

首创置业股份有限公司

截至 2021 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 2021 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 2021 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 – 150



普华永道

## 审阅报告

普华永道中天阅字(2021)第 0049 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（以下简称“首创置业”）的中期财务报表，包括 2021 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及中期财务报表附注。按照企业会计准则的规定编制中期财务报表是首创置业管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

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

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映首创置业 2021 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

刘磊  
中国注册会计师  
刘磊

中国·上海市  
2021 年 8 月 4 日

注册会计师

任丽君  
中国注册会计师  
任丽君

首创置业股份有限公司

2021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	2021年6月30日 合并 未经审计	2020年12月31日 合并 经审计	2021年6月30日 公司 未经审计	2020年12月31日 公司 经审计
流动资产					
货币资金	四(1);十六(1)	38,912,082	37,178,480	14,347,402	15,785,176
交易性金融资产	四(2)	264,821	348,743	30,999	58,173
应收账款	四(3)	1,583,204	1,495,686	-	-
预付款项	四(4)	1,484,148	2,111,448	34,453	16,380
其他应收款	四(5);十六(2)	19,321,764	18,050,908	74,094,973	75,768,373
存货	四(6)	100,361,060	102,546,959	-	-
合同资产	四(7)	5,348,115	5,019,400	-	-
其他流动资产	四(8)	3,376,006	2,473,661	25,606	3,932
流动资产合计		170,651,200	169,225,285	88,533,433	91,632,034
非流动资产					
衍生金融资产	四(33)	98,391	48,828	-	-
长期应收款	四(9)	3,778,686	3,523,207	-	-
长期股权投资	四(11);十六(3)	7,571,366	6,702,922	9,751,463	9,030,286
其他权益工具投资	四(12)	54,201	98,457	29,300	31,225
其他非流动金融资产	四(10);十六(4)	5,635,072	5,803,041	550,000	550,000
投资性房地产	四(13)	19,251,364	18,722,830	-	-
固定资产	四(14);十六(5)	433,538	439,751	51,307	52,431
使用权资产	四(15)	1,311,732	1,394,713	-	-
无形资产	四(16)	308,794	317,867	-	-
长期待摊费用	四(17)	619,726	558,680	-	-
递延所得税资产	四(18);十六(6)	2,799,900	2,573,449	1,831,440	1,676,377
其他非流动资产	四(19)	887,820	1,140,870	-	-
非流动资产合计		42,750,590	41,324,615	12,213,510	11,340,319
资产总计		213,401,790	210,549,900	100,746,943	102,972,353



首创置业股份有限公司

2021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	2021年6月30日 合并 未经审计	2020年12月31日 合并 经审计	2021年6月30日 公司 未经审计	2020年12月31日 公司 经审计
流动负债					
短期借款	四(21);十六(7)	513,094	502,403	100,039	96,771
交易性金融负债	四(2)	147,741	151,270	-	-
衍生金融负债	四(33)	173,113	238,764	-	-
应付票据	四(22)	236,917	101,072	-	-
应付账款	四(23)	11,561,475	12,644,877	22,122	22,272
合同负债	四(24)	32,769,268	26,221,026	-	-
应付职工薪酬	四(25);十六(8)	101,951	108,274	75,078	74,236
应交税费	四(26)	4,417,817	4,904,579	7,810	43,248
其他应付款	四(27);十六(9)	12,528,056	13,641,415	50,129,346	50,536,980
一年内到期的非流动负债	四(28);十六(10)	28,386,337	32,027,389	12,953,949	12,178,111
其他流动负债	四(24)	1,655,808	1,303,235	-	-
流动负债合计		92,491,577	91,844,304	63,288,344	62,951,618
非流动负债					
长期借款	四(29);十六(11)	42,874,365	41,727,674	1,070,980	1,080,990
应付债券	四(30);十六(12)	26,752,521	21,427,486	20,642,892	18,514,866
租赁负债	四(31)	1,268,114	1,339,577	-	-
长期应付款	四(32)	6,607,201	4,022,380	-	-
预计负债		4,629	3,087	-	-
递延所得税负债	四(18)	3,017,563	2,855,040	-	-
其他非流动负债	四(34)	80,749	416	-	-
非流动负债合计		80,605,142	71,375,660	21,713,872	19,595,856
负债合计		173,096,719	163,219,964	85,002,216	82,547,474
股东权益					
股本	四(35)	4,362,941	4,362,941	4,362,941	4,362,941
其他权益工具	十六(13)	5,912,942	12,392,272	5,912,942	12,392,272
其中: 永续债	十六(13)	5,912,942	12,392,272	5,912,942	12,392,272
资本公积	四(36);十六(14)	262,434	553,105	3,720,135	4,010,806
其他综合收益	四(37)	116,126	231,518	-	-
盈余公积	四(38)	829,151	829,151	829,151	829,151
未分配利润	四(39);十六(15)	10,747,920	10,708,575	919,558	(1,170,291)
归属于母公司股东权益合计		22,231,514	29,077,562	15,744,727	20,424,879
少数股东权益		18,073,557	18,252,374	-	-
股东权益合计		40,305,071	47,329,936	15,744,727	20,424,879
负债及股东权益总计		213,401,790	210,549,900	100,746,943	102,972,353

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

平李  
印松

主管会计工作的负责人:

辰钟  
印北

会计机构负责人:

斌范  
印书

首创置业股份有限公司

截至2021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2021年6月30日止 6个月期间 合并 未经审计	截至2020年6月30日止 6个月期间 合并 未经审计	截至2021年6月30日止 6个月期间 公司 未经审计	截至2020年6月30日止 6个月期间 公司 未经审计
一、营业收入	四(40)	11,013,313	9,219,283	(2,328)	9,013
减: 营业成本	四(40);四(42)	(8,755,237)	(6,882,475)	-	-
税金及附加	四(41)	(415,635)	(554,268)	(2)	(8,643)
销售费用	四(42)	(254,704)	(242,751)	-	-
管理费用	四(42);十六(16)	(381,409)	(480,537)	(57,155)	(81,039)
财务费用	四(43);十六(17)	(1,063,143)	(1,361,880)	(660,206)	(788,342)
其中: 利息费用		(1,219,715)	(1,525,382)	(777,362)	(871,781)
利息收入		222,278	154,768	128,352	89,935
加: 其他收益		27,703	20,506	595	4,297
投资收益	四(44);十六(18)	600,070	1,147,189	2,834,772	308,271
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益		409,564	19,138	375	3,653
公允价值变动(损失)/收益	四(45)	(131,555)	291,189	221	1,097
信用减值损失		12,501	(2,792)	-	-
资产处置收益		251	127	160	-
二、营业利润/(亏损)		652,155	1,153,591	2,116,057	(555,346)
加: 营业外收入		27,914	19,728	5,732	333
减: 营业外支出		(2,565)	(6,408)	-	(1,332)
三、利润/(亏损)总额		677,504	1,166,911	2,121,789	(556,345)
减: 所得税费用	四(46);十六(19)	(255,244)	(147,250)	155,063	276,217
四、净利润/(亏损)		422,260	1,019,661	2,276,852	(280,128)
按经营持续性分类					
持续经营净利润/(亏损)		422,260	1,019,661	2,276,852	(280,128)
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		226,348	850,221	不适用	不适用
少数股东损益		195,912	169,440	不适用	不适用
五、其他综合(亏损)/收益的税后净额	四(37)	(115,392)	27,442	-	-
归属于母公司股东的 其他综合(亏损)/收益的税后净额		(115,392)	27,442	-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合亏损		(42,331)	-	-	-
1. 其他权益工具投资公允价值变动		(42,331)	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合(亏损)/ 收益		(73,061)	27,442	-	-
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		(50,751)	(10,403)	-	-
2. 现金流量套期储备		7,765	4,656	-	-
3. 外币财务报表折算差额		(30,075)	33,189	-	-
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		306,868	1,047,103	2,276,852	(280,128)
归属于母公司股东的综合收益总额		110,956	877,663	不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		195,912	169,440	不适用	不适用
七、每股收益	四(47)				
基本每股收益(人民币元)		0.01	0.11	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)		0.01	0.11	不适用	不适用

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





# 首创置业股份有限公司

截至2021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2021年6月30 日止 6个月期间 合并 未经审计	截至2020年6月30 日止 6个月期间 合并 未经审计	截至2021年6月30 日止 6个月期间 公司 未经审计	截至2020年6月30 日止 6个月期间 公司 未经审计
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		17,170,532	10,401,378	198	6,823
收到其他与经营活动有关的现金	四(48)(a)	430,523	434,608	5,198,912	8,781,867
经营活动现金流入小计		17,601,055	10,835,986	5,199,110	8,788,690
购买商品、接受劳务支付的现金		(5,346,512)	(8,539,681)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(461,346)	(676,881)	(30,428)	(104,232)
支付的各项税费		(1,478,660)	(1,940,324)	(67,775)	(41,212)
支付其他与经营活动有关的现金	四(48)(b)	(594,300)	(630,390)	(420,433)	(3,570,326)
经营活动现金流出小计		(7,880,818)	(11,787,276)	(518,636)	(3,715,770)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(49)	9,720,237	(951,290)	4,680,474	5,072,920
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		1,252,783	389,916	1,041,273	389,916
取得子公司增加的现金净额		-	125,420	-	-
处置固定资产和其他长期资产 收回的现金净额		2,561	3,143	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额		-	2,156,014	-	1,671,668
收到其他与投资活动有关的现金	四(48)(c)	2,094,806	3,509,024	986,641	1,607,025
投资活动现金流入小计		3,350,150	6,183,517	2,027,914	3,668,609
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		(548,382)	(384,326)	(2,262)	(1,136)
投资支付的现金		(1,746,896)	(3,018,966)	(1,806,252)	(330,100)
支付其他与投资活动有关的现金	四(48)(d)	(3,238,301)	(3,152,289)	(1,476,333)	(787,200)
投资活动现金流出小计		(5,533,579)	(6,555,581)	(3,284,847)	(1,118,436)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(2,183,429)	(372,064)	(1,256,933)	2,550,173
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		230,000	1,300,762	-	800,762
其中: 股东增资收到的现金		-	800,762	-	800,762
子公司发行资管计划吸收投资收到的现金		230,000	500,000	-	-
取得借款收到的现金		15,493,557	17,178,516	-	-
发行债券收到的现金		11,337,976	8,350,793	8,054,267	5,269,985
收到其他与筹资活动有关的现金	四(48)(e)	1,235,629	2,065,589	1,447,625	529,556
筹资活动现金流入小计		28,297,162	28,895,660	9,501,892	6,600,303
偿还债务支付的现金		(22,005,601)	(16,962,478)	(5,100,010)	(5,655,263)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(3,436,391)	(3,746,055)	(1,205,792)	(1,810,254)
偿还其他权益工具支付的现金		(6,770,000)	-	(6,770,000)	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(48)(f)	(2,881,169)	(2,064,728)	(1,287,405)	(89,083)
筹资活动现金流出小计		(35,093,161)	(22,773,261)	(14,363,207)	(7,554,600)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(6,795,999)	6,122,399	(4,861,315)	(954,297)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(88,940)	41,785	-	9,612
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	四(49)	651,869	4,840,830	(1,437,774)	6,678,408
加: 期初现金及现金等价物余额		35,650,248	25,791,105	15,785,176	10,003,378
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四(49)	36,302,117	30,631,935	14,347,402	16,681,786

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

平李  
印松

主管会计工作的负责人:

辰钟  
印北

会计机构负责人:

斌范  
印书

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2020年1月1日期初余额		3,852,563	15,124,416	395,293	289,943	829,151	11,412,652	10,137,088	42,041,106
截至2020年6月30日止6个月期间		510,378	-	290,384	27,442	-	(920,262)	3,524,543	3,432,485
增减变动额									
综合收益总额									
净利润									
其他综合收益	四(37)	-	-	-	-	-	850,221	169,440	1,019,661
综合收益总额合计		-	-	-	27,442	-	-	-	27,442
股东投入和减少资本		-	-	-	27,442	-	850,221	169,440	1,047,103
股东投入资本		510,378	-	290,384	-	-	-	3,682,889	4,483,651
利润分配									
对股东的分配	四(39)	-	-	-	-	-	(741,700)	(226,083)	(967,783)
对其他权益工具持有者的分配	四(39)	-	-	-	-	-	(1,028,783)	(101,703)	(1,130,486)
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
2021年1月1日期初余额		4,362,941	12,392,272	553,105	231,518	829,151	10,708,575	18,252,374	47,329,936
截至2021年6月30日止6个月期间		-	(6,479,330)	(290,671)	(115,392)	-	39,345	(178,817)	(7,024,865)
增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	-	226,348	195,912	422,260
其他综合亏损	四(37)	-	-	-	(115,392)	-	-	-	(115,392)
综合收益总额合计		-	-	-	(115,392)	-	226,348	195,912	306,868
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	230,000	230,000
利润分配									
对股东的分配		-	-	-	-	-	-	(466,084)	(466,084)
对其他权益工具持有者的分配	四(39)	-	-	-	-	-	(187,003)	(138,645)	(325,648)
偿还其他权益工具	四(36);十六(13)	-	(6,479,330)	(290,671)	-	-	-	-	(6,770,001)
2021年6月30日期末余额		4,362,941	5,912,942	262,434	116,126	829,151	10,747,920	18,073,557	40,305,071

