

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



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

截至二零二一年六月三十日止六個月
中期業績公佈

財務摘要

截至二零二一年六月三十日止六個月

營業收入	人民幣11,013,313,000元
毛利	人民幣2,137,705,000元
歸屬於母公司股東的淨利潤	人民幣226,348,000元
每股收益	人民幣0.01元

董事會決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期股息。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此公佈根據中國企業會計準則編製的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月期間(包括二零二零年比較數字)未經審計的中期業績。

本集團二零二一年中期財務信息未經審計，但已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零二一年八月四日批准。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計
	附註		
營業收入	4	11,013,313	9,219,283
減：營業成本	4	(8,755,237)	(6,882,475)
税金及附加	5	(415,635)	(554,268)
銷售費用		(254,704)	(242,751)
管理費用		(381,409)	(480,537)
財務費用		(1,063,143)	(1,361,880)
其中：利息費用		(1,219,715)	(1,525,382)
利息收入		222,278	154,768
加：其他收益		27,703	20,506
投資收益		600,070	1,147,189
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		409,564	19,138
公允價值變動(損失)/收益		(131,555)	291,189
信用減值損失		12,501	(2,792)
資產處置收益		251	127
營業利潤		652,155	1,153,591
加：營業外收入		27,914	19,728
減：營業外支出		(2,565)	(6,408)
利潤總額		677,504	1,166,911
減：所得稅費用	7	(255,244)	(147,250)
淨利潤		422,260	1,019,661
— 歸屬於母公司股東的淨利潤		226,348	850,221
— 少數股東損益		195,912	169,440
每股收益(基於歸屬於母公司普通股 股東合併淨利潤)	8		
— 基本每股收益(人民幣元)		0.01	0.11
— 稀釋每股收益(人民幣元)		0.01	0.11

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計
淨利潤	<u>422,260</u>	<u>1,019,661</u>
其他綜合(虧損)/收益的稅後淨額	(115,392)	27,442
歸屬於母公司股東的其他綜合(虧損)/收益的 稅後淨額	(115,392)	27,442
不能重分類進損益的其他綜合虧損	(42,331)	—
1. 其他權益工具投資公允價值變動	(42,331)	—
將重分類進損益的其他綜合(虧損)/收益	(73,061)	27,442
1. 前期計入其他綜合損益投資性房地產 公允價值變動當期轉出	(50,751)	(10,403)
2. 現金流量套期儲備	7,765	4,656
3. 外幣財務報表折算差額	(30,075)	33,189
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—	—
綜合收益總額	306,868	1,047,103
— 歸屬於母公司股東的綜合收益總額	110,956	877,663
— 歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>195,912</u>	<u>169,440</u>

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二一年 六月三十日 未經審計	二零二零年 十二月三十一日 經審計
流動資產			
貨幣資金		38,912,082	37,178,480
交易性金融資產		264,821	348,743
應收賬款	10	1,583,204	1,495,686
預付款項		1,484,148	2,111,448
其他應收款		19,321,764	18,050,908
存貨		100,361,060	102,546,959
合同資產		5,348,115	5,019,400
其他流動資產		3,376,006	2,473,661
流動資產合計		170,651,200	169,225,285
非流動資產			
衍生金融資產		98,391	48,828
長期應收款		3,778,686	3,523,207
長期股權投資		7,571,366	6,702,922
其他權益工具投資		54,201	98,457
其他非流動金融資產		5,635,072	5,803,041
投資性房地產		19,251,364	18,722,830
固定資產		433,538	439,751
使用權資產		1,311,732	1,394,713
無形資產		308,794	317,867
長期待攤費用		619,726	558,680
遞延所得稅資產		2,799,900	2,573,449
其他非流動資產		887,820	1,140,870
非流動資產合計		42,750,590	41,324,615
資產總計		213,401,790	210,549,900

