 其他应收款

|                 | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 应收关联方款项(附注九(6)) | 15,558,119        | 14,559,943        |
| 联合投标款(i)        | 2,605,542         | 3,775,266         |
| 应收股权及债权转让款(ii)  | 672,405           | 2,894,796         |
| 土地投标保证金及其他保证金   | 437,098           | 419,630           |
| 土地回购款           | 74,931            | 124,927           |
| 代收代缴款项          | 134,800           | 157,388           |
| 应收关联方股利(附注九(6)) | 111,578           | 36,578            |
| 应收利息            | 303               | 528               |
| 其他              | 1,297,712         | 628,982           |
| 合计              | <u>20,892,488</u> | <u>22,598,038</u> |
| 减：坏账准备          | <u>(264,459)</u>  | <u>(247,041)</u>  |
| 净额              | <u>20,628,029</u> | <u>22,350,997</u> |

- (i) 于 2020 年 6 月 30 日，联合投标款为本集团与第三方房地产开发有限公司就房地产项目的投标款。



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

- (ii) 于 2020 年 6 月 30 日，应收奥特莱斯置业广东有限公司(以下称“奥莱广东”)往来款余额合计为人民币 316,541,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 316,541,000 元)，产生原因是 2013 年度本集团将原持有的奥莱广东 50% 股权转让给第三方，应收奥莱广东的往来款项尚未收回，本集团已按照整个存续期预期信用损失共计提减值准备人民币 178,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 178,000,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，应收华谦有限公司股权转让款人民币 53,351,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 50,436,000 元)，产生原因是以前年度处置原子公司北京天城永泰置业有限公司(以下称“天城永泰”)境外股权尚未收回，本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

于 2020 年 6 月 30 日，应收 Bantex Investments Limited 股权转让款余额为人民币 302,513,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,512,565,000 元)，产生原因是 2019 年度处置原持有的北京天城永元置业有限公司 50% 股权。本集团认为这部分款项可以收回，不存在重大的预期信用损失，故未计提坏账准备。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下:

|      | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|------|-------------------|-------------------|
| 一年以内 | 17,292,698        | 18,525,885        |
| 一到二年 | 635,689           | 3,095,488         |
| 二到三年 | 2,325,216         | 377,311           |
| 三年以上 | 638,885           | 599,354           |
| 合计   | <u>20,892,488</u> | <u>22,598,038</u> |

(b) 损失准备及其账面余额变动表

|                  | 第一阶段                |      |                     | 第三阶段                 |      | 合计                                 |
|------------------|---------------------|------|---------------------|----------------------|------|------------------------------------|
|                  | 未来 12 个月内预期信用损失(组合) |      | 未来 12 个月内预期信用损失(单项) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |      |                                    |
|                  | 账面余额                | 坏账准备 | 账面余额                | 坏账准备                 | 坏账准备 |                                    |
| 2019 年 12 月 31 日 | 17,456,863          | -    | 4,712,593           | -                    | -    | 428,582 (247,041) (247,041)        |
| 本期新增             | 318,321             | -    | -                   | -                    | -    | 22,096 (17,418) (17,418)           |
| 本期减少             | -                   | -    | (2,045,967)         | -                    | -    | -                                  |
| 2020 年 6 月 30 日  | <u>17,775,184</u>   | -    | <u>2,666,626</u>    | -                    | -    | <u>450,678 (264,459) (264,459)</u> |

于 2020 年 6 月 30 日, 处于第一阶段的其他应收款不存在重大的预期信用损失, 未计提坏账准备。

于 2020 年 6 月 30 日, 本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

于 2020 年 6 月 30 日, 处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

|              | 账面余额           | 整个存续期预期信用损失率(%) | 坏账准备             | 理由          |
|--------------|----------------|-----------------|------------------|-------------|
| 单项计提:        |                |                 |                  |             |
| 应收奥莱广东往来款项   | 316,541        | 56              | (178,000)        | 附注四 (5)(ii) |
| 应收南京龙袍项目代建款项 | 66,219         | 35              | (23,219)         |             |
| 其他           | 67,918         | 93              | (63,240)         |             |
| 合计           | <u>450,678</u> |                 | <u>(264,459)</u> |             |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

|       | 2020 年 6 月 30 日 |          |            | 2019 年 12 月 31 日 |          |            |
|-------|-----------------|----------|------------|------------------|----------|------------|
|       | 账面余额            | 存货跌价准备   | 账面价值       | 账面余额             | 存货跌价准备   | 账面价值       |
| 开发成本  | 74,341,920      | -        | 74,341,920 | 69,435,551       | -        | 69,435,551 |
| 开发产品  | 23,464,987      | (53,616) | 23,411,371 | 16,218,552       | (53,616) | 16,164,936 |
| 开发中土地 | 128,214         | -        | 128,214    | 68,928           | -        | 68,928     |
| 其他    | 305,439         | -        | 305,439    | 259,284          | -        | 259,284    |
| 合计    | 98,240,560      | (53,616) | 98,186,944 | 85,982,315       | (53,616) | 85,928,699 |

(b) 存货账面余额本期变动分析如下：

|       | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加       | 本期减少         | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|-------|---------------------|------------|--------------|--------------------|
| 开发成本  | 69,435,551          | 18,163,836 | (13,257,467) | 74,341,920         |
| 开发产品  | 16,218,552          | 13,315,854 | (6,069,419)  | 23,464,987         |
| 开发中土地 | 68,928              | 59,286     | -            | 128,214            |
| 其他    | 259,284             | 184,086    | (137,931)    | 305,439            |
| 合计    | 85,982,315          | 31,723,062 | (19,464,817) | 98,240,560         |

(c) 存货跌价准备分析如下：

|      | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加<br>计提 | 本期减少<br>转回 | 本期减少<br>转销 | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|------|---------------------|------------|------------|------------|--------------------|
| 开发产品 | 53,616              | -          | -          | -          | 53,616             |
| 合计   | 53,616              | -          | -          | -          | 53,616             |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团确认为房地产销售主营业务成本的存货成本为人民币 5,825,127,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 4,503,972,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，开发成本中包含借款费用资本化的金额人民币 5,704,618,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 5,472,341,000 元)。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，平均资本化率为 5.94%(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：5.66%)。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团开发成本中有账面价值人民币 30,825,710,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 25,110,064,000 元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行，取得短期借款人民币 90,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：168,000,000 元) (附注四(21))，取得长期借款人民币 9,981,788,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 6,934,668,000 元)(附注四(28))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 合同资产

|        | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 土地一级开发 | <u>6,132,721</u> | <u>5,734,719</u> |

于 2020 年 6 月 30 日, 合同资产不存在重大的预期信用损失, 未计提坏账准备。

(8) 其他流动资产

|        | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------|-----------------|------------------|
| 预缴税金   | 618,627         | 2,464,591        |
| 合同取得成本 | 132,926         | 127,555          |
| 合计     | <u>751,553</u>  | <u>2,592,146</u> |

(9) 一年内到期的非流动资产

|        | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------|-----------------|------------------|
| 土地一级开发 | <u>367,790</u>  | <u>311,975</u>   |

应收土地一级开发款项主要为北京鎏金置业有限责任公司(以下称“鎏金置业”)从事位于北京市石景山区西黄村的土地一级开发(棚户区改造)项目而应收的款项, 于 2020 年 6 月 30 日余额约为人民币 367,790,000 元(2019 年 12 月 31 日: 人民币 311,975,000 元)预计将于未来一年内收回, 故将其计入一年内到期的非流动资产。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他非流动金融资产

|                                 | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 澳大利亚房地产投资款(a)                   | 4,554,093        | 4,586,544        |
| 对天城永泰的投资款(b)                    | 2,150,330        | 2,150,330        |
| 加盖货币掉期合约                        | 319,770          | 285,294          |
| 减：一年内到期的澳大利亚房地<br>地产投资款(附注四(2)) | (571,468)        | (3,520,171)      |
| 一年内到期的加盖货币掉<br>期合约(附注四(2))      | (298,082)        | (51,973)         |
| 净额                              | <u>6,154,643</u> | <u>3,450,024</u> |

(a) 该款项为本集团对澳大利亚房地产项目提供投资款的本金及收益，于 2020 年 6 月 30 日，本金及收益折合人民币共计约 4,554,093,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 4,586,544,000 元)。其中，本金及收益折合人民币共计约 571,468,000 元将于 2021 年 6 月 30 日前到期，故于 2020 年 6 月 30 日重分类至交易性金融资产。

(b) 该款项为本集团享有的天城永泰开发项目的收益权。

(11) 长期股权投资

|              | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 合营企业(a)      | 4,220,022        | 3,923,152        |
| 联营企业(b)      | 1,774,456        | 1,777,215        |
| 小计           | <u>5,994,478</u> | <u>5,700,367</u> |
| 减：长期股权投资减值准备 | -                | -                |
| 合计           | <u>5,994,478</u> | <u>5,700,367</u> |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (11) 长期股权投资(续)

##### (a) 合营企业

|   | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增减变动    |             |                |              |            |                 | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|---|---------------------|-----------|-------------|----------------|--------------|------------|-----------------|--------------------|
|   |                     | 增加投资      | 减少投资        | 按权益法调<br>整的净损益 | 其他综合收<br>益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 |                    |
| 首万誉业(上海)物业服务有限公司(以下称“首万誉业”)(i)                | 11,971              | -         | (11,971)    | -              | -            | -          | -               | -                  |
| 上海首嘉置业有限公司(以下称“上海首嘉”)(ii)                     | 293,829             | -         | (293,724)   | (105)          | -            | -          | -               | -                  |
| 武汉融城开创新投资有限公司(以下称“武汉融城开创新”)(iii)              | -                   | 2,280,595 | (2,209,532) | (71,063)       | -            | -          | -               | -                  |
| 上海置悦实业有限公司(以下称“上海置悦”)(iv)                     | 201,582             | -         | (199,675)   | (1,907)        | -            | -          | -               | -                  |
| 北京金海湖文旅投资有限公司(v)                              | 241,677             | 49,000    | -           | (120)          | -            | -          | -               | 290,557            |
| 宁波首钜翌明投资合伙企业(有限合伙)(以下称“宁波首钜<br>翌明”)(v)        | 234,854             | 6,630     | -           | 162            | -            | -          | -               | 241,646            |
| 珠海横琴成都伟华股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海横<br>琴成都伟华基金”)(vi) | 73,458              | -         | -           | 1,232          | -            | -          | -               | 74,690             |
| 北京万筑房地产开发有限公司(以下称“北京万筑”)                      | 41,466              | -         | -           | 49             | -            | -          | -               | 41,515             |
| 珠海横琴首聚创信股权投资基金管理公司(以下称“珠海横琴<br>基金管理公司”)       | 31,410              | -         | -           | (1,917)        | -            | -          | -               | 29,493             |
| 北京创远亦程置业有限公司(以下称“创远亦程”)                       | 15,418              | -         | -           | (15,418)       | -            | -          | -               | -                  |
| 重庆华宇实业发展有限公司                                  | 24,588              | -         | -           | 40,555         | -            | -          | -               | 65,143             |
| 天津睿滨置业有限公司(以下称“天津睿滨”)                         | 315,073             | -         | -           | (973)          | -            | -          | -               | 314,100            |
| 上海恒固房地产开发有限公司(以下称“上海恒固”)                      | 132,127             | -         | -           | (2,057)        | -            | -          | -               | 130,070            |
| 上海松铭房地产开发有限公司(以下称“上海松铭”)                      | 101,498             | -         | -           | (727)          | -            | -          | -               | 100,771            |
| 天津合发房地产开发有限公司(以下称“天津合发”)                      | 312,728             | -         | -           | (8,589)        | -            | -          | -               | 304,139            |
| 北京金龙永辉置业有限公司(以下称“金龙永辉”)(vii)                  | 43,006              | -         | -           | (7,838)        | -            | -          | -               | 35,168             |
| 北京达成光远置业有限公司(以下称“达成光远”)(viii)                 | 122,509             | -         | -           | 7,279          | -            | -          | (75,000)        | 54,788             |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

|                              | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增减变动    |             |                |              |            | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|------------------------------|---------------------|-----------|-------------|----------------|--------------|------------|--------------------|
|                              |                     | 增加投资      | 减少投资        | 按权益法调<br>整的净损益 | 其他综合收<br>益调整 | 其他权益<br>变动 |                    |
| 天津联津房地产开发有限公司(以下称“天津联津”)     | 256,163             | -         | -           | 5,658          | -            | -          | 261,821            |
| 北京尚博地投资顾问有限公司(以下称“尚博地”)(viv) | 212,005             | -         | -           | 8,553          | -            | -          | 220,558            |
| 天津市联展房地产开发有限公司(以下称“天津联展”)(x) | 142,807             | -         | -           | (1,733)        | -            | -          | 141,074            |
| 北京金谷创展置业有限公司(以下称“金谷创展”)      | 170,584             | -         | -           | (13,383)       | -            | -          | 157,201            |
| 北京悦创房地产开发有限公司(以下称“北京悦创”)     | 137,755             | -         | -           | (14,821)       | -            | -          | 122,934            |
| 北京通号北房置业有限公司(以下称“北京通号北房”)    | 16,760              | -         | -           | 4,794          | -            | -          | 21,554             |
| 天津和谐玺股权投资基金合伙企业(有限公司)        | 714,942             | -         | -           | 727            | -            | -          | 715,669            |
| 厦门融地置业有限公司(以下称“厦门融地”)        | 21,179              | -         | -           | (4,834)        | -            | -          | 16,345             |
| 珠海首正德金股权投资基金(有限合伙)           | 24,800              | -         | -           | (150)          | -            | -          | 24,650             |
| 云南滇府房地产开发有限公司(以下称“云南滇府”)(xi) | -                   | 499,591   | -           | (20,275)       | -            | -          | 479,316            |
| 北京金谷创信置业有限公司(以下称“金谷创信”)(xi)  | -                   | 66,000    | -           | (124)          | -            | -          | 65,876             |
| 天津龙马合创股权投资合伙企业(有限合伙)(xi)     | -                   | 285,025   | -           | 11,608         | -            | -          | 296,633            |
| 其他                           | 28,963              | 6,716     | -           | (21,368)       | -            | -          | 14,311             |
| 合计                           | 3,923,152           | 3,193,557 | (2,714,902) | (106,785)      | -            | (75,000)   | 4,220,022          |

在重要合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (11) 长期股权投资(续)

###### (a) 合营企业(续)

- (i) 本集团原持有首万誉业 51%股权, 根据公司章程, 首万誉业的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后方可通过决策, 因此将其作为合营企业核算。于 2020 年 1 月, 首万誉业公司管理与治理结构进行了变更, 变更后本集团能够单独控制首万誉业, 因此将其作为子公司核算。
- (ii) 本集团原持有上海首嘉 60%股权, 根据公司章程, 上海首嘉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后方可通过决策, 因此将其作为合营企业核算。于 2020 年 3 月, 上海首嘉公司管理与治理结构进行了变更, 变更后本集团能够单独控制上海首嘉, 因此将其作为子公司核算。
- (iii) 本集团原持有武汉融城开创 49%股权, 根据公司章程, 武汉融城开创的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后方可通过决策, 因此将其作为合营企业核算。于 2020 年 6 月, 武汉融城开创公司管理与治理结构进行了变更, 变更后本集团能够单独控制武汉融城开创, 因此将其作为子公司核算。
- (iv) 本集团持有上海置悦 50%股权, 将其作为合营企业核算。本期本集团与上海置悦其他股东按持股比例自上海置悦减资, 减资金额为人民币 225,000,000 元。
- (v) 本期本集团将已认缴的该等合营企业部分注册资本实缴到位。
- (vi) 珠海横琴成都伟华基金为 2015 年发起设立的有限合伙企业, 本集团认购珠海横琴成都伟华基金 22.52%的中间级份额, 该基金持有成都首创锦汇置业有限公司(以下称“成都锦汇”)100%股权, 总募集规模为 1,200,000,000 份, 总金额为人民币 1,200,000,000 元。该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团应享有的投资收益为人民币 1,232,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 人民币 39,572,000 元)。



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (11) 长期股权投资(续)

##### (a) 合营企业(续)

- (vii) 本集团持有金龙永辉 14.55%股权，根据公司章程，金龙永辉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后方可通过决策，因此将其作为合营企业核算。
- (viii) 本集团持有达成光远 12.5%股权，根据公司章程，达成光远的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后方可通过决策，因此将其作为合营企业核算。本期达成光远向股东分配股利金额为人民币 600,000,000 元，本集团按持股比例享有份额为人民币 75,000,000 元。
- (viv) 本公司持有尚博地 51%股权，根据公司章程，尚博地的相关活动必须经过本公司与其他股东一致同意后方可通过决策，因此将其作为合营企业核算。
- (x) 本集团持有天津联展 17.5%股权。根据公司章程，天津联展的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后方可通过决策，因此将其作为合营企业核算。
- (xi) 本期，本集团新取得或设立该等合营企业，并实缴出资。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (11) 长期股权投资(续)

##### (b) 联营企业

|   | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增减变动 |      |                |              |            | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|---|---------------------|--------|------|----------------|--------------|------------|--------------------|
|   |                     | 增加投资   | 减少投资 | 按权益法调<br>整的净损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 |                    |
| 北京中关村集成电路设计园发展有限公司(以下称“中关村<br>集成电路园”)(i)      | 474,840             | -      | -    | (17,352)       | -            | -          | 457,488            |
| 沈阳首创新资置业有限公司(以下称“沈阳新资”)                       | 243,200             | -      | -    | (1,317)        | -            | -          | 241,883            |
| 天津首创新明置业有限公司(以下称“天津新明”)                       | 194,808             | -      | -    | (15)           | -            | -          | 194,793            |
| 天津首创新青置业有限公司(以下称“天津新青”)                       | 79,776              | -      | -    | (9)            | -            | -          | 79,767             |
| 珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海<br>横琴瑞元嘉陵基金”)(ii) | -                   | -      | -    | -              | -            | -          | -                  |
| 南昌华创兴洪置业有限公司(以下称“南昌华创”)                       | 24,780              | -      | -    | (829)          | -            | -          | 23,951             |
| 北京腾泰亿远置业有限公司(以下称“腾泰亿远”)                       | 198,168             | -      | -    | (2,947)        | -            | -          | 195,221            |
| 北京开元和安投资管理有限公司(以下称“开元和安”)                     | 492,255             | -      | -    | (2,833)        | -            | -          | 489,422            |
| 广州增城区润显置业有限公司(以下称“广州润显”)                      | 29,845              | -      | -    | (2,156)        | -            | -          | 27,689             |
| 北京首创文化产业投资基金(有限合伙)(以下称“文化产业<br>投资基金”)(iii)    | -                   | 25,000 | -    | (200)          | -            | -          | 24,800             |
| 其他  | 39,543              | -      | -    | (101)          | -            | -          | 39,442             |
| 合计  | 1,777,215           | 25,000 | -    | (27,759)       | -            | -          | 1,774,456          |

在重要联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (11) 长期股权投资(续)

##### (b) 联营企业(续)

- (i) 本集团持有中关村集成电路园 50%股权，根据公司章程，本集团对中关村集成电路园董事会仅具有重大影响，而董事会负责决定该公司相关活动的经营决策，因此将其作为联营企业核算。
- (ii) 珠海横琴瑞元嘉陵基金为珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人于 2014 年发起设立的有限合伙企业。本集团认购珠海横琴瑞元嘉陵基金 20.73%的中间级份额，该基金持有重庆首汇置业有限公司(以下称“首汇置业”)100%股权，总募集规模为 2,200,000,000 份，总金额为人民币 2,200,000,000 元。  

该基金为本集团未纳入合并范围的结构化主体，根据合伙协议，本集团对珠海横琴瑞元嘉陵基金构成重大影响，因此将其作为联营企业核算。
- (iii) 本期本公司设立联营企业文化产业投资基金，并实缴出资。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 其他权益工具投资

|                             | 2020年6月30日     | 2019年12月31日    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 权益工具投资                      |                |                |
| 非上市公司股权                     |                |                |
| 优客工场(北京)创业投资有限公司(以下称“优客工场”) | 238,283        | 238,283        |
| 国开思远(北京)投资基金有限公司(以下称“国开思远”) | 50,000         | 50,000         |
| 合计                          | <u>288,283</u> | <u>288,283</u> |

|           | 2020年6月30日     | 2019年12月31日    |
|-----------|----------------|----------------|
| 优客工场      |                |                |
| —成本       | 200,000        | 200,000        |
| —累计公允价值变动 | <u>38,283</u>  | <u>38,283</u>  |
| 国开思远      |                |                |
| —成本       | 50,000         | 50,000         |
| —累计公允价值变动 | <u>-</u>       | <u>-</u>       |
| 合计        | <u>288,283</u> | <u>288,283</u> |