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人

平李  
印松

主管会计工作的负责人

辰钟  
印北

会计机构负责人

斌范  
印书





首创置业股份有限公司  
截至2021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	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2020年1月1日期初余额		3,852,563	15,124,416	3,515,341	-	829,151	789,834	24,111,305
截至2020年6月30日止6个月期间								
增减变动额		510,378	-	290,384	-	-	(2,050,611)	(1,249,849)
综合亏损总额								
净亏损	十六(15)	-	-	-	-	-	(280,128)	(280,128)
综合亏损总额合计		-	-	-	-	-	(280,128)	(280,128)
股东投入和减少资本								
股东投入资本		510,378	-	290,384	-	-	-	800,762
利润分配								
对股东的分配	十六(15)	-	-	-	-	-	(741,700)	(741,700)
对其他权益工具持有者的分配	十六(15)	-	-	-	-	-	(1,028,783)	(1,028,783)
2020年6月30日期末余额		4,362,941	15,124,416	3,805,725	-	829,151	(1,260,777)	22,861,456
2021年1月1日期初余额		4,362,941	12,392,272	4,010,806	-	829,151	(1,170,291)	20,424,879
截至2021年6月30日止6个月期间								
增减变动额		-	(6,479,330)	(290,671)	-	-	2,089,849	(4,680,152)
综合收益总额								
净利润	十六(15)	-	-	-	-	-	2,276,852	2,276,852
综合收益总额合计		-	-	-	-	-	2,276,852	2,276,852
利润分配								
对其他权益工具持有者的分配	十六(15)	-	-	-	-	-	(187,003)	(187,003)
偿还其他权益工具	十六(13);十六(14)	-	(6,479,330)	(290,671)	-	-	-	(6,770,001)
2021年6月30日期末余额		4,362,941	5,912,942	3,720,135	-	829,151	919,558	15,744,727

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李松

主管会计工作的负责人: 辰钟

会计机构负责人: 斌范

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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。

本公司的母公司和最终母公司均为首创集团，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主板挂牌上市交易，于 2021 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。

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 8 月 4 日批准报出。

本中期财务报表未经审计。

### 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。

#### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2021 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。



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

### (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。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

本集团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。本集团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

本集团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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。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 2021 年 6 月 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：

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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。

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。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，其余列示为交易性金融资产。

### 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计入当期损益。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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：

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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
应收土地一级开发	对土地一级开发客户的应收款项
物业承租客户组合	对投资物业承租方的应收款项
其他应收款项组合	其他

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

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

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



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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：

- (i) 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。
- (ii) 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。

#### (d) 金融工具的公允价值确定

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

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

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。

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。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

#### (a) 分类

存货包括开发成本、开发产品、开发中土地、库存商品等，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。

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。

### (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合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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形成的长期股权投资，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，以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；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

#### (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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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(18))。

### (13) 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 2021 年 6 月 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)

### (13) 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，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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。

### (14) 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 2021 年 6 月 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) 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	40 年	0%	2.5%
运输工具	4 年	0%	25.0%
办公设备	3 年	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(18))。

#### (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。

### (15) 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 2021 年 6 月 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) 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。

### (16) 无形资产

无形资产包括合同性客户关系、特许经营权等，以成本计量。

#### (a) 合同性客户关系

合同性客户关系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(18))。

### (17) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他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。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

### (18) 长期资产减值

固定资产、使用权资产、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资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (19) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利。

#### (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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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。

### (20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (21) 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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 预计负债(续)

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，列报为流动负债。

### (22) 收入

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。如果本集团满足下列条件时，商品的控制权在某一时段内发生转移：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；或
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果商品的控制权在某一时段内转移，本集团按在整个合同期间已完成履约义务的进度进行收入确认。否则，收入于客户获得商品房控制权的某一时点确认。

本集团在报告日根据已完成履约义务的进度对来自于在某一时段内确认收入类型的商品销售合同确认收入。已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度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计算。

对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

### (22) 收入(续)

#### (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) 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。

#### (d) 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。

### (23) 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。



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

### (23) 政府补助(续)

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。

### (24) 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 2021 年 6 月 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) 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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

#### 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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 租赁(续)

本集团作为出租人(续)

#### (a) 经营租赁(续)

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

### (26) 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。

### (27) 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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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。

### (29) 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。

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计和关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

##### (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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

##### (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：

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

### (29) 重要会计估计和判断(续)

#### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (ii) 投资性房地产公允价值(续)

- 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)；
- 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。

##### (iii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间未发生重大变化。

#### (b) 采用会计政策的关键判断

##### (i) 流动性的列报

本集团对于合同资产、应收账款和其他应收款有关于流动性的列报，涉及重大估计和判断。本集团结合所属资产对应项目的现实状态和未来发展预期，考虑正常营业周期和行业处理惯例，对其进行长短期资产分类和列报。

### (30) 重要会计政策变更

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团在编制截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表时，已参照上述通知中的简化方法进行处理。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

根据财政部、国家税务总局、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 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	468	481
银行存款	38,838,634	37,127,001
其他货币资金	72,980	50,998
合计	<u>38,912,082</u>	<u>37,178,480</u>

于 2021 年 6 月 30 日，银行存款中人民币 2,536,985,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 1,477,234,000 元)作为预售监管资金、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。

于 2021 年 6 月 30 日，其他货币资金中人民币 72,980,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 50,998,000 元)作为银行承兑汇票保证金存款。

#### (2) 交易性金融资产和交易性金融负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
交易性金融资产—		
预计一年内收回的澳大利亚		
房地产投资款(i)	233,822	242,648
资产管理计划委托投资(ii)	30,999	58,173
加盖货币掉期合约(iii)	-	47,922
合计	<u>264,821</u>	<u>348,743</u>
交易性金融负债—		
加盖货币掉期合约(iii)	<u>147,741</u>	<u>151,270</u>

(i) 该款项为本集团对澳大利亚房地产项目提供的投资款，于 2021 年 6 月 30 日，预计一年以内收回的投资款公允价值折合人民币共计约 233,822,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 242,648,000 元)，预计一年以上收回的投资款公允价值折合人民币共计约 3,952,341,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 4,120,310,000 元)(附注四(10))。

(ii) 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。

(iii) 本集团为中期票据及外币借款等外币负债购买加盖货币掉期合约，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或交易性金融负债核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	1,591,585	1,503,861
减：坏账准备(b)	(8,381)	(8,175)
净额	<u>1,583,204</u>	<u>1,495,686</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。

(a) 应收账款按其入账日期的账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	430,424	309,503
一到二年	300,372	306,803
二到三年	24,532	79,473
三年以上	836,257	808,082
合计	<u>1,591,585</u>	<u>1,503,861</u>

(b) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，应收中国再保险(集团)股份有限公司款项人民币 7,000,000 元，本集团认为该应收款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

于 2021 年 6 月 30 日，组合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
应收土地一级开发款	800,000	0.12	(959)
应收房款及租赁款等	<u>784,585</u>	0.05	<u>(422)</u>
合计	<u>1,584,585</u>		<u>(1,381)</u>



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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(续)

(b) 坏账准备(续)

于 2020 年 12 月 31 日，组合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
应收土地一级开发款	800,000	0.12	(959)
应收房款及租赁款等	696,861	0.03	(216)
合计	<u>1,496,861</u>		<u>(1,175)</u>

本集团按组合计提坏账准备的应收账款主要为应收某土地整理中心土地一级开发合作款，该款项内含报酬率为 0%，不存在重大融资成分。于 2021 年 6 月 30 日，该款项余额为人民币 4,170,764,000 元(2020 年 12 月 31 日：4,170,764,000 元)，预计一年以内收回的金额为人民币 800,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：800,000,000 元)，预计一年以上收回的金额为人民币 3,370,764,000 元(2020 年 12 月 31 日：3,370,764,000 元)(附注四(9))。按照整个存续期的预期信用损失计量，已计提减值准备人民币 5,000,000 元，其中，预计一年以内收回的部分计提减值准备人民币 959,000 元，预计一年以上收回的部分计提减值准备人民币 4,041,000 元(附注四(9))。

(4) 预付款项

	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	1,360,526	92	2,035,553	96
一年以上	123,622	8	75,895	4
合计	<u>1,484,148</u>	<u>100</u>	<u>2,111,448</u>	<u>100</u>

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注九(6))	16,278,394	15,385,303
联合投标款(i)	961,314	994,614
土地投标保证金及其他保证金	1,163,390	511,008
应收债权转让款(ii)	-	316,541
应收其他经营往来款	302,851	303,420
代收代缴款项	134,582	130,407
土地回购款	9,931	69,931
应收关联方股利(附注九(6))	36,578	36,578
应收利息	579	429
其他	590,255	581,142
合计	19,477,874	18,329,373
减：坏账准备	(156,110)	(278,465)
净额	19,321,764	18,050,908

(i) 于 2021 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。

(ii) 于 2020 年 12 月 31 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，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 109,541,000 元。本期，本集团与奥莱广东及重整投资人多弗国际控股集团有限公司签订普通债权留债协议，留债金额为人民币 206,600,000 元，其余部分不再清偿。留债履行期限为自重整计划执行完毕之日起 5 年，因此，本集团将其作为长期应收款核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	17,180,556	14,793,193
一到二年	422,280	1,030,000
二到三年	1,517,307	1,956,211
三年以上	357,731	549,969
合计	<u>19,477,874</u>	<u>18,329,373</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段			第三阶段			合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备
2020 年 12 月 31 日	16,477,214	(83,229)	1,399,570	-	(83,229)	452,589	(195,236)
本期变动	1,323,857	-	186,185	-	-	(361,541)	122,355
2021 年 6 月 30 日	<u>17,801,071</u>	<u>(83,229)</u>	<u>1,585,755</u>	<u>-</u>	<u>(83,229)</u>	<u>91,048</u>	<u>(72,881)</u>

于 2021 年 6 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率(%)	坏账准备
组合计提：			
应收关联方款项及联合投标款组合	16,595,952	0.5	(83,229)
其他	1,205,119	-	-
合计	<u>17,801,071</u>		<u>(83,229)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率(%)	坏账准备
组合计提：			
应收关联方款项及联			
合投标款组合	16,379,917	0.5	(83,229)
其他	97,297	-	-
合计	<u>16,477,214</u>		<u>(83,229)</u>

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

于 2021 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：			
应收南京龙袍项目代			
建款项	21,219	35	(7,440)
其他	69,829	94	(65,441)
合计	<u>91,048</u>		<u>(72,881)</u>

于 2020 年 12 月 31 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：			
应收奥莱广东往来款项	316,541	35	(109,541)
应收南京龙袍项目代建			
款项	66,219	35	(23,219)
其他	69,829	89	(62,476)
合计	<u>452,589</u>		<u>(195,236)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	75,935,341	-	75,935,341	78,032,394	-	78,032,394
开发产品	23,919,188	(119,188)	23,800,000	23,970,068	(119,188)	23,850,880
开发中土地	283,985	-	283,985	197,114	-	197,114
库存商品	341,122	-	341,122	465,674	-	465,674
其他	612	-	612	897	-	897
合计	100,480,248	(119,188)	100,361,060	102,666,147	(119,188)	102,546,959

(b) 存货账面余额本期变动分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
开发成本	78,032,394	5,977,118	(8,074,171)	75,935,341
开发产品	23,970,068	7,865,366	(7,916,246)	23,919,188
开发中土地	197,114	86,871	-	283,985
库存商品	465,674	3,632	(128,184)	341,122
其他	897	212	(497)	612
合计	102,666,147	13,933,199	(16,119,098)	100,480,248

(c) 存货跌价准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	本期增加 计提	本期减少 转回	本期减少 转销	2021 年 6 月 30 日
开发产品	119,188	-	-	-	119,188
合计	119,188	-	-	-	119,188

于 2021 年 6 月 30 日，本集团开发成本中有账面价值人民币 22,294,976,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 20,003,701,000 元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行，取得借款人民币 9,150,837,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 8,589,237,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
土地一级开发	5,348,115	5,019,400
减：合同资产减值准备	-	-
净额	<u>5,348,115</u>	<u>5,019,400</u>

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。于 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团合同资产均未逾期，不存在重大的预期信用损失，未计提减值准备。

(8) 其他流动资产

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预缴税金	2,884,202	2,173,023
合同取得成本	389,443	263,853
待认证进项税	102,361	36,785
合计	<u>3,376,006</u>	<u>2,473,661</u>