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二一年 六月三十日 未經審計	二零二零年 十二月三十一日 經審計
流動負債			
短期借款		513,094	502,403
交易性金融負債		147,741	151,270
衍生金融負債		173,113	238,764
應付票據		236,917	101,072
應付賬款	11	11,561,475	12,644,877
合同負債		32,769,268	26,221,026
應付職工薪酬		101,951	108,274
應交稅費		4,417,817	4,904,579
其他應付款		12,528,056	13,641,415
一年內到期的非流動負債		28,386,337	32,027,389
其他流動負債		1,655,808	1,303,235
流動負債合計		92,491,577	91,844,304
非流動負債			
長期借款		42,874,365	41,727,674
應付債券		26,752,521	21,427,486
租賃負債		1,268,114	1,339,577
長期應付款		6,607,201	4,022,380
預計負債		4,629	3,087
遞延所得稅負債		3,017,563	2,855,040
其他非流動負債		80,749	416
非流動負債合計		80,605,142	71,375,660
負債合計		173,096,719	163,219,964
股東權益			
股本		4,362,941	4,362,941
其他權益工具		5,912,942	12,392,272
其中：永續債		5,912,942	12,392,272
資本公積		262,434	553,105
其他綜合收益		116,126	231,518
盈餘公積		829,151	829,151
未分配利潤		10,747,920	10,708,575
歸屬於母公司股東權益合計		22,231,514	29,077,562
少數股東權益		18,073,557	18,252,374
股東權益合計		40,305,071	47,329,936
負債及股東權益總計		213,401,790	210,549,900

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

1. 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

2. 重要會計政策變更

中國財政部於二零二零年頒佈了《關於印發〈新冠肺炎疫情相關租金減讓會計處理規定〉的通知》(財會[2020]10號)。對於由新冠肺炎疫情直接引發的、分別與承租人和出租人達成且僅針對二零二一年六月三十日之前的租金減免，本集團在編制截至二零二一年六月三十日止六個月期間財務報表時，已參照上述通知中的簡化方法進行處理。

3. 分部信息

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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間以及於二零二一年六月三十日，本集團共有8個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 華東分部，負責在華東地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售及相關業務。
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售及相關業務。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- 其他房地產開發銷售分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售及相關業務，主要包括本集團位於瀋陽、深圳、佛山、廈門、武漢、鄭州等地區的房地產開發銷售及相關業務。
- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行首創奧特萊斯綜合體開發及運營業務。
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非首創奧特萊斯投資性房地產開發及運營業務。
- 土地一級開發分部(包括棚戶區改造)，負責在京津冀地區開展土地一級開發及棚戶區改造業務。

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。

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

(1) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間及二零二一年六月三十日分部信息

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他				
對外交易收入	3,375,471	4,075,845	42,287	1,389,549	680,381	489,226	94,367	580,618	285,569	—	11,013,313
分部間交易收入	—	—	—	—	—	—	—	—	463,661	(463,661)	—
來自客戶合約的收入：											
於某個時間點確認	3,332,826	3,876,380	42,287	1,389,549	555,591	—	—	7,081	251,707	—	9,455,421
於某一時段內確認	39,100	199,465	—	—	110,179	—	—	571,095	—	—	919,839
主營業務成本	(2,713,907)	(3,305,339)	(64,730)	(1,275,453)	(474,776)	(131,750)	(6,249)	(531,619)	(141,594)	87,078	(8,558,339)
利息收入	19,389	11,537	8,410	2,430	15,450	2,354	672	720	161,316	—	222,278
利息費用	(123,577)	(23,874)	(20,942)	(21,018)	(112,206)	(107,308)	(65,611)	(160,655)	(658,632)	74,108	(1,219,715)
對聯營和合營企業的投資											
收益/(損失)	95,729	101	(2,850)	—	(2,648)	—	—	1,549	317,683	—	409,564
信用減值損失	5	—	—	—	—	—	—	—	12,496	—	12,501
折舊費和攤銷費	(2,809)	(44)	(420)	(97)	(40)	(35,942)	(51)	—	(26,268)	—	(65,671)
利潤/(虧損)總額	309,735	639,369	38,187	10,236	18,871	259,426	(293)	(116,352)	(325,242)	(156,433)	677,504
所得稅費用	(48,740)	(143,918)	(12,880)	(2,697)	(20,738)	(60,070)	(8,747)	(5,470)	8,908	39,108	(255,244)
淨利潤/(虧損)	260,995	495,451	25,307	7,539	(1,867)	199,356	(9,040)	(121,822)	(316,334)	(117,325)	422,260
資產總額	46,299,966	38,565,976	23,353,221	14,969,820	51,767,048	19,206,269	4,083,242	21,341,789	113,446,487	(119,632,028)	213,401,790
負債總額	(43,851,820)	(33,227,153)	(17,866,456)	(12,099,866)	(41,006,927)	(15,462,078)	(2,223,177)	(15,173,385)	(111,589,383)	119,403,526	(173,096,719)
對聯營企業和合營企業 的長期股權投資	956,663	229,641	1,516,149	—	21,273	—	—	338,517	4,509,123	—	7,571,366
非流動資產(減少)/ 增加額(i)	(1,271)	(244,574)	6,116	36,442	(49,780)	507,032	4,831	(212)	(20,321)	—	238,263