(13) 投资性房地产

|                       | 公允价值计量的<br>投资性房地产 | 成本计量的<br>投资性房地产(i) | 合计                |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 2019年12月31日           | <u>14,855,841</u> | <u>1,887,432</u>   | <u>16,743,273</u> |
| 本期购建                  | -                 | 311,715            | 311,715           |
| 其他调整                  | (11,280)          | -                  | (11,280)          |
| 本期减少                  | (179,261)         | -                  | (179,261)         |
| 公允价值变动损益<br>(附注四(44)) | 305,367           | -                  | 305,367           |
| 2020年6月30日            | <u>14,970,667</u> | <u>2,199,147</u>   | <u>17,169,814</u> |

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (13) 投资性房地产(续)

- (i) 于 2020 年 6 月 30 日，本集团部分投资性房地产尚在建设中，且其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够持续可靠计量，故本集团暂以成本计量该部分在建投资性房地产，于其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团有账面价值人民币 4,796,823,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,967,911,000 元)的投资性房地产抵押给银行，取得长期借款人民币 3,523,500,000 元(2019 年 12 月 31 日：2,518,000,000 元)(附注四(28))。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，资本化计入投资性房地产的借款费用为人民币 37,027,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 105,928,000 元)。用于确定资本化金额的资本化率平均为年利率 6.69%(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：5.93%)。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为人民币 305,367,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 143,463,000 元)。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团处置了账面价值为人民币 11,982,000 元的投资性房地产，处置收益为人民币 2,285,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：无)。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，由于持有目的变更，本集团将账面价值为人民币 46,405,000 元的投资性房地产转为存货，该项投资性房地产转换对损益及所有者权益无影响。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，由于持有目的变更，本集团将账面价值为人民币 120,874,000 元的投资性房地产转为固定资产，该项投资性房地产转换对损益及所有者权益无影响。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 固定资产

|                  | 房屋及建筑物  | 运输工具    | 办公设备    | 合计      |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| 原价               |         |         |         |         |
| 2019 年 12 月 31 日 | 304,614 | 38,954  | 132,897 | 476,465 |
| 本期增加             | 121,460 | 2,920   | 9,000   | 133,380 |
| 购置               | 586     | 1,875   | 7,815   | 10,276  |
| 收购子公司增加          | -       | 1,045   | 1,185   | 2,230   |
| 投资性房地产转为自用(i)    | 120,874 | -       | -       | 120,874 |
| 本期减少             | -       | (2,725) | (971)   | (3,696) |
| 处置及报废            | -       | (2,725) | (971)   | (3,696) |
| 2020 年 6 月 30 日  | 426,074 | 39,149  | 140,926 | 606,149 |

|                  |          |          |           |           |
|------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 累计折旧             |          |          |           |           |
| 2019 年 12 月 31 日 | (32,988) | (28,807) | (90,467)  | (152,262) |
| 本期增加             | (3,686)  | (2,972)  | (12,839)  | (19,497)  |
| 计提               | (3,686)  | (2,150)  | (12,347)  | (18,183)  |
| 收购子公司增加          | -        | (822)    | (492)     | (1,314)   |
| 本期减少             | -        | 2,230    | 653       | 2,883     |
| 处置及报废            | -        | 2,230    | 653       | 2,883     |
| 2020 年 6 月 30 日  | (36,674) | (29,549) | (102,653) | (168,876) |

|                  |   |   |   |   |
|------------------|---|---|---|---|
| 减值准备             |   |   |   |   |
| 2019 年 12 月 31 日 | - | - | - | - |
| 本期增加             | - | - | - | - |
| 本期减少             | - | - | - | - |
| 2020 年 6 月 30 日  | - | - | - | - |

|                  |         |        |        |         |
|------------------|---------|--------|--------|---------|
| 账面价值             |         |        |        |         |
| 2020 年 6 月 30 日  | 389,400 | 9,600  | 38,273 | 437,273 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 271,626 | 10,147 | 42,430 | 324,203 |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间固定资产计提的折旧金额为人民币 19,497,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 15,980,000 元)，其中计入管理费用的折旧费用为人民币 13,937,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 15,980,000 元)。

- (i) 截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团将账面金额为人民币 120,874,000 元的投资性房地产转为自用。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 使用权资产

房屋及建筑物

原价

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 2019 年 12 月 31 日 | 1,009,951 |
| 本期增加             | 243,462   |
| 新增租赁合同           | 243,462   |
| 本期减少             | -         |
| 其他               | -         |
| 2020 年 6 月 30 日  | 1,253,413 |

累计折旧

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 2019 年 12 月 31 日 | (94,906)  |
| 本期增加             | (59,054)  |
| 计提               | (59,054)  |
| 本期减少             | -         |
| 其他               | -         |
| 2020 年 6 月 30 日  | (153,960) |

减值准备

|                  |   |
|------------------|---|
| 2019 年 12 月 31 日 | - |
| 本期增加             | - |
| 本期减少             | - |
| 2020 年 6 月 30 日  | - |

账面价值

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 2020 年 6 月 30 日  | 1,099,453 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 915,045   |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 无形资产

|                  | 待执行合同    | 特许经营权   | 其他       | 合计       |
|------------------|----------|---------|----------|----------|
| <b>原价</b>        |          |         |          |          |
| 2019 年 12 月 31 日 | -        | 20,667  | 30,796   | 51,463   |
| 本期增加             | 304,692  | -       | 6,812    | 311,504  |
| 购置               | -        | -       | 6,812    | 6,812    |
| 收购子公司增加          | 304,692  | -       | -        | 304,692  |
| 本期减少             | -        | -       | (45)     | (45)     |
| 处置               | -        | -       | (45)     | (45)     |
| 2020 年 6 月 30 日  | 304,692  | 20,667  | 37,563   | 362,922  |
| <b>累计摊销</b>      |          |         |          |          |
| 2019 年 12 月 31 日 | -        | (1,562) | (11,393) | (12,955) |
| 本期增加             | (15,235) | (2,227) | (2,796)  | (20,258) |
| 计提               | (15,235) | (2,227) | (2,796)  | (20,258) |
| 本期减少             | -        | -       | -        | -        |
| 处置               | -        | -       | -        | -        |
| 2020 年 6 月 30 日  | (15,235) | (3,789) | (14,189) | (33,213) |
| <b>减值准备</b>      |          |         |          |          |
| 2019 年 12 月 31 日 | -        | -       | -        | -        |
| 本期增加             | -        | -       | -        | -        |
| 本期减少             | -        | -       | -        | -        |
| 2020 年 6 月 30 日  | -        | -       | -        | -        |
| <b>账面价值</b>      |          |         |          |          |
| 2020 年 6 月 30 日  | 289,457  | 16,878  | 23,374   | 329,709  |
| 2019 年 12 月 31 日 | -        | 19,105  | 19,403   | 38,508   |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间无形资产的摊销金额为人民币 20,258,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 9,584,000 元)。

(17) 长期待摊费用

|         | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加   | 本期摊销     | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|---------|---------------------|--------|----------|--------------------|
| 投资物业改良  | 161,222             | 7,667  | (28,361) | 140,528            |
| 使用权资产改良 | 268,375             | 53,476 | (8,219)  | 313,632            |
| 其他      | 23,547              | 8,376  | (7,008)  | 24,915             |
| 合计      | 453,144             | 69,519 | (43,588) | 479,075            |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

|                             | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                             | 可抵扣暂时性差<br>异及可抵扣亏损 | 递延所得税<br>资产        | 可抵扣暂时性差<br>异及可抵扣亏损  | 递延所得税<br>资产         |
| 资产减值准备                      | 24,000             | 6,000              | 32,310              | 8,077               |
| 预提工资及其他<br>成本费用             | 41,608             | 10,402             | 41,608              | 10,402              |
| 累计亏损                        | 9,152,352          | 2,288,088          | 7,531,648           | 1,882,912           |
| 抵消内部未实现<br>利润               | 603,072            | 150,768            | 501,008             | 125,252             |
| 其他                          | 28,198             | 7,049              | -                   | -                   |
| 合计                          | <u>9,849,230</u>   | <u>2,462,307</u>   | <u>8,106,574</u>    | <u>2,026,643</u>    |
| 其中：                         |                    |                    |                     |                     |
| 预计于 1 年内(含<br>1 年)转回的金<br>额 |                    | 168,666            |                     | 64,756              |
| 预计于 1 年后转<br>回的金额           |                    | <u>2,293,641</u>   |                     | <u>1,961,887</u>    |
| 合计                          |                    | <u>2,462,307</u>   |                     | <u>2,026,643</u>    |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

|                               | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                               | 应纳税暂时性<br>差异       | 递延所得税<br>负债        | 应纳税暂时性<br>差异        | 递延所得税<br>负债         |
| 其他非流动金融资产                     | 142,084            | 35,521             | 142,084             | 35,521              |
| 非同一控制下企业合并<br>资本化利息           | 2,536,172          | 634,043            | 735,552             | 183,888             |
| 计入损益的投资性房地<br>产公允价值变动         | 3,949,036          | 987,259            | 3,739,916           | 934,979             |
| 计入其他综合收益的投<br>资性房地产公允价值<br>变动 | 3,795,960          | 948,990            | 3,493,693           | 873,423             |
| 投资性房地产的折旧<br>差异               | 359,349            | 89,837             | 373,220             | 93,305              |
| 土地一级开发                        | 422,164            | 105,541            | 359,360             | 89,840              |
| 其他                            | 261,224            | 65,306             | 339,696             | 84,924              |
| 合计                            | 69,792             | 17,448             | 54,316              | 13,579              |
|                               | <u>11,535,781</u>  | <u>2,883,945</u>   | <u>9,237,837</u>    | <u>2,309,459</u>    |
| 其中:                           |                    |                    |                     |                     |
| 预计于 1 年内(含 1 年)<br>转回的金额      |                    | 123,182            |                     | 275,477             |
| 预计于 1 年后转回的<br>金额             |                    | <u>2,760,763</u>   |                     | <u>2,033,982</u>    |
| 合计                            |                    | <u>2,883,945</u>   |                     | <u>2,309,459</u>    |

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下:

|          | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣亏损    | 3,580,392        | 3,137,492        |
| 可抵扣暂时性差异 | 445,185          | 652,010          |
| 合计       | <u>4,025,577</u> | <u>3,789,502</u> |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

|        | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 2020 年 | 668,652          | 668,652          |
| 2021 年 | 821,472          | 821,472          |
| 2022 年 | 444,212          | 444,212          |
| 2023 年 | 510,104          | 510,104          |
| 2024 年 | 693,052          | 693,052          |
| 2025 年 | 442,900          | -                |
| 合计     | <u>3,580,392</u> | <u>3,137,492</u> |

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

|         | 2020 年 6 月 30 日 |           | 2019 年 12 月 31 日 |           |
|---------|-----------------|-----------|------------------|-----------|
|         | 互抵金额            | 抵销后余额     | 互抵金额             | 抵销后余额     |
| 递延所得税资产 | 188,016         | 2,274,291 | 155,718          | 1,870,925 |
| 递延所得税负债 | 188,016         | 2,695,929 | 155,718          | 2,153,741 |

(19) 其他非流动资产

|      | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 预缴税金 | 2,611,976        | -                |
| 其他   | 9,921            | 9,921            |
| 合计   | <u>2,621,897</u> | <u>9,921</u>     |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值准备

|                          | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期<br>增加 | 本期减少 |    | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|--------------------------|---------------------|----------|------|----|--------------------|
|                          |                     |          | 转回   | 转销 |                    |
| 应收账款坏账准备(附注四(3)(i))      | 7,000               | 171      | -    | -  | 7,171              |
| 其中：单项计提坏账准备              | 7,000               | -        | -    | -  | 7,000              |
| 其他应收款坏账准备(附注四<br>(5)(b)) | 247,041             | 17,418   | -    | -  | 264,459            |
| 小计                       | 254,041             | 17,589   | -    | -  | 271,630            |
| 存货跌价准备(附注四(6)(c))        | 53,616              | -        | -    | -  | 53,616             |
| 商誉减值准备                   | 172,137             | -        | -    | -  | 172,137            |
| 小计                       | 225,753             | -        | -    | -  | 225,753            |
| 合计                       | 479,794             | 17,589   | -    | -  | 497,383            |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (21) 短期借款

|         | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 信用借款(a) | 728,311         | 707,658          |
| 抵押借款(b) | 90,000          | 168,000          |
| 质押借款(c) | -               | 833,263          |
| 计提利息    | 5,970           | 8,751            |
| 合计      | <u>824,281</u>  | <u>1,717,672</u> |

#### (a) 信用借款

于 2020 年 6 月 30 日，短期借款人民币 728,311,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 707,658,000 元)是由本集团取得的信用借款。其中，人民币 408,872,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 358,240,000 元)是由本集团取得的一般信用借款；人民币 319,439,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 349,418,000 元)是由本集团内部提供担保取得的信用借款。

#### (b) 抵押借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团抵押借款共计人民币 90,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 168,000,000 元)，由子公司以账面价值约为人民币 200,713,000 元相关开发中物业作为抵押借入。

#### (c) 质押借款

于 2020 年 6 月 30 日，短期借款中的质押借款已全部偿还(2019 年 12 月 31 日：人民币 833,263,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，短期借款的利率区间为 2.43%至 6.50%(2019 年 12 月 31 日：4.02%至 6.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付账款

应付账款按其入账日期的账龄分析如下：

|      | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 一年以内 | 8,443,827        | 8,348,306        |
| 一年以上 | 609,760          | 203,334          |
| 合计   | <u>9,053,587</u> | <u>8,551,640</u> |

(23) 合同负债

|           | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 开发项目预售款   | 21,329,003        | 19,384,092        |
| 预收商品款     | 92,729            | 67,208            |
| 预收物业费及服务费 | 57,294            | -                 |
| 其他        | 43,517            | 23,982            |
| 合计        | <u>21,522,543</u> | <u>19,475,282</u> |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，包括在期初账面价值中的人民币 6,381,383,000 元合同负债(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 6,965,812,000 元)已于当期转入营业收入。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付职工薪酬

|             | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------------|------------------|
| 应付短期薪酬(a)   | 160,109         | 254,559          |
| 应付设定提存计划(b) | 851             | 3,995            |
| 合计          | <u>160,960</u>  | <u>258,554</u>   |

(a) 短期薪酬

|              | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加           | 本期减少             | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|--------------|---------------------|----------------|------------------|--------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴  | 140,767             | 502,438        | (597,758)        | 45,447             |
| 职工福利费        | -                   | 1,361          | (1,361)          | -                  |
| 社会保险费        | 3,390               | 18,302         | (20,136)         | 1,556              |
| 其中：医疗保险费     | 3,062               | 16,489         | (18,490)         | 1,061              |
| 工伤保险费        | 258                 | 757            | (530)            | 485                |
| 生育保险费        | 70                  | 1,056          | (1,116)          | 10                 |
| 住房公积金        | 1,999               | 30,647         | (31,922)         | 724                |
| 工会经费和职工教育经费  | 10,950              | 6,667          | (3,970)          | 13,647             |
| 董事薪金(附注九(7)) | 26,550              | 405            | (405)            | 26,550             |
| 利润分享计划       | 70,705              | -              | -                | 70,705             |
| 其他短期薪酬       | 198                 | 2,145          | (863)            | 1,480              |
| 合计           | <u>254,559</u>      | <u>561,965</u> | <u>(656,415)</u> | <u>160,109</u>     |

于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。

本集团无为职工提供的非货币性福利。

(b) 设定提存计划

|        | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加          | 本期减少            | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|--------|---------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| 基本养老保险 | 3,114               | 10,278        | (13,083)        | 309                |
| 年金缴费   | 279                 | 1,109         | (1,311)         | 77                 |
| 失业保险费  | 602                 | 713           | (850)           | 465                |
| 合计     | <u>3,995</u>        | <u>12,100</u> | <u>(15,244)</u> | <u>851</u>         |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应交税费

|         | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 应交土地增值税 | 3,530,245        | 3,274,628        |
| 应交企业所得税 | 662,052          | 644,918          |
| 应交增值税   | 1,223,333        | 1,203,307        |
| 其他      | 48,162           | 81,624           |
| 合计      | <u>5,463,792</u> | <u>5,204,477</u> |

于 2020 年 6 月 30 日，本集团因开发项目预收款产生的待转销项税为人民币 983,823,000 元。

(26) 其他应付款

|                  | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 应付关联方往来款(附注九(6)) | 4,329,337         | 4,058,747         |
| 应付股权转让款          | 1,300,000         | 1,300,000         |
| 应付天城永泰往来款        | 2,402,826         | 2,403,511         |
| 应付关联方股利(附注九(6))  | 617,301           | 196,753           |
| 应付项目投资款          | -                 | 185,605           |
| 应付其他经营往来款        | 1,625,062         | 1,419,884         |
| 应付其他权益工具股利       | 990,483           | 578,171           |
| 代收契税及维修基金        | 84,893            | 141,945           |
| 购房订金             | 233,054           | 186,078           |
| 投标保证金            | 117,267           | 164,178           |
| 应付高级永续债券股利       | 25,704            | 25,704            |
| 其他               | 466,395           | 523,599           |
| 合计               | <u>12,192,322</u> | <u>11,184,175</u> |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 一年内到期的非流动负债

|                          | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的长期借款<br>(附注四(28))  | 13,650,147        | 10,275,637        |
| 一年内到期的应付债券<br>(附注四(29))  | 9,509,045         | 10,170,173        |
| 一年内到期的长期应付款<br>(附注四(31)) | -                 | 1,580,000         |
| 计提利息                     | 798,800           | 738,468           |
| 一年内到期的租赁负债<br>(附注四(30))  | 67,489            | 54,795            |
| 合计                       | <u>24,025,481</u> | <u>22,819,073</u> |

(28) 长期借款

|                     | 2020 年 6 月 30 日     | 2019 年 12 月 31 日    |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 信用(a)               | 30,124,690          | 24,520,023          |
| 保证(b)               | 1,115,000           | 1,631,000           |
| 抵押(c)               | 12,180,288          | 8,397,668           |
| 质押(d)               | 2,700,000           | 1,500,000           |
| 抵押、质押(e)            | 1,055,000           | 1,055,000           |
| 债权投资计划(f)           | 13,500,000          | 12,900,000          |
| 小计                  | <u>60,674,978</u>   | <u>50,003,691</u>   |
| 减：一年内到期的长期借款<br>其中： |                     |                     |
| 信用(a)               | (7,551,014)         | (5,427,605)         |
| 保证(b)               | (1,115,000)         | (981,000)           |
| 抵押(c)               | (965,133)           | (1,348,032)         |
| 抵押、质押(e)            | (19,000)            | (19,000)            |
| 债权投资计划(f)           | (4,000,000)         | (2,500,000)         |
| 小计                  | <u>(13,650,147)</u> | <u>(10,275,637)</u> |
| 净额                  | <u>47,024,831</u>   | <u>39,728,054</u>   |

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (28) 长期借款(续)

###### (a) 信用借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团信用借款共计人民币 30,124,690,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 24,520,023,000 元)。其中，人民币 810,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,363,275,000 元)是由本集团取得的一般信用借款，人民币 29,314,690,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 23,156,748,000 元)是由本集团内部提供担保取得的信用借款。

上述借款中，人民币 630,000,000 元的借款利息每半年支付一次；人民币 29,494,690,000 元的借款利息每三个月支付一次。本金人民币 7,551,014,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

###### (b) 保证借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团保证借款共计人民币 1,115,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,631,000,000 元)，由子公司之少数股东或第三方为子公司提供担保借入。

上述借款利息每三个月支付一次，本金人民币 1,115,000,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

###### (c) 抵押借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团抵押借款共计人民币 12,180,288,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 8,397,668,000 元)。其中，借款人民币 6,067,813,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 4,319,151,000 元)由本集团以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(6))；借款人民币 180,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 198,000,000 元)由本集团以投资性房地产作为抵押借入(附注四(13))；借款人民币 1,295,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 877,262,000 元)由本集团为子公司提供担保，并由子公司以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(6))；借款人民币 1,698,500,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,265,000,000 元)由本集团为子公司提供担保，并由子公司以投资性房地产作为抵押借入(附注四(13))；借款人民币 2,618,975,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,738,255,000 元)由子公司为子公司提供担保，并由子公司以相关开发中物业作为抵押借入(附注四(6))；借款人民币 320,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：无)由子公司为子公司提供担保，并由子公司以投资性房地产作为抵押借入(附注四(13))。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (28) 长期借款(续)

##### (c) 抵押借款(续)

上述借款，人民币 1,300,000,000 元的借款利息每个月支付一次；人民币 10,880,288,000 元的借款利息每三个月支付一次。其中，本金人民币 965,133,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