(9) 长期应收款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收土地一级开发款(附注四(3)(b))	3,370,764	3,370,764
应收债权转让款	202,763	-
应收法国项目投资款	200,275	147,559
其他	8,925	8,925
合计	<u>3,782,727</u>	<u>3,527,248</u>
减：应收土地一级开发款减值准备	(4,041)	(4,041)
净额	<u>3,778,686</u>	<u>3,523,207</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
澳大利亚房地产投资款(附注四(2)(i))	3,952,341	4,120,310
对北京天城永泰置业有限公司 (以下称"天城永泰")的投资款		
(i)	1,682,731	1,682,731
合计	<u>5,635,072</u>	<u>5,803,041</u>

(i) 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业(a)	5,701,511	4,902,221
联营企业(b)	1,869,855	1,800,701
合计	<u>7,571,366</u>	<u>6,702,922</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>7,571,366</u>	<u>6,702,922</u>

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动						2021 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	
珠海横琴成都伟华股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海横琴 成都伟华基金”)(i)	56,655	-	-	14,078	-	-	-	70,733
北京万筑房地产开发有限责任公司(以下称“北京万筑”)	43,303	-	-	207	-	-	-	43,510
珠海横琴首聚创投股权投资基金管理公司(以下称“珠海横琴基 金管理公司”)	29,535	-	-	44	-	-	-	29,579
北京创远亦程置业有限公司(以下称“创远亦程”)	-	-	-	40,951	-	-	-	40,951
重庆华宇业升实业有限公司	88,613	-	-	(6,085)	-	-	-	82,528
天津睿滨置业有限公司(以下称“天津睿滨”)	312,721	-	-	(2,328)	-	-	-	310,393
上海恒固房地产开发有限公司(以下称“上海恒固”)	128,517	-	-	33	-	-	-	128,550
上海松铭房地产开发有限公司(以下称“上海松铭”)	101,024	-	-	68	-	-	-	101,092
天津合发房地产开发有限公司(以下称“天津合发”)	297,219	-	-	(464)	-	-	-	296,755
北京金龙永辉置业有限公司(以下称“金龙永辉”)(ii)	29,643	-	-	38	-	-	-	29,681
北京达成光远置业有限公司(以下称“达成光远”)(iii)	50,719	-	-	2,538	-	-	-	53,257
天津联津房地产开发有限公司(以下称“天津联津”)	264,047	-	-	194	-	-	-	264,241
天津市联展房地产开发有限公司(以下称“天津联展”)(iv)	138,423	-	-	(423)	-	-	-	138,000
北京金海湖文旅投资有限公司(v)	290,477	25,725	-	(2,201)	-	-	-	314,001
宁波首钜翌明投资合伙企业(有限合伙)(v)	249,057	10,000	-	(2,488)	-	-	-	256,569
北京金谷创展置业有限公司(以下称“金谷创展”)	146,390	-	-	(7,414)	-	-	-	138,976
北京悦创房地产开发有限公司(以下称“北京悦创”)	125,629	-	-	6,468	-	-	-	132,097



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动						2021 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	
北京通号北房置业有限公司(以下称“北京通号北房”)	20,767	-	-	3,749	-	-	-	24,516
天津和谐霓股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下称 “天津和谐霓”)	724,206	-	-	156,508	-	-	-	880,714
北京致诚鑫达物业管理有限公司(以下称“致诚鑫达”)	-	-	-	100,372	-	-	-	100,372
珠海首正德金股权投资基金(有限合伙)	24,465	-	-	(183)	-	-	-	24,282
云南滇府房地产开发有限公司(以下称“云南滇府”)	473,129	-	-	(18,312)	-	-	-	454,817
北京金谷创信置业有限责任公司(以下称“金谷创信”)	56,982	-	-	(3,232)	-	-	-	53,750
天津龙马合创股权投资合伙企业(有限合伙)(以下称“龙马 合创”)(vi)	340,993	-	(61,510)	(5,542)	-	-	-	273,941
南京曦地鑫科商业管理有限公司(以下称“曦地鑫科”)	376,209	-	-	4,964	-	-	-	381,173
瑞明信德(天津)投资合伙企业(有限合伙)(以下称“瑞 明信德”)	500,280	-	-	2	-	-	-	500,282
桐乡平安新经济城开发有限公司(以下称“桐乡平安”)(vii)	-	541,871	-	(24)	-	-	-	541,847
其他	33,218	-	-	1,686	-	-	-	34,904
合计	4,902,221	577,596	(61,510)	283,204	-	-	-	5,701,511

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 2021 年 6 月 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) 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 2021 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 14,078,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：投资收益人民币 1,232,000 元)。

- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团对该等企业增加投资。
- (vi) 本集团持有龙马合创 50% 股权，将其作为合营企业核算。本期本集团与龙马合创其他股东按持股比例自龙马合创减资，减少长期股权投资人民币 61,510,000 元。
- (vii) 截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团对桐乡平安实缴出资。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动						2021 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	
北京中关村集成电路设计园发展有限公司(以下称“中关村集成电路园”)(i)	493,268	-	-	43,516	-	-	-	536,784
沈阳首创新资置业有限公司(以下称“沈阳新资”)	232,207	-	-	221	-	-	-	232,428
天津首创新明置业有限公司(以下称“天津新明”)	194,755	-	-	(38)	-	-	-	194,717
天津首创新青置业有限公司(以下称“天津新青”)	79,626	-	-	(12)	-	-	-	79,614
南昌华创兴洪置业有限公司(以下称“南昌华创”)	23,527	-	-	962	-	-	-	24,489
北京腾泰亿远置业有限公司(以下称“腾泰亿远”)	191,749	-	-	(2,422)	-	-	-	189,327
北京开元和安投资管理有限公司(以下称“开元和安”)	484,870	-	-	413	-	-	-	485,283
广州增城区润昱置业有限公司(以下称“广州润昱”)	22,477	-	-	(2,259)	-	-	-	20,218
北京首创文化产业投资基金(有限合伙)(以下称“文化产业投资基金”)	30,395	-	-	133	-	-	-	30,528
珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)(以下称“珠海横琴瑞元嘉陵基金”)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-
桐乡市安悦置业有限公司(以下称“桐乡安悦”)(iii)	-	18,300	-	(14)	-	-	-	18,286
其他	47,827	-	-	10,354	-	-	-	58,181
合计	1,800,701	18,300	-	50,854	-	-	-	1,869,855

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 2021 年 6 月 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) 截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团对桐乡安悦实缴出资。

#### (12) 其他权益工具投资

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
权益工具投资		
优客工场(北京)创业投资有限公司(以下称“优客工场”)	24,901	67,232
国开思远(北京)投资基金有限公司(以下称“国开思远”)	29,300	31,225
合计	54,201	98,457
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
优客工场		
—成本	200,000	200,000
—累计公允价值变动	(175,099)	(132,768)
国开思远		
—成本	29,300	31,225
—累计公允价值变动	-	-
合计	54,201	98,457

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	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
2020 年 12 月 31 日	16,782,445	1,940,385	18,722,830
本期购建	-	401,534	401,534
其他调整	(1,716)	-	(1,716)
公允价值变动损益 (附注四(45))	128,716	-	128,716
2021 年 6 月 30 日	16,909,445	2,341,919	19,251,364

- (i) 于 2021 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。

截至 2021 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 47,033,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 37,027,000 元)。用于确定资本化金额的资本化率平均为年利率 5.18%(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：6.69%)。

截至 2021 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 128,716,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 305,367,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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				
2020 年 12 月 31 日	437,710	39,196	147,063	623,969
本期增加	-	51	21,026	21,077
购置	-	51	21,026	21,077
本期减少	-	(986)	(13,841)	(14,827)
处置及报废	-	(986)	(13,841)	(14,827)
2021 年 6 月 30 日	437,710	38,261	154,248	630,219

累计折旧				
2020 年 12 月 31 日	(44,474)	(29,371)	(110,373)	(184,218)
本期增加	(14,126)	(1,109)	(9,745)	(24,980)
计提	(14,126)	(1,109)	(9,745)	(24,980)
本期减少	-	924	11,593	12,517
处置及报废	-	924	11,593	12,517
2021 年 6 月 30 日	(58,600)	(29,556)	(108,525)	(196,681)

减值准备				
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本期增加	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	-	-	-	-

账面价值				
2021 年 6 月 30 日	379,110	8,705	45,723	433,538
2020 年 12 月 31 日	393,236	9,825	36,690	439,751

截至 2021 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 24,980,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 19,497,000 元)，其中计入管理费用的折旧费用为人民币 16,236,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 13,937,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

2020 年 12 月 31 日	1,624,086
本期增加	-
新增租赁合同	-
本期减少	(13,060)
租赁合同到期	(13,060)
2021 年 6 月 30 日	1,611,026

累计折旧

2020 年 12 月 31 日	(229,373)
本期增加	(82,981)
计提	(82,981)
本期减少	13,060
租赁合同到期	13,060
2021 年 6 月 30 日	(299,294)

减值准备

2020 年 12 月 31 日	-
本期增加	-
本期减少	-
2021 年 6 月 30 日	-

账面价值

2021 年 6 月 30 日	1,311,732
2020 年 12 月 31 日	1,394,713

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	合同性客户关系	特许经营权	其他	合计
原价				
2020 年 12 月 31 日	304,390	20,667	44,889	369,946
本期增加	-	-	9,766	9,766
购置	-	-	9,766	9,766
本期减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	304,390	20,667	54,655	379,712

累计摊销				
2020 年 12 月 31 日	(30,469)	(6,052)	(15,558)	(52,079)
本期增加	(15,235)	(2,227)	(1,377)	(18,839)
计提	(15,235)	(2,227)	(1,377)	(18,839)
本期减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	(45,704)	(8,279)	(16,935)	(70,918)

减值准备				
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本期增加	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	-	-	-	-

账面价值				
2021 年 6 月 30 日	258,686	12,388	37,720	308,794
2020 年 12 月 31 日	273,921	14,615	29,331	317,867

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间无形资产的摊销金额为人民币 18,839,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 20,258,000 元)。

(17) 长期待摊费用

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2021 年 6 月 30 日
投资物业改良	128,819	5,543	(25,763)	108,599
使用权资产改良	394,663	98,925	(17,834)	475,754
其他	35,198	13,254	(13,079)	35,373
合计	<u>558,680</u>	<u>117,722</u>	<u>(56,676)</u>	<u>619,726</u>



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2020 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
减值准备	71,700	17,925	71,700	17,925
预提工资及其他 成本费用	812,296	203,074	720,928	180,232
累计亏损	10,317,420	2,579,355	9,507,520	2,376,880
抵消内部未实现 利润	825,016	206,254	847,744	211,936
合计	12,026,432	3,006,608	11,147,892	2,786,973
其中：				
预计于 1 年内 (含 1 年)转回 的金额		232,899		346,444
预计于 1 年后转 回的金额		2,773,709		2,440,529
合计		3,006,608		2,786,973

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2020 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	247,730	61,933	247,730	61,933
非同一控制下企业合并	2,990,940	747,735	3,055,960	763,990
资本化利息	4,502,312	1,125,578	4,076,904	1,019,226
计入损益的投资性房地 产公允价值变动	3,945,433	986,358	3,831,881	957,970
计入其他综合收益的投 资性房地产公允价值 变动	278,100	69,525	345,768	86,442
投资性房地产的折旧 差异	575,496	143,874	484,468	121,117
土地一级开发	225,724	56,431	209,948	52,487
其他	131,348	32,837	21,596	5,399
合计	12,897,083	3,224,271	12,274,255	3,068,564
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年) 转回的金额		27,020		18,229
预计于 1 年后转回的 金额		3,197,251		3,050,335
合计		3,224,271		3,068,564

(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：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	3,650,144	3,162,149
可抵扣暂时性差异	691,913	704,414
合计	4,342,057	3,866,563

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
2021 年	809,423	815,693
2022 年	396,395	396,396
2023 年	453,924	454,676
2024 年	573,637	591,236
2025 年	903,821	904,148
2026 年	512,944	-
合计	<u>3,650,144</u>	<u>3,162,149</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：

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	206,708	2,799,900	213,524	2,573,449
递延所得税负债	<u>206,708</u>	<u>3,017,563</u>	<u>213,524</u>	<u>2,855,040</u>

(19) 其他非流动资产

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预缴税金	877,619	1,130,747
其他	<u>10,201</u>	<u>10,123</u>
合计	<u>887,820</u>	<u>1,140,870</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少		2021 年 6 月 30 日
			转回	转销	
应收账款坏账准备					
(附注四(3)(b))	8,175	206	-	-	8,381
其中：单项计提坏账准备	7,000	-	-	-	7,000
组合计提坏账准备	1,175	206	-	-	1,381
其他应收款坏账准备(附注四					
(5)(b))	278,465	2,965	(15,779)	(109,541)	156,110
长期应收款坏账准备(附注四					
(9))	4,041	-	-	-	4,041
小计	290,681	3,171	(15,779)	(109,541)	168,532
存货跌价准备(附注四(6)(c))	119,188	-	-	-	119,188
商誉减值准备	172,137	-	-	-	172,137
小计	291,325	-	-	-	291,325
合计	582,006	3,171	(15,779)	(109,541)	459,857