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(2) 截至二零二零年六月三十日止六個月期間及二零二零年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月期間分部信息：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯					
						業務	其他				
對外交易收入	867,434	4,420,158	1,162,454	1,221,167	208,358	225,747	42,950	795,150	275,865	—	9,219,283
分部間交易收入	—	—	—	—	246,518	1,822	—	—	7,615	(255,955)	—
來自客戶合約的收入：											
於某個時間點確認	867,434	4,382,992	1,162,454	1,221,167	176,483	—	—	—	258,546	—	8,069,076
於某一時段內確認	—	37,166	—	—	31,875	—	—	795,150	—	—	864,191
主營業務成本	(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
利息費用	(67,264)	(90,514)	(32,353)	(9,803)	(16,276)	(103,096)	(17,811)	(147,082)	(1,344,091)	302,908	(1,525,382)
對聯營和合營企業的投資											
收益／(損失)	29,904	(3,118)	3,414	—	(2,156)	(1,455)	—	—	(7,451)	—	19,138
信用減值損失	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,792)	—	(2,792)
折舊費和攤銷費	(99)	(133)	(419)	(68)	(69)	(28,909)	(72)	—	(32,730)	—	(62,499)
利潤／(虧損)總額	158,733	431,185	406,845	321,604	939,349	(59,864)	(2,749)	(59,865)	(998,899)	30,572	1,166,911
所得稅費用	(57,373)	(111,709)	(102,591)	(79,998)	(90,625)	(14,975)	(3,144)	(10,536)	331,344	(7,643)	(147,250)
淨利潤／(虧損)	101,360	319,476	304,254	241,606	848,724	(74,839)	(5,893)	(70,401)	(667,555)	22,929	1,019,661
非流動資產增加額(i)	911,977	326,783	469,005	58,285	796,268	442,418	27,020	30,058	591,313	—	3,653,127

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(b) 二零二零年十二月三十一日分部信息：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯					
						業務	其他				
資產總額	51,778,736	36,236,046	21,661,303	14,762,207	46,252,454	18,488,023	2,987,130	20,494,591	116,917,017	(119,027,607)	210,549,900
負債總額	(45,796,928)	(29,362,875)	(15,572,438)	(10,760,626)	(33,937,388)	(14,446,878)	(1,118,025)	(14,147,447)	(116,929,240)	118,851,881	(163,219,964)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	866,978	229,540	1,518,999	—	23,921	—	—	311,244	3,752,240	—	6,702,922

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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

對外交易收入：

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
中國	11,012,290	9,216,552
法國	<u>1,023</u>	<u>2,731</u>
合計	<u>11,013,313</u>	<u>9,219,283</u>

非流動資產總額：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
中國	22,645,718	22,396,833
法國	<u>167,256</u>	<u>177,878</u>
合計	<u>22,812,974</u>	<u>22,574,711</u>

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團來自其他國家的交易收入為人民幣1,023,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：人民幣2,731,000元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團自土地一級開發分部一位客戶取得的營業收入為人民幣194,299,000元，佔本集團營業收入的1.8%(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：人民幣379,958,000元，佔本集團營業收入的4.1%)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

4. 營業收入和營業成本

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
主營業務收入(a)	10,719,373	9,013,497
其他業務收入(b)	<u>293,940</u>	<u>205,786</u>
合計	<u>11,013,313</u>	<u>9,219,283</u>
	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
主營業務成本(a)	8,558,339	6,754,423
其他業務成本(b)	<u>196,898</u>	<u>128,052</u>
合計	<u>8,755,237</u>	<u>6,882,475</u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零二一年 六月三十日止六個月期間		截至二零二零年 六月三十日止六個月期間	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售	9,500,736	7,830,767	7,779,698	5,825,127
土地一級開發	571,095	531,619	795,150	705,623
投資物業租賃收入	555,461	137,999	298,451	120,513
其他	<u>92,081</u>	<u>57,954</u>	<u>140,198</u>	<u>103,160</u>
合計	<u>10,719,373</u>	<u>8,558,339</u>	<u>9,013,497</u>	<u>6,754,423</u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零二一年 六月三十日止六個月期間		截至二零二零年 六月三十日止六個月期間	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
臨時性租賃	82,592	55,192	56,606	35,587
商品銷售	146,574	127,462	86,647	72,103
其他業務	<u>64,774</u>	<u>14,244</u>	<u>62,533</u>	<u>20,362</u>
合計	<u>293,940</u>	<u>196,898</u>	<u>205,786</u>	<u>128,052</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

