

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



普华永道

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对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)
中国•上海市
2020年 8 月 17 日

注册会计师

注册会计师

劉磊
刘磊

何国锋
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 合并 未经审计	2019年12月31日 合并 经审计	2020年6月30日 公司 未经审计	2019年12月31日 公司 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 合并 未经审计	2019年12月31日 合并 经审计	2020年6月30日 公司 未经审计	2019年12月31日 公司 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:

平李印松

辰钟印北

斌范印书

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 6个月期间 合 并	截至2019年6月30日止 6个月期间 合 并	截至2020年6月30日止 6个月期间 公 司	截至2019年6月30日止 6个月期间 公 司
		未经审计	未经审计	未经审计	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 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)		1,153,591	2,178,675	(555,346)	(569,211)
加: 营业外收入		19,728	7,603	333	3,313
减: 营业外支出		(6,408)	(8,355)	(1,332)	-
三、利润/(亏损)总额		1,166,911	2,177,923	(556,345)	(565,898)
减: 所得税费用	四(45);十六(20)	(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)		1,019,661	1,759,083	(280,128)	(292,057)
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		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 投资性房地产公允价值变动 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 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		877,663	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:

李平松

主管会计工作的负责人:

北辰钟印

会计机构负责人:

范斌书

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日止6个月期间	截至2019年6月30日止6个月期间	截至2020年6月30日止6个月期间	截至2019年6月30日止6个月期间
		合并未经审计	合并未经审计	公司未经审计	公司未经审计
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		10,401,378	14,450,388	6,823	32,855
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	434,608	293,649	8,781,867	21,646,460
经营活动现金流入小计		10,835,986	14,744,037	8,788,690	21,679,315
购买商品、接受劳务支付的现金		(8,539,681)	(9,414,827)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(676,881)	(635,367)	(104,232)	(133,814)
支付的各项税费		(1,940,324)	(1,596,092)	(41,212)	(9,941)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(630,390)	(974,758)	(3,570,326)	(15,074,028)
经营活动现金流出小计		(11,787,276)	(12,621,044)	(3,715,770)	(15,217,783)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额		(951,290)	2,122,993	5,072,920	6,461,532
二、投资活动产生的现金流量					
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		125,420	-	-	-
收回的现金净额		3,143	11,543	-	167
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额		2,156,014	912,264	1,671,668	837,423
收到其他与投资活动有关的现金	四(47)(c)	3,509,024	5,913,754	1,607,025	1,431,847
投资活动现金流入小计		6,183,517	9,276,736	3,668,609	4,708,612
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		(384,326)	(875,653)	(1,136)	(1,514)
投资支付的现金		(3,018,966)	(2,868,900)	(330,100)	(2,600,000)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(1,381,229)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)(d)	(3,152,289)	(9,968,045)	(787,200)	(1,529,141)
投资活动现金流出小计		(6,555,581)	(15,093,827)	(1,118,436)	(4,130,655)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(372,064)	(5,817,091)	2,550,173	577,957
三、筹资活动产生的现金流量					
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	六(1)(b)(b2)	-	295,050	-	-
母公司发行其他权益工具收到的现金		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	5,269,985	7,421,140
筹资活动现金流入小计	四(47)(e)	2,065,589	6,297,780	529,556	-
偿还债务支付的现金		28,895,660	33,923,579	6,600,303	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)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,122,399	18,818,597	(954,297)	4,122,095
五、现金及现金等价物净增加额		41,785	(25,481)	9,612	(10,395)
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
六、期末现金及现金等价物余额	四(48)	25,791,105	21,748,206	10,003,378	8,580,020
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。		30,631,935	36,847,224	16,681,786	19,731,209

企业负责人

李平
印松

主管会计工作的负责人:

钟辰
印北

会计机构负责人:

范斌
书印



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	股本	其他权益工具	未经审计						
				永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
2019年1月1日期初余额		3,027,960	13,476,018		469,930	438,746	665,381	11,037,245	9,085,290	38,200,570
截至2019年6月30日止6个月期间 增减变动额					3,096,045	(52,355)	(121,604)		237,051	754,808
综合收益总额					-	-	-	1,187,493	571,590	1,759,083
净利润					-	-	(121,604)		1,187,493	571,590
其他综合亏损					-	-	(121,604)		-	-
综合收益总额合计	四(35)									
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										
利潤分配										
对股东的分配										
对其他权益工具持有者的分配	四(37)									
计划提前偿还未其他权益工具	四(37)									
2019年6月30日期末余额										
2020年1月1日期初余额		3,027,960	16,572,063		417,575	317,142	665,381	11,274,296	9,840,098	42,114,515
截至2020年6月30日止6个月期间 增减变动额		3,852,563	15,124,416		395,293	289,943	829,151	11,412,652	10,137,088	42,041,106
综合收益总额		510,378	-		290,384	27,442	-	(920,262)	3,524,543	3,432,485
净利润					-	-	-	850,221	169,440	1,019,661
其他综合收益					-	-	27,442	-	850,221	169,440
综合收益总额合计	四(35)									
股东投入和减少资本										
股东投入资本										
利潤分配										
对股东的分配										
对其他权益工具持有者的分配	四(37)									
2020年6月30日期末余额		4,362,941	15,124,416		685,677	317,385	829,151	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：