(21) 短期借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	503,055	495,245
计提利息	10,039	7,158
合计	513,094	502,403

于 2021 年 6 月 30 日，短期借款的利率区间为 2.96%至 6.50% (2020 年 12 月 31 日：2.19%至 6.50%)。

(22) 应付票据

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	196,217	99,418
银行承兑汇票	40,700	1,654
合计	236,917	101,072

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(23) 应付账款

应付账款按其入账日期的账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	10,472,877	11,818,235
一年以上	1,088,598	826,642
合计	<u>11,561,475</u>	<u>12,644,877</u>

(24) 合同负债及其他流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
开发项目预售款	34,131,272	27,229,324
预收商品款	126,081	125,629
预收物业费及服务费	72,213	70,728
其他	95,510	98,580
合计	<u>34,425,076</u>	<u>27,524,261</u>
减：开发项目预售款中转入其 他流动负债的待转销项 税(i)	<u>(1,655,808)</u>	<u>(1,303,235)</u>
净额	<u>32,769,268</u>	<u>26,221,026</u>

截至2021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7,536,322,000元合同负债(截至2020年6月30日止六个月期间：人民币6,381,383,000元)已于当期转入营业收入。

- (i) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团因开发项目预售款产生的待转销项税为人民币 1,655,808,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 1,303,235,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 应付职工薪酬

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	99,429	106,922
应付设定提存计划(b)	2,522	1,352
合计	<u>101,951</u>	<u>108,274</u>

(a) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	25,820	322,960	(329,086)	19,694
职工福利费	17	5,594	(5,186)	425
社会保险费	1,641	32,933	(33,710)	864
其中：医疗保险费	1,482	31,148	(31,932)	698
工伤保险费	109	1,172	(1,186)	95
生育保险费	50	613	(592)	71
住房公积金	1,035	34,537	(35,070)	502
工会经费和职工教育经费	8,493	4,531	(4,351)	8,673
董事薪金(附注九(7))	26,445	203	(241)	26,407
利润分享计划	42,705	-	-	42,705
其他短期薪酬	766	10,008	(10,615)	159
合计	<u>106,922</u>	<u>410,766</u>	<u>(418,259)</u>	<u>99,429</u>

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 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

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
基本养老保险	985	37,968	(36,910)	2,043
年金缴费	156	4,800	(4,676)	280
失业保险费	211	1,489	(1,501)	199
合计	<u>1,352</u>	<u>44,257</u>	<u>(43,087)</u>	<u>2,522</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(26) 应交税费

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应交土地增值税	3,405,871	3,826,164
应交企业所得税	563,292	629,789
未交增值税	399,811	387,403
其他	48,843	61,223
合计	<u>4,417,817</u>	<u>4,904,579</u>

(27) 其他应付款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方往来款(附注九(6))	9,151,976	9,027,638
应付天城永泰往来款	1,541,018	1,590,898
应付其他经营往来款	274,965	1,304,337
应付其他权益工具股利	215,685	431,158
保证金	317,910	338,570
应付关联方股利(附注九(6))	196,753	196,753
购房订金	167,726	118,771
代收契税及维修基金	68,890	57,211
应付高级永续债券股利	25,704	25,704
其他	567,429	550,375
合计	<u>12,528,056</u>	<u>13,641,415</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 一年内到期的非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(29))	11,084,614	12,321,663
一年内到期的应付债券(附注四(30))	16,244,315	18,680,485
计提利息	939,947	905,662
一年内到期的租赁负债(附注四(31))	117,461	119,579
合计	<u>28,386,337</u>	<u>32,027,389</u>

(29) 长期借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用(a)	24,743,462	26,727,624
保证(b)	800,000	-
抵押(c)	10,604,057	10,390,733
质押(d)	3,050,500	3,660,000
保证、抵押(e)	500,000	-
抵押、质押(f)	1,200,000	-
债权投资计划(g)	13,060,960	13,270,980
小计	<u>53,958,979</u>	<u>54,049,337</u>
减：一年内到期的长期借款		
其中：		
信用(a)	(6,165,315)	(6,112,811)
抵押(c)	(1,877,789)	(1,708,832)
质押(d)	(540,500)	(1,500,000)
抵押、质押(f)	(1,000)	-
债权投资计划(g)	(2,500,010)	(3,000,020)
小计	<u>(11,084,614)</u>	<u>(12,321,663)</u>
净额	<u>42,874,365</u>	<u>41,727,674</u>



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 长期借款(续)

###### (a) 信用借款

于 2021 年 6 月 30 日，人民币 490,000,000 元的借款利息每半年支付一次；人民币 23,570,462,000 元的借款利息每三个月支付一次；人民币 683,000,000 元的借款利息每月支付一次。本金人民币 6,165,315,000 元应于 2022 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 2021 年 6 月 30 日，本集团保证借款共计人民币 800,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)，由首创集团提供担保借入。上述借款利息每三个月支付一次。

###### (c) 抵押借款

于 2021 年 6 月 30 日，本集团抵押借款共计人民币 10,604,057,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 10,390,733,000 元)。其中，借款人民币 8,650,837,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 8,589,237,000 元)由本集团以相关开发中物业作为抵押借入，抵押物价值共计人民币 21,381,589,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 20,003,701,000 元)；借款人民币 1,953,220,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 1,801,496,000 元)由本集团以投资性房地产作为抵押借入，抵押物价值共计人民币 4,540,305,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 5,193,430,000 元)。

上述借款，人民币 607,000,000 元的借款利息每个月支付一次；人民币 9,997,057,000 元的借款利息每三个月支付一次。其中，本金人民币 1,877,789,000 元应于 2022 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。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 长期借款(续)

###### (d) 质押借款

于 2021 年 6 月 30 日，本集团质押借款共计人民币 3,050,500,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 3,660,000,000 元)，其中，人民币 2,450,500,000 元由本集团子公司以应收账款收益权作为质押借入，人民币 600,000,000 元由本集团子公司以 100%股权作为质押借入。

上述借款利息每三个月支付一次。其中，本金人民币 540,500,000 元应于 2022 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。

###### (e) 保证、抵押借款

于 2021 年 6 月 30 日，本集团保证、抵押借款共计人民币 500,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)，由融创房地产集团有限公司及本集团提供担保，本集团子公司以相关开发中物业作为抵押借入，抵押品价值共计人民币 913,387,000 元。上述借款利息每三个月支付一次。

###### (f) 抵押、质押借款

于 2021 年 6 月 30 日，本集团抵押、质押借款共计人民币 1,200,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)，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。上述借款中，本金人民币 1,000,000 元应于 2022 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。

###### (g) 通过债权投资计划取得的借款

于 2021 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 13,060,960,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 13,270,980,000 元)。上述借款均由本集团提供担保，利息每三个月支付一次。上述借款中，本金人民币 2,500,010,000 元应于 2022 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 2021 年 6 月 30 日，长期借款的利率区间为 2.53%至 8.80%(2020 年 12 月 31 日：3.30%至 8.50%)。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

#### (30) 应付债券

	2020 年 12 月 31 日	本期发行	折溢价 摊销	本期偿还	其他变动(i)	2021 年 6 月 30 日	计提利息
公司债券(ii)	30,045,168	8,054,267	30,691	(5,090,000)	-	33,040,126	707,301
中期票据(iii)	7,463,299	3,283,709	14,939	(3,253,400)	(136,908)	7,371,639	164,105
其他债券(iv)	2,599,504	-	2,923	-	(17,356)	2,585,071	39,337
小计	<u>40,107,971</u>	<u>11,337,976</u>	<u>48,553</u>	<u>(8,343,400)</u>	<u>(154,264)</u>	<u>42,996,836</u>	<u>910,743</u>
其中：一年内到期的 应付债券	<u>(18,680,485)</u>					<u>(16,244,315)</u>	
净额	<u>21,427,486</u>					<u>26,752,521</u>	

(i) 其他变动主要为汇率变动导致。

(ii) 经中国银行间市场交易商协会中市协注【2020】MTN1425 号文件批准，本公司公开发行人民币 1,850,000,000 元的一期债务融资工具，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 1,841,675,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 4.19%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经中国银行间市场交易商协会中市协注【2020】MTN1425 号文件批准，本公司公开发行人民币 1,804,000,000 元的二期债务融资工具，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 1,795,882,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 4.30%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册(证监许可【2021】272 号)，本公司公开发行人民币 2,000,000,000 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 1,994,000,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 4.00%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册(证监许可【2021】272 号)，本公司公开发行人民币 2,430,000,000 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 2,422,710,000 元。该债券期限为五年，第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用单利计息，固定利率为 3.97%，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 2021 年 6 月 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)

##### (30) 应付债券(续)

##### (ii) (续)

于 2021 年 6 月 30 日，公司债券账面金额合计为人民币 33,040,126,000 元(票面值合计为人民币 33,144,000,000 元)，利率区间为 3.40%至 6.00%。于 2021 年 6 月 30 日，公司债券账面金额人民币 12,397,234,000 元应于 2022 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。

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

于 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 2021 年 6 月 30 日，该票据已经全部偿还。

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)。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

##### (30) 应付债券(续)

##### (iii) (续)

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。

于 2020 年 8 月 11 日，Central Plaza 成功提取票面值为 2 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 199,063,000 美元。该中期票据期限为 363 天，采用单利计息，固定年利率为 4.5%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由本公司提供无条件、不可撤销连带责任担保。于 2021 年 6 月 30 日，账面金额人民币 1,262,009,000 元应于 2022 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。

于 2021 年 1 月 19 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 396,653,000 美元。该中期票据期限为五年，采用单利计息，固定年利率为 4.65%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由首创华星国际投资有限公司(以下称“华星国际”)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 2021 年 3 月 10 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并加上迟延发行而产生的溢价，Central Plaza 实际收到净额 100,438,000 美元。该中期票据期限为五年，采用单利计息，固定年利率为 4.65%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息，由华星国际提供无条件、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。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(30) 应付债券(续)

- (iv) 2018 年 8 月 2 日，本公司之子公司贸景环球有限公司(以下称“贸景环球”)成功发行 4 亿美元担保票据，扣除相关承销发行费用后，贸景环球实际收到净额 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。于 2021 年 6 月 30 日，账面金额人民币 2,585,071,000 元应于 2022 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。

(31) 租赁负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债	1,385,575	1,459,156
减：一年内到期的租赁负债 (附注四(28))	(117,461)	(119,579)
租赁负债净额	<u>1,268,114</u>	<u>1,339,577</u>

(32) 长期应付款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付股权转让款	1,300,000	1,300,000
资产支持证券款项	5,282,150	2,695,950
其他	25,051	26,430
小计	<u>6,607,201</u>	<u>4,022,380</u>
减：一年内到期的长期应付款	-	-
净额	<u>6,607,201</u>	<u>4,022,380</u>

于 2021 年 6 月 30 日，资产支持证券款项的利率为 5.05%至 5.20%(2020 年 12 月 31 日：5.20%)。除资产支持证券款项外，其余长期应付款均不计息。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 衍生金融资产和衍生金融负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
衍生金融资产—		
远期外汇合约		
—现金流量套期	98,391	48,828
合计	<u>98,391</u>	<u>48,828</u>
衍生金融负债—		
远期外汇合约		
—现金流量套期	-	16,546
交叉货币掉期工具		
—现金流量套期	-	55,413
交叉货币利率掉期工具		
—现金流量套期	173,113	166,805
合计	<u>173,113</u>	<u>238,764</u>

于 2021 年 6 月 30 日，衍生金融资产及衍生金融负债主要为远期外汇合约及交叉货币利率掉期工具，其名义金额分别为 206,128,000 澳元和 400,000,000 美元 (2020 年 12 月 31 日：401,874,000 澳元和 400,000,000 美元)。

(34) 其他非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
交叉货币掉期工具		
—现金流量套期	71,112	-
跨价货币掉期		
—现金流量套期	8,515	-
其他	1,122	416
合计	<u>80,749</u>	<u>416</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 股本

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动					2021 年 6 月 30 日
		发行新股	配股	公积金转股	其他	小计	
尚未流通股—							
境内法人持有股	2,473,809	-	-	-	-	-	2,473,809
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	-	357,998
流通股份—							
H 股	1,531,134	-	-	-	-	-	1,531,134
合计	4,362,941	-	-	-	-	-	4,362,941



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 股本(续)

	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	其他	小计	
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	1,020,756	-	510,378	-	-	510,378	1,531,134
合计	3,852,563	-	510,378	-	-	510,378	4,362,941

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
股本溢价	<u>553,105</u>	<u>-</u>	<u>(290,671)</u>	<u>262,434</u>

  

	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>-</u>	<u>685,677</u>

于 2017 年 12 月及 2018 年 9 月，华澳国际信托有限公司(以下称“华澳信托”)设立专项资管计划募集金额人民币 1,970,000,000 元。于 2021 年 2 月，本公司偿还该其他权益工具人民币 1,820,700,000 元，并相应减少资本公积人民币 149,300,000 元(附注十六(13))。