5. 税金及附加

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
土地增值稅	295,264	434,026
其他	<u>120,371</u>	<u>120,242</u>
合計	<u><u>415,635</u></u>	<u><u>554,268</u></u>

6. 毛利

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
營業收入	11,013,313	9,219,283
減：營業成本	(8,755,237)	(6,882,475)
税金及附加(不包含土地增值稅)	<u>(120,371)</u>	<u>(120,242)</u>
毛利	<u><u>2,137,705</u></u>	<u><u>2,216,566</u></u>

7. 所得稅費用

中國企業所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25%(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：25%)。

根據香港現行稅率規定，香港地區的應課稅溢利按照16.5%的稅率計算利得稅。

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

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
當期所得稅	302,255	458,984
遞延所得稅	<u>(47,011)</u>	<u>(311,734)</u>
合計	<u><u>255,244</u></u>	<u><u>147,250</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
利潤總額	<u>677,504</u>	<u>1,166,911</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	169,376	291,728
所得稅稅率差異的影響	6,653	—
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(58,739)	(4,785)
非同一控制下企業合併	—	(170,101)
非應稅損益	128,941	34,495
可以在稅前列支的權益工具分紅	(113,714)	(134,648)
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	128,236	110,725
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損 和可抵扣暫時性差異	(10,184)	—
不得扣除的成本、費用和損失	3,853	19,138
其他	<u>822</u>	<u>698</u>
所得稅費用	<u><u>255,244</u></u>	<u><u>147,250</u></u>

8. 每股收益

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

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月期間	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間
歸屬於母公司股東的合併淨利潤	226,348	850,221
減：其他權益工具分紅	<u>(187,003)</u>	<u>(363,902)</u>
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<u><u>39,345</u></u>	<u><u>486,319</u></u>
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)(i)	4,362,941	4,276,801
基本每股收益(人民幣元每股)	<u><u>0.01</u></u>	<u><u>0.11</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- (i) 於二零一九年十二月，本公司按每持有10股現有股份可獲配發5股供股股份之基準以每股H股供股股份認購價1.87港元之H股供股；以每股內資股供股股份認購價人民幣1.68元之內資股供股及以每股非H股外資股供股股份認購價人民幣1.68元之非H股外資股供股(以下稱「供股」)。截至二零二零年六月三十日，供股已完成，供股款項已全部收到，股數自3,027,960,000增加為4,362,940,850。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，稀釋每股收益與基本每股收益相等(截至二零二零年六月三十日止六個月期間，稀釋每股收益與基本每股收益基本相同)。

9. 股息

董事會決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年六月三十日止六個月：無)。

10. 應收賬款

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
應收賬款	1,591,585	1,503,861
減：壞賬準備(i)	<u>(8,381)</u>	<u>(8,175)</u>
淨額	<u>1,583,204</u>	<u>1,495,686</u>

本集團大部分銷售以收取現金、預收款的方式進行，其餘銷售則根據合同約定的付款進度收取。應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
一年以內	430,424	309,503
一到二年	300,372	306,803
二到三年	24,532	79,473
三年以上	<u>836,257</u>	<u>808,082</u>
合計	<u>1,591,585</u>	<u>1,503,861</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(i) 壞賬準備

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

應收中國再保險(集團)股份有限公司款項人民幣7,000,000元，本集團認為該應收款項難以收回，已於以前年度全額計提壞賬準備。

於二零二一年六月三十日，組合計提壞賬準備的應收賬款分析如下：

	賬面餘額	整個存續期 預期信用 損失率(%)	壞賬準備
應收土地一級開發款	800,000	0.12	(959)
應收房款及租賃款	<u>784,585</u>	0.05	<u>(422)</u>
合計	<u><u>1,584,585</u></u>		<u><u>(1,381)</u></u>

11. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
一年以內	10,472,877	11,818,235
一年以上	<u>1,088,598</u>	<u>826,642</u>
合計	<u><u>11,561,475</u></u>	<u><u>12,644,877</u></u>