会计机构负责人：

范斌
印书



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	股本	未经审计				股东权益合计
			其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	
			永续债				未分配利润
2019年1月1日期初余额		3,027,960	13,476,018	3,059,320	-	665,381	788,162
截至2019年6月30日止6个月期间 增减变动额		-	3,096,045	(52,355)	-	-	21,016,841
综合亏损总额	十六(16)	-	-	-	-	(1,242,499)	1,801,191
净亏损		-	-	-	-	-	(292,057)
综合亏损总额合计		-	-	-	-	-	(292,057)
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		-	-	-	-	-	(292,057)
利润分配		-	4,543,689	-	-	-	(292,057)
对股东的分配		-	(1,447,644)	-	-	-	(292,057)
对其他权益工具持有者的分配	十六(16)	-	-	-	-	-	(292,057)
计划提前偿还其他权益工具	十六(16)	-	-	-	-	-	(292,057)
2019年6月30日期末余额		3,027,960	16,572,063	3,006,965	-	665,381	(454,337)
2020年1月1日期初余额		3,852,563	15,124,416	3,515,341	-	829,151	22,818,032
截至2020年6月30日止6个月期间 增减变动额		510,378	-	290,384	-	789,834	24,111,305
综合亏损总额	十六(16)	-	-	-	-	(2,050,611)	(1,249,849)
净亏损		-	-	-	-	-	(1,249,849)
综合亏损总额合计		-	-	-	-	-	(1,249,849)
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	(280,128)
股东投入资本	四(33)	510,378	-	290,384	-	-	(280,128)
利润分配		-	-	-	-	-	(280,128)
对股东的分配	十六(16)	-	-	-	-	-	(280,128)
对其他权益工具持有者的分配	十六(16)	-	-	-	-	-	(280,128)
2020年6月30日期末余额		4,362,941	15,124,416	3,805,725	-	829,151	(1,260,777)
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。							22,861,456

企业负责人: 主管会计工作的负责人:

李平印

钟辰印

会计机构负责人:

范斌印

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的挑战，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。

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)

(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。

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)

(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：

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)

(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：

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(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账款，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。

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)

(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的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。

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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。减值损失金额首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。

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)

(20) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

—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。

—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。

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)

(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。

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)

(25) 政府补助

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

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

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

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

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

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

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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。

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)

(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)；

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。

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 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 香港子公司应课税溢利	25% 5%—10% 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 房屋的租金收入	1.2% 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		
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)	<u>298,082</u>	<u>51,973</u>
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	<u>1,140,415</u>	<u>8,097</u>
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	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备
应收账款	<u>7,171</u>	100	<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	781,597	100	2,443,991	100

(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	20,892,488	22,598,038
减：坏账准备	(264,459)	(247,041)
净额	20,628,029	22,350,997

- (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

未来 12 个月内预期信用损失(组合)	第一阶段			第三阶段			合计	
	账面余额	坏账准备	未来 12 个月内预期信用损失(单项)	小计	账面余额	坏账准备		
			未来 12 个月内预期信用损失(组合)					
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</u>	<u>(264,459)</u> <u>(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	<u>67,918</u>	<u>93</u>	<u>(63,240)</u>	
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		
	存货余额	存货跌价准备	账面价值	存货余额	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 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 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 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 6 月 30 日
		计提	转回	转销
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	<u>132,926</u>	<u>127,555</u>
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 地产投资款(附注四(2))	(571,468)	(3,520,171)
一年内到期的加盖货币掉 期合约(附注四(2))	<u>(298,082)</u>	<u>(51,973)</u>
净额	<u><u>6,154,643</u></u>	<u><u>3,450,024</u></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)	<u>1,774,456</u>	<u>1,777,215</u>
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>

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 12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	2020年 6月30日
首万誉业(上海)物业服务有限公司(以下简称“首万誉业”)(i) 上海首鼎置业有限公司(以下简称“上海首鼎”)(ii) 武汉融城开创投资发展有限公司(以下简称“武汉融城开创”)(iii) 上海置悦实业有限公司(以下简称“上海置悦”)(iv) 北京金海湖文旅投资有限公司(v)	11,971 293,829 - 201,582 241,677	- 2,280,595 - 49,000 -	(11,971) (293,724) (2,209,532) (199,675) -	(105) (71,063) (1,907) (120) -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	
宁波首钜翌明投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“宁波首钜翌明”)(v) 珠海横琴成都伟华股权投资中心(有限合伙)(以下简称“珠海横琴成都伟华基金”)(vi) 北京万筑房地产开发有限责任公司(以下简称“北京万筑”) 珠海横琴首聚创信股权投资基金管理公司(以下简称“珠海横琴基金管理公司”) 北京创远亦程置业有限公司(以下简称“创远亦程”) 重庆华宇产业升实业有限公司	234,854 73,458 41,466 31,410 15,418 24,588	6,630 - - - - -	- - - - - -	162 1,232 49 (1,917) (15,448) 40,555	- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -	241,646 74,690 41,515 29,493 65,143 314,100
天津睿滨置业有限公司(以下简称“天津睿滨”) 上海恒固房地产开发有限公司(以下简称“上海恒固”) 上海松铭房地产开发有限公司(以下简称“上海松铭”) 天津合发房地产开发有限公司(以下简称“天津合发”) 北京金龙永辉置业有限公司(以下简称“金龙永辉”)(vii) 北京达成光远置业有限公司(以下简称“达成光远”)(viii)	315,073 132,127 101,498 312,728 43,006 122,509	- - - - - -	- - - - - -	(973) (2,057) (727) (8,589) (7,838) 7,279	- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -	304,139 130,070 100,771 35,168 54,788 (75,000)