##### (d) 质押借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团质押借款共计人民币 2,700,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,500,000,000 元)，由本集团子公司以应收账款收益权作为质押借入。

上述借款利息每三个月支付一次。

##### (e) 抵押、质押借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团抵押、质押借款共计人民币 1,055,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,055,000,000 元)，由本集团为子公司提供担保，本集团子公司以投资性房地产作为抵押，并由应收账款收益权作为质押借入(附注四(13))。

上述借款利息每年支付一次。其中，本金人民币 19,000,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

##### (f) 通过债权投资计划取得的借款

于 2020 年 6 月 30 日，本集团通过债权投资计划取得的借款为人民币 13,500,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 12,900,000,000 元)。其中，借款人民币 2,500,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,500,000,000 元)由首创集团提供担保，利息每三个月支付一次；借款人民币 11,000,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 10,400,000,000 元)由本集团提供担保，利息每三个月支付一次。上述借款中，本金人民币 4,000,000,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

于 2020 年 6 月 30 日，长期借款的利率区间为 3.08%至 8.50%(2019 年 12 月 31 日：3.40%至 8.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券

|                   | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期发行             | 折溢价<br>摊销     | 本期偿还               | 其他变动(i)        | 2020 年<br>6 月 30 日 | 计提利息           |
|-------------------|---------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 公司债券(ii)          | 28,937,970          | 5,269,985        | 26,734        | (4,100,000)        | -              | 30,134,689         | 719,620        |
| 中期票据(iii)         | 6,946,806           | 3,080,808        | 9,119         | (3,481,050)        | 139,115        | 6,694,798          | 137,954        |
| 其他债券(iv)          | 2,775,730           | -                | 2,839         | -                  | 45,018         | 2,823,587          | 57,341         |
| 小计                | <u>38,660,506</u>   | <u>8,350,793</u> | <u>38,692</u> | <u>(7,581,050)</u> | <u>184,133</u> | <u>39,653,074</u>  | <u>914,915</u> |
| 其中：一年内到期的<br>应付债券 | <u>(10,170,173)</u> |                  |               |                    |                | <u>(9,509,045)</u> |                |
| 净额                | <u>28,490,333</u>   |                  |               |                    |                | <u>30,144,029</u>  |                |

(i) 其他变动主要为汇率变动导致。

(ii) 经上海证券交易所上证函【2020】216 号文核准，于 2020 年 3 月 26 日本公司非公开发行人民币 790,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 787,235,000 元。债券期限为五年，固定利率为 3.65%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经中国外汇交易中心全国银行间同业拆借中心核准，于 2020 年 4 月 24 日本公司非公开发行人民币 1,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 1,493,250,000 元。债券期限为三年，固定利率为 3.40%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经上海证券交易所上证函【2020】216 号文核准，于 2020 年 5 月 29 日非公开发行人民币 3,000,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,989,500,000 元。债券期限分别为五年，固定利率为 3.60%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

于 2020 年 6 月 30 日，本公司账面有票面值共计人民币 30,250,000,000 元的公司债券，扣除相关承销发行费用后折合人民币 30,134,689,000 元，利率区间为 3.4%至 6.0%。于 2020 年 6 月 30 日，公司债券账面金额人民币 5,979,534,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

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

于 2017 年 1 月 25 日，Central Plaza 成功提取票面值为 4 亿美元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额 396,006,000 美元。该中期票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 3.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由 IFC 提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。于 2020 年 6 月 30 日，该票据已到期偿还。

于 2017 年 7 月 5 日，Central Plaza 成功提取票面值为 1 亿美元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额 99,238,000 美元。该中期票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 3.700%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由 IFC 提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。于 2020 年 6 月 30 日，该票据已偿还。

# 首創置業股份有限公司

## 財務報表附註

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間

(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)

於 2018 年 1 月 24 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 2018 年 1 月 30 日，Central Plaza 成功提取票面價值為 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 2019 年 10 月 31 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 2020 年 1 月 14 日，Central Plaza 成功提取票面價值為 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。

- (iv) 2018 年 8 月 2 日，本公司之子公司貿景環球有限公司(以下稱“貿景環球”)成功發行 4 億美元擔保票據，扣除相關承銷發行費用後，貿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。

#### (30) 租賃負債

|                       | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 租賃負債                  | 1,120,622        | 930,113          |
| 減：一年內到期的租賃負債(附註四(27)) | (67,489)         | (54,795)         |
| 租賃負債淨額                | <u>1,053,133</u> | <u>875,318</u>   |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 长期应付款

|               | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日   |
|---------------|------------------|--------------------|
| 信托投资款         | -                | 1,580,000          |
| 资产支持证券款项      | 2,691,900        | 2,691,900          |
| 其他            | 25,576           | 25,576             |
| 小计            | <u>2,717,476</u> | <u>4,297,476</u>   |
| 减：一年内到期的长期应付款 |                  |                    |
| 信托投资款         | -                | (1,580,000)        |
| 小计            | <u>-</u>         | <u>(1,580,000)</u> |
| 净额            | <u>2,717,476</u> | <u>2,717,476</u>   |

于 2020 年 6 月 30 日，本集团应付信托投资款已全部偿还 (2019 年 12 月 31 日：人民币 1,580,000,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团应付资产支持证券款项共计人民币 2,691,900,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,691,900,000 元)，由本公司为子公司提供担保借入。

于 2020 年 6 月 30 日，长期应付款的利率为 5.20%(2019 年 12 月 31 日：5.20%至 6.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 衍生金融资产

|            | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|------------|-----------------|------------------|
| 衍生金融资产—    |                 |                  |
| 远期外汇合约     |                 |                  |
| —现金流量套期    | 149,158         | 94,872           |
| 交叉货币掉期工具   |                 |                  |
| —现金流量套期    | 94,151          | -                |
| 交叉货币利率掉期工具 |                 |                  |
| —现金流量套期    | 23,274          | 1,059            |
| 合计         | <u>266,583</u>  | <u>95,931</u>    |

于 2020 年 6 月 30 日, 衍生金融资产主要为远期外汇合约、交叉货币掉期工具及交叉货币利率掉期工具, 其名义金额分别为 513,691,000 澳元、450,000,000 美元和 400,000,000 美元(2019 年 12 月 31 日: 728,015,000 澳元、0 美元和 400,000,000 美元)。



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 股本

|         | 2019 年    |                     | 2020 年   |                    |
|---------|-----------|---------------------|----------|--------------------|
|         | 12 月 31 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 6 月 30 日 | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|         | 本期增减变动    |                     |          |                    |
|         | 发行新股      | 配股                  | 公积金转股    | 其他                 |
|         | 小计        |                     |          |                    |
| 尚未流通股—  |           |                     |          |                    |
| 境内法人持有股 | -         | -                   | -        | -                  |
| 境外法人持有股 | -         | -                   | -        | -                  |
|         | 2,473,809 | -                   | -        | 2,473,809          |
|         | 357,998   | -                   | -        | 357,998            |
|         | 1,020,756 | 510,378             | -        | 1,531,134          |
| 流通股—    | 3,852,563 | 510,378             | -        | 4,362,941          |
| H 股     | -         | -                   | -        | -                  |
| 合计      | -         | 510,378             | -        | 510,378            |

于 2019 年 12 月, 本公司按每持有 10 股现有股份可获配发 5 股供股股份之基准以每股 H 股供股股份认购价 1.87 港元之 H 股供股; 以每股内资股供股股份认购价人民币 1.68 元之内资股供股及以每股非 H 股外资股供股股份认购价人民币 1.68 元之非 H 股外资股供股(以下称“供股”)。截至 2020 年 6 月 30 日, 供股所得款项已全部到位, 经致同会计师事务所(特殊普通合伙)予以验证并出具致同验字(2020)第 110ZC0016 号验资报告, 扣除发行费用后募集资金总额人民币 2,186,095,000 元, 本公司股本增加人民币 1,334,981,000 元, 剩余人民币 851,114,000 元计入资本公积(股本溢价)。本公司于 2019 年 12 月收到内资股供股所得款项人民币 1,385,333,000 元, 其中人民币 824,603,000 元计入股本, 人民币 560,730,000 元计入资本公积(股本溢价)。本公司于 2020 年 1 月收到 H 股供股所得款项人民币 800,762,000 元, 其中人民币 510,378,000 元计入股本, 人民币 290,384,000 元计入资本公积(股本溢价)(附注四(34))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至2020年6月30日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 股本(续)

|         | 2018年<br>12月31日 | 本期增减变动 |    |             | 2019年<br>6月30日 |
|---------|-----------------|--------|----|-------------|----------------|
|         |                 | 发行新股   | 配股 | 公积金转股<br>其他 |                |
| 尚未流通股—  |                 |        |    | 小计          |                |
| 境内法人持有股 | 1,649,206       | -      | -  | -           | 1,649,206      |
| 境外法人持有股 | 357,998         | -      | -  | -           | 357,998        |
| 流通股—    |                 |        |    |             |                |
| H股      | 1,020,756       | -      | -  | -           | 1,020,756      |
| 合计      | 3,027,960       | -      | -  | -           | 3,027,960      |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 资本公积

|      | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加           | 本期减少            | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 股本溢价 | <u>395,293</u>      | <u>290,384</u> | <u>-</u>        | <u>685,677</u>     |
|      | 2018 年<br>12 月 31 日 | 本期增加           | 本期减少            | 2019 年<br>6 月 30 日 |
| 股本溢价 | <u>469,930</u>      | <u>-</u>       | <u>(52,355)</u> | <u>417,575</u>     |

本公司于 2020 年 1 月收到 H 股供股所得款项人民币 800,762,000 元，其中 290,384,000 元计入资本公积(股本溢价)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 其他综合收益

|                                | 资产负债表其他综合收益     |              | 截至2020年6月30日止六个月期间利润表中其他综合收益 |             |                       |              |              |               |
|--------------------------------|-----------------|--------------|------------------------------|-------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|
|                                | 2019年<br>12月31日 | 税后归属于<br>母公司 | 2020年<br>6月30日               | 所得税前<br>发生额 | 减: 其他<br>综合收益<br>本期转出 | 减: 所得税<br>费用 | 税后归属于<br>母公司 | 税后归属于<br>少数股东 |
| 不能重分类进损益的其他综合收益                | 38,283          | -            | 38,283                       | -           | -                     | -            | -            | -             |
| —其他权益工具投资公允价值变动                | 38,283          | -            | 38,283                       | -           | -                     | -            | -            | -             |
| 将重分类进损益的其他综合收益                 | 251,660         | 27,442       | 279,102                      | 39,397      | (13,871)              | 1,916        | 27,442       | -             |
| —因存货转入投资性房地产确认的其他综合<br>收益变动(a) | 279,878         | (10,403)     | 269,475                      | -           | (13,871)              | 3,468        | (10,403)     | -             |
| —现金流量套期储备                      | (14,822)        | 4,656        | (10,166)                     | 6,208       | -                     | (1,552)      | 4,656        | -             |
| —外币报表折算差额                      | (13,396)        | 33,189       | 19,793                       | 33,189      | -                     | -            | 33,189       | -             |
| 合计                             | 289,943         | 27,442       | 317,385                      | 39,397      | (13,871)              | 1,916        | 27,442       | -             |

(a) 截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团由于处置部分物业, 该部分物业原持有期间的评估增值计入其他综合收益的部分, 于处置日相应转入当期损益的金额为人民币 10,403,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 人民币 29,618,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至2020年6月30日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 其他综合收益(续)

|                             | 资产负债表其他综合收益     |              | 截至2019年6月30日止六个月期间利润表中其他综合收益 |             |              |              |               |
|-----------------------------|-----------------|--------------|------------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
|                             | 2018年<br>12月31日 | 税后归属于<br>母公司 | 2019年<br>6月30日               | 所得税前<br>发生额 | 减: 所得税<br>费用 | 税后归属于<br>母公司 | 税后归属于<br>少数股东 |
| 以后不能重分类进损益的其他综合收益           |                 |              |                              |             |              |              |               |
| — 其他权益工具投资公允价值变动            | 38,283          | -            | 38,283                       | -           | -            | -            | -             |
|                             | 38,283          | -            | 38,283                       | -           | -            | -            | -             |
| 以后将重分类进损益的其他综合收益            |                 |              |                              |             |              |              |               |
| — 因存货转入投资性房地产确认的其他综合收益变动(a) | 400,463         | (121,604)    | 278,859                      | (117,978)   | 35,864       | (121,604)    | -             |
| — 现金流量套期储备                  | 341,951         | (29,618)     | 312,333                      | -           | 9,872        | (29,618)     | -             |
| — 外币报表折算差额                  | 66,868          | (77,975)     | (11,107)                     | (103,967)   | 25,992       | (77,975)     | -             |
|                             | (8,356)         | (14,011)     | (22,367)                     | (14,011)    | -            | (14,011)     | -             |
| 合计                          | 438,746         | (121,604)    | 317,142                      | (117,978)   | 35,864       | (121,604)    | -             |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 盈余公积

|         | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期提取 | 其他调整 | 本期减少 | 2020 年<br>6 月 30 日  |
|---------|---------------------|------|------|------|---------------------|
| 法定盈余公积金 | 829,151             | -    | -    | -    | 829,151             |
|         | 2018 年<br>12 月 31 日 | 本期提取 | 其他调整 | 本期减少 | 2019 年<br>12 月 31 日 |
| 法定盈余公积金 | 665,381             | -    | -    | -    | 665,381             |

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议, 本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金, 当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时, 可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损, 或者增加股本。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间, 本公司未计提法定盈余公积(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 无)。

(37) 未分配利润

|                                   | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 期初未分配利润(调整前)                      | 11,412,652                      | 11,037,357                      |
| 调整—新租赁准则                          | -                               | (112)                           |
| 期初未分配利润(调整后)                      | 11,412,652                      | 11,037,245                      |
| 加: 本期归属于母公司股东的<br>净利润             | 850,221                         | 1,187,493                       |
| 减: 派发普通股股利(a)<br>对其他权益工具股东的<br>分配 | (741,700)<br>(1,028,783)        | (666,151)<br>(284,291)          |
| 期末未分配利润                           | 10,492,390                      | 11,274,296                      |

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本

|           | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 主营业务收入(a) | 9,013,497                       | 10,323,850                      |
| 其他业务收入(b) | 205,786                         | 152,535                         |
| 合计        | <u>9,219,283</u>                | <u>10,476,385</u>               |
|           | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
| 主营业务成本(a) | 6,754,423                       | 6,240,113                       |
| 其他业务成本(b) | 128,052                         | 77,231                          |
| 合计        | <u>6,882,475</u>                | <u>6,317,344</u>                |

(a) 主营业务收入和主营业务成本

|          | 截至 2020 年 6 月 30 日止<br>六个月期间 |                  | 截至 2019 年 6 月 30 日止<br>六个月期间 |                  |
|----------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
|          | 主营业务<br>收入                   | 主营业务<br>成本       | 主营业务<br>收入                   | 主营业务<br>成本       |
| 房地产销售    | 7,779,698                    | 5,825,127        | 7,371,862                    | 4,503,972        |
| 土地一级开发   | 795,150                      | 705,623          | 2,565,246                    | 1,695,196        |
| 投资物业租赁收入 | 298,451                      | 120,513          | 349,814                      | 40,945           |
| 其他       | 140,198                      | 103,160          | 36,928                       | -                |
| 合计       | <u>9,013,497</u>             | <u>6,754,423</u> | <u>10,323,850</u>            | <u>6,240,113</u> |

本公司的租金收入来自于出租自有房屋及建筑物。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，租金收入中基于承租人的销售额的一定比例确认的可变租金为人民币 112,954,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

|       | 截至 2020 年 6 月 30 日止<br>六个月期间 |                | 截至 2019 年 6 月 30 日止<br>六个月期间 |               |
|-------|------------------------------|----------------|------------------------------|---------------|
|       | 其他业务<br>收入                   | 其他业务<br>成本     | 其他业务<br>收入                   | 其他业务<br>成本    |
| 临时性租赁 | 56,606                       | 35,587         | 28,044                       | 15,222        |
| 商品销售  | 86,647                       | 72,103         | 66,408                       | 53,469        |
| 其他业务  | 62,533                       | 20,362         | 58,083                       | 8,540         |
| 合计    | <u>205,786</u>               | <u>128,052</u> | <u>152,535</u>               | <u>77,231</u> |

(39) 税金及附加

|       | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 计缴标准 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|------|
| 土地增值税 | 434,026                         | 892,756                         | 附注三  |
| 其他    | 120,242                         | 139,973                         |      |
| 合计    | <u>554,268</u>                  | <u>1,032,729</u>                |      |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

|          | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 房地产项目成本  | 5,758,369                       | 4,296,207                       |
| 土地一级开发成本 | 656,752                         | 1,695,196                       |
| 投资物业运营成本 | 6,314                           | 21,886                          |
| 商品销售     | 72,103                          | 53,469                          |
| 工资、社保及福利 | 524,526                         | 528,025                         |
| 行政办公费    | 76,160                          | 136,362                         |
| 折旧与摊销    | 62,499                          | 34,980                          |
| 差旅招待费    | 10,243                          | 17,419                          |
| 审计师服务费用  | 1,227                           | 2,933                           |
| — 审计服务   | 656                             | 2,366                           |
| — 非审计服务  | 571                             | 567                             |
| 其他中介服务费  | 41,727                          | 44,182                          |
| 营销及佣金费用  | 203,609                         | 246,600                         |
| 其他       | 192,234                         | 54,285                          |
| 合计       | <u>7,605,763</u>                | <u>7,131,544</u>                |

(41) 财务费用

|            | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 利息支出       | 2,703,848                       | 2,793,810                       |
| 加：租赁负债利息支出 | 28,461                          | 1,213                           |
| 减：资本化利息支出  | (1,206,927)                     | (1,267,100)                     |
| 利息费用净额     | <u>1,525,382</u>                | <u>1,527,923</u>                |
| 利息收入       | (154,768)                       | (155,692)                       |
| 汇兑损益净额     | (97,293)                        | (32,531)                        |
| 其他         | 88,559                          | 137,079                         |
| 净额         | <u>1,361,880</u>                | <u>1,476,779</u>                |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 其他收益

|      | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 与资产/收益相关 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|----------|
| 政府补助 | 19,870                          | 62,460                          | 与收益相关    |
| 其他   | 636                             | 180                             | 与收益相关    |
| 合计   | <u>20,506</u>                   | <u>62,640</u>                   |          |

(43) 投资收益

|                           | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 按权益法享有或分担的被投资<br>单位净损益的份额 | 19,138                          | 107,651                         |
| 非同一控制下企业合并(附注五<br>(1))    | 680,404                         | -                               |
| 债权持有期间取得的利息收入             | 445,429                         | 953,595                         |
| 处置合营及联营企业收益               | -                               | 1,597                           |
| 其他                        | 2,218                           | 8,897                           |
| 合计                        | <u>1,147,189</u>                | <u>1,071,740</u>                |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 公允价值变动损益

|                      | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 非金融资产                |                                 |                                 |
| 投资性房地产               | 305,367                         | 143,463                         |
| 交易性金融资产              |                                 |                                 |
| 资产管理计划               | 1,097                           | 25,928                          |
| 加盖货币掉期合约             | (18,420)                        | 39,420                          |
| 衍生金融资产               |                                 |                                 |
| 远期外汇合约               | 18,532                          | -                               |
| 交叉货币掉期工具             | (7,781)                         | -                               |
| 交叉货币利率掉期工具           | (4,506)                         | -                               |
| 实现销售转回相应公允价值变<br>动损益 | (3,100)                         | (8,826)                         |
| 合计                   | <u>291,189</u>                  | <u>199,985</u>                  |

(45) 所得税费用

|                      | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 按税法及相关规定计算的当期<br>所得税 | 458,984                         | 706,141                         |
| 递延所得税                | (311,734)                       | (287,301)                       |
| 合计                   | <u>147,250</u>                  | <u>418,840</u>                  |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

|                           | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 利润总额                      | 1,166,911                       | 2,177,923                       |
| 按适用税率 25%计算的所得税           | 291,728                         | 544,481                         |
| 按权益法享有或分担的被投资<br>公司净损益的份额 | (4,785)                         | (26,913)                        |
| 非同一控制下企业合并                | (170,101)                       | -                               |
| 非应税损益                     | 34,495                          | (49,129)                        |
| 需要缴税的内部股权转让收益             | -                               | 2,804                           |
| 可以在税前列支的权益工具<br>分红        | (134,648)                       | (127,620)                       |
| 当期未确认递延所得税资产的<br>可抵扣亏损    | 110,725                         | 66,995                          |
| 不得扣除的成本、费用和损失             | 19,138                          | 8,222                           |
| 其他                        | 698                             | -                               |
| 所得税费用                     | 147,250                         | 418,840                         |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

|                      | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 归属于母公司股东的合并净利润       | 850,221                         | 1,187,493                       |
| 减: 其他权益工具分红          | (363,902)                       | (284,291)                       |
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润    | 486,319                         | 903,202                         |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数(千股) | 4,276,801                       | 3,027,960                       |
| 基本每股收益(人民币元每股)       | 0.11                            | 0.30                            |
| 其中:                  |                                 |                                 |
| 一持续经营基本每股收益(人民币元每股)  | 0.11                            | 0.30                            |