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。于 2021 年 6 月，本公司偿还该其他权益工具人民币 1,988,000,000 元，并相应减少资本公积人民币 12,000,000 元(附注十六(13))。

于 2019 年 4 月，中航信托股份有限公司(以下称“中航信托”)设立债权融资计划募集金额人民币 1,800,000,000 元。于 2021 年 4 月，本公司偿还该其他权益工具人民币 1,685,346,000 元，并相应减少资本公积人民币 114,654,000 元(附注十六(13))。

于 2020 年 12 月，中原信托有限公司(以下称“中原信托”)设立债权融资计划募集金额人民币 1,000,000,000 元。于 2021 年 5 月，本公司偿还该其他权益工具人民币 985,283,000 元，并相应减少资本公积人民币 14,717,000 元(附注十六(13))。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(37) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间利润表中其他综合收益				
	2020 年 12 月 31 日	税后归属于 母公司	2021 年 6 月 30 日	所得税前 发生额	减：其他 综合收益 本期转出	减：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	(132,768)	(42,331)	(175,099)	(42,331)	-	-	(42,331)	-
—其他权益工具投资公允价值变动	(132,768)	(42,331)	(175,099)	(42,331)	-	-	(42,331)	-
将重分类进损益的其他综合收益	364,286	(73,061)	291,225	(153,625)	63,647	16,917	(73,061)	-
—因存货转入投资性房地产确认的其他综合收益变动(a)	259,289	(50,751)	208,538	-	(67,668)	16,917	(50,751)	-
—现金流量套期储备	111,296	7,765	119,061	(123,550)	131,315	-	7,765	-
—外币报表折算差额	(6,299)	(30,075)	(36,374)	(30,075)	-	-	(30,075)	-
合计	231,518	(115,392)	116,126	(195,956)	63,647	16,917	(115,392)	-

- (a) 截至 2021 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 50,751,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 10,403,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(37) 其他综合收益(续)

	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 本期转出	减：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	38,283	-	38,283	-	-	-	-	-
—其他权益工具投资公允价值变动	38,283	-	38,283	-	-	-	-	-
将重分类进损益的其他综合收益	251,660	27,442	279,102	39,397	(13,871)	1,916	27,442	-
—因存货转入投资性房地产确认的其他综合收益变动(a)	279,878	(10,403)	269,475	-	(13,871)	3,468	(10,403)	-
—现金流量套期储备	(14,822)	4,656	(10,166)	6,208	-	(1,552)	4,656	-
—外币报表折算差额	(13,396)	33,189	19,793	33,189	-	-	33,189	-
合计	289,943	27,442	317,385	39,397	(13,871)	1,916	27,442	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	本期提取	其他调整	本期减少	2021 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>829,151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>829,151</u>
	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	<u>829,151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>829,151</u>

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 2021 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 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：无)。

(39) 未分配利润

	截至 2021 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
期初未分配利润	10,708,575	11,412,652
加：本期归属于母公司股东的净利润	226,348	850,221
减：派发普通股股利	-	(741,700)
对其他权益工具股东的分配	(187,003)	(1,028,783)
期末未分配利润	<u>10,747,920</u>	<u>10,492,390</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 营业收入和营业成本

	截至 2021 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
主营业务收入(a)	10,719,373	9,013,497
其他业务收入(b)	293,940	205,786
合计	<u>11,013,313</u>	<u>9,219,283</u>
	截至 2021 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
主营业务成本(a)	8,558,339	6,754,423
其他业务成本(b)	196,898	128,052
合计	<u>8,755,237</u>	<u>6,882,475</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	截至 2021 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	
	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	9,500,736	7,830,767	7,779,698	5,825,127
土地一级开发	571,095	531,619	795,150	705,623
投资物业租赁收入	555,461	137,999	298,451	120,513
其他	92,081	57,954	140,198	103,160
合计	<u>10,719,373</u>	<u>8,558,339</u>	<u>9,013,497</u>	<u>6,754,423</u>

本公司的租金收入来自于出租自有房屋及建筑物。截至 2021 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 393,208,000 元。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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 2021 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	
	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	82,592	55,192	56,606	35,587
商品销售	146,574	127,462	86,647	72,103
其他业务	64,774	14,244	62,533	20,362
合计	<u>293,940</u>	<u>196,898</u>	<u>205,786</u>	<u>128,052</u>

(41) 税金及附加

	截至 2021 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	计缴标准
土地增值税	295,264	434,026	附注三
其他	<u>120,371</u>	<u>120,242</u>	
合计	<u>415,635</u>	<u>554,268</u>	

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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 2021 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
房地产项目成本	7,739,071	5,758,369
土地一级开发成本	524,368	656,752
投资物业运营成本	171,474	6,314
商品销售	127,462	72,103
工资、社保及福利	335,162	524,526
营销及佣金费用	218,844	203,609
行政办公费	42,524	76,160
折旧与摊销	65,671	62,499
差旅招待费	21,152	10,243
审计师费用	2,004	1,227
— 审计服务	1,678	656
— 非审计服务	326	571
其他中介服务费	51,692	41,727
其他	91,926	192,234
合计	9,391,350	7,605,763



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(43) 财务费用

	截至 2021 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
利息支出	2,910,040	2,703,848
加：租赁负债利息支出	35,543	28,461
减：资本化利息支出	(1,725,868)	(1,206,927)
利息费用净额	1,219,715	1,525,382
利息收入	(222,278)	(154,768)
汇兑损益净额	(47,614)	(97,293)
其他	113,320	88,559
净额	1,063,143	1,361,880

(44) 投资收益

	截至 2021 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
按权益法享有或分担的被投资 单位净损益的份额	409,564	19,138
非同一控制下企业合并	-	680,404
债权投资取得的收益	179,554	445,429
其他	10,952	2,218
合计	600,070	1,147,189

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 公允价值变动(损失)/收益

	截至 2021 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
非金融资产		
投资性房地产	128,716	305,367
交易性金融资产		
资产管理计划委托投资	222	1,097
加盖货币掉期合约	(95,378)	(18,420)
交易性金融资产/其他非流动金 融资产		
澳大利亚房地产投资款	(156,563)	-
衍生金融资产		
远期外汇合约	55,859	18,532
其他非流动负债		
跨价货币掉期	(3,160)	-
交叉货币掉期工具	(430)	(7,781)
衍生金融负债		
交叉货币利率掉期工具	(45,657)	(4,506)
实现销售转回相应公允价值 变动损益	(15,164)	(3,100)
合计	<u>(131,555)</u>	<u>291,189</u>

(46) 所得税费用

	截至 2021 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
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	302,255	458,984
递延所得税	(47,011)	(311,734)
合计	<u>255,244</u>	<u>147,250</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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 2021 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
利润总额	677,504	1,166,911
按适用税率 25%计算的所得税	169,376	291,728
所得税税率差异的影响	6,653	-
按权益法享有或分担的被投资 公司净损益的份额	(58,739)	(4,785)
非同一控制下企业合并	-	(170,101)
非应税损益	128,941	34,495
可以在税前列支的权益工具分 红	(113,714)	(134,648)
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	128,236	110,725
使用以前年度未确认递延所 得税资产的可抵扣亏损和 可抵扣暂时性差异	(10,184)	-
不得扣除的成本、费用和损失	3,853	19,138
其他	822	698
所得税费用	255,244	147,250

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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 2021 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
归属于母公司股东的合并净 利润	226,348	850,221
减：其他权益工具分红	(187,003)	(363,902)
归属于母公司普通股股东的 合并净利润	39,345	486,319
本公司发行在外普通股的加 权平均数(千股)	4,362,941	4,276,801
基本每股收益(人民币元每股)	0.01	0.11
其中：		
—持续经营基本每股收益 (人民币元每股)	0.01	0.11

- (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 2021 年 6 月 30 日止六个月期间，稀释每股收益与基本每股收益相等(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间，稀释每股收益与基本每股收益基本相同)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	截至 2021 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
银行利息收入	222,278	154,768
收到的政府土地回购款项	60,000	49,996
收到的政府补助款及税收返 还款	27,703	20,506
收到的订金及保证金	14,370	146,187
收到的经营往来	106,172	63,151
合计	<u>430,523</u>	<u>434,608</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	截至 2021 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
营销推广费	83,184	107,906
佣金及中介费	127,153	137,430
管理办公费	57,324	86,403
支付的经营往来	16,312	104,675
支付的保证金	276,679	147,182
其他	33,648	46,794
合计	<u>594,300</u>	<u>630,390</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	截至 2021 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
收回关联方资金拆借本金及 利息	2,064,573	3,164,361
收到合作投资款	-	239,076
远期外汇合约交割	-	105,587
收回的债权投资本金及利息	30,233	-
合计	<u>2,094,806</u>	<u>3,509,024</u>

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	截至 2021 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
支付关联方资金拆借款	3,101,763	1,966,848
支付项目合作投资款	52,717	1,140,294
支付天津城铁港铁建设有限 公司(以下称“天津城铁港 铁”)履约保函及保证金	32,119	32,125
远期外汇合约交割	7,565	-
其他	44,137	13,022
合计	<u>3,238,301</u>	<u>3,152,289</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	截至 2021 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
收到关联方资金拆借款	1,168,810	2,058,467
加盖货币掉期合约交割收到 款项	-	7,122
收回融资保证金	66,819	-
合计	<u>1,235,629</u>	<u>2,065,589</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	截至 2021 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
偿还关联方资金拆借本金及 利息	2,526,926	1,900,909
支付维好协议服务费	42,963	32,831
支付的融资费用	40,098	30,695
交叉货币掉期工具交割支付 款项	15,825	-
交叉货币利率掉期工具交割 支付款项	45,493	-
加盖货币掉期合约交割支付 款项	50,984	-
支付天城永泰的往来款及投 资物业款	49,880	-
偿还租赁负债支付的金额	109,000	80,428
其他	-	19,865
合计	<u>2,881,169</u>	<u>2,064,728</u>

截至 2021 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 109,000,000 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 2021 年 6 月 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)

(49) 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 2021 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
净利润	422,260	1,019,661
加：信用减值损失	(12,501)	2,792
使用权资产折旧	-	59,054
固定资产折旧	12,912	18,183
无形资产摊销	18,820	20,258
长期待摊费用的摊销	33,939	43,588
处置固定资产及其他长期资产的净收益	(251)	(2,285)
财务费用	2,944,663	2,654,728
投资收益	(600,070)	(1,091,374)
公允价值变动损失/(收益)	116,391	(294,289)
递延所得税资产的增加	(226,451)	(403,012)
递延所得税负债的增加	162,523	85,717
存货的减少/(增加)	1,974,988	(6,028,086)
受限制现金的增加	(1,081,733)	(511,731)
经营性应收项目的(增加)/减少	(577,450)	1,017,221
经营性应付项目的增加	6,532,197	2,458,285
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	9,720,237	(951,290)

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	截至 2021 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
当期新增的使用权资产	-	243,462



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

#### (49) 现金流量表补充资料(续)

##### (a) 现金净变动情况

	截至 2021 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
现金的期末余额	36,302,117	30,631,935
减：现金的期初余额	(35,650,248)	(25,791,105)
现金增加额	<u>651,869</u>	<u>4,840,830</u>

##### (b) 现金及现金等价物

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	38,912,082	37,178,480
减：受到限制的银行存款	(2,536,985)	(1,477,234)
受到限制的其他货币资金	(72,980)	(50,998)
现金及现金等价物期末余额	<u>36,302,117</u>	<u>35,650,248</u>

### 五 合并范围的变更

#### (1) 其他原因的合并范围变动

本集团于2021年5月出资设立子公司中联首创证券-首创钜大奥特莱斯二期资产支持专项计划及中联首正德盛-首创钜大奥特莱斯二期私募股权投资基金。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 重要子公司情况

子公司名称	法人类别	主要经营地	注册地	已发行股本 及债券信息 (i)	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	英属维尔京群岛	1 美元	投资控股	100	—	发起人注入
IFC	有限责任公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	1 美元	投资控股	100	—	发起人注入
首创朝阳房地产发展有限公司(以下称“首创朝阳”)	有限责任公司	北京市	北京市	750,000	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	89,000	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	261,598	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	16,732	投资控股	—	72.9	企业合并
西安首创创新开置业有限公司	有限责任公司	西安市	西安市	1,169,184	房地产开发及销售	—	72.9	企业合并
北京鎏金置业有限责任公司(以下称“鎏金置业”)	有限责任公司	北京市	北京市	2,610,730	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(以下称“东环鑫融”)	有限责任公司	北京市	北京市	10,000	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	249,000	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	80,000	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	335,000	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	有限责任公司	成都市	成都市	20,000	房地产开发及销售	—	100	企业合并
天津首创创新园置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	661,129	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(以下称“京津同城”)	有限责任公司	天津市	天津市	250,000	房地产开发	—	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	867,135	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
北京首创中北基础设施投资有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	100,000	房地产开发	—	100	出资设立
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	50,000	房地产开发及销售	—	95	出资设立
江阴敬悦置业有限公司	有限责任公司	江阴市	江阴市	310,175	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛信立伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	90,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
海南奥特莱斯旅业开发有限公司	有限责任公司	万宁市	万宁市	56,712	房地产开发运营及管理	—	100	出资设立
沈阳首创新运置业有限公司(以下称“沈阳新运”)	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	20,000	房地产开发及销售	100	—	出资设立
大唐伟业投资有限公司	有限责任公司	法国	法国	727,660	地产业务及其他	—	100	出资设立