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)

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12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	2020年6月30日
天津联津房地产开发有限公司(以下简称“天津联津”)	256,163	-	-	5,658	-	-	-	261,821
北京尚博地投资顾问有限公司(以下简称“尚博地”)(vi)	212,005	-	-	8,553	-	-	-	220,558
天津市联展房地产开发有限公司(以下简称“天津联展”)(x)	142,807	-	-	(1,733)	-	-	-	141,074
北京金谷创展置业有限公司(以下简称“金谷创展”)	170,584	-	-	(13,383)	-	-	-	157,201
北京悦创房地产开发有限公司(以下简称“北京悦创”)	137,755	-	-	(14,821)	-	-	-	122,934
北京通号北房置业有限公司(以下简称“北京通号北房”)	16,760	-	-	4,794	-	-	-	21,554
天津和楷霓虹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(以下简称“厦门融地”)	21,179	-	-	(4,834)	-	-	-	16,345
珠海首正德股权投资基金(有限合伙)	24,800	-	-	(150)	-	-	-	24,650
云南滇府房地产开发有限公司(以下简称“云南滇府”)(xi)	-	499,591	-	(20,275)	-	-	-	479,316
北京金谷创信置业有限责任公司(以下简称“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。
- (ix) 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 12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	2020年 6月30日
北京中关村集成电路设计园发展有限公司(以下简称“中关村 集成电路园”)(i)	474,840	-	-	(17,352)	-	-	-	457,488
沈阳首创新资置业有限公司(以下简称“沈阳新资”) 天津首创新明置业有限公司(以下简称“天津新明”)	243,200	-	-	(1,317)	-	-	-	241,883
天津首创新青置业有限公司(以下简称“天津新青”)	194,808	-	-	(15)	-	-	-	194,793
天津首创新元嘉隆股权投资中心(有限合伙)(以下简称“珠海 横琴瑞元嘉隆基金”)(ii)	79,776	-	-	(9)	-	-	-	79,767
南昌华创兴洪置业有限公司(以下简称“南昌华创”) 北京腾泰亿远置业有限公司(以下简称“腾泰亿远”)	24,780	-	-	(829)	-	-	-	23,951
北京开元和安投资管理有限公司(以下简称“开元和安”)	198,168	-	-	(2,947)	-	-	-	195,221
广州增城区润昱置业有限公司(以下简称“广州润昱”)	492,255	-	-	(2,833)	-	-	-	489,422
北京首创文化产业投资基金(有限合伙)(以下简称“文化产业 投资基金”)(iii)	29,845	-	-	(2,156)	-	-	-	27,689
其他	25,000	-	-	(200)	-	-	-	24,800
合计	39,543	-	-	(101)	-	-	-	39,442
	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”)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
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 投资性房地产	成本计量的 投资性房地产(i)	合计
2019 年 12 月 31 日	14,855,841	1,887,432	16,743,273
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 (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>

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
原价				
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
累计摊销				
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)
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	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 12月31日	本期增加	本期摊销	2020年 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 6月30日	2020年 6月30日	2019年 12月31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	32,310	8,077
预提工资及其他				
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				
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 1 年)转回的金 额	168,666	64,756
预计于 1 年后转 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 6月30日	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2019年 12月31日
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
其他非流动金融资产	142,084	35,521	142,084	35,521
非同一控制下企业合并	2,536,172	634,043	735,552	183,888
资本化利息	3,949,036	987,259	3,739,916	934,979
计入损益的投资性房地 产公允价值变动	3,795,960	948,990	3,493,693	873,423
计入其他综合收益的投 资性房地产公允价值 变动	359,349	89,837	373,220	93,305
投资性房地产的折旧 差异	422,164	105,541	359,360	89,840
土地一级开发	261,224	65,306	339,696	84,924
其他	69,792	17,448	54,316	13,579
合计	11,535,781	2,883,945	9,237,837	2,309,459

其中:

预计于 1 年内(含 1 年)

转回的金额	123,182	275,477
预计于 1 年后转回的 金额	2,760,763	2,033,982
合计	2,883,945	2,309,459

(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	4,025,577	3,789,502

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	<u>188,016</u>	<u>2,695,929</u>	<u>155,718</u>	<u>2,153,741</u>

(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 12 月 31 日	本期 增加	本期减少	2020 年 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 (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	824,281	1,717,672

(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	<u>43,517</u>	<u>23,982</u>
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	160,960	258,554

(a) 短期薪酬

	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 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	254,559	561,965	(656,415)	160,109

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 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 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	3,995	12,100	(15,244)	851

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	<u>466,395</u>	<u>523,599</u>
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 (附注四(28))	13,650,147	10,275,637
一年内到期的应付债券 (附注四(29))	9,509,045	10,170,173
一年内到期的长期应付款 (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 (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		
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))。