- (b) 稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间及截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间本公司稀释每股收益等于基本每股收益。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

|                    | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 银行利息收入             | 154,768                         | 155,692                         |
| 收到的订金及保证金          | 146,187                         | -                               |
| 收到的政府土地回购款项        | 49,996                          | 70,000                          |
| 收到的政府补助款及税收返<br>还款 | 20,506                          | 62,640                          |
| 收到的经营往来            | 63,151                          | 5,317                           |
| 合计                 | <u>434,608</u>                  | <u>293,649</u>                  |

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

|         | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| 营销推广费   | 107,906                         | 126,858                         |
| 佣金及中介费  | 137,430                         | 166,817                         |
| 管理办公费   | 86,403                          | 182,514                         |
| 支付的经营往来 | 104,675                         | 255,596                         |
| 支付的保证金  | 147,182                         | 200,000                         |
| 其他      | 46,794                          | 42,973                          |
| 合计      | <u>630,390</u>                  | <u>974,758</u>                  |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

|                    | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 收回关联方资金拆借本金及<br>利息 | 3,164,361                       | 4,720,968                       |
| 收到合作投资款            | 239,076                         | 1,057,319                       |
| 远期外汇合约交割           | 105,587                         | 135,467                         |
| 合计                 | <u>3,509,024</u>                | <u>5,913,754</u>                |

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

|   | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| 支付关联方资金拆借款                                  | 1,966,848                       | 9,317,912                       |
| 支付项目合作投资款                                   | 1,140,294                       | 502,833                         |
| 支付天津城铁港铁建设有限公<br>司(以下称“天津城铁港铁”)履<br>约保函及保证金 | 32,125                          | 30,000                          |
| 支付天城永泰的往来款及投资<br>物业款                        | 685                             | 117,300                         |
| 其他  | 12,337                          | -                               |
| 合计  | <u>3,152,289</u>                | <u>9,968,045</u>                |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

|                    | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 收到关联方资金拆借款         | 2,058,467                       | 6,297,780                       |
| 加盖货币掉期合约交割收到款<br>项 | 7,122                           | -                               |
| 合计                 | <u>2,065,589</u>                | <u>6,297,780</u>                |

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

|                    | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 偿还关联方资金拆借本金及<br>利息 | 1,900,909                       | 67,200                          |
| 支付维好协议服务费          | 32,831                          | 31,329                          |
| 支付的融资费用            | 30,695                          | 70,533                          |
| 加盖货币掉期合约支付款项       | -                               | 59,703                          |
| 偿还租赁负债支付的金额        | 80,428                          | -                               |
| 其他                 | 19,865                          | 18,639                          |
| 合计                 | <u>2,064,728</u>                | <u>247,404</u>                  |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为人民币 80,428,000 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，无其他与租赁相关的现金流出。



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

|                        | 截至 2020 年 6 月<br>30 日止六个月期间 | 截至 2019 年 6 月<br>30 日止六个月期间 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 净利润                    | 1,019,661                   | 1,759,083                   |
| 加: 信用减值损失              | 2,792                       | -                           |
| 使用权资产折旧(附注四<br>(15))   | 59,054                      | -                           |
| 固定资产折旧(附注四<br>(14))    | 18,183                      | 15,980                      |
| 无形资产摊销(附注四<br>(16))    | 20,258                      | -                           |
| 长期待摊费用的摊销(附<br>注四(17)) | 43,588                      | 34,643                      |
| 处置固定资产及其他长期<br>资产的净收益  | (2,285)                     | (3,090)                     |
| 财务费用                   | 2,654,728                   | 2,787,019                   |
| 投资收益                   | (1,091,374)                 | (982,835)                   |
| 公允价值变动收益               | (294,289)                   | (208,811)                   |
| 净敞口套期收益                | -                           | (5,887)                     |
| 递延所得税资产的增加             | (403,012)                   | (360,849)                   |
| 递延所得税负债的增加             | 85,717                      | 102,467                     |
| 存货的增加                  | (6,028,086)                 | (3,558,609)                 |
| 受限制现金的(增加)/减少          | (511,731)                   | 389,413                     |
| 经营性应收项目的减少             | 1,017,221                   | 1,909,376                   |
| 经营性应付项目的增加             | 2,458,285                   | 245,093                     |
| 经营活动(使用)/产生的现金流<br>量净额 | (951,290)                   | 2,122,993                   |

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

|                  | 截至 2020 年 6 月<br>30 日止六个月期间 | 截至 2019 年 6 月<br>30 日止六个月期间 |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 当期新增的使用权资产<br>合计 | 243,462                     | -                           |
|                  | 243,462                     | -                           |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金净变动情况

|            | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 现金的期末余额    | 30,631,935                      | 36,847,224                      |
| 减: 现金的期初余额 | (25,791,105)                    | (21,748,206)                    |
| 现金增加额      | <u>4,840,830</u>                | <u>15,099,018</u>               |

(b) 取得子公司

|                       | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 于本期支付的现金和现金等<br>价物    | -                               | -                               |
| 减: 子公司持有的现金和现金<br>等价物 | (125,420)                       | -                               |
| 取得子公司支付的现金净额          | <u>(125,420)</u>                | <u>-</u>                        |
| 取得子公司的价格              | -                               | -                               |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间取得子公司于购买日的净资产

|       |                  |
|-------|------------------|
| 流动资产  | 12,217,722       |
| 非流动资产 | 308,021          |
| 流动负债  | (5,668,295)      |
| 非流动负债 | (458,340)        |
|       | <u>6,399,108</u> |

(c) 现金及现金等价物

|              | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金         | 32,387,804        | 27,035,244        |
| 减: 受到限制的银行存款 | (1,676,977)       | (1,165,488)       |
| 受到限制的其他货币资金  | (78,892)          | (78,651)          |
| 现金及现金等价物期末余额 | <u>30,631,935</u> | <u>25,791,105</u> |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 五 合并范围的变更

#### (1) 非同一控制下的企业合并

##### (a) 本期发生的非同一控制下的企业合并

| 被购买方   | 取得时点            | 购买成本 | 取得的权益比例 | 取得方式        | 购买日             | 购买日确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净(亏损)/利润 | 购买日至期末被购买方的经营活动现金流量 | 购买日至期末被购买方的现金流量净额 |
|--------|-----------------|------|---------|-------------|-----------------|---------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 武汉融域开创 | 2020 年 6 月 29 日 | -    | -       | 协议转让<br>控制权 | 2020 年 6 月 29 日 | 协议签订    | -             | -                   | -                   | -                 |
| 首万誉业   | 2020 年 1 月 1 日  | -    | -       | 协议转让<br>控制权 | 2020 年 1 月 1 日  | 协议签订    | 101,324       | (6,547)             | 184,380             | 10,307            |
| 上海首嘉   | 2020 年 3 月 31 日 | -    | -       | 协议转让<br>控制权 | 2020 年 3 月 31 日 | 章程变更日期  | 1,463         | 1,057               | 60,929              | (1,032)           |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 武汉融城开创

|          | 购买日<br>公允价值      | 购买日<br>账面价值      |
|----------|------------------|------------------|
| 货币资金     | 36,639           | 36,639           |
| 预付账款     | 615              | 615              |
| 其他应收款    | 4,589,339        | 4,589,339        |
| 存货       | 6,523,479        | 4,957,559        |
| 其他流动资产   | 2,277            | 2,277            |
| 固定资产     | 2                | 4                |
| 减：应付款项   | (172)            | (172)            |
| 合同负债     | (4,383)          | (4,383)          |
| 其他应付款    | (5,021,903)      | (5,021,903)      |
| 递延所得税负债  | (391,479)        | -                |
| 净资产      | 5,734,414        | 4,559,975        |
| 减：少数股东权益 | (2,925,272)      | (2,325,587)      |
| 取得的净资产   | <u>2,809,142</u> | <u>2,234,388</u> |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

(ii) 首万誉业

|          | 购买日<br>公允价值 | 购买日<br>账面价值 |
|----------|-------------|-------------|
| 货币资金     | 70,074      | 70,074      |
| 应收款项     | 36,114      | 36,114      |
| 预付账款     | 104,399     | 104,399     |
| 其他应收款    | 15,095      | 15,095      |
| 存货       | 21          | 21          |
| 其他流动资产   | 1,182       | 1,182       |
| 固定资产     | 482         | 482         |
| 使用权资产    | 41          | 41          |
| 无形资产     | 304,390     | 53,827      |
| 长期待摊费用   | 2,683       | 2,683       |
| 减：应付款项   | (69,065)    | (69,065)    |
| 合同负债     | (45,636)    | (45,636)    |
| 应付职工薪酬   | (5,334)     | (5,334)     |
| 应交税费     | (1,520)     | (1,520)     |
| 其他应付款    | (178,057)   | (178,057)   |
| 递延所得税负债  | (62,716)    | -           |
| 预计负债     | (1,827)     | (1,827)     |
| 租赁负债     | (42)        | (42)        |
| 净资产      | 170,284     | (17,563)    |
| 减：少数股东权益 | (83,630)    | 8,606       |
| 取得的净资产   | 86,654      | (8,957)     |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

(iii) 上海首嘉

|          | 购买日<br>公允价值 | 购买日<br>账面价值 |
|----------|-------------|-------------|
| 货币资金     | 18,707      | 18,707      |
| 其他应收款    | 773,506     | 773,506     |
| 存货       | 46,275      | 37,172      |
| 固定资产     | 423         | 423         |
| 减：应付款项   | (72,912)    | (72,912)    |
| 合同负债     | (2,684)     | (2,684)     |
| 应付职工薪酬   | 111         | 111         |
| 应交税费     | (180,110)   | (180,110)   |
| 其他应付款    | (86,630)    | (86,630)    |
| 递延所得税负债  | (2,276)     | -           |
| 净资产      | 494,410     | 487,583     |
| 减：少数股东权益 | (198,117)   | (195,033)   |
| 取得的净资产   | 296,293     | 292,550     |

本集团采用估值技术来确定武汉融城开创、首万誉业及上海首嘉的资产负债于购买日的公允价值。主要资产的评估方法及其关键假设列示如下：

存货出售部分的评估方法为假设开发法，评估值等于假设项目完工时的总价值扣除未来尚需支付的成本、税费及利润等，使用的关键假设如下：对已经销售物业采用合同约定售价，对未销售物业根据预计的价格采用市场比较法进行评估。

存货自持部分的评估方法为折现现金流法，评估值等于选用适当的资本化率将预计未来正常净收益折现到价值时点后的累加，使用的关键假设如下：根据预计的价格采用市场比较法进行评估、采用的建设期折现率和经营期折现率及长期增长率。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 五 合并范围的变更(续)

##### (1) 非同一控制下的企业合并(续)

##### (b) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

对公司因拥有的合同权益及客户关系形成的无形资产的评估方法为多期超额收益法，评估值等于把超额现金贴现计算出的主要资产的价值，使用的关键假设如下：合同权益及客户关系的可使用年限、营运资金要求回报率、人力资源要求回报率及折现率。

对公司因拥有包销合同权益形成的无形资产的评估方法为市场法，评估值等于将估价对象房地产与近期发生了类似交易的类似的房地产加以比较，修正得出的市场价值，使用的关键假设如下：根据预计的价格采用市场比较法进行评估。

##### (2) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2020 年 1 月出资设立子公司河南融创奥新房地产开发有限公司(以下称“河南融创奥新”)、首金睿志(天津)置业发展有限公司、首金敏志(天津)置业发展有限公司、首金禹志(天津)置业发展有限公司、首金博志(天津)商业管理有限公司。

本集团于 2020 年 2 月出资设立子公司河南融首新创文旅置业有限公司、河南融首新越文旅开发有限公司。

本集团于 2020 年 3 月出资设立全资子公司北京景辉置业有限公司。

本集团于 2020 年 4 月出资设立全资子公司重庆首泓科技发展有限公司、首金晟志(天津)置业发展有限公司、首金朗志(天津)商业管理有限公司、首金祺志(天津)投资管理有限公司、首金恒志(天津)置业发展有限公司、首金泰志(天津)置业发展有限公司、首金辉志(天津)置业发展有限公司、首置物业控股有限公司、首置物业管理有限公司。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 重要子公司情况

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



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 重要子公司情况(续)

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 重要子公司情况(续)

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 重要子公司情况(续)

| 子公司名称                    | 法人类别   | 主要经营地 | 注册地     | 业务性质     | 持股比例  |       | 取得方式 |
|--------------------------|--------|-------|---------|----------|-------|-------|------|
|                          |        |       |         |          | 直接(%) | 间接(%) |      |
| 上海瓴毓置业有限公司               | 有限责任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 昆明首创奥美商业运营管理有限公司         | 有限责任公司 | 昆明市   | 昆明市     | 房地产开发及管理 | —     | 62    | 出资设立 |
| 上海首浚置业有限公司               | 有限责任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 深圳首龙房地产开发有限公司            | 有限责任公司 | 深圳市   | 深圳市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 天津兴泰吉昌置业有限公司             | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 北京泰龙翔置业有限公司              | 有限责任公司 | 北京市   | 北京市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 天津城铁港铁                   | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 杭州临创置业有限公司               | 有限责任公司 | 杭州市   | 杭州市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 重庆首瀚置业有限公司               | 有限责任公司 | 重庆市   | 重庆市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 青岛钜大奥莱商业管理有限公司           | 有限责任公司 | 青岛市   | 青岛市     | 房地产开发及管理 | —     | 100   | 出资设立 |
| 贸易环球                     | 有限责任公司 | 香港    | 英属维尔京群岛 | 投资管理     | —     | 72.9  | 出资设立 |
| 上海首悦置业有限公司               | 有限责任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 上海首翟置业有限公司               | 有限责任公司 | 上海市   | 上海市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 浙江华隆置业有限公司               | 有限责任公司 | 湖州市   | 湖州市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 首创奥莱(昆山)置业有限公司           | 有限责任公司 | 昆山市   | 昆山市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 北京创瑞华安置业有限公司             | 有限责任公司 | 北京市   | 北京市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 昆山市首创新开置业有限公司(以下称“首金资本”) | 有限责任公司 | 昆山市   | 昆山市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 首金资本管理(天津)开发有限公司         | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市     | 投资管理     | 100   | —     | 出资设立 |
| 青岛沧海伟业房地产开发有限公司          | 有限责任公司 | 青岛市   | 青岛市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 成都首创华府置业有限公司             | 有限责任公司 | 成都市   | 成都市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 南宁钜大奥特莱斯置业有限公司           | 有限责任公司 | 南宁市   | 南宁市     | 房地产开发及管理 | —     | 72.9  | 出资设立 |
| 佛山首朗房地产开发有限公司            | 有限责任公司 | 佛山市   | 佛山市     | 房地产开发及销售 | —     | 100   | 出资设立 |
| 张家口誉源房地产开发有限公司           | 有限责任公司 | 张家口市  | 张家口市    | 房地产开发    | —     | 92    | 出资设立 |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 重要子公司情况(续)

| 子公司名称                         | 法人类别   | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质       | 持股比例  |       | 取得方式 |
|-------------------------------|--------|-------|-----|------------|-------|-------|------|
|                               |        |       |     |            | 直接(%) | 间接(%) |      |
| 首创嘉铭新城镇投资发展有限公司               | 有限责任公司 | 北京市   | 北京市 | 项目投资及房地产开发 | —     | 70    | 出资设立 |
| 昆明首置新业房地产开发有限公司               | 有限责任公司 | 昆明市   | 昆明市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 佛山首瑞房地产开发有限公司                 | 有限责任公司 | 佛山市   | 佛山市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 北京首创新都置业有限公司                  | 有限责任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 东莞首望房地产开发有限公司                 | 有限责任公司 | 东莞市   | 东莞市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 沈阳龙京置地有限公司                    | 有限责任公司 | 沈阳市   | 沈阳市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 厦门首置翔发房地产开发有限公司(以下称“厦门首置翔发”)  | 有限责任公司 | 厦门市   | 厦门市 | 房地产开发及销售   | —     | 65    | 出资设立 |
| 成都首阅华创置业有限公司                  | 有限责任公司 | 成都市   | 成都市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 厦门首荔置业有限公司                    | 有限责任公司 | 厦门市   | 厦门市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 天津瑞吉置业有限公司                    | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 昆明昆仑首置房地产有限公司(以下称“昆明昆仑置”)(iv) | 有限责任公司 | 昆明市   | 昆明市 | 房地产开发及销售   | —     | 49.85 | 出资设立 |
| 天津兴泰吉明置业有限公司                  | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 昆明市广盛房地产开发有限公司                | 有限责任公司 | 昆明市   | 昆明市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 购买股权 |
| 天津天科置业有限公司                    | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地产开发及销售   | —     | 100   | 出资设立 |
| 北京同创金龙置业有限公司(以下称“同创金龙”)(ii)   | 有限责任公司 | 北京市   | 北京市 | 房地产开发及销售   | —     | 25    | 出资设立 |
| 天津兴泰聚成置业有限公司(以下称“兴泰聚成”)(iii)  | 有限责任公司 | 天津市   | 天津市 | 房地产开发及销售   | —     | 20    | 出资设立 |
| 武汉融城开创(v)                     | 有限责任公司 | 武汉市   | 武汉市 | 房地产开发及销售   | —     | 49    | 企业合并 |
| 河南融创奥新                        | 有限责任公司 | 郑州市   | 郑州市 | 房地产开发及销售   | —     | 50    | 出资设立 |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (a) 重要子公司情况(续)
- (i) 于 2019 年，鎏金置业通过增资方式取得增资款人民币 1,000,000,000 元，增资后本集团持有鎏金置业 65.88%股权，仍可以控制鎏金置业，因此仍将其作为子公司核算。
- (ii) 本集团持有同创金龙 25%股权，并持有董事会中 57%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过方为生效，本集团可以控制同创金龙，因此将其作为子公司核算。
- (iii) 本集团持有兴泰聚成 20%股权，并持有董事会中 56%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团可以控制兴泰聚成，因此将其作为子公司核算。
- (iv) 本集团持有昆明昆仑首置 49.85%股权，并持有股东会中 50.15%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由股东会二分之一以上股东表决通过即为生效，本集团可以控制昆明昆仑首置，因此将其作为子公司核算。
- (v) 本集团持有武汉融城开创 49%股权，并持有董事会中 60%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团可以控制武汉融城开创，因此将其作为子公司核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司

| 子公司名称  | 少数股东的<br>持股比例(%) | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间<br>归属于少数<br>股东的损益 | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间<br>向少数股东<br>分派股利 | 2020 年<br>6 月 30 日<br>少数股东权益 |
|--------|------------------|---|--|------------------------------|
| 兴泰聚成   | 80               | 22,711  | -  | 985,409                      |
| 上海裕憬   | 49               | (17,880)  | -  | 941,627                      |
| 昆明昆仑首置 | 50.15            | (837)   | -  | 600,648                      |
| 厦门首置翔发 | 35               | (187)   | -  | 294,506                      |
| 同创金龙   | 75               | 59,134  | 225,000  | 120,524                      |
| 武汉融城开创 | 51               | -   | -  | 2,925,272                    |
| 京津同城   | 10               | (1,109)   | -  | 124,158                      |
| 合计     |                  | 61,832  | 225,000  | 5,992,144                    |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

|        | 2020 年 6 月 30 日财务状况 |        |           |           |         |           |
|--------|---------------------|--------|-----------|-----------|---------|-----------|
|        | 流动资产                | 非流动资产  | 资产合计      | 流动负债      | 非流动负债   | 负债合计      |
| 兴泰聚成   | 1,766,798           | 21     | 1,766,819 | 535,058   | -       | 535,058   |
| 上海裕憬   | 6,876,052           | 26,219 | 6,902,271 | 4,980,582 | -       | 4,980,582 |
| 昆明昆仑首置 | 2,151,978           | 938    | 2,152,916 | 80,213    | 875,000 | 955,213   |
| 厦门首置翔发 | 1,272,632           | 519    | 1,273,151 | 231,706   | 200,000 | 431,706   |
| 同创金龙   | 344,929             | 215    | 345,144   | 184,445   | -       | 184,445   |
| 武汉融城开创 | 6,888,396           | 358    | 6,888,754 | 1,153,987 | -       | 1,153,987 |
| 京津同城   | 2,774,510           | 454    | 2,774,964 | 1,533,388 | -       | 1,533,388 |

|        | 2019 年 12 月 31 日财务状况 |        |           |           |         |           |
|--------|----------------------|--------|-----------|-----------|---------|-----------|
|        | 流动资产                 | 非流动资产  | 资产合计      | 流动负债      | 非流动负债   | 负债合计      |
| 兴泰聚成   | 1,786,337            | 30     | 1,786,367 | 582,995   | -       | 582,995   |
| 上海裕憬   | 5,823,164            | 14,085 | 5,837,249 | 3,229,071 | 650,000 | 3,879,071 |
| 昆明昆仑首置 | 1,369,071            | 362    | 1,369,433 | 170,060   | -       | 170,060   |
| 厦门首置翔发 | 1,057,320            | 340    | 1,057,660 | 15,681    | 200,000 | 215,681   |
| 同创金龙   | 762,368              | 4,858  | 767,226   | 385,372   | -       | 385,372   |
| 武汉融城开创 | 不适用                  | 不适用    | 不适用       | 不适用       | 不适用     | 不适用       |
| 京津同城   | 4,938,489            | 538    | 4,939,027 | 3,686,361 | -       | 3,686,361 |

|        | 截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间财务状况 |          |             |             |
|--------|------------------------------|----------|-------------|-------------|
|        | 营业收入                         | 净利润/(亏损) | 综合收益/(亏损)总额 | 经营活动现金流量    |
| 兴泰聚成   | 36,752                       | 28,389   | 28,389      | (97,296)    |
| 上海裕憬   | -                            | (36,490) | (36,490)    | 463,185     |
| 昆明昆仑首置 | -                            | (1,670)  | (1,670)     | (771,769)   |
| 厦门首置翔发 | -                            | (535)    | (535)       | 116,416     |
| 同创金龙   | 238,309                      | 78,845   | 78,845      | 24,996      |
| 武汉融城开创 | -                            | (1,061)  | (1,061)     | (4,524,751) |
| 京津同城   | -                            | (11,090) | (11,090)    | 23,318      |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(b1) 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

|        | 截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间财务状况 |          |             |           |
|--------|------------------------------|----------|-------------|-----------|
|        | 营业收入                         | 净利润/(亏损) | 综合收益/(亏损)总额 | 经营活动现金流量  |
| 兴泰聚成   | 1,751,590                    | 449,238  | 449,238     | (137,890) |
| 上海裕憬   | -                            | (1,454)  | (1,454)     | 222,972   |
| 昆明昆仑首置 | 不适用                          | 不适用      | 不适用         | 不适用       |
| 厦门首置翔发 | -                            | (229)    | (229)       | (13,007)  |
| 同创金龙   | 14,270                       | 3,283    | 3,283       | (166,744) |
| 武汉融城开创 | 不适用                          | 不适用      | 不适用         | 不适用       |
| 京津同城   | 1,087,739                    | 564,386  | 564,386     | (29,481)  |