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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	已发行股本及 债券信息(i)	业务性质	持股比例		取得方式
						直接(%)	间接(%)	
海南首创奥莱置业有限公司	有限责任公司	万宁市	万宁市	20,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京创瑞祥安置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	60,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京贵佳茂置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	50,000	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	30,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京联创盛业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	10,000	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(以下称“成都正华”)	有限责任公司	成都市	成都市	30,000	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	50,000	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	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津宏泰伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	30,000	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	50,000	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	50,000	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	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京宝驰通置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	50,000	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	50,000	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	20,000	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	335,000	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	459,000	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	100,241	房地产开发运营及管理	—	72.2	出资设立
西安首钜商业开发管理有限公司	有限责任公司	西安市	西安市	335,000	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	30,000	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(以下称“上海裕憬”)	有限责任公司	上海市	上海市	2,000,000	房地产开发及销售	—	51	出资设立
上海喧熹房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	2,000,000	房地产开发及销售	—	51	出资设立
北京优达置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	90,000	房地产开发	—	70	出资设立
上海首泾投资有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
济南首钜置业有限公司	有限责任公司	济南市	济南市	362,960	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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	已发行股本及 债券信息(i)	业务性质	持股比例		取得方式
						直接(%)	间接(%)	
合肥创钜奥莱商业管理有限公司	有限责任公司	合肥市	合肥市	280,000	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	200,000	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
上海邻毓置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	10,200	房地产开发及销售	—	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	317,700	房地产开发运营及管理	—	62	出资设立
上海首浞置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	300,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
深圳首龙房地产开发有限公司	有限责任公司	深圳市	深圳市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津兴泰吉昌置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	30,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京泰龙翔置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	20,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
天津城铁港铁	有限责任公司	天津市	天津市	2,273,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
杭州临创置业有限公司	有限责任公司	杭州市	杭州市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
重庆首灏置业有限公司	有限责任公司	重庆市	重庆市	20,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
青岛钜大奥莱商业管理有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	210,000	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
贸景环球	有限责任公司	香港	英属维尔京群岛	1 美元	投资管理	—	72.9	出资设立
上海首悦置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
上海首翟置业有限公司	有限责任公司	上海市	上海市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
浙江华隆置业有限公司	有限责任公司	湖州市	湖州市	418,773	房地产开发及销售	—	100	出资设立
首创奥莱(昆山)置业有限公司(以下称“昆山奥莱置业”)	有限责任公司	昆山市	昆山市	300,000	房地产开发及销售	100	—	出资设立
北京创瑞华安置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	30,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
昆山市首创新开置业有限公司(以下称“昆山新开”)	有限责任公司	昆山市	昆山市	100,000	房地产开发及销售	100	—	出资设立
首金资本管理(天津)有限公司(以下称“首金资本”)	有限责任公司	天津市	天津市	300,000	投资管理	100	—	出资设立
青岛沧海伟业房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛市	青岛市	330,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
成都首创华府置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	有限责任公司	南宁市	南宁市	350,000	房地产开发运营及管理	—	72.9	出资设立
佛山首朗房地产开发有限公司	有限责任公司	佛山市	佛山市	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
张家口睿源房地产开发有限公司	有限责任公司	张家口市	张家口市	10,000	房地产开发	—	92	出资设立

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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	已发行股本及 债券信息(i)	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	500,000	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	100,000	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	30,000	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(以下称“首创新都”)	有限责任公司	北京市	北京市	10,000	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	50,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
沈阳龙京置地有限公司	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	20,000	房地产开发及销售	—	100	出资设立
厦门首置翔发房地产开发有限公司(以下称“厦门首置翔发”)	有限责任公司	厦门市	厦门市	843,000	房地产开发及销售	—	65	出资设立
成都首阅华创置业有限公司	有限责任公司	成都市	成都市	50,000	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	50,000	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	30,000	房地产开发及销售	—	100	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	30,000	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	8,000	房地产开发及销售	—	100	购买股权
天津天科置业有限公司	有限责任公司	天津市	天津市	-	房地产开发及销售	—	100	出资设立
北京同创金龙置业有限公司(以下称“同创金龙”)(ii)	有限责任公司	北京市	北京市	100,000	房地产开发及销售	—	25	出资设立
天津兴泰聚成置业有限公司(以下称“兴泰聚成”)(iii)	有限责任公司	天津市	天津市	640,943	房地产开发及销售	—	20	出资设立
昆明昆仑首置房地产有限公司(以下称“昆明昆仑首置”)(iv)	有限责任公司	昆明市	昆明市	50,000	房地产开发及销售	—	49.85	出资设立
武汉融城开创投资发展有限公司(以下称“武汉融城开创”)(v)	有限责任公司	武汉市	武汉市	10,000	房地产开发及销售	—	49	企业合并
河南融创奥新房地产开发有限公司(以下称“河南融创奥新”)	有限责任公司	郑州市	郑州市	10,000	房地产开发及销售	—	50	出资设立
北京创阅新科置业有限公司	有限责任公司	北京市	北京市	-	房地产开发及销售	—	85.01	出资设立

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 截至 2021 年 6 月 30 日，Central Plaza 账面应付债券余额为人民币 7,371,639,000 元(附注四(30))，贸景环球账面应付债券余额为人民币 2,585,071,000 元(附注四(30))。
- (ii) 本集团持有同创金龙 25%股权，并持有董事会中 57%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过方为生效，本集团可以控制同创金龙，因此将其作为子公司核算。
- (iii) 本集团持有兴泰聚成 20%股权，并持有董事会中 56%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团可以控制兴泰聚成，因此将其作为子公司核算。
- (iv) 本集团持有昆明昆仑首置 49.85%股权，并持有股东会中 50.15%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由股东会二分之一以上股东表决通过即为生效，本集团可以控制昆明昆仑首置，因此将其作为子公司核算。
- (v) 本集团持有武汉融城开创 49%股权，并持有董事会中 60%表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团可以控制武汉融城开创，因此将其作为子公司核算。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 归属于少数 股东的损益	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 向少数股东 分派股利	2021 年 6 月 30 日 少数股东权益
兴泰聚成	80	40,503	400,000	628,920
上海裕憬	49	943	-	1,002,432
昆明昆仑首置	50.15	(582)	-	597,844
首金睿志(天津)置业发展有 限公司(以下称“首金睿 志”)	43	237	-	1,410,473
同创金龙	75	(197)	-	105,444
河南融创奥新	50	(6,511)	-	1,174,169
武汉融城开创	51	(5,435)	-	2,912,357
首万誉业(上海)物业服务有 限公司	49	2	-	106,065
北京尚博地投资顾问有限 公司(以下称“尚博地”)	49	9,395	-	303,094
合计		38,355	400,000	8,240,798

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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：

	2021 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	871,489	15	871,504	85,353	-	85,353
上海裕憬	6,905,586	-	6,905,586	4,859,807	-	4,859,807
昆明昆仑首置	2,797,856	2,379	2,800,235	1,038,124	570,000	1,608,124
首金睿志	6,515,427	-	6,515,427	3,235,258	-	3,235,258
同创金龙	911,645	13	911,658	771,066	-	771,066
河南融创奥新	4,894,923	10,637	4,905,560	2,459,193	500,000	2,959,193
武汉融城开创	12,250,888	8,470	12,259,358	5,222,375	1,326,479	6,548,854
首万誉业	239,946	309,361	549,307	265,325	67,522	332,847
尚博地	57,021	967,528	1,024,549	51,336	354,655	405,991

  

	2020 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	1,708,543	15	1,708,558	473,036	-	473,036
上海裕憬	6,031,721	107	6,031,828	3,987,973	-	3,987,973
昆明昆仑首置	2,418,010	2,386	2,420,396	657,124	570,000	1,227,124
首金睿志	6,515,770	129	6,515,899	3,236,282	-	3,236,282
同创金龙	252,128	19	252,147	111,292	-	111,292
河南融创奥新	3,916,614	7,082	3,923,696	1,966,441	-	1,966,441
武汉融城开创	10,642,291	4,915	10,647,206	4,534,566	391,479	4,926,045
首万誉业	241,201	308,919	550,120	267,671	65,994	333,665
尚博地	57,303	962,648	1,019,951	68,686	351,880	420,566



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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	-	50,628	50,628	(344,509)
上海裕憬	37,606	1,925	1,925	369,869
昆明昆仑首置	-	(1,161)	(1,161)	282,667
首金睿志	-	552	552	9
同创金龙	142	(263)	(263)	(4,363)
河南融创奥新	-	(8,750)	(8,750)	402
武汉融城开创	-	(10,657)	(10,657)	318,559
首万誉业	100,677	5	5	(19,526)
尚博地	39,884	19,174	19,174	14,079

	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)
首金睿志	-	(3)	(3)	-
同创金龙	238,309	78,845	78,845	24,996
河南融创奥新	-	11	11	(1,569,977)
武汉融城开创	-	(1,061)	(1,061)	(4,524,751)
首万誉业	101,324	(6,547)	(6,547)	(1,032)
尚博地	不适用	不适用	不适用	不适用

(b2) 子公司对外发行的其他权益工具

	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 归属于 少数股东的损益	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 向少数股东 分派股利	2021 年 6 月 30 日 少数股东权益
子公司发行高级永续证券(i)	91,685	91,685	3,470,846
子公司发行永久可换股证券(ii)	45	-	945,572
平安养老债权投资计划(iii)	46,960	46,960	2,351,904
合计	138,690	138,645	6,768,322

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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 45,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 49,000 元)。
- (iii) 于 2020 年 6 月至 8 月，平安养老保险股份有限公司设立债权投资计划募集资金额累计人民币 1,539,000,000 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配后，确认少数股东权益人民币 1,467,947,000 元。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

于 2020 年 11 月至 2021 年 1 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 900,000,000 元。根据《投资合同》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司或子公司首创新都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 883,957,000 元。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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—						
天津和谐宽鲤	天津市	天津市	对外投资	否	—	50
致诚鑫达	北京市	北京市	物业管理、住房租赁经营	否	—	49
联营企业—						
中关村集成电路园	北京市	北京市	房地产开发及销售	是	—	50

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 2021 年 6 月 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

	天津和谐宽鲤		致诚鑫达	
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	2,099,244	2,679,300	1,247,694	649,840
其中：现金和现金等价物	44	11,829	150,650	149,843
非流动资产	-	-	2,438,613	1,853,706
资产合计	2,099,244	2,679,300	3,686,307	2,503,546
流动负债	138	13,303	44,675	59,666
非流动负债	520,496	1,207,469	3,436,792	2,435,897
负债合计	520,634	1,220,772	3,481,467	2,495,563
所有者权益合计	1,578,610	1,458,528	204,840	7,983
按持股比例计算的净资产份额	789,305	729,264	100,372	3,912
-内部交易未实现利润	91,409	(5,058)	-	(30,169)
对合营企业投资的账面价值	880,714	724,206	100,372	-
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

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

	天津和谐宽鲤		致诚鑫达	
	截至 2021 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 2021 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
营业收入	-	-	-	-
财务收入	4	138	2,333	128
所得税费用	-	-	(65,552)	27
净利润/(亏损)	120,082	1,454	196,857	(943)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	120,082	1,454	196,857	(943)
本集团本期间收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

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 2021 年 6 月 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	
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	1,344,159	1,456,873
其中：现金和现金等价物	602,189	600,453
非流动资产	2,550,035	2,440,230
资产合计	3,894,194	3,897,103
流动负债	1,056,661	455,621
非流动负债	1,713,952	2,417,020
负债合计	2,770,613	2,872,641
所有者权益合计	1,123,581	1,024,462
按持股比例计算的净资产份额	561,791	512,231
一内部交易未实现利润	(25,007)	(18,963)
对联营企业权益投资的账面价值	536,784	493,268
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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	
	截至 2021 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
营业收入	336,696	102,559
财务费用	(62,294)	(67,642)
所得税费用	(33,040)	5,733
净利润/(亏损)	99,119	(16,597)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	99,119	(16,597)
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 2021 年 6 月 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 2021 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
合营企业：		
投资账面价值合计	4,720,425	3,504,353
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	47,814	37,579
其他综合收益	-	-
综合收益总额	47,814	37,579
联营企业：		
投资账面价值合计	1,333,071	1,316,966
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	7,339	(10,408)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	7,339	(10,408)

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	279,997	96,337	376,334
联营企业	23,437	20,943	44,380
合计	303,434	117,280	420,714