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 12 月 31 日	本期发行	折溢价 摊销	本期偿还	其他变动(i)	2020 年 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	38,660,506	8,350,793	38,692	(7,581,050)	184,133	39,653,074	914,915
其中：一年内到期的 应付债券	(10,170,173)					(9,509,045)	
净额		28,490,333				30,144,029	

- (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。

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(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., (以下简称“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(续)

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

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

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

于 2020 年 1 月 14 日，Central Plaza 成功提取票面值为 4.5 亿美元的中期票据，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到净额 447,176,000 美元。该中期票据期限为五年半，采用单利计息，固定年利率为 3.85%，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。

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

(30) 租赁负债

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
租赁负债	1,120,622	930,113
减：一年内到期的租赁负债(附注四(27))	<u>(67,489)</u>	<u>(54,795)</u>
租赁负债净额	<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	<u>25,576</u>	<u>25,576</u>
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 12月31日	本期增减变动			2020年 6月30日
		发行新股	配股	公积金转股	
尚未流通股—					
境内法人持有股	2,473,809	-	-	-	2,473,809
境外法人持有股	357,998	-	-	-	357,998
流通股份—					
H股	<u>1,020,756</u>	<u>-</u>	<u>510,378</u>	<u>-</u>	<u>510,378</u>
合计	<u>3,852,563</u>	<u>-</u>	<u>510,378</u>	<u>-</u>	<u>510,378</u>
					<u>1,531,134</u>
					<u>4,362,941</u>

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(以下简称“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 851,114,000 元，剩余人民币 1,334,981,000 元，剩余人民币 824,603,000 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 800,762,000 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 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 12月31日	本期增减变动				2019年 6月30日
		发行新股	配股	公积金转股	其他	
尚未流通股—						
境内法人持有股	1,649,206	-	-	-	-	1,649,206
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	357,998
流通股份—						
H股	<u>1,020,756</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,020,756</u>
合计	<u><u>3,027,960</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,027,960</u></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)

(34) 资本公积

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

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

	资产负债表中其他综合收益		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 12月31日	税后归属于 母公司	2020年 6月30日	所得税前 发生额	减：其他 综合收益	税后归属于 本公司	所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益									
—其他权益工具投资公允价值变动	38,283	-	38,283	-	-	-	-	-	-
38,283			38,283						
将重分类进损益的其他综合收益									
—因存货转入投资性房地产确认的其他综合收益变动(a)	251,660	27,442	279,102	39,397	(13,871)	1,916	27,442	-	-
279,878	(10,403)	269,475	-	(13,871)	3,468	(10,403)	-	-	-
(14,822)	4,656	(10,166)	6,208	-	(1,552)	4,656	-	-	-
(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)

	资产负债表中其他综合收益		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 12月31日	税后归属于 母公司	2019年 6月30日	所得税前 发生额
以后不能重分类进损益的其他综合收益				减：其他 综合收益
—其他权益工具投资公允价值变动	38,283	-	38,283	本期转出
	38,283	-	38,283	
以后将重分类进损益的其他综合收益				减：所得税 费用
—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)
	341,951	(29,618)	312,333	(39,490)
	66,868	(77,975)	(11,107)	(103,967)
	(8,356)	(14,011)	(22,367)	(14,011)
—现金流量套期储备	438,746	(121,604)	317,142	(117,978)
—外币报表折算差额				
合计				(39,490)
				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 12月31日	本期提取	其他调整	本期减少	2020年 6月30日
法定盈余公积金	829,151	-	-	-	829,151
	2018年 12月31日	本期提取	其他调整	本期减少	2019年 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 净利润	850,221	1,187,493
减：派发普通股股利(a)	(741,700)	(666,151)
对其他权益工具股东的 分配	(1,028,783)	(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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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>
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 六个月期间		截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
房地产销售	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 六个月期间		截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
临时性租赁	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	205,786	128,052	152,535	77,231

(39) 税金及附加

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2019 年 6 月 30 日止 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	554,268		1,032,729	

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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	7,605,763	7,131,544

(41) 财务费用

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	1,525,382	1,527,923
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	1,361,880	1,476,779

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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
按权益法享有或分担的被投资 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 (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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 动损益	<u>(3,100)</u>	<u>(8,826)</u>
合计	<u>291,189</u>	<u>199,985</u>

(45) 所得税费用

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

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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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		
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		
分红	(134,648)	(127,620)
当期未确认递延所得税资产的		
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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：		
—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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 还款	20,506	62,640
收到的经营往来	63,151	5,317
合计	434,608	293,649

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	630,390	974,758

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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
收回关联方资金拆借本金及 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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司(以下简称“天津城铁港铁”)履约保函及保证金	32,125	30,000
支付天城永泰的往来款及投资 物业款	685	117,300
其他	<u>12,337</u>	-
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	7,122	-
项		
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
偿还关联方资金拆借本金及 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	<u>19,865</u>	<u>18,639</u>
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 30 日止六个月期间	截至 2019 年 6 月 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 (15))	59,054	-
固定资产折旧(附注四 (14))	18,183	15,980
无形资产摊销(附注四 (16))	20,258	-
长期待摊费用的摊销(附 注四(17))	43,588	34,643
处置固定资产及其他长期 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 量净额	<u>(951,290)</u>	<u>2,122,993</u>