(b2) 子公司对外发行的其他权益工具

|                  | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间<br>归属于<br>少数股东的损益 | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间<br>向少数股东<br>分派股利 | 2020 年<br>6 月 30 日<br>少数股东权益 |
|------------------|---|--|------------------------------|
| 子公司发行高级永续证券(i)   | 101,703   | 101,703  | 3,470,846                    |
| 子公司发行永久可换股证券(ii) | 49  | -  | 945,527                      |
| 平安养老债权投资计划(iii)  | -   | -  | 475,870                      |
| 合计               | 101,752   | 101,703  | 4,892,243                    |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)
- (b2) 子公司对外发行的其他权益工具(续)
- (i) 于 2019 年 11 月，Central Plaza 根据中期票据及永续证券计划，发行 500,000,000 美元，折合人民币 3,503,200,000 元的高级永续证券，年利率 5.75%，扣除相关费用后收到资金折合人民币 3,470,846,000 元。发行人 Central Plaza 可选择递延分红，递延次数不受任何限制，但如 Central Plaza 或本公司宣告或支付股利，则不能递延分红。本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该证券并不符合金融负债的定义，在本集团合并层面确认少数股东权益人民币 3,470,846,000 元，若当宣派相关分红时则作为对少数股东的利润分配处理。
- (ii) 于 2016 年 11 月，首创钜大与远洋集团控股有限公司(以下称“远洋集团”)及 KKR CG JUDO OUTLETS(以下称“KKR”)签订认购协议，分别向远洋集团与 KKR 发行普通股 95,192,308 股，同时，首创钜大向远洋集团及 KKR 发行永久可换股证券，本金分别为港币 657,594,260 元及港币 420,096,153 元。本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，亦无须交付可变数量的权益工具进行结算，因此该永久可转股证券并不符合金融负债的定义，本金扣除发行费用后折合人民币 945,197,000 元在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则作为对少数股东的利润分配处理。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，归属于少数股东的损益为人民币 49,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 47,000 元)。
- (iii) 于 2020 年 6 月，平安养老保险股份有限公司设立债权投资计划募集金额累计人民币 500,000,000 元。根据《投资合同》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司或子公司北京瑞元丰吉置业有限公司(以下称“瑞元丰吉”)宣派分红或减少注册资本外，可以选择递延分配收益，递延次数不受任何限制，本集团并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则被作为对少数股东利润分配的处理。扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币 475,870,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

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

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

|                    | 尚博地      |           | 达成光远      |           | 天津联津      |           |
|--------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | 2020 年   | 2019 年    | 2020 年    | 2019 年    | 2020 年    | 2019 年    |
|                    | 6 月 30 日 | 12 月 31 日 | 6 月 30 日  | 12 月 31 日 | 6 月 30 日  | 12 月 31 日 |
| 流动资产               | 259,413  | 248,587   | 3,080,569 | 3,672,175 | 1,033,255 | 1,599,575 |
| 其中: 现金和现金等价物       | 62,653   | 54,228    | 521,434   | 645,064   | 208,948   | 541,259   |
| 非流动资产              | 466,577  | 472,706   | 759       | 903       | 800,086   | 800,240   |
| 资产合计               | 725,990  | 721,293   | 3,081,328 | 3,673,078 | 1,833,341 | 2,399,815 |
| 流动负债               | 39,524   | 43,597    | 2,643,024 | 2,693,007 | 786,056   | 1,375,161 |
| 非流动负债              | 254,000  | 262,000   | -         | -         | -         | -         |
| 负债合计               | 293,524  | 305,597   | 2,643,024 | 2,693,007 | 786,056   | 1,375,161 |
| 所有者权益合计            | 432,466  | 415,696   | 438,304   | 980,071   | 1,047,285 | 1,024,654 |
| 按持股比例计算的净资产份额      | 220,558  | 212,005   | 54,788    | 122,509   | 261,821   | 256,163   |
| - 内部交易未实现利润        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 对合营企业投资的账面价值       | 220,558  | 212,005   | 54,788    | 122,509   | 261,821   | 256,163   |
| 存在公开报价的合营企业投资的公允价值 | 不适用      | 不适用       | 不适用       | 不适用       | 不适用       | 不适用       |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至2020年6月30日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

|                    | 尚博地                        |                            | 达成光远                       |                            | 天津联津                       |                            |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | 截至2020年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2019年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2020年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2019年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2020年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2019年<br>6月30日止<br>六个月期间 |
| 营业收入               | 46,824                     | 43,565                     | 385,336                    | 835,657                    | 112,344                    | -                          |
| 财务(费用)/收入          | (6,350)                    | (6,916)                    | 3,203                      | 1,974                      | 949                        | 4,756                      |
| 所得税费用              | (5,590)                    | (3,262)                    | (19,411)                   | (34,816)                   | (7,545)                    | -                          |
| 净利润/(亏损)           | 16,770                     | 9,801                      | 58,233                     | 104,347                    | 22,631                     | (4,792)                    |
| 其他综合收益             | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 综合收益/(亏损)总额        | 16,770                     | 9,801                      | 58,233                     | 104,347                    | 22,631                     | (4,792)                    |
| 本集团本期间收到的来自合营企业的股利 | -                          | -                          | 75,000                     | -                          | -                          | -                          |

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

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

|                    | 中关村集成电路园           |                     | 天津新青               |                     |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                    | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 |
| 流动资产               | 1,406,907          | 1,546,680           | 866,977            | 866,502             |
| 其中: 现金和现金等价物       | 84,011             | 205,376             | 1,661              | 2,082               |
| 非流动资产              | 2,449,063          | 2,419,096           | 150                | 181                 |
| 资产合计               | 3,855,970          | 3,965,776           | 867,127            | 866,683             |
| 流动负债               | 442,541            | 585,351             | 665,463            | 664,996             |
| 非流动负债              | 2,442,420          | 2,392,819           | -                  | -                   |
| 负债合计               | 2,884,961          | 2,978,170           | 665,463            | 664,996             |
| 所有者权益合计            | 971,009            | 987,606             | 201,664            | 201,687             |
| 按持股比例计算的净资产份额      | 485,505            | 493,803             | 80,666             | 80,675              |
| — 内部交易未实现利润        | (28,017)           | (18,963)            | (899)              | (899)               |
| 对联营企业权益投资的账面价值     | 457,488            | 474,840             | 79,767             | 79,776              |
| 存在公开报价的联营企业投资的公允价值 | 不适用                | 不适用                 | 不适用                | 不适用                 |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至2020年6月30日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

|             | 中关村集成电路园                   |                            | 天津新青                       |                            |
|-------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|             | 截至2020年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2019年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2020年<br>6月30日止<br>六个月期间 | 截至2019年<br>6月30日止<br>六个月期间 |
| 营业收入        | 102,559                    | 242,163                    | -                          | -                          |
| 财务(费用)/收入   | (67,642)                   | (65,489)                   | 5                          | 2                          |
| 所得税费用       | 5,733                      | (59,875)                   | -                          | -                          |
| 净(亏损)/利润    | (16,597)                   | 179,500                    | (23)                       | (6)                        |
| 其他综合收益      | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 综合(亏损)/收益总额 | (16,597)                   | 179,500                    | (23)                       | (6)                        |

本集团本期间收到的来自联营企业的股利

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

|                 | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 合营企业：           |                                 |                                 |
| 投资账面价值合计        | 3,682,855                       | 3,246,603                       |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                                 |                                 |
| 净利润/(亏损)        | 16,353                          | (3,368)                         |
| 其他综合收益          | -                               | -                               |
| 综合收益/(亏损)总额     | 16,353                          | (3,368)                         |
| 联营企业：           |                                 |                                 |
| 投资账面价值合计        | 1,237,201                       | 1,517,694                       |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                                 |                                 |
| 净(亏损)/利润        | (10,408)                        | 3,255                           |
| 其他综合收益          | -                               | -                               |
| 综合(亏损)/收益总额     | (10,408)                        | 3,255                           |

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

- (e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

|      | 期初累积未确认<br>的损失 | 本期未确认的<br>损失 | 期末累积未确认<br>的损失 |
|------|----------------|--------------|----------------|
| 合营企业 | 10,973         | 8,580        | 19,553         |
| 联营企业 | 11,016         | 553          | 11,569         |
| 合计   | 21,989         | 9,133        | 31,122         |

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

#### 七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

于 2020 年 6 月 30 日, 本集团于上述托管项目公司中没有权益, 将葫芦岛创融、葫芦岛投资、葫芦岛实业及龙湾发展作为本集团未纳入合并范围的结构化主体。托管项目公司主要从事房地产项目开发投资, 收益为所持有房地产项目开发所产生的利润。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团未将资产转移至托管项目公司。本集团不存在向托管项目公司提供财务支持的义务和意图。

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



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 八 分部信息

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

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间以及于 2020 年 6 月 30 日, 本集团共有 8 个报告分部, 分别为:

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(1) 截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间及 2020 年 6 月 30 日分部信息列示如下:

|                   | 房地产销售及相关业务   |              |              | 投资性房地产      |              | 土地一级开发      | 未分配的金额      | 分部间抵销        | 合计            |               |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
|                   | 北京           | 华东           | 天津           | 成渝          | 其他           |             |             |              |               | 奥特莱斯业务        |
| 对外交易收入            | 867,434      | 4,420,158    | 1,162,454    | 1,221,167   | 208,358      | 225,747     | 42,950      | 795,150      | 275,865       |               |
| 分部间交易收入           | -            | -            | -            | -           | 246,518      | 1,822       | -           | -            | 7,615         | (255,955)     |
| 来自客户合约的收入:        |              |              |              |             |              |             |             |              |               |               |
| 于某个时间点确认          | 867,434      | 4,382,992    | 1,162,454    | 1,221,167   | 176,483      | -           | -           | -            | 258,546       | -             |
| 于某一时段内确认          | -            | 37,166       | -            | -           | 31,875       | -           | -           | 795,150      | -             | -             |
| 主营业务成本            | (516,434)    | (3,693,416)  | (728,845)    | (725,111)   | (163,606)    | (114,779)   | (5,734)     | (705,623)    | (100,875)     | -             |
| 利息收入              | 8,529        | 10,218       | 6,324        | 2,903       | 6,852        | 1,450       | 249         | 807          | 117,436       | -             |
| 利息费用              | (67,264)     | (90,514)     | (32,353)     | (9,803)     | (16,276)     | (103,096)   | (17,811)    | (147,082)    | (1,344,091)   | 302,908       |
| 对联营和合营企业的投资       |              |              |              |             |              |             |             |              |               |               |
| 收益/(损失)           | 29,904       | (3,118)      | 3,414        | -           | (2,156)      | (1,455)     | -           | -            | (7,451)       | -             |
| 信用减值损失            | -            | -            | -            | -           | -            | -           | -           | -            | (2,792)       | -             |
| 折旧费和摊销费           | (99)         | (133)        | (419)        | (68)        | (69)         | (28,909)    | (72)        | -            | (32,730)      | -             |
| 利润/(亏损)总额         | 158,733      | 431,185      | 406,845      | 321,604     | 939,349      | (59,864)    | (2,749)     | (59,865)     | (998,899)     | 30,572        |
| 所得税费用             | (57,373)     | (111,709)    | (102,591)    | (79,998)    | (90,625)     | (14,975)    | (3,144)     | (10,536)     | 331,344       | (7,643)       |
| 净利润/(亏损)          | 101,360      | 319,476      | 304,254      | 241,606     | 848,724      | (74,839)    | (5,893)     | (70,401)     | (667,555)     | 22,929        |
| 资产总额              | 45,001,438   | 28,972,092   | 18,588,791   | 11,056,918  | 35,141,797   | 10,918,368  | 3,012,607   | 19,642,299   | 143,782,582   | (113,708,461) |
| 负债总额              | (41,074,521) | (28,203,919) | (15,062,007) | (8,526,299) | (23,828,838) | (7,874,640) | (1,815,537) | (14,669,727) | (135,997,791) | 120,118,439   |
| 对联营企业和合营企业的长期股权投资 | 270,846      | 230,840      | 1,021,135    | -           | 42,652       | 266,864     | -           | -            | 4,162,141     | -             |
| 非流动资产增加额(i)       | 911,977      | 326,783      | 469,005      | 58,285      | 796,268      | 442,418     | 27,020      | 30,058       | 591,313       | -             |

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 八 分部信息(续)

(2) 截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间分部信息:

|             | 房地产开发销售及相关业务 |           |             |           |           | 投资性房地产    |          |      | 土地一级开发      | 未分配的金额    | 分部间抵销     | 合计          |
|-------------|--------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|------|-------------|-----------|-----------|-------------|
|             | 北京           | 华东        | 天津          | 成渝        | 其他        | 奥特莱斯业务    | 其他       | 其他   |             |           |           |             |
| 对外交易收入      | 1,180,886    | 1,302,455 | 2,903,185   | 704,170   | 1,304,471 | 378,188   | 56,310   | -    | 2,565,942   | 80,778    | -         | 10,476,385  |
| 分部间交易收入     | -            | -         | -           | -         | -         | -         | -        | -    | -           | 123,520   | (123,520) | -           |
| 来自客户合约的收入:  |              |           |             |           |           |           |          |      |             |           |           |             |
| 于某个时间点确认    | 1,180,886    | 1,302,455 | 2,903,185   | 704,170   | 1,304,471 | 378,188   | 56,310   | -    | 1,087,739   | 80,778    | -         | 8,998,182   |
| 于某一时段内确认    | (754,413)    | (882,854) | (1,662,890) | (394,150) | (731,455) | (34,224)  | (7,082)  | -    | 1,478,203   | -         | -         | 1,478,203   |
| 主营业务成本      | 16,417       | 5,663     | 8,313       | 960       | 8,391     | 14,835    | 338      | -    | (1,697,385) | (75,660)  | -         | (6,240,113) |
| 利息收入        | (243,833)    | (14,738)  | -           | (45,040)  | -         | (179,558) | (50,386) | -    | 491         | 100,284   | -         | 155,692     |
| 利息费用        |              |           |             |           |           |           |          |      | (208,178)   | (786,190) | -         | (1,527,923) |
| 对联营和合营企业的投资 |              |           |             |           |           |           |          |      |             |           |           |             |
| 收益/(损失)     | 75,860       | 2,497     | (11,801)    | -         | (12,835)  | 4,769     | -        | -    | (1,264)     | 50,425    | -         | 107,651     |
| 信用减值损失计提    | -            | -         | -           | -         | -         | -         | -        | -    | -           | -         | -         | -           |
| 折旧费和摊销费     | (51)         | (120)     | (416)       | (35)      | (148)     | (31,095)  | (87)     | -    | -           | (3,028)   | -         | (34,980)    |
| 利润/(亏损)总额   | 62,206       | 185,863   | 739,666     | 154,858   | 254,890   | 107,808   | 48,688   | (87) | 734,898     | (110,944) | -         | 2,177,923   |
| 所得税费用       | 1,914        | (58,496)  | (186,743)   | (39,078)  | (63,996)  | (76,251)  | (12,111) | -    | (207,612)   | 223,533   | -         | (418,840)   |
| 净利润         | 64,120       | 127,367   | 552,913     | 115,780   | 190,894   | 31,557    | 36,577   | -    | 527,286     | 112,589   | -         | 1,759,083   |
| 非流动资产增加额(1) | 757          | 637       | 102         | 34        | 1,322     | 1,174,705 | 23,699   | -    | 573         | 1,996     | -         | 1,203,825   |

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 八 分部信息(续)

(2) 截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2019 年 12 月 31 日分部信息:

|                       | 房地产开发销售及相关业务 |              |              | 投资性房地产       |              | 土地一级<br>开发  | 未分配的<br>金额  | 分部间抵销        | 合计           |               |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                       | 北京           | 华东           | 天津           | 成渝           | 其他           |             |             |              |              | 其他            |               |
| 资产总额                  | 63,910,828   | 43,256,029   | 23,600,170   | 12,371,951   | 30,259,573   | 11,671,314  | 3,011,810   | 21,578,869   | 104,102,524  | (128,493,750) | 185,269,318   |
| 负债总额                  | (59,857,275) | (43,836,713) | (20,290,720) | (10,070,738) | (23,305,402) | (5,466,777) | (1,808,847) | (16,588,537) | (94,490,214) | 132,487,011   | (143,228,212) |
| 对联营企业和合营企业的长<br>期股权投资 | 640,356      | 729,035      | 1,026,772    | -            | 56,778       | 1           | -           | -            | 3,247,425    | -             | 5,700,367     |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 八 分部信息(续)

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

| 对外交易收入  | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| 中国      | 9,216,552                       | 10,476,385                      |
| 法国      | 2,731                           | -                               |
| 合计      | <u>9,219,283</u>                | <u>10,476,385</u>               |
| 非流动资产总额 | 2020 年<br>6 月 30 日              | 2019 年<br>12 月 31 日             |
| 中国      | 21,954,337                      | 18,303,618                      |
| 法国      | 182,884                         | 182,476                         |
| 合计      | <u>22,137,221</u>               | <u>18,486,094</u>               |

本公司及其主要子公司的业务多数位于中国。截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团自其他国家的交易收入为人民币 2,731,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 无)。

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团自土地一级开发分部一位客户取得的营业收入为人民币 379,958,000 元, 占本集团营业收入的 4%(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 人民币 1,087,739,000 元, 占本集团营业收入的 10%)。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 九 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为首创集团，注册地为北京市。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

|      | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|------|---------------------|------|------|--------------------|
| 首创集团 | 3,300,000           | -    | -    | 3,300,000          |

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

|      | 2020 年 6 月 30 日 |          | 2019 年 12 月 31 日 |          |
|------|-----------------|----------|------------------|----------|
|      | 持股比例(%)         | 表决权比例(%) | 持股比例(%)          | 表决权比例(%) |
| 首创集团 | 56.7            | 56.7     | 54.47            | 54.47    |