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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 2021 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 2021 年 6 月 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 2021 年 6 月 30 日止六个月期间以及于 2021 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
- 其他房地产开发及销售分部，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、深圳、佛山、厦门、武汉、郑州等地区的房地产开发销售及相关业务
- 奥特莱斯业务分部，负责各地进行首创奥特莱斯综合体开发及运营业务
- 其他投资性房地产分部，负责各地进行非首创奥特莱斯投资性房地产开发及运营业务
- 土地一级开发分部(包括棚户区改造)，负责在京津冀地区开展土地一级开发及棚户区改造业务。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 年 6 月 30 日止六个月期间及 2021 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	3,375,471	4,075,845	42,287	1,389,549	680,381	489,226	94,367	580,618	285,569	-	11,013,313
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	463,661	(463,661)	-
来自客户合约的收入：											
于某个时间点确认	3,332,826	3,876,380	42,287	1,389,549	555,591	-	-	7,081	251,707	-	9,455,421
于某一时段内确认	39,100	199,465	-	-	110,179	-	-	571,095	-	-	919,839
主营业务成本	(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
利息费用	(123,577)	(23,874)	(20,942)	(21,018)	(112,206)	(107,308)	(65,611)	(160,655)	(658,632)	74,108	(1,219,715)
对联营和合营企业的投资											
收益/(损失)	95,729	101	(2,850)	-	(2,648)	-	-	1,549	317,683	-	409,564
信用减值损失	5	-	-	-	-	-	-	-	12,496	-	12,501
折旧费和摊销费	(2,809)	(44)	(420)	(97)	(40)	(35,942)	(51)	-	(26,268)	-	(65,671)
利润/(亏损)总额	309,735	639,369	38,187	10,236	18,871	259,426	(293)	(116,352)	(325,242)	(156,433)	677,504
所得税费用	(48,740)	(143,918)	(12,880)	(2,697)	(20,738)	(60,070)	(8,747)	(5,470)	8,908	39,108	(255,244)
净利润/(亏损)	260,995	495,451	25,307	7,539	(1,867)	199,356	(9,040)	(121,822)	(316,334)	(117,325)	422,260
资产总额	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
负债总额	(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)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	956,663	229,641	1,516,149	-	21,273	-	-	338,517	4,509,123	-	7,571,366
非流动资产(减少)/增加额	(1,271)	(244,574)	6,116	36,442	(49,780)	507,032	4,831	(212)	(20,321)	-	238,263
(i)											

(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 2021 年 6 月 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 2020 年 6 月 30 日止六个月期间及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间分部信息：

	房地产开发销售及相关业务					投资性房地产		土地一级开发	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	华东	天津	成渝	其他	奥特莱斯业务	其他				
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	-	9,219,283
分部间交易收入	-	-	-	-	246,518	1,822	-	-	7,615	(255,955)	-
来自客户合约的收入：											
于某个时间点确认	867,434	4,382,992	1,162,454	1,221,167	176,483	-	-	-	258,546	-	8,069,076
于某一时段内确认	-	37,166	-	-	31,875	-	-	795,150	-	-	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
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。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2020 年 6 月 30 日止六个月期间及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2020 年 12 月 31 日分部信息:

	房地产开发销售及相关业务					投资性房地产		土地一级开发	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				
资产总额	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
负债总额	(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)
对联营企业和合营企业的 长期股权投资	866,978	229,540	1,518,999	-	23,921	-	-	311,244	3,752,240	-	6,702,922

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 八 分部信息(续)

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

对外交易收入	截至 2021 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
中国	11,012,290	9,216,552
法国	1,023	2,731
合计	<u>11,013,313</u>	<u>9,219,283</u>
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
非流动资产总额		
中国	22,645,718	22,396,833
法国	167,256	177,878
合计	<u>22,812,974</u>	<u>22,574,711</u>

本公司及其主要子公司的业务多数位于中国。截至 2021 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 1,023,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 2,731,000 元)。

截至 2021 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 194,299,000 元，占本集团营业收入的 1.8%(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 379,958,000 元，占本集团营业收入的 4.1%)。

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
首创集团	3,300,000	-	-	3,300,000

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	56.70	56.70	56.70	56.70

#### (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)。

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
云南滇府	合营企业
创远亦程	合营企业
北京远创兴城置业有限公司(以下称“远创兴城”)	合营企业
天津瑞泰置业有限公司(以下称“天津瑞泰”)	合营企业
曦地鑫科	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
金谷创展	合营企业
金谷创信	合营企业



# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

	与本集团的关系
天津合发	合营企业
北京悦创	合营企业
天津联展	合营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司(以下称“宁波亿兴”)	合营企业
桐乡市安润置业有限公司(以下称“桐乡安润”)	合营企业
桐乡市安博置业有限公司(以下称“桐乡安博”)	合营企业
广州碧增房地产开发有限公司(以下称“广州碧增”)	合营企业
瑞明信德	合营企业
天津瑞和置业有限公司(以下称“天津瑞和”)	合营企业
天津联津	合营企业
北京通号北房	合营企业
北京远创兴茂置业有限公司(以下称“远创兴茂”)	合营企业
北京万筑	合营企业
天津睿滨	合营企业
桐乡平安	合营企业
龙马合创	合营企业
上海置悦实业有限公司(以下称“上海置悦”)	合营企业
上海赞创体育馆管理有限公司(以下称“上海赞创体育”)	合营企业
上海恒固	合营企业
上海松铭	合营企业
厦门融地置业有限公司(以下称“厦门融地”)	合营企业
达成光远	合营企业
金龙永辉	合营企业
北京金网络置业投资顾问有限公司(以下称“金网络”)	联营企业
北京开创金润置业有限公司(以下称“开创金润”)	联营企业
广州润昱	联营企业
武汉融首新创投资发展有限公司(以下称“武汉融首新创”)	联营企业
北京金创新阳房地产开发有限公司(以下称“金创新阳”)	联营企业
桐乡安悦	联营企业
天津新青	联营企业
开元和安	联营企业
天津新明	联营企业
首金元创(天津)置业发展有限公司(以下称“首金元创”)	联营企业
北京乐优富拓投资有限公司(以下称“乐优富拓”)	联营企业
腾泰亿远	联营企业
北京远创椿和养老服务有限公司(以下称“远创椿和”)	联营企业
重庆昊华置业有限公司(以下称“重庆昊华”)	联营企业
南昌华创	联营企业
杭州臻美投资有限公司(以下称“杭州臻美”)	联营企业
北京碧桂园文化发展有限公司(以下称“碧桂园文化发展”)	联营企业
首金鸿晟(天津)合伙企业(有限合伙)(以下称“首金鸿晟”)	联营企业
珠海横琴瑞元嘉陵基金	联营企业
沈阳首创新资置业有限公司(以下称“沈阳新资”)	联营企业



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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
首创集团	维好协议	42,963	30,350
首创集团	担保服务	6,300	16,750
金网络	销售代理服务	3,831	3,625
尚博地	房屋租赁	不适用	3,986
首创证券	债券发行服务	2,665	2,741
首创证券	资产管理服务	2380	-
合计		<u>58,139</u>	<u>57,452</u>

(c) 销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	截至 2021 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
云南滇府	管理服务	18,095	18,000
创远亦程	商品销售	14,709	-
首创集团	房屋租赁及物业服务	13,229	12,582
远创兴城	商品销售	6,503	-
首汇置业	商品销售	5,661	157
天津瑞泰	商品销售	4,425	-
馨园文化	物业租赁租金	4,466	-
首创新城镇	房屋租赁及物业服务	1,427	-
首益融	房屋租赁及物业服务	1,227	2,215
广州碧庆	咨询服务	-	2,830
其他		2,969	3,700
合计		<u>72,711</u>	<u>39,484</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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
曦地鑫科	58,483	-
天津永元	49,962	45,924
武汉融城新创	31,220	-
开创金润	21,638	-
中关村集成电路园	12,088	17,081
金谷创展	10,869	18,733
广州润昱	7,886	5,306
金谷创信	6,601	-
亮马置业	6,266	-
武汉融首新创	4,522	-
武汉融城开创	不适用	143,965
远创兴城	-	76,969
致诚鑫达	-	49,194
天津合发	-	30,645
云南滇府	-	15,552
北京悦创	-	14,587
天津联展	-	8,467
杭州融祥	-	6,921
宁波亿兴	-	5,822
上海融创	(14,529)	-
南昌万达城	(134,826)	-
其他	993	(312)
合计	61,173	438,854

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

本集团作为出租方当期确认的租赁收入：

	截至 2021 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
东环鑫融	18,123	17,747
(f) 担保及提供维好协议		
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
首创集团为子公司提供维好协议	11,958,215	12,037,580
华星国际为子公司提供担保	3,231,950	-
本集团为合营公司担保(i)	2,998,980	1,958,191
首创集团为子公司提供担保(附注(四)(29)(b))	800,000	-
本集团为联营公司担保(ii)	704,600	666,965
本集团为合营公司之子公司担保(iii)	153,000	282,210
(i) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团为合营企业长期借款人民币 2,998,980,000 元提供担保(2020 年 12 月 31 日：1,958,191,000 元)，担保到期日为 2023 年至 2043 年。		
(ii) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团为联营企业长期借款人民币 704,600,000 元提供担保(2020 年 12 月 31 日：人民币 666,965,000 元)，担保到期日为 2029 年至 2040 年。		
(iii) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团为合营企业之子公司长期借款人民币 153,000,000 元提供担保(2020 年 12 月 31 日：人民币 282,210,000 元)，担保到期日为 2022 年。		

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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
南昌万达城	1,036,453	-
保利建锦	588,000	-
曦地鑫科	524,054	375,000
创远亦程	520,305	26,500
华星国际	499,100	-
北京悦创	217,192	(735,000)
天津瑞祥	204,066	(66,000)
远创兴城	200,419	21,392
桐乡安润	164,120	-
桐乡安博	158,080	-
云南滇府	117,330	462,404
中铁建昆仑	94,400	234,595
开创金润	79,474	-
广州碧增	76,500	98,000
瑞明信德	75,620	-
广州润昱	40,000	20,000
上海梁悦	30,000	(140,000)
武汉融首新创	30,000	74,950

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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
桐乡安悦	25,637	-
天津新青	20,000	-
天津瑞和	3,585	(100,000)
首汇置业	3,347	1,502,925
首金致远	3,163	(8,000)
天津永元	480	279,746
上海首嘉	不适用	33,000
开元和安	-	80,266
天津联津	-	50,000
厦门翔发	-	28,000
北京通号北房	-	(4,900)
天津新明	-	(26,000)
重庆华宇盛瑞	-	(69,300)
宁波亿兴	-	(165,000)
首金元创	-	(198,900)
远创兴茂	-	(270,000)
杭州融祥	-	(341,488)
宁波悦隆	(6,414)	(293,487)
乐优富拓	(6,713)	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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
上海融创	(8,000)	-
天津联展	(10,500)	(91,000)
北京万筑	(24,000)	-
腾泰亿远	(25,000)	-
天津睿滨	(30,000)	(15,000)
天津合发	(49,400)	(125,970)
远创椿和	(70,000)	800
远创中辉	(110,718)	-
亮马置业	(144,245)	-
金谷创信	(156,420)	(59,070)
武汉融城新创	(200,517)	224,790
金谷创展	(235,314)	(171,774)
桐乡平安	(243,000)	-
龙马合创	(296,428)	(7,504)
中关村集成电路园	(416,158)	(25,000)
河南融创奥城	(546,627)	(68,299)
金创新阳	(586,500)	-
致诚鑫达	(597,044)	175,000
其他	1,390	652
合计	949,717	706,328



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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
关键管理人员薪酬	5,711	5,946
其他	181	165
合计	<u>5,892</u>	<u>6,111</u>

- (i) 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 2021 年 6 月 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：

		2021 年 6 月 30 日		2020 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	7,405	-	8,421	-
其他应收款	天津永元(i)	1,723,063	-	1,669,623	-
	曦地鑫科(i)	1,651,722	-	1,060,676	-
	开元和安	1,227,427	-	1,227,427	-
	开创金润(i)	1,057,203	-	954,793	-
	天津瑞和	935,845	-	932,260	-
	天津瑞祥	930,746	-	726,681	-
	天津瑞泰	765,906	-	765,906	-
	天津合发	691,916	-	741,316	-
	广州碧增	581,646	-	505,146	-
	金创新阳	563,500	-	-	-
	保利建锦	536,763	-	-	-
	创远亦程	510,578	-	-	-
	广州润昱(i)	421,609	-	373,251	-
	中铁建昆仑	408,995	-	314,595	-
	武汉融城新创(i)	374,868	-	542,020	-
	旭辉集团	283,370	-	283,370	-
	上海梁悦	262,466	-	232,466	-
	远创兴茂	250,371	-	250,371	-
	河南融创奥城	237,791	-	784,418	-
	上海置悦	199,675	-	199,675	-
	厦门翔发	185,500	-	185,500	-
	天津联展	174,374	-	184,893	-
	重庆昊华	168,668	-	167,694	-
	杭州威新	166,408	-	266,408	-
	桐乡安润	164,120	-	-	-
	桐乡安博	158,080	-	-	-
	天津睿滨	154,796	-	184,796	-
	亮马置业(i)	151,651	-	289,254	-
	永同昌	142,970	-	242,970	-
	新尚致远	142,189	-	242,189	-
	天津旭唯	142,189	-	242,189	-
	金谷创展(i)	127,230	-	351,022	-
	武汉融首新创(i)	114,868	-	80,346	-
	腾泰亿远	101,000	-	126,000	-
	首汇置业	93,719	-	90,307	-
	首金元创	72,181	-	72,181	-