12. 淨流動資產

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
流動資產	170,651,200	169,225,285
減：流動負債	<u>(92,491,577)</u>	<u>(91,844,304)</u>
淨流動資產	<u><u>78,159,623</u></u>	<u><u>77,380,981</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

13. 總資產減流動負債

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
資產總計	213,401,790	210,549,900
減：流動負債	<u>(92,491,577)</u>	<u>(91,844,304)</u>
總資產減流動負債	<u>120,910,213</u>	<u>118,705,596</u>

14. 財務擔保

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

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零二一年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣8,056,426,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11,666,064,000元)。

管理層討論與分析

業績及股息

二零二一年上半年，本集團營業收入為人民幣11,013,313,000元(二零二零年上半年：人民幣9,219,283,000元)，較去年同期增加約19%；營業利潤為人民幣652,155,000元(二零二零年上半年：1,153,591,000元)，較去年同期減少約43%；歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣226,348,000元(二零二零年上半年：850,221,000元)，較去年同期減少73%；基本每股收益為人民幣0.01元(二零二零年上半年：0.11元)。董事會已決議不宣派截至二零二一年六月三十日止的中期股息。

銷售業績

二零二一年上半年，本集團繼續堅持有質量的銷售，簽約銷售更加注重「質量」和「效益」，各項目實現簽約面積174.3萬平方米，簽約金額人民幣402.7億元，同比增長19.5%，簽約均價2.3萬元／平方米，其中操盤項目簽約銷售額佔比近80%。

期內，三大核心城市圈實現簽約金額人民幣298.2億元，佔比約74.0%。其中長三角城市圈與單核城市簽約佔比達50%，較去年同期提升6個百分點，區域布局進一步優化。上半年，本集團新開盤項目平均去化率達70%以上，其中杭州禧瑞江南三開三罄，上海禧悅芳菲、重慶禧悅學府等重點項目開盤去化率超90%，並成功打造上海禧悅芳菲等區域銷冠項目。

期內，本集團多措並舉強抓回款，進一步強化回款考核激勵，詳細分解回款流程，從客戶端和銀行端共同發力，提前鋪排定期監控，在行業調控持續趨嚴背景下，實現並表銷售回款人民幣171.7億元，同比增長65.1%。

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
京津冀	456,895	40,520	18,513,446
長三角	409,699	23,355	9,568,367
粵港澳	85,172	20,428	1,739,915
其他	790,768	13,217	10,451,843
合計	1,742,534	23,112	40,273,571

商業地產

二零二一年上半年，國內零售市場保持較好恢復態勢，呈現商品零售平穩增長、服務消費明顯復蘇、綫上消費較快增長、綫下消費繼續改善的特徵。本集團奧特萊斯業務在持續做好常態化疫情防控工作的同時，緊抓經濟回暖、消費回暖的良好趨勢，通過打造系列「逢節必聚、來首創奧萊過節」的爆款IP，加強首創奧萊「微度假、目的地消費」的消費印象塑造，促進營業額及客流量快速增長。此外，本集團加強自營特色業務，自營商品銷售額同比增長70%；持續深化數字化和創新服務，為近361萬會員提供綫上綫下融合服務，綫上商城銷售額同比增長超110%。

期內，本集團奧萊業務實現營業額人民幣52億元，同比增長84%；客流量2,400萬人次，同比增長64%。

發展物業

二零二一年上半年，本集團及本集團之合營公司、聯營公司實現竣工項目概約落成總建築面積142.98萬平方米。

項目名稱	物業類型	概約落成 總建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
禧瑞金海	酒店	39,506	33%
萬和斐麗	住宅	68,427	30%
西江閱	住宅	44,736	30%
悅欣匯	住宅、商業	229,474	100%
碧桂園琅輝	住宅	52,807	24%
禧瑞天著	住宅、商業	254,439	50%
天閱嘉陵	住宅	126,810	47.4%
禧瑞酈城	住宅	17,142	50%
武漢奧萊	商業	107,565	69.41%
禧瑞薈	住宅	51,935	100%
武清6-2	住宅	136,546	50%
江陰敵悅	住宅	147,465	100%
南寧奧萊	商業	15,228	70.11%
禧悅灣	住宅	47,462	100%
禧悅台	住宅	35,698	100%
禧瑞錦江	住宅	54,554	100%
合計		<u>1,429,794</u>	