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

(48) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金净变动情况

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	<u>(25,791,105)</u>	<u>(21,748,206)</u>
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
于本期支付的现金和现金等价物	-	-
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(125,420)</u>	<u>-</u>
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	<u>(1,676,977)</u>	<u>(1,165,488)</u>
受到限制的其他货币资金	<u>(78,892)</u>	<u>(78,651)</u>
现金及现金等价物期末余额	<u>30,631,935</u>	<u>25,791,105</u>

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	取得的方式	购买日确定依据	购买日至期未被购买方的收入	购买日至期未被购买方的净利润	购买日至期未被购买方的经营活动现金流量净额
武汉融城开创		2020年6月29日	-	协议转让 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 控制权	2020年1月1日 协议签订	101,324	(6,547)	184,380
上海首嘉		2020年3月31日	-	协议转让 控制权	2020年3月31日 章程变更日	1,463	1,057	60,929

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 公允价值	购买日 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 公允价值	购买日 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	<u>170,284</u>	<u>(17,563)</u>
减: 少数股东权益	<u>(83,630)</u>	<u>8,606</u>
取得的净资产	<u>86,654</u>	<u>(8,957)</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):

(iii) 上海首嘉

	购买日 公允价值	购买日 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(以下简称“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。

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	有限责任公司	英属维尔京群岛	北京市	投资控股	100	—	发起人注入
IFC	有限责任公司	英属维尔京群岛	北京市	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	北京市	北京市	房地产开发及销售	100	—	企业合并
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	房地产开发及运营	—	72.9	企业合并
首创钜大	有限责任公司	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	—	72.9	企业合并
西安首创置业有限公司	有限责任公司	西安市	西安市	房地产开发及销售	—	72.9	企业合并
鎏金置业(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
珠海横琴首创置业光和城股权投资基金(有限合伙)	有限责任公司	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
沈阳昊华置业有限公司	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
天津首创园置业有限公司	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	房地产业务	—	90	出资设立
北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产业务	—	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	房地产业务	—	100	出资设立

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
江阴懿悦置业有限公司	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(以下简称“海南奥莱	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
海南奥特莱斯旅游业有限公司”)	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发及管理	—	100	出资设立
沈阳首创新运置业有限公司(以下简称“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	沈阳市	沈阳市	地产业务及其他	—	100	出资设立
海南首创奥莱置业有限公司	有限责任公司	万宁市	万宁市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京创瑞祥安置置业有限公司	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
天津宏泰伟业房产开发有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首浦置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京天智盈置业有限公司	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

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
西安首创钜大奥莱商业管理有限公司	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
上海裕憬房地产开发有限公司(以下简称“上海裕憬”)	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
上海裕熹房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产业务开发	—	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	房地产开发及销售	—	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	房地产开发运营及管理	—	100	出资设立
济南首创奥莱商业管理有限公司	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
合肥创钜奥莱置业有限公司	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
重庆首创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

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(%)	
上海领航置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	有限责任公司	昆明市	昆明市	房地产业务开发及管理	—	62	出资设立
上海首淀置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
北京泰龙碧湖置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
天津城铁港铁	有限责任公司	天津市	天津市	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
重庆首源置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
贸易环球	有限责任公司	香港	英属维尔京群岛	房地产业务开发及管理	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	投资管理	72.9	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	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
昆山市首创新开置业有限公司	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
首金资本管理(天津)有限公司(以下简称“首金资本”)	有限责任公司	天津市	天津市	投资管理	100	—	出资设立
青岛沧海伟业有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	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	房地产业务开发及销售	—	100	出资设立
张家口口香源房地产开发有限公司	有限责任公司	张家口市	张家口市	房地产业务开发	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	出资设立
厦门首置翔发房地产开发有限公司(以下简称“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
成都首润华创业有限公司	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
厦门首京置业有限公司	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(以下简称“昆明昆仑首置”)(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
昆山市广盛房地产开发经营有限公司	有限责任公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	—	100	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(以下简称“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(以下简称“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，因此仍将之作为子公司核算。
- (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即为生效，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	少数股东的持股比例(%)	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间		截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间		2020 年 6 月 30 日少数股东权益
		归属于少数股东的损益	向少数股东分派股利	归属于少数股东的损益	向少数股东分派股利	
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 6 月 30 日止 六个月期间 归属于 少数股东的损益	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间 向少数股东 分派股利	2020 年 6 月 30 日 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。

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	—	—
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 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
流动资产						
其中：现金和现金等价物	259,413	248,587	3,080,569	3,672,175	1,033,255	1,599,575
非流动资产	62,653	54,228	521,434	645,064	208,948	541,259
资产合计	466,577	472,706	759	903	800,086	800,240
	725,990	721,293	3,081,328	3,673,078	1,833,341	2,399,815
流动负债						
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
	432,466	415,696	438,304	980,071	1,047,285	1,024,654
所有者权益合计						
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