#### (2) 子公司情况

重要子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

#### (3) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况见附注六(2)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

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

|                             | 与本集团的关系 |
|-----------------------------|---------|
| 天津瑞和置业有限公司(以下称“天津瑞和”)       | 合营企业    |
| 北京远创兴城置业有限公司(以下称“远创兴城”)     | 合营企业    |
| 天津永元置业有限公司(以下称“天津永元”)       | 合营企业    |
| 北京致诚鑫达物业管理有限公司(以下称“致诚鑫达”)   | 合营企业    |
| 宁波亿兴企业管理有限责任公司(以下称“宁波亿兴”)   | 合营企业    |
| 南京曦地鑫科商业管理有限公司(以下称“曦地鑫科”)   | 合营企业    |
| 天津瑞泰置业有限公司(以下称“天津瑞泰”)       | 合营企业    |
| 北京远创兴茂置业有限公司(以下称“远创兴茂”)     | 合营企业    |
| 广州碧增房地产开发有限公司(以下称“广州碧增”)    | 合营企业    |
| 北京远创椿和养老服务有限公司(以下称“远创椿和”)   | 联营企业    |
| 北京瑞成永创科技有限公司(以下称“瑞成永创”)     | 联营企业    |
| 首金元创(天津)置业发展有限公司(以下称“首金元创”) | 联营企业    |
| 重庆昊华置业有限公司(以下称“重庆昊华”)       | 联营企业    |
| 杭州臻美投资有限公司(以下称“杭州臻美”)       | 联营企业    |
| 北京金网络置业投资顾问有限公司(以下称“金网络”)   | 联营企业    |
| 武汉融首新创投资发展有限公司(以下称“武汉融首新创”) | 联营企业    |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 九 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他主要关联方情况

#### 与本集团的关系

|   |                        |
|---|------------------------|
| 首创证券有限责任公司(以下称“首创证券”)                           | 受同一最终控制方控制的实体          |
| 北京首创新城镇建设投资基金(有限合伙)(以下称“新城镇基金”)                 | 受同一最终控制方控制的实体          |
| 北京创智信融投资中心(有限合伙)(以下称“创智信融”)                     | 受同一最终控制方控制的实体          |
| 北京首创大河投资有限公司(以下称“首创大河”)                         | 受同一最终控制方控制的实体          |
| 首创投资  | 受同一最终控制方控制的实体          |
| 成都锦汇  | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 上海梁悦实业有限公司(以下称“上海梁悦”)                           | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 天津瑞祥置业有限公司(以下称“天津瑞祥”)                           | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司(以下称“重庆华宇盛瑞”)                    | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 宁波悦隆房地产开发有限公司(以下称“宁波悦隆”)                        | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 杭州融祥置业有限公司(以下称“杭州融祥”)                           | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 广州碧庆房地产开发有限公司(以下称“广州碧庆”)                        | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 北京创元汇资本管理有限公司(以下称“创元汇”)                         | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 首金致远企业管理(北京)有限公司(以下称“首金致远”)                     | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 南京首曦科技发展有限公司(以下称“南京首曦”)                         | 本公司之合营企业的重要子公司         |
| 首汇置业  | 本公司之联营企业的重要子公司         |
| 武汉融城新创投资发展有限公司(以下称“武汉融城新创”)                     | 本公司之联营企业的重要子公司         |
| 浙江荣升达控股有限公司(以下称“荣升达”)                           | 本公司之子公司的少数股东           |
| 中铁建昆仑资产管理有限公司(以下称“中铁建昆仑”)                       | 本公司之子公司的少数股东           |
| 厦门翔发地产有限公司(以下称“厦门翔发”)                           | 本公司之子公司的少数股东           |
| 上海保利建锦房地产有限公司(以下称“保利建锦”)                        | 本公司之子公司的少数股东           |
| 杭州威新房地产开发有限公司(以下称“杭州威新”)                        | 本公司之子公司的少数股东           |
| 旭辉集团股份有限公司(以下称“旭辉集团”)                           | 本公司之子公司的少数股东           |
| 北京新尚致远房地产开发有限公司(以下称“新尚致远”)                      | 本公司之子公司的少数股东           |
| 天津旭唯房地产开发有限公司(以下称“天津旭唯”)                        | 本公司之子公司的少数股东           |
| 北京永同昌房地产开发有限公司(以下称“永同昌”)                        | 本公司之子公司的少数股东           |
| Reco Yanshan Private Limited(以下称“Reco Yanshan”) | 本公司之原子公司的重要少数股东        |
| 金地兴业房地产有限公司(以下称“金地兴业”)                          | 本公司之子公司的少数股东           |
| 北京龙湖中佰置业有限公司(以下称“龙湖中佰”)                         | 本公司之子公司的少数股东           |
| 昆明市五华区产业发展有限公司(以下称“昆明五华”)                       | 本公司之子公司的少数股东           |
| 紫阳投资有限公司(以下称“紫阳投资”)                             | 本公司之子公司的少数股东           |
| 河南融创奥城置业有限公司(以下称“河南融创奥城”)                       | 本公司之子公司的少数股东           |
| 武汉融创产城融合投资发展有限公司(以下称“武汉融创产城融合”)                 | 本公司之子公司的少数股东           |
| 北京嘉源宏业投资管理有限公司(以下称“嘉源宏业”)                       | 本公司之子公司的少数股东           |
| 苏州泓昶置业有限公司(以下称“苏州泓昶”)                           | 本公司之原子公司的合营企业          |
| 南昌万达城投资有限公司(以下称“南昌万达城”)                         | 本公司之子公司的少数股东最终控制方控制的实体 |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 定价政策

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

(b) 采购商品、接受劳务:

| 关联方  | 关联交易内容 | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|------|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 首创集团 | 维好协议   | 30,350                          | 35,396                          |
| 首创集团 | 担保服务   | 16,750                          | 21,750                          |
| 金网络  | 销售代理服务 | 3,625                           | 8,425                           |
| 尚博地  | 房屋租赁   | 3,986                           | 3,796                           |
| 首创证券 | 债券发行服务 | 2,741                           | -                               |
| 其他   | 房屋租赁   | -                               | 739                             |
| 合计   |        | <u>57,452</u>                   | <u>70,106</u>                   |

(c) 销售商品、提供劳务:

| 关联方  | 关联交易内容    | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 云南滇府 | 管理服务      | 18,000                          | -                               |
| 首创集团 | 房屋租赁及物业服务 | 12,582                          | 14,130                          |
| 广州碧庆 | 咨询服务      | 2,830                           | -                               |
| 首汇置业 | 商品销售      | 157                             | 6,608                           |
| 天津瑞和 | 商品销售      | -                               | 1,087,739                       |
| 成都锦汇 | 商品销售      | -                               | 1,140                           |
| 其他   |           | 5,915                           | 5,584                           |
| 合计   |           | <u>39,484</u>                   | <u>1,115,201</u>                |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 本集团与关联方发生的资金占用收入/(费用):

|          | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 武汉融城开创   | 143,965                         | -                               |
| 远创兴城     | 76,969                          | 130,585                         |
| 致诚鑫达     | 49,194                          | -                               |
| 天津永元     | 45,924                          | 34,027                          |
| 天津合发     | 30,645                          | 100,345                         |
| 金谷创展     | 18,733                          | 13,212                          |
| 中关村集成电路园 | 17,081                          | 17,840                          |
| 云南滇府     | 15,552                          | -                               |
| 北京悦创     | 14,587                          | 43,749                          |
| 天津联展     | 8,467                           | 40,204                          |
| 杭州融祥     | 6,921                           | 20,376                          |
| 广州润昱     | 5,306                           | 13,296                          |
| 上海梁悦     | 3,164                           | 36,671                          |
| 荣升达      | 1,064                           | -                               |
| 天津瑞祥     | -                               | 53,160                          |
| 苏州泓昶     | -                               | 37,234                          |
| 天津瑞和     | -                               | 13,701                          |
| 新城镇基金    | -                               | (10,824)                        |
| 其他       | 1,282                           | 1,100                           |
| 合计       | <u>438,854</u>                  | <u>544,676</u>                  |

(e) 租赁

本集团作为出租方:

|      | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 东环鑫融 | <u>17,747</u>                   | <u>-</u>                        |

首創置業股份有限公司

財務報表附註

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間  
(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(續)

本集團作為承租方当期承擔的租賃負債利息支出：

|                                | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六個月期間 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六個月期間 |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 尚博地                            | 111                             | -                               |
| (f) 擔保及提供維好協議                  |                                 |                                 |
|                                | 2020 年 6 月 30 日                 | 2019 年 12 月 31 日                |
| 首創集團為本公司擔保(i)                  | 2,500,000                       | 2,500,000                       |
| 首創集團為子公司提供維好<br>協議             | 10,019,408                      | 10,082,299                      |
| 子公司之少數股東為子公司擔<br>保(附註四(28)(b)) | 1,115,000                       | 1,631,000                       |
| 本集團為合營公司之子公司擔<br>保(ii)         | 144,000                         | 1,400,800                       |
| 本集團為合營公司擔保(iii)                | 1,080,360                       | -                               |
| 本集團為聯營公司擔保(iv)                 | 598,476                         | 569,292                         |

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

#### 九 关联方关系及其交易(续)

##### (5) 关联交易(续)

##### (f) 担保及提供维好协议(续)

(i) 本公司的母公司首创集团于 2015 年为本公司从泰康资产管理有限责任公司借贷的人民币 2,500,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证, 担保到期日为 2022 年 8 月。

(ii) 本集团为合营企业的子公司于 2018 年 3 月中航信托股份有限公司(以下称“中航信托”)借入的人民币 747,950,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证, 于 2020 年 6 月 30 日, 该项长期借款已经偿还。

于 2020 年 6 月 30 日, 本集团为合营企业的子公司长期借款人民币 144,000,000 元提供担保(2019 年 12 月 31 日: 652,850,000), 担保到期日为 2022 年。

(iii) 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团为合营企业长期借款人民币 1,080,360,000 元提供担保(2019 年 12 月 31 日: 无), 担保到期日为 2022 年至 2043 年。

(iv) 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团为联营企业长期借款人民币 598,476,000 元提供担保(2019 年 12 月 31 日: 人民币 569,292,000 元), 担保到期日为 2029 年。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 提供/(收到)资金

|        | 截至 2020 年<br>6 月 30 日<br>止六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日<br>止六个月期间 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 首汇置业   | 1,502,925                       | -                               |
| 云南滇府   | 462,404                         | -                               |
| 曦地鑫科   | 375,000                         | -                               |
| 天津永元   | 279,746                         | -                               |
| 中铁建昆仑  | 234,595                         | 226,029                         |
| 武汉融城新创 | 224,790                         | -                               |
| 致诚鑫达   | 175,000                         | -                               |
| 广州碧增   | 98,000                          | 580,000                         |
| 开元和安   | 80,266                          | (263,338)                       |
| 武汉融首新创 | 74,950                          | 36,440                          |
| 天津联津   | 50,000                          | -                               |
| 上海首嘉   | 33,000                          | -                               |
| 厦门翔发   | 28,000                          | 67,200                          |
| 创远亦程   | 26,500                          | (12,602)                        |
| 远创兴城   | 21,392                          | (1,240,361)                     |
| 广州润昱   | 20,000                          | 206,251                         |
| 苏州泓昶   | -                               | -                               |
| 南昌华创   | -                               | 1,340,809                       |
| 天津新青   | -                               | 16,340                          |
| 天津瑞泰   | -                               | 1,000                           |
| 尚博地    | -                               | 307                             |
| 宁波首钜翌明 | -                               | (10,000)                        |
| 瑞成永创   | -                               | (10,000)                        |
| 天津睿滨   | -                               | (11,100)                        |
| 达成光远   | -                               | (20,000)                        |
| 保利建锦   | -                               | (31,250)                        |
| 腾泰亿远   | -                               | (13,054)                        |
|        | -                               | (50,000)                        |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 提供/(收到)资金(续)

|          | 截至 2020 年<br>6 月 30 日<br>止六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日<br>止六个月期间 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 创智信融     | -                               | (54,078)                        |
| 厦门融地     | -                               | (155,977)                       |
| 成都锦汇     | -                               | (2,695,000)                     |
| 北京通号北房   | (4,900)                         | -                               |
| 首金致远     | (8,000)                         | -                               |
| 天津睿滨     | (15,000)                        | -                               |
| 中关村集成电路园 | (25,000)                        | (18,911)                        |
| 天津新明     | (26,000)                        | 47,760                          |
| 金谷创信     | (59,070)                        | -                               |
| 天津瑞祥     | (66,000)                        | (912,024)                       |
| 河南融创奥城   | (68,299)                        | -                               |
| 重庆华宇盛瑞   | (69,300)                        | 9,900                           |
| 天津联展     | (91,000)                        | (87,500)                        |
| 天津瑞和     | (100,000)                       | 1,200,000                       |
| 天津合发     | (125,970)                       | (93,860)                        |
| 上海梁悦     | (140,000)                       | -                               |
| 宁波亿兴     | (165,000)                       | -                               |
| 金谷创展     | (171,774)                       | 601,865                         |
| 首金元创     | (198,900)                       | -                               |
| 远创兴茂     | (270,000)                       | (1,232,850)                     |
| 宁波悦隆     | (293,487)                       | -                               |
| 杭州融祥     | (341,488)                       | 281,943                         |
| 北京悦创     | (735,000)                       | 682,080                         |
| 其他       | (6,052)                         | 2,620                           |
| 合计       | <u>706,328</u>                  | <u>(1,611,361)</u>              |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 关键管理人员薪酬

|          | 截至 2020 年<br>6 月 30 日<br>止六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日<br>止六个月期间 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 关键管理人员薪酬 | 5,946                           | 5,960                           |
| 其他       | 165                             | 177                             |
| 合计       | <u>6,111</u>                    | <u>6,137</u>                    |

- (i) 于 2017 年 2 月，本公司与首创证券及托管银行签订资产管理协议，约定首创证券向本公司提供资产管理及投资服务，委托资产的金额增加不超过人民币 2,000,000,000 元，本公司将按年度基准计算并在资产管理协议终止后向首创证券支付业绩报酬。上述协议于 2020 年 2 月到期。

于 2020 年 5 月，本公司与首创证券及托管银行签订 2020 年资产管理协议，约定首创证券将于委托资产初始运作之日起的三年内为本公司不超过人民币 1,600,000,000 元的委托资产提供资产管理及投资服务。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

|       |             | 2020年6月30日 |      | 2019年12月31日 |      |
|-------|-------------|------------|------|-------------|------|
|       |             | 账面余额       | 坏账准备 | 账面余额        | 坏账准备 |
| 预付账款  | 金网络         | 17,091     | -    | 4,936       | -    |
| 其他应收款 | 创远亦程        | 2,155,544  | -    | 2,128,433   | -    |
|       | 天津永元(i)     | 1,617,991  | -    | 1,289,566   | -    |
|       | 开元和安        | 1,261,258  | -    | 1,180,992   | -    |
|       | 致诚鑫达(i)     | 965,606    | -    | 735,000     | -    |
|       | 天津瑞和        | 941,397    | -    | 932,260     | -    |
|       | 天津瑞泰        | 765,906    | -    | 765,906     | -    |
|       | 天津合发(i)     | 757,695    | -    | 851,181     | -    |
|       | 广州碧增        | 505,146    | -    | 407,146     | -    |
|       | 云南滇府(i)     | 487,889    | -    | -           | -    |
|       | 远创兴茂        | 454,371    | -    | 454,371     | -    |
|       | 中关村集成电路园(i) | 415,604    | -    | 440,604     | -    |
|       | 广州润昱(i)     | 412,323    | -    | 387,017     | -    |
|       | 曦地鑫科        | 375,000    | -    | -           | -    |
|       | 天津瑞祥        | 369,659    | -    | 435,000     | -    |
|       | 金谷创展        | 349,225    | -    | 501,141     | -    |
|       | 杭州威新        | 266,408    | -    | 266,408     | -    |
|       | 旭辉集团        | 249,703    | -    | -           | -    |
|       | 永同昌         | 242,970    | -    | 317,970     | -    |
|       | 新尚致远        | 242,189    | -    | 242,189     | -    |
|       | 天津旭唯        | 242,189    | -    | 242,189     | -    |
|       | 中铁建昆仑       | 234,595    | -    | -           | -    |
|       | 武汉融城新创      | 224,790    | -    | -           | -    |
|       | 天津睿滨        | 219,796    | -    | 234,796     | -    |
|       | 上海置悦        | 199,675    | -    | -           | -    |
|       | 金谷创信        | 195,690    | -    | -           | -    |
|       | 天津联展(i)     | 178,140    | -    | 260,165     | -    |
|       | 远创兴城(i)     | 174,725    | -    | 152,518     | -    |
|       | 重庆昊华        | 167,694    | -    | 167,694     | -    |
|       | 腾泰亿远        | 158,500    | -    | 158,500     | -    |
|       | 上海梁悦(i)     | 152,466    | -    | 289,112     | -    |
|       | 远创椿和        | 120,800    | -    | 120,000     | -    |
|       | 达成光远        | 75,000     | -    | -           | -    |
|       | 武汉融首新创      | 74,950     | -    | -           | -    |
|       | 南昌华创        | 68,999     | -    | 69,133      | -    |
|       | 首金元创        | 64,589     | -    | 72,181      | -    |
|       | 金龙永辉        | 58,200     | -    | 58,200      | -    |
|       | 荣升达(i)      | 50,825     | -    | 49,760      | -    |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应收关联方款项(续):

|       |              | 2020 年 6 月 30 日 |      | 2019 年 12 月 31 日 |      |
|-------|--------------|-----------------|------|------------------|------|
|       |              | 账面余额            | 坏账准备 | 账面余额             | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 厦门翔发         | 28,000          | -    | -                | -    |
|       | 金地兴业         | 25,000          | -    | 100,000          | -    |
|       | 龙湖中佰         | 25,000          | -    | 100,000          | -    |
|       | 宁波悦隆         | 17,772          | -    | 311,259          | -    |
|       | 首汇置业         | 15,817          | -    | 11,920           | -    |
|       | 天津新明         | 12,000          | -    | 12,000           | -    |
|       | 杭州臻美         | 10,663          | -    | 10,663           | -    |
|       | 沈阳新资         | 8,437           | -    | -                | -    |
|       | 成都锦汇         | 8,305           | -    | 8,202            | -    |
|       | 宁波亿兴(i)      | 6,172           | -    | 165,000          | -    |
|       | 广州碧庆         | 3,000           | -    | -                | -    |
|       | 南京首曦         | 2,000           | -    | -                | -    |
|       | 尚博地          | 1,993           | -    | -                | -    |
|       | 杭州融祥(i)      | -               | -    | 1,993            | -    |
|       | 北京悦创(i)      | -               | -    | 280,152          | -    |
|       | Reco Yanshan | -               | -    | 200,790          | -    |
|       | 重庆华宇盛瑞       | -               | -    | 92,272           | -    |
|       | 首万誉业         | -               | -    | 57,772           | -    |
|       | 其他           | -               | -    | 27,636           | -    |
|       | 合计           | 8,031           | -    | 7,430            | -    |
|       |              | 15,669,697      | -    | 14,596,521       | -    |

- (i) 于 2020 年 6 月 30 日，该类款项为本集团应收合营企业和联营企业的计息往来款本金及利息，款项年利率区间为 5.4% 至 12%，均无固定还款期限。

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

应付关联方款项:

|      |      | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|------|-----------------|------------------|
| 应付账款 | 金网络  | -               | 715              |
| 合同负债 | 首汇置业 | 15,425          | 19,327           |
|      | 远创兴城 | 5,617           | -                |
|      | 天津瑞泰 | 4,383           | 380              |
|      | 创远亦程 | 1,763           | 2,699            |
|      | 合计   | 27,188          | 22,406           |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

|       |            | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-------|------------|-----------------|------------------|
| 其他应付款 | 南昌万达城      | 965,763         | -                |
|       | 保利建锦       | 639,237         | 639,237          |
|       | 北京悦创       | 518,748         | -                |
|       | 首创集团       | 420,548         | -                |
|       | 远创兴茂       | 270,000         | -                |
|       | 天津联津       | 200,000         | 250,000          |
|       | 首金元创       | 198,900         | -                |
|       | 紫阳投资       | 179,240         | 179,240          |
|       | 珠海横琴瑞元嘉陵基金 | 125,536         | 125,536          |
|       | 天津新明       | 122,660         | 96,660           |
|       | 昆明五华       | 118,225         | 118,225          |
|       | 上海恒固       | 114,800         | 114,800          |
|       | 达成光远       | 107,500         | 107,500          |
|       | 天津瑞和       | 100,000         | -                |
|       | 上海松铭       | 92,400          | 92,400           |
|       | 嘉源宏业       | 87,500          | 87,500           |
|       | 创元汇        | 83,288          | 83,288           |
|       | 首创大河       | 76,500          | 76,500           |
|       | 金龙永辉       | 72,750          | 72,750           |
|       | 河南融创奥城     | 68,299          | -                |
|       | 金谷创信       | 59,070          | -                |
|       | 杭州融祥       | 54,000          | -                |
|       | 厦门融地       | 36,000          | 36,000           |
|       | 天津新青       | 35,590          | 35,590           |
|       | 天津永元       | 30,010          | 30,010           |
|       | 杭州威新       | 27,002          | 27,002           |
|       | 新尚致远       | 24,547          | 24,547           |
|       | 天津旭唯       | 24,547          | 24,547           |
|       | 永同昌        | 22,093          | 22,093           |
|       | 首创投资       | 20,000          | 20,000           |
|       | 武汉融创产城融合   | 16,960          | -                |
|       | 重庆华宇盛瑞     | 11,528          | -                |
|       | 首金致远       | 8,000           | -                |
|       | 首汇置业       | -               | 1,500,000        |
|       | 上海首嘉       | -               | 468,089          |
|       | 金网络        | -               | 20,368           |
|       | 其他         | 15,397          | 3,618            |
|       | 合计         | 4,946,638       | 4,255,500        |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