土地投資

二零二一上半年，本集團積極應對各地集中供地政策，深入踐行安全穩健的投資策略，審慎投資，優中選優。期內，依靠前期認真研究及充分籌備工作，成功於上海松江區與青浦區獲取兩個優質地塊，總土地價款33.7億元，總建築面積26.6萬平方米，平均溢價率僅8.7%。

期內，本集團通過股權收購方式獲取浙江省桐鄉市一級開發項目，項目位於桐鄉市經濟開發區高鐵新城，總佔地面積348萬平方米，這也是本集團在京津冀地區外獲取的首個土地一級開發項目。

截至二零二一年六月底，本集團土地儲備總建築面積1,574.5萬平方米，地上建築面積1,198.9萬平方米；權益總建築面積1,024.3萬平方米，權益地上建築面積778.7萬平方米。土地儲備總建築面積中，87%為發展物業，13%為投資物業及其他。現有土地儲備足以滿足公司未來3年左右的發展需要，規模適中。

員工

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有管理規模為4,129人的專業化團隊。

房地產開發系統，房地產開發共有3,030人的專業化團隊。員工整體平均年齡35歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔78.9%，其中碩士及以上學歷員工佔13%。專業方面，具有中高級職稱員工佔15.1%。

物業服務系統，物業服務共有1,099人的專業化團隊。員工整體平均年齡36.4歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔6.6%。

二零二一年上半年，圍繞「高質量發展」經營方針，本集團推動內部組織開展整合重組，做精做強業務組織；文創高科等創新業務與開發主業的持續聯動，為公司在重點區域的業務深耕增添助力。

為滿足「高質量發展」要求，本集團堅持以「價值貢獻」為導向，上半年加強績效激勵體系升級與創新。在公司持續倡導的共創共贏共擔的激勵理念的指導下，發揮考核與激勵的引領和驅動作用，為公司實現業績目標形成有力保障。

本集團始終秉持人才是第一資本的理念，圍繞戰略需求不斷完善核心人才梯隊建設，保持隊伍總體穩定的基礎上，充分挖掘人才梯隊潛力，著力加強內部人才流動機制建設，提高內部人才流動的比例，進一步激發組織活力，實現人力資本內部配置結構的優化。

私有化要約

於二零二一年七月九日，本公司發布公告，由本公司控股股東北京首都創業集團有限公司（「**首創集團**」）的全資子公司北京首創城市發展集團有限公司（「**首創發展**」）與本公司訂立合併協議。據此，首創發展及本公司將根據合併協議的條款及條件（包括前提條件及條件）實施合併。

根據合併協議，待前提條件及條件達成（或獲豁免，如適用）後，首創發展將支付的註銷價款金額如下：(a)向H股股東以現金支付每股H股2.80港元；(b)向非H股外資股股東以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元（係根據中國人民銀行於二零二一年七月九日公佈的港元兌人民幣的匯率中間價（即1港元人民幣0.83360元）計算的與H股每股對價等值的人民幣）；及(c)向內資股股東支付每股內資股人民幣2.334080元（按前述匯率計算，相當於每股H股的註銷價），內資股註銷價將按照公告中「3.合併協議的主要條款」一節所述方式以向內資股股東發行首創發展註冊資本滿足。

於合併完成後，首創發展將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。詳情請參閱本公司於二零二一年七月九日發布的公告。

展望

展望二零二一年下半年，支持中國經濟進一步恢復、進一步向好的因素在逐漸累積增多，但不穩定、不確定因素仍然較多，經濟恢復仍不均衡。對於中國房地產行業，宏觀調控短期內難現實質鬆動，熱點城市仍將保持調控定力，行業金融環境持續收緊；行業銷售增速預期收窄，區域表現分化明顯；土地市場在「雙集中」政策引導下，城市間分化加劇，核心城市仍將保持較高熱度；行業內競爭愈發激烈，加速優勝劣汰，房企在傳統業務保持穩健安全經營風格的同時，積極尋求業務轉型升級，打造新的利潤增長點將至關重要。