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 6 月 30 日止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间	
营业收入	46,824	43,565	385,336	835,657	112,344	-	-	-	4,756
财务(费用)收入	(6,350)	(6,916)	3,203	1,974	949	-	-	-	-
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 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
流动资产				
其中：现金和现金等价物	1,406,907	1,546,680	866,977	866,502
非流动资产	84,011	205,376	1,661	2,082
资产合计	2,449,063	2,419,096	150	181
	<u>3,855,970</u>	<u>3,965,776</u>	<u>867,127</u>	<u>866,683</u>
流动负债				
非流动负债	442,541	585,351	665,463	664,996
负债合计	2,442,420	2,392,819	-	-
	<u>2,884,961</u>	<u>2,978,170</u>	<u>665,463</u>	<u>664,996</u>
所有者权益合计	<u>971,009</u>	<u>987,606</u>	<u>201,664</u>	<u>201,687</u>
按持股比例计算的净资产份额	485,505	493,803	80,666	80,675
一 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

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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
营业收入	102,559	242,163	-	2
财务(费用)收入	(67,642)	(65,489)	5	-
所得税费用	5,733	(59,875)	-	(6)
净(亏损)利润	(16,597)	179,500	(23)	-
其他综合收益	-	-	-	(6)
综合(亏损)收益总额	(16,597)	179,500	(23)	-
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
合营企业：		
投资账面价值合计	<u>3,682,855</u>	<u>3,246,603</u>
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	<u>16,353</u>	<u>(3,368)</u>
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>1,237,201</u>	<u>1,517,694</u>
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	<u>(10,408)</u>	<u>3,255</u>

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

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。

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：

	房地产开发销售及相关业务						投资性房地产	土地一级开发	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	华东	天津	成渝	其他	奥特莱斯业务	其他				
对外交易收入	867,434	4,420,158	1,162,454	1,221,167	208,358	225,747	42,950	795,150	275,865	7,615	9,219,283
分部间交易收入：					246,518	1,822	-	-	-	(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	-	-	795,150	258,546	-	8,069,076
于某一时段内确认					31,875	-	-	-	-	-	864,191
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)	-	(6,754,423)
利息收入	8,529	10,218	6,324	2,903	6,852	1,450	249	807	117,436	-	154,768
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	(1,525,382)
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)	-	19,138
信用减值损失									(2,792)	-	(2,792)
折旧费和摊销费	(99)	(133)	(419)	(68)	(69)	(28,909)	(72)	-	(32,730)	-	(62,499)
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	1,166,911
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)	(147,250)
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	1,019,661
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)	202,408,431
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	(156,934,840)
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	-	5,994,478
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	-	3,653,127

(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。

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：

	房地产业务开发销售及相关业务					投资性房地产 业务	奥特莱斯 业务	其他	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	成都	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 于某一时段内确认	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
主营业务成本	(754,413)	(882,854)	(1,662,890)	(394,150)	(731,455)	(34,224)	(7,082)	(1,697,385)	-	1,478,203	-	1,478,203
利息收入	16,417	5,663	8,313	960	8,391	14,835	338	(75,660)	(75,660)	(100,284)	(6,240,113)	(6,240,113)
利息费用	(243,833)	(14,738)	-	(45,040)	-	(179,558)	(50,386)	(208,178)	(208,178)	(786,190)	-	155,692
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)	(1,264)	50,425	-	(1,527,923)
信用减值损失计提	(51)	(120)	(416)	(35)	(148)	(31,095)	(87)	-	-	-	-	107,651
折旧费和摊销费	62,206	185,863	739,656	154,858	254,890	107,808	48,688	734,898	(3,028)	-	(34,980)	-
利润/(亏损)总额	1,914	(58,496)	(186,743)	(39,078)	(63,996)	(76,251)	(12,111)	(207,612)	(110,944)	223,533	-	2,177,923
所得税费用	64,120	127,367	552,913	115,780	190,894	31,557	36,577	527,286	112,589	1,759,083	-	(418,840)
净利润	757	637	102	34	1,322	1,174,705	23,699	573	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 ^{xx}	土地一级开发	未分配的金额	合计
	北京	华东	天津	成都	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
	(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)
负债总额									(132,487,011)
									(143,228,212)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	640,356	729,035	1,026,772	-	56,778	1	-	-	3,247,425
									-
									5,700,367

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产总额列示如下：

对外交易收入	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 6 月 30 日	2019 年 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 12 月 31 日			2020 年 6 月 30 日
		本期增加	本期减少	
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(以下简称“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(以下简称“致诚鑫达”)	合营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司(以下简称“宁波亿兴”)	合营企业
南京曦地鑫科商业管理有限公司(以下简称“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(以下简称“远创兴茂”)	合营企业
广州碧增房地产开发有限公司(以下简称“广州碧增”)	合营企业
北京远创椿和养老服务有限公司(以下简称“远创椿和”)	联营企业
北京瑞成永创科技有限公司(以下简称“瑞成永创”)	联营企业
首金元创(天津)置业发展有限公司(以下简称“首金元创”)	联营企业
重庆昊华置业有限公司(以下简称“重庆昊华”)	联营企业
杭州臻美投资有限公司(以下简称“杭州臻美”)	联营企业
北京金网络置业投资顾问有限公司(以下简称“金网络”)	联营企业
武汉融首新创投资发展有限公司(以下简称“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	本公司之合营企业的重要子公司
成都锦汇	本公司之合营企业的重要子公司
上海梁悦实业有限公司(以下称“上海梁悦”)	本公司之合营企业的重要子公司
天津瑞祥置业有限公司(以下称“天津瑞祥”)	本公司之合营企业的重要子公司
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
南京首曦高科技术发展有限公司(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”)	本公司之子公司的少数股东
金地兴业房地产有限公司(以下称“金地兴业”)	本公司之原子公司的少数股东
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	-	-
合计		57,452	70,106