本集团应付关联方，其余与关联方往来款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期限。

(7) 应付董事酬金(附注四(24))

|      | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|
| 董事酬金 | <u>26,550</u>   | <u>26,550</u>    |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 十 或有事项

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

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时, 根据银行发放个人购房抵押贷款的要求, 本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2020 年 6 月 30 日, 未清偿担保金额为人民币 9,621,571,000 元(2019 年 12 月 31 日: 人民币 6,919,548,000 元)。

### 十一 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺

|        | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|--------|-------------------|-------------------|
| 已批准未签约 | 41,940,051        | 32,077,864        |
| 已签约未支付 | 18,698,691        | 11,806,026        |
| 合计     | <u>60,638,742</u> | <u>43,883,890</u> |

#### (2) 对外投资承诺事项

|          | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 收购子公司    | 969,800          | 304,114          |
| 对合联营公司投资 | 1,017,230        | 2,710,730        |
| 合计       | <u>1,987,030</u> | <u>3,014,844</u> |

### 十二 金融工具及其风险

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

|           | 2020 年 6 月 30 日 |           |           |         | 合计         |
|-----------|-----------------|-----------|-----------|---------|------------|
|           | 美元项目            | 港币项目      | 澳元项目      | 欧元项目    |            |
| 外币金融资产    |                 |           |           |         |            |
| 货币资金      | 4,934           | 2,848     | 141       | 103,900 | 111,823    |
| 交易性金融资产   | -               | -         | 571,468   | -       | 571,468    |
| 其他非流动金融资产 | -               | -         | 3,982,625 | -       | 3,982,625  |
| 合计        | 4,934           | 2,848     | 4,554,234 | 103,900 | 4,665,916  |
| 外币金融负债    |                 |           |           |         |            |
| 短期借款      | -               | 273,873   | -         | -       | 273,873    |
| 一年内到期的非流动 |                 |           |           |         |            |
| 负债        | 3,529,511       | -         | -         | -       | 3,529,511  |
| 应付债券      | 5,988,874       | -         | -         | -       | 5,988,874  |
| 长期借款      | -               | 1,186,781 | -         | -       | 1,186,781  |
| 合计        | 9,518,385       | 1,460,654 | -         | -       | 10,979,039 |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

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

于 2020 年 6 月 30 日，由于本集团美元应付债券已通过加盖货币掉期合约及交叉货币利率掉期合约规避外汇风险，对于本集团其他美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将分别减少或增加利润总额约人民币 247,000 元(2019 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 1,518,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，由于本集团部分港币银行借款通过加盖货币掉期合约规避外汇风险，对于本集团其他港币金融资产和港币金融负债，如果人民币对港币升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约人民币 142,000 元(2019 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 96,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，由于本集团澳大利亚房地产投资款已通过远期合约规避外汇风险，对于本集团其他澳元金融资产，如果人民币对澳元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约人民币 130,734,000 元(2019 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额人民币 155,035,000 元)。

## 十二 金融工具及其风险(续)

### (1) 市场风险(续)

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为人民币 30,742,050,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 20,519,323,000 元)。

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

于 2020 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 0.5%，而其他因素保持不变，本集团的利润总额会减少或增加约人民币 153,710,000 元(2019 年 12 月 31 日：减少或增加约人民币 102,597,000 元)。

#### (c) 其他价格风险

本集团其他价格风险产生于其他权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2020 年 6 月 30 日，如果本集团其他权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少其他综合收益约人民币 14,414,000 元(2019 年 12 月 31 日：增加或减少约人民币 14,414,000 元)。

## 十二 金融工具及其风险(续)

### (2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款、合同资产和债权投资等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资、衍生金融资产和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额人民币 1,822,836,000 元。

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

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

于 2020 年 6 月 30 日，本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级。

### (3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动性风险(续)

|                | 2020 年 6 月 30 日 |            |            |           |             |
|----------------|-----------------|------------|------------|-----------|-------------|
|                | 一年以内            | 一到二年       | 二到五年       | 五年以上      | 合计          |
| 短期借款           | 839,950         | -          | -          | -         | 839,950     |
| 应付款项           | 21,299,359      | -          | -          | -         | 21,299,359  |
| 长期借款           | 2,668,259       | 20,785,420 | 26,991,773 | 3,854,704 | 54,300,156  |
| 应付债券           | 1,346,758       | 17,485,510 | 14,132,825 | 5,008     | 32,970,101  |
| 长期应付款          | 215,352         | 215,352    | 3,241,991  | -         | 3,672,695   |
| 一年内到期非流动<br>负债 | 23,831,977      | -          | -          | -         | 23,831,977  |
| 合计             | 50,201,655      | 38,486,282 | 44,366,589 | 3,859,712 | 136,914,238 |

  

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

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时, 根据银行发放个人购房抵押贷款的要求, 本集团分别为银行购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证或其他权证, 并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额参见附注十。

(i) 银行借款及其他借款偿还期分析如下:

|          | 2020 年 6 月 30 日 |            | 2019 年 12 月 31 日 |            |
|----------|-----------------|------------|------------------|------------|
|          | 银行借款            | 其他借款       | 银行借款             | 其他借款       |
| 1 年以内    | 14,468,458      | 9,576,534  | 11,984,558       | 11,804,968 |
| 1 至 2 年  | 18,673,934      | 16,688,682 | 17,790,167       | 15,530,883 |
| 2 年至 5 年 | 25,029,885      | 13,704,204 | 18,702,534       | 15,862,614 |
| 超过 5 年   | 3,321,012       | 804,277    | 3,235,353        | 689,630    |
|          | 61,493,289      | 40,773,697 | 51,712,612       | 43,888,095 |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 十三 公允价值估计

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)

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

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

于 2020 年 6 月 30 日, 持续的以公允价值计量的资产/(负债)按上述三个层次列示如下:

|                                | 第一层次           | 第二层次           | 第三层次              | 合计                |
|--------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>金融资产</b>                    |                |                |                   |                   |
| 交易性金融资产-                       |                |                |                   |                   |
| 一年以内到期的澳大利亚房地产投资款              | -              | -              | 571,468           | 571,468           |
| 第一创业证券股份有限公司(以下简称“一创证券”)资产管理计划 | 102,594        | -              | -                 | 102,594           |
| 加盖货币掉期合约                       | -              | 298,082        | -                 | 298,082           |
| 其他非流动金融资产-                     |                |                |                   |                   |
| 天城永泰                           | -              | -              | 2,150,330         | 2,150,330         |
| 一年以上到期的澳大利亚房地产投资款              | -              | -              | 3,982,625         | 3,982,625         |
| 加盖货币掉期合约                       | -              | 21,688         | -                 | 21,688            |
| 衍生金融资产-                        |                |                |                   |                   |
| 远期外汇合约                         | -              | 149,158        | -                 | 149,158           |
| 交叉货币掉期工具                       | -              | 94,151         | -                 | 94,151            |
| 交叉货币利率掉期工具                     | -              | 23,274         | -                 | 23,274            |
| 其他权益工具投资-                      |                |                |                   |                   |
| 优客工场股权                         | -              | -              | 238,283           | 238,283           |
| 国开思远股权                         | -              | -              | 50,000            | 50,000            |
| <b>金融资产合计</b>                  | <b>102,594</b> | <b>586,353</b> | <b>6,992,706</b>  | <b>7,681,653</b>  |
| <b>非金融资产</b>                   |                |                |                   |                   |
| 投资性房地产-                        |                |                |                   |                   |
| 投资物业--华北                       | -              | -              | 7,039,415         | 7,039,415         |
| 投资物业--华中                       | -              | -              | 6,827,252         | 6,827,252         |
| 投资物业--华南                       | -              | -              | 1,104,000         | 1,104,000         |
| <b>非金融资产合计</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>14,970,667</b> | <b>14,970,667</b> |
| <b>资产合计</b>                    | <b>102,594</b> | <b>586,353</b> | <b>21,963,373</b> | <b>22,652,320</b> |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

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

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

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

上述第三层次资产变动如下：

|                           | 投资性房地产           |                  |                  | 合计                |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                           | 华北地区             | 华中地区             | 华南地区             |                   |
| 2020年1月1日                 | 6,901,658        | 6,850,183        | 1,104,000        | 14,855,841        |
| 转出到存货/固定资产                | (52,243)         | (127,018)        | -                | (179,261)         |
| 其他调整                      | (11,280)         | -                | -                | (11,280)          |
| 公允价值变动收益                  | 201,280          | 104,087          | -                | 305,367           |
| 2020年6月30日                | <u>7,039,415</u> | <u>6,827,252</u> | <u>1,104,000</u> | <u>14,970,667</u> |
| 计入当期损益的已实现利得              | -                | -                | -                | -                 |
| 计入当期损益的未实现利得<br>—公允价值变动收益 | <u>201,280</u>   | <u>104,087</u>   | -                | <u>305,367</u>    |
|                           | 交易性<br>金融资产      | 其他非流动<br>金融资产    | 其他权益<br>工具投资     | 合计                |
| 2020年1月1日                 | 3,520,171        | 3,216,703        | 288,283          | 7,025,157         |
| 重分类                       | (2,948,703)      | 2,948,703        | -                | -                 |
| 计入当期损益的已实现利得              | -                | (32,451)         | -                | (32,451)          |
| 2020年6月30日                | <u>571,468</u>   | <u>6,132,955</u> | <u>288,283</u>   | <u>6,992,706</u>  |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

| 投资性房地产   | 2020 年<br>6 月 30 日<br>公允价值  | 估值技术 | 名称          | 不可观察输入值                                 |  | 与公允价值<br>之间的关系                      |
|----------|-----------------------------|------|-------------|---|--|-------------------------------------|
|          |                             |      |             | 范围/加权平均值                                |  |                                     |
| 投资物业--华北 | 7,039,415                   | 收益法  | 折现率<br>市场租金 | 4%至 7%<br>每平方米每月人民币<br>50 元至人民币 351 元   |  | 折现率越高，<br>公允价值越低<br>租金越高，<br>公允价值越高 |
| 投资物业--华中 | 6,827,252                   | 收益法  | 折现率<br>市场租金 | 4%至 7%<br>每平方米每月人民币<br>29 元至人民币 155 元   |  | 折现率越高，<br>公允价值越低<br>租金越高，<br>公允价值越高 |
| 投资物业--华南 | 1,104,000                   | 收益法  | 折现率<br>市场租金 | 6.5%至 7%<br>每平方米每月人民币<br>52 元至人民币 87 元  |  | 折现率越高，<br>公允价值越低<br>租金越高，<br>公允价值越高 |
| 不可观察输入值  |                             |      |             |   |  |                                     |
| 投资性房地产   | 2019 年<br>12 月 31 日<br>公允价值 | 估值技术 | 名称          | 范围/加权平均值                                |  | 与公允价值<br>之间的关系                      |
| 投资物业--华北 | 6,901,658                   | 收益法  | 折现率<br>市场租金 | 4%至 7%<br>人民币 45 元至人民币<br>351 元每平方米每月   |  | 折现率越高，<br>公允价值越低<br>租金越高，<br>公允价值越高 |
| 投资物业--华中 | 6,850,183                   | 收益法  | 折现率<br>市场租金 | 5.5%至 7%<br>人民币 29 元至人民币<br>155 元每平方米每月 |  | 折现率越高，<br>公允价值越低<br>租金越高，<br>公允价值越高 |
| 投资物业--华南 | 1,104,000                   | 收益法  | 折现率<br>市场租金 | 6.5%至 7%<br>人民币 52 元至人民币<br>87 元每平方米每月  |  | 折现率越高，<br>公允价值越低<br>租金越高，<br>公允价值越高 |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至2020年6月30日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

|                       | 2020年<br>6月30日<br>公允价值  | 估值技术        | 不可观察输入值 |   |                   |
|-----------------------|-------------------------|-------------|---------|---|-------------------|
|                       |                         |             | 名称      | 范围/加权平均值  | 与公允价值<br>之间的关系    |
| 交易性金融资产               |                         |             |         |   |                   |
| 一年内到期的澳大利<br>亚房地产投资款  | 571,468                 | 未来现金<br>流折现 | 折现率     | 一天到三年期的折现率  | 折现率越高，<br>公允价值越低  |
| 其他非流动金融资产             |                         |             |         |   |                   |
| 一年以上到期的澳大利<br>亚房地产投资款 | 3,982,625               | 未来现金<br>流折现 | 折现率     | 一天到三年期的折现率<br>每平方米人民币<br>28,878元至人民币<br>58,200元     | 折现率越高，<br>公允价值越低  |
| 天城永泰<br>其他权益工具投资      | 2,150,330               | 市场法         | 合约价格    |   | 合约价格越高，<br>公允价值越高 |
| 优客工场股权                | 238,283                 | 市场法         | 股权估值    | 根据最新增资协议计算<br>的优客工场净资产公允<br>价值乘以持股比例                | 股权估值越高，<br>公允价值越高 |
|                       |                         |             | 不可观察输入值 |   |                   |
|                       | 2019年<br>12月31日<br>公允价值 | 估值技术        | 名称      | 范围/加权平均值  | 与公允价值<br>之间的关系    |
| 交易性金融资产               |                         |             |         |   |                   |
| 一年内到期的澳大利<br>亚房地产投资款  | 3,520,171               | 未来现金<br>流折现 | 折现率     | 一天到三年期的<br>折现率                                      | 折现率越高，<br>公允价值越低  |
| 其他非流动金融资产             |                         |             |         |   |                   |
| 一年以上到期的澳大利<br>亚房地产投资款 | 1,066,373               | 未来现金<br>流折现 | 折现率     | 一天到三年期的<br>折现率<br>每平方米人民币<br>28,878元至人民币<br>58,200元 | 折现率越高，<br>公允价值越低  |
| 天城永泰<br>其他权益工具投资      | 2,150,330               | 市场法         | 合约价格    |   | 合约价格越高，<br>公允价值越高 |
| 优客工场股权                | 238,283                 | 市场法         | 股权估值    | 根据最新增资协议计算<br>的优客工场净资产公允<br>价值乘以持股比例                | 股权估值越高，<br>公允价值越高 |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下:

|               | 2020 年<br>6 月 30 日<br>公允价值  | 估值技术                             | 可观察输入值                            |  |
|---------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--|
|               |                             |                                  | 名称                                | 范围/加权平均值   |
| 衍生金融资产        | 266,583                     | 未来现金流折现<br>柏力克-舒尔斯公式,<br>未来现金流折现 | 资产负债表日澳洲远期<br>汇率<br>折现率<br>交叉货币利率 | 4.8484 至 4.9667<br>0.95% 至 1.00%<br>可观察汇率利率和<br>波动水平 |
| 交易性金融资产       | 298,082                     | 未来现金流折现                          | 折现曲线<br>远期汇率                      | 一年期的折现率(货币<br>包括美元和人民币)<br>每笔远期合同从估值日<br>到到期日的远期汇率   |
| 其他非流动金融资<br>产 | 21,688                      | 未来现金流折现                          | 折现曲线<br>远期汇率                      | 两年期的折现率(货币包<br>括美元和人民币)<br>每笔远期合同从估值日<br>到到期日的远期汇率   |
|               |                             |                                  | 可观察输入值                            |  |
|               | 2019 年<br>12 月 31 日<br>公允价值 | 估值技术                             | 名称                                | 范围/加权平均值   |
| 衍生金融资产        | 95,931                      | 未来现金流折现<br>柏力克-舒尔斯公式,<br>未来现金流折现 | 资产负债表日澳洲远期<br>汇率<br>折现率<br>交叉货币利率 | 4.8960 至 5.0413<br>0.84% 至 1.01%<br>可观察汇率利率和<br>波动水平 |
| 交易性金融资产       | 51,973                      | 未来现金流折现                          | 折现曲线<br>远期汇率                      | 一年期的折现率(货币<br>包括美元和人民币)<br>每笔远期合同从估值日<br>到到期日的远期汇率   |
| 其他非流动金融<br>资产 | 233,321                     | 未来现金流折现                          | 折现曲线<br>远期汇率                      | 两年期的折现率(货币<br>包括美元和人民币)<br>每笔远期合同从估值日<br>到到期日的远期汇率   |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

|       | 2020 年 6 月 30 日   |                   | 2019 年 12 月 31 日  |                   |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|       | 账面价值              | 公允价值              | 账面价值              | 公允价值              |
| 长期借款  | 32,756,516        | 33,700,783        | 26,708,636        | 27,507,849        |
| 应付债券  | 36,829,486        | 36,537,116        | 35,884,775        | 36,073,995        |
| 长期应付款 | 2,796,956         | 2,830,792         | 4,297,476         | 4,309,657         |
| 合计    | <u>72,382,958</u> | <u>73,068,691</u> | <u>66,890,887</u> | <u>67,891,501</u> |

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

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 资本管理

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

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

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

于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

|        | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------|-----------------|------------------|
| 总负债    | 156,934,840     | 143,228,212      |
| 总资产    | 202,408,431     | 185,269,318      |
| 资产负债比率 | 78%             | 77%              |

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十五 资产负债表日后事项

#### (1) 重要的非调整事项

| 项目       | 内容   | 对财务状况和经营成果的影响数        | 无法估计影响数的原因 |
|----------|--|-----------------------|------------|
| 非公开发行公司债 | 于二零二零年七月，本集团成功发行公司债人民币 14.19 亿元，发行票面利率 3.85% | 资产和负债均增加约人民币 14.19 亿元 | 不适用        |
| 发行境外中期票据 | 于二零二零年八月，本集团成功发行 2 亿美元中期票据，发行票面利率 4.5%       | 资产和负债均增加约人民币 14 亿元    | 不适用        |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注

(1) 货币资金

|      | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|------|-------------------|-------------------|
| 库存现金 | 4                 | 4                 |
| 银行存款 | 16,681,782        | 10,003,374        |
| 合计   | <u>16,681,786</u> | <u>10,003,378</u> |

(2) 交易性金融资产

|           | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-----------|-----------------|------------------|
| 资产管理计划(i) | <u>102,595</u>  | <u>189,198</u>   |

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

(3) 其他应收款

|             | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 应收子公司往来款(i) | 71,799,068        | 80,486,370        |
| 应收其他关联方款项   | 6,239,656         | 6,736,829         |
| 投标及保证金      | 87,600            | 87,600            |
| 其他          | 393,596           | 1,990,251         |
| 合计          | <u>78,519,920</u> | <u>89,301,050</u> |
| 减：坏账准备      | <u>(24,000)</u>   | <u>(24,000)</u>   |
| 净额          | <u>78,495,920</u> | <u>89,277,050</u> |

(i) 于 2020 年 6 月 30 日，本公司借予子公司海南奥莱旅业款项余额人民币 969,816,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 655,844,000 元)，年利率为 5.66%，无固定还款期限；本公司借予子公司成都瑞华款项余额人民币 1,006,993,000 元(2019 年 12 月 31 日：2,060,043,000 元)，年利率为 10%，无固定还款期限。

除此之外的其他应收子公司往来款项均不计利息，无抵押和担保，无固定还款期限。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

|      | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|------|-------------------|-------------------|
| 一年以内 | 36,811,163        | 56,229,329        |
| 一到二年 | 12,993,184        | 20,179,764        |
| 二到三年 | 18,082,961        | 6,620,757         |
| 三年以上 | 10,632,612        | 6,271,200         |
| 合计   | <u>78,519,920</u> | <u>89,301,050</u> |