在此形勢下，本集團將繼續堅持「強基固本，穩中求進」的工作總基調，追求健康長遠可持續發展，執行以下發展策略：

1. 堅決執行「快周轉」策略，深入落實「369」標準，全力推進存量資產去化，進一步提升簽約銷售的質量和效益，強調有質量的簽約；加快推進「磐石計劃」，全面升級「首創智造2025」運營體系，以經營管理和產品力提升為基礎，全力提高周轉速度及去化水平；強抓經營回款嚴控支出，以銷定產以收定支，加大回款考核權重及頻次；
2. 繼續實行安全穩健的投資策略，嚴控投資節奏，全面落實精準投資，進一步加強區域研判，嚴格投資標準，優選高效項目，以市場化原則進行資源配置；充分發揮多元業務聯動優勢，綜合採用差異化非競爭性方式，深入推進「地產+」拿地模式；以優質增量帶動存量，持續調整優化業務佈局及資產結構；
3. 積極培育創新業務，發揮自身多元業務優勢，深度挖掘存量業務價值，進一步提升資產運營管理能力，整合內外部資源，探索打造輕資產業務平台，實現可持續可盈利的創新業務模式；拓展整合產業資源，持續提升品牌標杆，強化業務綫間的協同資源獲取，實現多元創新業務為主業賦能；
4. 發揮自身信用優勢與資本運作優勢，依托立體金融平台，在降負債、降杠杆基礎上，積極拓寬融資渠道，保障充足融資儲備；多措並舉持續提升流動性，優化資本結構，進一步提升抗風險能力；充分發揮首金資本的產融結合優勢，以高質量金融助力公司穩健高質量發展。

財務分析

二零二一上半年，本集團的營業收入約為人民幣11,013,313,000元(二零二零年上半年：人民幣9,219,283,000元)，較二零二零年上半年增加約19%。營業收入增加的主要原因是本期物業開發銷售收入的增加。二零二一上半年，本集團實現營業稅後毛利率約19%，與二零二零年上半年的24%的毛利率相比減少5個百分點，主要原因是本期物業開發銷售業務毛利率降低。

二零二一上半年，本集團的營業利潤約為人民幣652,155,000元(二零二零年上半年：人民幣1,153,591,000元)，較二零二零上半年減少約43%。

1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零二一年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣213,401,790,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣210,549,900,000元)，其中，流動資產為人民幣170,651,200,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣169,225,285,000元)，非流動資產為人民幣42,750,590,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,324,615,000元)，總負債為人民幣173,096,719,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣163,219,964,000元)，其中，流動負債為人民幣92,491,577,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣91,844,304,000元)，非流動負債為人民幣80,605,142,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣71,375,660,000元)，股東權益為人民幣40,305,071,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣47,329,936,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零二一年六月三十日的流動比率為1.85(二零二零年十二月三十一日：1.84)。

於二零二一年六月三十日，本集團貨幣資金為人民幣38,912,082,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣37,178,480,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零二一年六月三十日，本集團貸款及公司債券共計人民幣102,766,071,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣97,374,933,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣74,934,087,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣65,877,540,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團於二零二一年六月三十日的資產負債率約為81%(二零二零年十二月三十一日：78%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本期內，本公司收購桐鄉新經濟城一級開發項目公司50%股權，桐鄉平安新經濟城開發有限公司為本公司之合營公司。

本期內，本公司分別收購烏鎮項目B3地塊、B4地塊、B5地塊項目公司9.15%、40%、40%股權，收購完成後，桐鄉市安悅置業有限公司為本公司之聯營公司，桐鄉市安博置業有限公司、桐鄉市安潤置業有限公司為本公司之合營公司。

3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零二一年六月三十日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團主要現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

4. 貸款

於二零二一年六月三十日，銀行貸款人民幣38,307,477,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣40,493,849,000元)為由本集團取得的信用借款。其中，銀行貸款人民幣35,561,172,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,686,244,000元)由本集團為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣2,746,305,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,807,605,000元)為由本集團取得的一般信用借款。

於二零二一年六月三十日，銀行貸款人民幣800,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)為由本集團取得的擔保借款。其中，銀行貸款人民幣800,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)由首創集團為本集團提供擔保借入。

於二零二一年六月三十日，銀行貸款人民幣10,604,057,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,390,733,000元)為由本集團取得的抵押借款。其中，銀行貸款人民幣5,402,504,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,209,004,000元)以若干相關開發中物業作抵押借入；銀行貸款人民幣381,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣162,000,000元)以投資性物業及其土地使用權作抵押借入；銀行貸款人民幣1,300,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,435,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入；銀行貸款人民幣1,572,220,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,639,496,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入；銀行貸款人民幣1,948,333,000元(二零二零年十二月三十一日：1,945,233,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入。

於二零二一年六月三十日，銀行貸款人民幣3,050,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,660,000,000元)為由本集團取得的質押借款。其中，銀行貸款人民幣2,450,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,660,000,000元)由本集團子公司以應收賬款作為質押借入，銀行貸款人民幣600,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)由本集團子公司以股權作為質押借入。