(c) 销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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		39,484	1,115,201

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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	<u>1,282</u>	<u>1,100</u>
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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
东环鑫融	<u>17,747</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)

(e) 租赁(续)

本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出：

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
尚博地	111	-
(f) 担保及提供维好协议		
	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
首创集团为本公司担保(i)	2,500,000	2,500,000
首创集团为子公司提供维好 协议	10,019,408	10,082,299
子公司之少数股东为子公司担 保(附注四(28)(b))	1,115,000	1,631,000
本集团为合营公司之子公司担 保(ii)	144,000	1,400,800
本集团为合营公司担保(iii)	1,080,360	-
本集团为联营公司担保(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入的人民币 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 月从中航信托股份有限公司(以下简称“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 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 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	226,029
中铁建昆仑	234,595	-
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 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 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 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 止六个月期间
关键管理人员薪酬	5,946	5,960
其他	165	177
合计	<hr/> 6,111	<hr/> 6,137

(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):

	其他应收款	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
	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	8,031	-	27,636	-
	合计	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：

应付账款	金网络	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日	
		-	715	-	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	<u>15,397</u>	<u>3,618</u>
	合计	<u>4,946,638</u>	<u>4,255,500</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)

(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				
	美元项目	港币项目	澳元项目	欧元项目	合计
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	-	-	-	-	-
应付债券	3,529,511	-	-	-	3,529,511
长期借款	5,988,874	-	-	-	5,988,874
合计	9,518,385	1,186,781	-	-	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				
	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)。

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)

(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)。

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)

(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 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 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
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	-	-	571,468	571,468
第一创业证券股份有限公司(以下 称“一创证券”)资产管理计划	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 一年以上到期的澳大利亚房地产 投资款	-	-	2,150,330	2,150,330
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
金融资产合计	102,594	586,353	6,992,706	7,681,653
非金融资产				
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
非金融资产合计	-	-	14,970,667	14,970,667
资产合计	102,594	586,353	21,963,373	22,652,320

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				
首创证券资产管理计划	67,126	-	3,520,171	3,520,171
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	-	-	67,126
加盖货币掉期合约	-	51,973	-	122,072
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				
加盖货币掉期合约	-	-	1,066,373	1,066,373
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	-	-	14,855,841	14,855,841
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 —公允价值变动收益	201,280	104,087	-	305,367
交易性金融资产				
其他非流动金融资产				
其他权益工具投资				
合计				
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 —公允价值变动收益	<u>54,514</u>	<u>35,477</u>	<u>2,000</u>	<u>91,991</u>
交易性金融资产				
其他非流动金融资产				
其他权益工具投资				
合计				
2019年1月1日	2,950,405	3,226,200	288,283	6,464,888
本年购入	-	347,190	-	347,190
本年出售	-	-	-	-
重分类	569,766	(569,766)	-	-
计入当期损益的已实现利得	-	213,079	-	213,079
2019年12月31日	<u>3,520,171</u>	<u>3,216,703</u>	<u>288,283</u>	<u>7,025,157</u>

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 6月30日 公允价值	估值技术	不可观察输入值			与公允价值 之间的关系
			名称	范围/加权平均值		
投资物业--华北	7,039,415	收益法	折现率	4%至 7%	每平方米每月人民币 50元至人民币 351元	折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
			市场租金	50元至人民币 351元		
投资物业--华中	6,827,252	收益法	折现率	4%至 7%	每平方米每月人民币 29元至人民币 155元	折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
			市场租金	29元至人民币 155元		
投资物业--华南	1,104,000	收益法	折现率	6.5%至 7%	每平方米每月人民币 52元至人民币 87元	折现率越高, 公允价值越低 租金越高, 公允价值越高
			市场租金	52元至人民币 87元		

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

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):

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

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:

可观察输入值						
	2020年 6月30日 公允价值	估值技术	名称	范围/加权平均值		
衍生金融资产	266,583	未来现金流折现 柏力克-舒尔斯公式, 未来现金流折现	资产负债表日澳洲远期 汇率 折现率	4.8484 至 4.9667 0.95% 至 1.00%	可观察汇率利率和 波动水平	
			交叉货币利率	一年期的折现率(货币 包括美元和人民币) 每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率		
交易性金融资产	298,082	未来现金流折现	折现曲线	两年期的折现率(货币包 括美元和人民币)	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率	
			远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率		
其他非流动金融资 产	21,688	未来现金流折现	折现曲线	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率	
			远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率		
可观察输入值						
	2019年 12月31日 公允价值	估值技术	名称	范围/加权平均值		
衍生金融资产	95,931	未来现金流折现 柏力克-舒尔斯公式, 未来现金流折现	资产负债表日澳洲远期 汇率 折现率	4.8960 至 5.0413 0.84% 至 1.01%	可观察汇率利率和 波动水平	
			交叉货币利率	一年期的折现率(货币 包括美元和人民币) 每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率		
交易性金融资产	51,973	未来现金流折现	折现曲线	两年期的折现率(货币包 括美元和人民币)	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率	
			远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率		
其他非流动金融 资产	233,321	未来现金流折现	折现曲线	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率	每笔远期合同从估值日 到到期日的远期汇率	
			远期汇率	每笔远期合同从估值日 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标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