(b) 损失准备及其账面余额变动表

|                  | 第一阶段                |                     |      | 第三阶段                 |                 | 合计              |
|------------------|---------------------|---------------------|------|----------------------|-----------------|-----------------|
|                  | 未来 12 个月内预期信用损失(组合) | 未来 12 个月内预期信用损失(单项) | 小计   | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                 |                 |
|                  | 账面余额                | 坏账准备                | 坏账准备 | 账面余额                 | 坏账准备            |                 |
| 2019 年 12 月 31 日 | 89,277,050          | -                   | -    | 24,000               | (24,000)        | (24,000)        |
| 本期新增             | -                   | -                   | -    | -                    | -               | -               |
| 本期减少             | (10,781,130)        | -                   | -    | -                    | -               | -               |
| 2020 年 6 月 30 日  | <u>78,495,920</u>   | -                   | -    | <u>24,000</u>        | <u>(24,000)</u> | <u>(24,000)</u> |

于 2020 年 6 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款不存在重大的预期信用损失，未计提坏账准备。

于 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

于 2020 年 6 月 30 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

|                           | 账面余额          | 整个存续期预期信用损失率(%) | 坏账准备            |
|---------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 单项计提：                     |               |                 |                 |
| 应收北京歌华文化发展集团(以下称“歌华集团”)   | 14,000        | 100             | (14,000)        |
| 东莞市新资房地产开发有限公司(以下称“东莞新资”) | 10,000        | 100             | (10,000)        |
| 合计                        | <u>24,000</u> |                 | <u>(24,000)</u> |

于 2020 年 6 月 30 日，本公司应收歌华集团款项余额为人民币 14,000,000 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 14,000,000 元)，本公司认为该款项无法收回，因此于以前年度全额计提减值准备。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十六 公司财务报表附注(续)

#### (3) 其他应收款(续)

#### (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2020 年 6 月 30 日，本公司应收东莞新资款项余额为人民币 10,000,000 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 10,000,000 元)，本公司认为该款项无法收回，因此于以前年度全额计提减值准备。

#### (4) 长期股权投资

|              | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 子公司(a)       | 7,684,632        | 7,679,532        |
| 合营企业(b)      | 201,993          | 195,307          |
| 联营企业(c)      | 39,912           | 17,945           |
| 小计           | <u>7,926,537</u> | <u>7,892,784</u> |
| 减：长期股权投资减值准备 | -                | -                |
| 净额           | <u>7,926,537</u> | <u>7,892,784</u> |

本公司不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

|                   | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增减变动 |      |        | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|-------------------|---------------------|--------|------|--------|--------------------|
|                   |                     | 增加投资   | 减少投资 | 计提减值准备 |                    |
| 首创朝阳              | 734,095             | -      | -    | -      | 734,095            |
| 北京安华世纪房地产开发有限公司   | 136,303             | -      | -    | -      | 136,303            |
| 北京首创新置业有限公司       | 642,625             | -      | -    | -      | 642,625            |
| 北京首创郎园文化发展有限公司    | 369,970             | -      | -    | -      | 369,970            |
| 北京阳光城房地产有限公司      | 82,766              | -      | -    | -      | 82,766             |
| 瑞元丰吉              | 10,000              | -      | -    | -      | 10,000             |
| 北京瑞元丰置业有限公司       | 10,000              | -      | -    | -      | 10,000             |
| 北京中瑞凯华投资管理有限公司    | 219,043             | -      | -    | -      | 219,043            |
| 首创国信资产管理(北京)有限公司  | 100,000             | -      | -    | -      | 100,000            |
| 北京东启金照基础设施投资有限公司  | 30,000              | -      | -    | -      | 30,000             |
| 北京翔能置业有限公司        | 500,000             | -      | -    | -      | 500,000            |
| 北京首置文化科技发展有限公司    | 100,000             | -      | -    | -      | 100,000            |
| 天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司 | 60,000              | -      | -    | -      | 60,000             |
| 首金资本              | 300,000             | -      | -    | -      | 300,000            |
| 首创置业成都有限公司        | 150,000             | -      | -    | -      | 150,000            |
| 江苏首创置业有限公司        | 60,165              | -      | -    | -      | 60,165             |
| 无锡首创新东置业有限公司      | 100,000             | -      | -    | -      | 100,000            |
|                   |                     | 增加投资   | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他                 |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

|                  | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增减变动 |      |              | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|------------------|---------------------|--------|------|--------------|--------------------|
|                  |                     | 增加投资   | 减少投资 | 计提减值准备<br>其他 |                    |
| 海口首创新业投资有限公司     | 10,000              | -      | -    | -            | 10,000             |
| 北京尚博雅投资顾问有限公司    | 30,000              | -      | -    | -            | 30,000             |
| Central Plaza    | 39,466              | -      | -    | -            | 39,466             |
| IFC              | 20,480              | -      | -    | -            | 20,480             |
| 首置投资控股有限公司       | 67,296              | -      | -    | -            | 67,296             |
| 北京众置鼎福房地产开发有限公司  | 100,000             | -      | -    | -            | 100,000            |
| 上海首创正恒置业有限公司     | 10,000              | -      | -    | -            | 10,000             |
| 聚源信诚(天津)投资管理有限公司 | 500,000             | -      | -    | -            | 500,000            |
| 东环鑫融             | 1,064,065           | -      | -    | -            | 1,064,065          |
| 沈阳新运             | 20,000              | -      | -    | -            | 20,000             |
| 北京洲联伟业投资有限公司     | 1,000,000           | -      | -    | -            | 1,000,000          |
| 重庆首创新石置业有限公司     | 1,151,290           | -      | -    | -            | 1,151,290          |
| 其他               | 61,968              | 5,100  | -    | -            | 67,068             |
| 合计               | 7,679,532           | 5,100  | -    | -            | 7,684,632          |



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至2020年6月30日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

|                    | 2019年<br>12月31日 | 本期增减变动 |      |                |              |            | 2020年<br>6月30日 |                 |
|--------------------|-----------------|--------|------|----------------|--------------|------------|----------------|-----------------|
|                    |                 | 增加投资   | 减少投资 | 按权益法调<br>整的净损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 |                | 宣告发放现金<br>股利或利润 |
| 尚博地                | 115,799         | -      | -    | 8,553          | -            | -          | -              | -               |
| 珠海横琴基金管理公司         | 31,410          | -      | -    | (1,917)        | -            | -          | -              | -               |
| 天津通华强宇投资管理有<br>限公司 | 6,632           | -      | -    | 1              | -            | -          | -              | -               |
| 北京万筑               | 41,466          | -      | -    | 49             | -            | -          | -              | -               |
| 合计                 | 195,307         | -      | -    | 6,686          | -            | -          | -              | -               |
| (c) 联营企业           |                 |        |      |                |              |            |                |                 |
|                    |                 |        |      |                |              |            |                | 201,993         |

本期增减变动

|          | 2019年<br>12月31日 | 本期增减变动 |      |                |              |            | 2020年<br>6月30日 |                 |
|----------|-----------------|--------|------|----------------|--------------|------------|----------------|-----------------|
|          |                 | 增加投资   | 减少投资 | 按权益法调<br>整的净损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 |                | 宣告发放现金<br>股利或利润 |
| 金网络      | 13,394          | -      | -    | -              | -            | -          | -              | -               |
| 开元和安     | 4,551           | -      | -    | (2,833)        | -            | -          | -              | -               |
| 文化产业投资基金 | -               | 25,000 | -    | (200)          | -            | -          | -              | -               |
| 合计       | 17,945          | 25,000 | -    | (3,033)        | -            | -          | -              | -               |
|          |                 |        |      |                |              |            |                | 24,800          |
|          |                 |        |      |                |              |            |                | 39,912          |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(5) 其他权益工具投资

|         | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 权益工具投资  |                 |                  |
| 非上市公司股权 |                 |                  |
| 国开思远    | <u>50,000</u>   | <u>50,000</u>    |

|           | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-----------|-----------------|------------------|
| 国开思远      |                 |                  |
| —成本       | 50,000          | 50,000           |
| —累计公允价值变动 | <u>-</u>        | <u>-</u>         |

(6) 其他非流动金融资产

|              | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 对天城永泰的投资款(a) | <u>1,133,245</u> | <u>1,133,245</u> |

(a) 该款项为本公司享有的天城永泰开发项目的收益权。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(7) 固定资产

|                  | 房屋及建筑物   | 运输工具     | 办公设备     | 合计       |
|------------------|----------|----------|----------|----------|
| 原价               |          |          |          |          |
| 2019 年 12 月 31 日 | 72,925   | 12,959   | 17,256   | 103,140  |
| 本期增加             | -        | -        | 1,136    | 1,136    |
| 购置               | -        | -        | 1,136    | 1,136    |
| 本期减少             | -        | -        | 1,136    | 1,136    |
| 处置及报废            | -        | -        | -        | -        |
| 2020 年 6 月 30 日  | 72,925   | 12,959   | 18,392   | 104,276  |
| 累计折旧             |          |          |          |          |
| 2019 年 12 月 31 日 | (24,286) | (11,908) | (14,248) | (50,442) |
| 本期增加             | (871)    | (133)    | (221)    | (1,225)  |
| 计提               | (871)    | (133)    | (221)    | (1,225)  |
| 本期减少             | -        | -        | -        | -        |
| 处置及报废            | -        | -        | -        | -        |
| 2020 年 6 月 30 日  | (25,157) | (12,041) | (14,469) | (51,667) |
| 减值准备             |          |          |          |          |
| 2019 年 12 月 31 日 | -        | -        | -        | -        |
| 本期增加             | -        | -        | -        | -        |
| 本期减少             | -        | -        | -        | -        |
| 2020 年 6 月 30 日  | -        | -        | -        | -        |
| 账面价值             |          |          |          |          |
| 2020 年 6 月 30 日  | 47,768   | 918      | 3,923    | 52,609   |
| 2019 年 12 月 31 日 | 48,639   | 1,051    | 3,008    | 52,698   |

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间固定资产计提的折旧金额为 1,225,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 1,248,000 元), 其中计入管理费用的折旧费用为人民币 1,225,000 元(截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间: 人民币 1,248,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(8) 递延所得税资产

|        | 2020 年 6 月 30 日 |           | 2019 年 12 月 31 日 |           |
|--------|-----------------|-----------|------------------|-----------|
|        | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损  | 递延所得税资产   | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损   | 递延所得税资产   |
| 资产减值准备 | 24,000          | 6,000     | 24,000           | 6,000     |
| 预提费用   | 19,130          | 4,782     | 19,130           | 4,782     |
| 累计亏损   | 6,502,760       | 1,625,690 | 5,397,891        | 1,349,473 |
| 合计     | 6,545,890       | 1,636,472 | 5,441,021        | 1,360,255 |

(9) 短期借款

|         | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 信用借款(a) | 90,000          | 90,000           |
| 质押借款(b) | -               | 833,263          |
| 计提利息    | 3,449           | 6,850            |
| 合计      | 93,449          | 930,113          |

(a) 信用借款

于 2020 年 6 月 30 日, 短期借款人民币 90,000,000 元(2019 年 12 月 31 日: 人民币 90,000,000 元)是由本公司取得的信用借款。

(b) 质押借款

于 2020 年 6 月 30 日, 短期借款中的质押借款已全部偿还(2019 年 12 月 31 日: 人民币 833,263,000 元)。

于 2020 年 6 月 30 日, 短期借款的利率为 6.50%(2019 年 12 月 31 日: 5.70% 至 6.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(10) 应付职工薪酬

|             | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------------|------------------|
| 应付短期薪酬(a)   | 113,076         | 162,715          |
| 应付设定提存计划(b) | 147             | 147              |
| 合计          | <u>113,223</u>  | <u>162,862</u>   |

(a) 短期薪酬

|              | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加          | 本期减少             | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|--------------|---------------------|---------------|------------------|--------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴  | 60,000              | 46,919        | (99,019)         | 7,900              |
| 职工福利费        | -                   | 338           | (338)            | -                  |
| 社会保险费        | 46                  | 970           | (970)            | 46                 |
| 其中: 医疗保险费    | 40                  | 944           | (944)            | 40                 |
| 工伤保险费        | 2                   | 13            | (13)             | 2                  |
| 生育保险费        | 4                   | 13            | (13)             | 4                  |
| 住房公积金        | 23                  | 1,936         | (1,936)          | 23                 |
| 工会经费和职工教育经费  | 4,310               | 2,461         | -                | 6,771              |
| 董事酬金(附注九(7)) | 26,550              | 405           | (405)            | 26,550             |
| 利润分享计划       | 71,784              | -             | -                | 71,784             |
| 其他           | 2                   | 135           | (135)            | 2                  |
| 合计           | <u>162,715</u>      | <u>53,164</u> | <u>(102,803)</u> | <u>113,076</u>     |

于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日, 应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。

本公司无为职工提供的非货币性福利。

(b) 设定提存计划

|        | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加         | 本期减少           | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|--------|---------------------|--------------|----------------|--------------------|
| 基本养老保险 | 84                  | 517          | (517)          | 84                 |
| 年金缴费   | 26                  | 599          | (599)          | 26                 |
| 失业保险费  | 37                  | 313          | (313)          | 37                 |
| 合计     | <u>147</u>          | <u>1,429</u> | <u>(1,429)</u> | <u>147</u>         |

首創置業股份有限公司

財務報表附註

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間  
(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(11) 其他應付款

|            | 2020 年 6 月 30 日   | 2019 年 12 月 31 日  |
|------------|-------------------|-------------------|
| 應付子公司款項    | 44,666,638        | 47,178,519        |
| 應付其他關聯方款項  | 529,556           | 1,008,097         |
| 應付經營往來款    | 2,484,318         | 2,488,532         |
| 應付其他權益工具股利 | 966,352           | 578,171           |
| 應付關聯方股利    | 420,548           | -                 |
| 合計         | <u>49,067,412</u> | <u>51,253,319</u> |

(12) 一年內到期的非流動負債

|                          | 2020 年 6 月 30 日  | 2019 年 12 月 31 日  |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| 一年內到期的長期借款               | 3,310,000        | 4,032,000         |
| 一年內到期的應付債券<br>(附註十六(13)) | 5,979,534        | 6,690,454         |
| 計提利息                     | 505,703          | 505,815           |
| 合計                       | <u>9,795,237</u> | <u>11,228,269</u> |

(13) 應付債券

|                   | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期發行      | 折溢價<br>攤銷 | 本期償還        | 2020 年<br>6 月 30 日 | 計提利息    |
|-------------------|---------------------|-----------|-----------|-------------|--------------------|---------|
| 公司債券(i)           | 28,937,970          | 5,269,985 | 26,734    | (4,100,000) | 30,134,689         | 719,620 |
| 其中：一年內到期的<br>應付債券 | (6,690,454)         |           |           |             | (5,979,534)        |         |
| 淨額                | <u>22,247,516</u>   |           |           |             | <u>24,155,155</u>  |         |

- (i) 經上海證券交易所上證函【2020】216 號文核准，於 2020 年 3 月 26 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。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 十六 公司财务报表附注(续)

#### (13) 应付债券(续)

经中国外汇交易中心全国银行间同业拆借中心核准, 于 2020 年 4 月 24 日本公司非公开发行人民币 1,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后, 本公司实际收到债券净额为人民币 1,493,250,000 元。债券期限为三年, 固定利率为 3.40%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经上海证券交易所上证函【2020】216 号文核准, 于 2020 年 5 月 29 日非公开发行人民币 3,000,000,00 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后, 本公司实际收到债券净额为人民币 2,989,500,000 元。债券期限分别为五年, 固定利率为 3.60%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

于 2020 年 6 月 30 日, 本公司账面有票面值共计人民币 30,250,000,000 元的公司债券, 扣除相关承销发行费用后折合人民币 30,134,689,000 元, 利率区间为 3.4% 至 6.0%。于 2020 年 6 月 30 日, 公司债券账面金额人民币 5,979,534,000 元应于 2021 年 6 月 30 日前偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的非流动负债。

#### (14) 其他权益工具

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

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

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(14) 其他权益工具(续)

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

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

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

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



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(14) 其他权益工具(续)

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

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

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

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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(14) 其他权益工具(续)

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

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

(15) 资本公积

|      | 2019 年<br>12 月 31 日 | 本期增加    | 本期减少     | 2020 年<br>6 月 30 日 |
|------|---------------------|---------|----------|--------------------|
| 股本溢价 | 3,515,341           | 290,384 | -        | 3,805,725          |
|      | 2018 年<br>12 月 31 日 | 本期增加    | 本期减少     | 2019 年<br>6 月 30 日 |
| 股本溢价 | 3,059,320           | -       | (52,355) | 3,006,965          |

本公司于 2020 年 1 月收到 H 股供股所得款项人民币 800,762,000 元, 其中 290,384,000 元计入资本公积(股本溢价)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注  
截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(16) 未分配利润

|                                   | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间          | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间      |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| 期初未分配利润                           |  |                                      |
| 加: 本期归属于母公司股东的<br>净利润             | 789,834                                  | 788,162                              |
| 减: 派发普通股股利(a)<br>对其他权益工具股东的<br>分配 | (280,128)<br>(741,700)                   | (292,057)<br>(666,151)               |
| 期末未分配利润                           | <u>(1,028,783)</u><br><u>(1,260,777)</u> | <u>(284,291)</u><br><u>(454,337)</u> |

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

(17) 管理费用

|          | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 工资、社保及福利 |                                 |                                 |
| 行政办公费    | 53,939                          | 71,987                          |
| 折旧与摊销    | 8,987                           | 11,728                          |
| 差旅招待费    | 1,225                           | 1,248                           |
| 审计师服务费用  | 1,248                           | 3,228                           |
| — 审计服务   | 571                             | 1,846                           |
| — 非审计服务  | -                               | 1,704                           |
| 其他中介服务   | 571                             | 142                             |
| 营销及佣金费用  | 14,004                          | 2,908                           |
| 其他       | 621                             | -                               |
| 合计       | <u>444</u><br><u>81,039</u>     | <u>8,061</u><br><u>101,006</u>  |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(18) 财务费用

|      | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 利息支出 | 871,781                         | 1,002,267                       |
| 利息收入 | (89,935)                        | (91,561)                        |
| 汇兑损益 | (9,611)                         | 10,395                          |
| 其他   | 16,107                          | 61,792                          |
| 合计   | <u>788,342</u>                  | <u>982,893</u>                  |

(19) 投资收益

|                           | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 按权益法享有或分担的被投资<br>单位净损益的份额 | 3,653                           | 15,162                          |
| 债权持有期间取得的利息收入             | 302,399                         | 428,460                         |
| 其他                        | 2,219                           | 8,897                           |
| 合计                        | <u>308,271</u>                  | <u>452,519</u>                  |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(20) 所得税费用

|       | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| 递延所得税 | <u>(276,217)</u>                | <u>(273,841)</u>                |

将基于公司利润表的亏损总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

|                       | 截至 2020 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 | 截至 2019 年<br>6 月 30 日止<br>六个月期间 |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 亏损总额                  | <u>(556,345)</u>                | <u>(565,898)</u>                |
| 按适用税率 25%计算的所得税       | <u>(139,086)</u>                | <u>(141,475)</u>                |
| 按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额 | (913)                           | (3,791)                         |
| 非应税损益                 | (2,403)                         | (2,247)                         |
| 可以在税前列支的权益工具分红        | (134,179)                       | (126,635)                       |
| 不得扣除的成本、费用和损失         | 364                             | 307                             |
| 所得税费用                 | <u>(276,217)</u>                | <u>(273,841)</u>                |

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十七 净流动资产

|         | 2020 年<br>6 月 30 日<br>合并 | 2019 年<br>12 月 31 日<br>合并 | 2020 年<br>6 月 30 日<br>公司 | 2019 年<br>12 月 31 日<br>公司 |
|---------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 流动资产    | 165,285,508              | 155,377,694               | 95,330,163               | 99,510,837                |
| 减: 流动负债 | (73,296,416)             | (69,262,690)              | (59,112,415)             | (63,641,823)              |
| 净流动资产   | <u>91,989,092</u>        | <u>86,115,004</u>         | <u>36,217,748</u>        | <u>35,869,014</u>         |

十八 总资产减流动负债

|          | 2020 年<br>6 月 30 日<br>合并 | 2019 年<br>12 月 31 日<br>合并 | 2020 年<br>6 月 30 日<br>公司 | 2019 年<br>12 月 31 日<br>公司 |
|----------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 资产总计     | 202,408,431              | 185,269,318               | 106,129,026              | 110,000,644               |
| 减: 流动负债  | (73,296,416)             | (69,262,690)              | (59,112,415)             | (63,641,823)              |
| 总资产减流动负债 | <u>129,112,015</u>       | <u>116,006,628</u>        | <u>47,016,611</u>        | <u>46,358,821</u>         |