於二零二一年六月三十日，銀行貸款人民幣1,200,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)為由本集團取得的抵押、質押借款。由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性物業及其土地使用權作為抵押，並由本集團子公司以應收賬款收益權作為質押。

於二零二一年六月三十日，銀行貸款人民幣500,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)為由本集團取得的保證、抵押借款，由合作方及本集團提供擔保，本集團子公司以相關開發中物業作為抵押借入。

5. 公司債券

於二零一六年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，年利率為4.50%。該債券已於二零二一年四月清償。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，年利率為4.40%。該債券已於二零二一年六月清償。

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

於二零一八年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，年利率為3.84%。該債券已於二零二一年六月清償。

於二零一八年四月，本集團發行三年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，年利率為2.95%。該債券已於二零二一年四月清償。

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

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

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

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

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

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

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

於二零一九年四月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券1,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，年利率為4.30%。該債券已於二零二一年四月清償。

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

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

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

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

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

於二零二零年四月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券1,500,000,000元，年利率為3.40%。

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

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

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

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

於二零二一年三月，本集團公開發行五年期人民幣公司債券2,430,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.97%。

於二零二一年三月，本集團公開發行五年期人民幣公司債券2,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.00%。

於二零二一年四月，本集團非公開發行五年期人民幣公司債券1,850,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.19%。

於二零二一年六月，本集團非公開發行五年期人民幣公司債券1,804,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.30%。

6. 票據

於二零一四年二月，Central Plaza Development Ltd. (「**Central Plaza**」) 設立有擔保中期票據及永續證券計劃 (「**該計劃**」)，而International Financial Center Property Ltd. (「**IFC**」) 或本公司 (視情況而定) 就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza

可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。Central Plaza分別於二零一七年一月、二零一八年一月及二零一九年十月更新該計劃，根據更新計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券的本金上限提高至3,000,000,000美元。

於二零一八年一月，Central Plaza根據更新之上述計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期500,000,000美元票據，年利率為3.875%。上述票據已於二零二一年一月清償。

於二零一八年八月，貿景環球有限公司發行總票面值三年期400,000,000美元浮息擔保票據。上述票據已於二零二一年八月清償。

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

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

於二零二一年一月，Central Plaza發行總票面值五年期400,000,000美元票據，當前年利率為4.65%。

於二零二一年三月，Central Plaza發行總票面值五年期100,000,000美元票據，當前年利率為4.65%。

7. 權益工具

於二零一七年十二月，本集團通過華澳國際信託募集人民幣1,100,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,024,650,000元。上述票據已於二零二一年二月清償。

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

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

於二零一八年六月，本集團發行永續中期票據人民幣2,000,000,000元，扣除發行費用後，確認其他權益工具人民幣1,988,000,000元。上述票據已於二零二一年六月清償。

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

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

於二零一八年九月，本集團通過華澳國際信託募集發行永續債票據人民幣870,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣796,050,000元。上述票據已於二零二一年二月清償。

於二零一九年四月，本集團通過中航信託發行永續債票據人民幣1,800,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,685,346,000元。上述票據已於二零二一年四月清償。

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

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

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

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

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

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

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

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

於二零二零年十二月，本集團通過中原信託發行永續債票據人民幣1,000,000,000元，分派率為6.80%，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣985,283,000元。上述票據已於二零二一年五月清償。

於二零二一年一月，本集團之子公司發行債權投資計劃人民幣230,000,000元，分派率為6.50%，在本集團合併層面確認少數股東權益人民幣230,000,000元。

8. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零二一年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣8,056,426,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣11,666,064,000元）。上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產他項權利證後。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣153,000,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間聯營公司的長期借款提供擔保人民幣535,980,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣116,610,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣2,668,640,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣51,370,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間聯營公司的長期借款提供擔保人民幣168,620,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣162,360,000元。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

審核委員會

審核委員會已連同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，並就審計、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審計中期報告)進行磋商。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂標準的董事證券交易的守則。本公司於向所有董事作出特別諮詢後，彼等確認於期間內一直遵守標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至二零二一年六月三十日止的六個月沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售任何本公司之上市證券。

企業管治

於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企業管治守則」)載述的守則條文(「守則條文」)項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

除遵守守則條文外，本公司也在可行情況下採納企業管治守則中的最佳應用守則。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
彭思思

香港，二零二一年八月四日

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