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

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

于 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权人民币 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	<u>393,596</u>	<u>1,990,251</u>
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	<u>10,632,612</u>	<u>6,271,200</u>
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)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
	坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		
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>100</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	7,926,537	7,892,784
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	7,926,537	7,892,784

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 12月31日	本期增减变动			2020年 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
北京首创资置业有限公司	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
北京瑞元丰祥置业有限公司	10,000	-	-	-	10,000
北京中瑞凯华投资管理有限公司	219,043	-	-	-	219,043
首创国信资产管理有限公司	100,000	-	-	-	100,000
北京东启金熙基础设施投资有限公司	30,000	-	-	-	30,000
北京朝阳置业有限公司	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

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)

	(a) 子公司(续)	本期增减变动				2020年 6月30日
		2019年 12月31日	增加投资	减少投资	计提减值准备	
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 12月31日	本期增减变动						2020年 6月30日
		增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	
尚博地	115,799	-	-	8,553	-	-	-	124,352
珠海横琴基金管理公司	31,410	-	-	(1,917)	-	-	-	29,493
天津通华强宇投资管理有限公司	6,632	-	-	1	-	-	-	6,633
北京万筑	41,466	-	-	49	-	-	-	41,515
合计	195,307	-	-	6,686	-	-	-	201,993
(c) 联营企业								
	2019年 12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	2020年 6月30日
金网络	13,394	-	-	-	-	-	-	13,394
开元和安	4,551	-	-	(2,833)	-	-	-	1,718
文化产业投资基金	-	25,000	-	(200)	-	-	-	24,800
合计	17,945	25,000	-	(3,033)	-	-	-	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	50,000	50,000
	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	-	-

(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)	1,133,245	1,133,245
--------------	-----------	-----------

(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
资产减值准备	24,000	24,000
预提费用	19,130	4,782
累计亏损	<u>6,502,760</u>	<u>1,625,690</u>
合计	<u>6,545,890</u>	<u>1,636,472</u>
		<u>5,397,891</u>
		<u>5,441,021</u>
		<u>1,349,473</u>
		<u>1,360,255</u>

(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	<u>3,449</u>	<u>6,850</u>
合计	<u>93,449</u>	<u>930,113</u>

(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 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 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 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 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)

(11) 其他应付款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应付子公司款项	44,666,638	47,178,519
应付其他关联方款项	529,556	1,008,097
应付经营往来款	2,484,318	2,488,532
应付其他权益工具股利	966,352	578,171
应付关联方股利	420,548	-
合计	<u>49,067,412</u>	<u>51,253,319</u>

(12) 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	3,310,000	4,032,000
一年内到期的应付债券 (附注十六(13))	5,979,534	6,690,454
计提利息	505,703	505,815
合计	<u>9,795,237</u>	<u>11,228,269</u>

(13) 应付债券

	2019 年 12 月 31 日	本期发行	折溢价 摊销	本期偿还	2020 年 6 月 30 日	计提利息
公司债券(i) 其中: 一年内到期的 应付债券	28,937,970	5,269,985	26,734	(4,100,000)	30,134,689	719,620
净额	<u>(6,690,454)</u>			<u>(5,979,534)</u>		<u>24,155,155</u>
	<u>22,247,516</u>					

- (i) 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。

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。

(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 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 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，若当宣派相关义，见未来不可避免的分红后，确认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 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 6 月 30 日
股本溢价	3,515,341	290,384	-	3,805,725
	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
期初未分配利润		
加：本期归属于母公司股东的 净利润	789,834	788,162
减：派发普通股股利(a) 对其他权益工具股东的 分配	(280,128) (741,700)	(292,057) (666,151)
期末未分配利润	<u>(1,028,783)</u> <u>(1,260,777)</u>	<u>(284,291)</u> <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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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
一 审计服务	571	1,846
二 非审计服务	-	1,704
其他中介服务费	571	142
营销及佣金费用	14,004	2,908
其他	621	-
合计	<u>444</u> <u>81,039</u>	<u>8,061</u> <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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
按权益法享有或分担的被投资 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 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	<u>(913)</u>	<u>(3,791)</u>
非应税损益	<u>(2,403)</u>	<u>(2,247)</u>
可以在税前列支的权益工具 分红	<u>(134,179)</u>	<u>(126,635)</u>
不得扣除的成本、费用和损失	<u>364</u>	<u>307</u>
所得税费用	<u><u>(276,217)</u></u>	<u><u>(273,841)</u></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 6月30日 合并	2019年 12月31日 合并	2020年 6月30日 公司	2019年 12月31日 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 6月30日 合并	2019年 12月31日 合并	2020年 6月30日 公司	2019年 12月31日 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>