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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):

		2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南昌华创	68,999	-	68,999	-
	荣升达	51,895	-	51,895	-
	远创椿和	51,600	-	121,600	-
	云南滇府	42,238	-	-	-
	金谷创信	35,057	-	184,480	-
	远创中辉	33,055	-	141,963	-
	桐乡安悦	25,637	-	-	-
	金地兴业	25,000	-	25,000	-
	龙湖中佰	25,000	-	25,000	-
	宁波悦隆	17,529	-	23,943	-
	天津新明	12,000	-	12,000	-
	成都锦汇	11,857	-	11,787	-
	杭州臻美	10,663	-	10,663	-
	乐优富拓	9,849	-	16,562	-
	碧桂园文化发展	7,652	-	10,112	-
	首金致远	3,163	-	-	-
	上海赞创体育	2,000	-	2,017	-
	广州碧庆	2,000	-	2,000	-
	中关村集成电路园	-	-	415,820	-
	首曦高科	-	-	5,000	-
	其他	4,375	-	3,297	-
	合计	16,314,972	-	15,421,881	-

- (i) 于 2021 年 6 月 30 日，该类款项为本集团应收关联方的计息往来款本金及利息，款项年利率区间为 5.23%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:

		2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
合同负债	首汇置业	11,475	11,962
	远创兴城	10,680	13,302
	天津瑞泰	8,913	3,133
	其他	3,379	7,070
	合计	34,447	35,467

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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):

		2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款	瑞明信德	2,421,663	2,497,283
	金创新阳	1,150,000	-
	致诚鑫达	1,037,989	440,945
	北京悦创	518,748	735,939
	绿基公司	472,185	472,185
	远创兴城	465,806	666,225
	龙马合创	324,019	27,591
	上海融创(i)	306,652	285,406
	首金鸿晟	296,415	296,415
	桐乡平安	243,000	-
	南昌万达城(i)	230,365	1,266,817
	天津联津	200,000	200,000
	首金元创	198,900	198,900
	紫阳投资	179,240	179,240
	珠海横琴瑞元嘉陵基金	125,536	125,536
	昆明五华	118,225	118,225
	上海恒固	114,800	114,800
	重庆华宇盛瑞	106,000	106,000
	上海松铭	92,400	92,400
	嘉源宏业	87,500	87,500
	天津和谐霓鲤	86,637	86,637
	创元汇	83,288	83,288
	首创大河	76,500	76,500
	杭州融祥	54,000	54,000
	天津新青	52,110	72,110
	厦门融地	36,000	36,000
	达成光远	32,500	32,500
	沈阳新资	30,343	32,140
	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
	北京万筑	24,000	-
	永同昌	22,092	22,093
	首创投资	20,000	20,000
	天地源	16,492	15,644
	金龙永辉	14,550	14,550
	华星国际	-	503,611
	云南滇府	-	69,212
	保利建锦	-	51,237
	坤汇投资	-	14,182
	创远亦程	-	9,728
	坤润置业	-	7,737
	其他	4,668	5,709
	合计	9,348,729	9,224,391

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

- (i) 于 2021 年 6 月 30 日，该款项为本集团应付关联方的计息往来款本金及利息，款项年利率区间为 8.9%至 10%，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。

##### (7) 应付董事酬金(附注四(25))

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
董事酬金	<u>26,407</u>	<u>26,445</u>

#### 十 或有事项

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 2021 年 6 月 30 日，未清偿担保金额为人民币 8,056,426,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 11,666,064,000 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
已批准未签约	37,170,573	47,044,949
已签约未支付	<u>22,154,355</u>	<u>17,024,591</u>
合计	<u>59,324,928</u>	<u>64,069,540</u>

##### (2) 对外投资承诺事项

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
对合联营公司投资	<u>-</u>	<u>647,340</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：

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 2021 年 6 月 30 日及 2020 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：

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

2021 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	2,276	940	3,978	245,470	252,664
交易性金融资产	-	-	233,822	-	233,822
其他非流动金融资产	-	-	3,952,341	-	3,952,341
合计	<u>2,276</u>	<u>940</u>	<u>4,190,141</u>	<u>245,470</u>	<u>4,438,827</u>
外币金融负债					
一年内到期的非流动					
负债	3,847,081	1,081,981	-	-	4,929,062
应付债券	<u>6,109,629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,109,629</u>
合计	<u>9,956,710</u>	<u>1,081,981</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,038,691</u>
2020 年 12 月 31 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	2,337	510,675	11,655	323,671	848,338
交易性金融资产	-	-	242,648	-	242,648
其他非流动金融资产	-	-	4,120,310	-	4,120,310
合计	<u>2,337</u>	<u>510,675</u>	<u>4,374,613</u>	<u>323,671</u>	<u>5,211,296</u>
外币金融负债					
短期借款	-	251,543	-	-	251,543
一年内到期的非流动					
负债	7,150,183	1,091,153	-	-	8,241,336
应付债券	<u>2,912,619</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,912,619</u>
其他应付款	-	503,611	-	-	503,611
合计	<u>10,062,802</u>	<u>1,846,307</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,909,109</u>

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

于 2021 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、交叉货币掉期合约、交叉货币利率掉期合约及跨价货币掉期合约规避外汇风险，对于本集团其他美元金融资产，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 114,000 元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 117,000 元)。

于 2021 年 6 月 30 日，由于本集团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，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 47,000 元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 353,000 元)。

于 2021 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部分外汇风险，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 171,425,000 元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 143,332,000 元)。

于 2021 年 6 月 30 日，对于本集团欧元金融资产，如果人民币对欧元升值或贬值 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 12,274,000 元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约人民币 16,184,000 元)。



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务中人民币计价的浮动利率合同金额为人民币 22,104,221,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 22,618,253,000 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 2021 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 110,521,000 元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加约人民币 113,091,000 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 2021 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 2,710,000 元(2020 年 12 月 31 日：增加或减少其他综合收益约人民币 4,923,000 元)。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 3,856,580,000 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 2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

### (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 2021 年 6 月 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)

	2021 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	523,753	-	-	-	523,753
应付款项	24,326,448	-	-	-	24,326,448
长期借款	2,396,827	14,590,286	28,063,764	4,494,937	49,545,814
应付债券	1,180,326	11,087,064	11,106,694	-	23,374,084
长期应付款	270,793	270,793	6,927,611	-	7,469,197
租赁负债	67,337	176,888	432,209	1,102,034	1,778,468
一年内到期非流动					
负债	29,367,859	-	-	-	29,367,859
合计	58,133,343	26,125,031	46,530,278	5,596,971	136,385,623

  

	2020 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	508,507	-	-	-	508,507
应付款项	26,387,364	-	-	-	26,387,364
长期借款	2,424,758	14,502,556	27,948,658	2,761,224	47,637,196
应付债券	984,242	11,492,353	11,032,233	-	23,508,828
长期应付款	140,189	140,189	4,293,157	-	4,573,535
租赁负债	72,242	186,357	438,547	1,201,091	1,898,237
一年内到期非流动					
负债	33,264,656	-	-	-	33,264,656
合计	63,781,958	26,321,455	43,712,595	3,962,315	137,778,323

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 2021 年 6 月 30 日及 2020 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：

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	11,587,669	16,361,776	13,296,707	18,800,063
1 至 2 年	12,479,824	10,290,228	12,465,965	10,951,920
2 至 5 年	26,620,167	23,441,075	26,315,361	10,880,986
5 年以上	3,774,374	896,533	2,561,688	934,156
合计	54,462,034	50,989,612	54,639,721	41,567,125

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2021 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-				
预计一年以内收回的澳大利亚房				
地产投资款	-	-	233,822	233,822
资产管理计划委托投资	30,999	-	-	30,999
其他非流动金融资产-				
天城永泰	-	-	1,682,731	1,682,731
预计一年以上收回的澳大利亚房				
地产投资款	-	-	3,952,341	3,952,341
衍生金融资产-				
远期外汇合约	-	98,391	-	98,391
其他权益工具投资-				
优客工场股权	24,901	-	-	24,901
国开思远股权	-	-	29,300	29,300
金融资产合计	<u>55,900</u>	<u>98,391</u>	<u>5,898,194</u>	<u>6,052,485</u>
非金融资产				
投资性房地产-				
投资物业--华北	-	-	7,518,298	7,518,298
投资物业--华中	-	-	7,437,369	7,437,369
投资物业--华南	-	-	1,953,778	1,953,778
非金融资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,909,445</u>	<u>16,909,445</u>
资产合计	<u>55,900</u>	<u>98,391</u>	<u>22,807,639</u>	<u>22,961,930</u>
金融负债				
交易性金融负债-				
加盖货币掉期合约	-	(147,741)	-	(147,741)
衍生金融负债-				
交叉货币利率掉期工具	-	(173,113)	-	(173,113)
其他非流动负债-				
跨价货币掉期	-	(8,515)	-	(8,515)
交叉货币掉期工具	-	(71,112)	-	(71,112)
金融负债合计	<u>-</u>	<u>(400,481)</u>	<u>-</u>	<u>(400,481)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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 2020 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-				
预计一年以内收回的澳大利亚房				
地产投资款	-	-	242,648	242,648
资产管理计划委托投资	58,173	-	-	58,173
加盖货币掉期合约	-	47,922	-	47,922
其他非流动金融资产-				
天城永泰	-	-	1,682,731	1,682,731
预计一年以上收回的澳大利亚房				
地产投资款	-	-	4,120,310	4,120,310
衍生金融资产-				
远期外汇合约	-	48,828	-	48,828
其他权益工具投资-				
优客工场股权	67,232	-	-	67,232
国开思远股权	-	-	31,225	31,225
金融资产合计	<u>125,405</u>	<u>96,750</u>	<u>6,076,914</u>	<u>6,299,069</u>
非金融资产				
投资性房地产-				
投资物业--华北	-	-	7,488,298	7,488,298
投资物业--华中	-	-	7,340,369	7,340,369
投资物业--华南	-	-	1,953,778	1,953,778
非金融资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,782,445</u>	<u>16,782,445</u>
资产合计	<u>125,405</u>	<u>96,750</u>	<u>22,859,359</u>	<u>23,081,514</u>
金融负债				
交易性金融负债-				
加盖货币掉期合约	-	(151,270)	-	(151,270)
衍生金融负债-				
远期外汇合约	-	(16,546)	-	(16,546)
交叉货币掉期工具	-	(55,413)	-	(55,413)
交叉货币利率掉期工具	-	(166,805)	-	(166,805)
金融负债合计	<u>-</u>	<u>(390,034)</u>	<u>-</u>	<u>(390,034)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

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。

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	
2021 年 1 月 1 日	7,488,298	7,340,369	1,953,778	16,782,445
其他调整	-	(1,716)	-	(1,716)
公允价值变动收益	30,000	98,716	-	128,716
2021 年 6 月 30 日	7,518,298	7,437,369	1,953,778	16,909,445
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	30,000	98,716	-	128,716
	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
2021 年 1 月 1 日	242,648	5,803,041	31,225	6,076,914
本期减少	-	(20,232)	(1,925)	(22,157)
公允价值变动损失	(8,826)	(147,737)	-	(156,563)
2021 年 6 月 30 日	233,822	5,635,072	29,300	5,898,194

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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	
2020 年 1 月 1 日	6,388,541	7,363,300	1,104,000	14,855,841
非同一控制下企业合并	957,000	-	-	957,000
成本计量的投资性房地产转入	-	-	861,349	861,349
转出到存货/固定资产	(52,243)	(115,036)	(12,222)	(179,501)
出售减少	-	(11,982)	-	(11,982)
其他调整	(11,280)	(33,306)	-	(44,586)
公允价值变动收益	206,280	137,393	651	344,324
2020 年 12 月 31 日	7,488,298	7,340,369	1,953,778	16,782,445
计入当期损益的已实现利得	-	2,285	-	2,285
计入当期损益的未实现利得				
—公允价值变动收益	206,280	137,393	651	344,324
	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
本年减少	-	(582,024)	(18,775)	(600,799)
重分类	(3,277,523)	3,277,523	-	-
公允价值变动损失	-	(109,161)	-	(109,161)
转至第一层次	-	-	(238,283)	(238,283)
2020 年 12 月 31 日	242,648	5,803,041	31,225	6,076,914



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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	2021 年 6 月 30 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
投资物业--华北	7,518,298	收益法	折现率	4%至 9.25%		折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币 50 元至人民币 352 元		租金越高， 公允价值越高
投资物业--华中	7,437,369	收益法	折现率	4%至 7%		折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币 28 元至人民币 156 元		租金越高， 公允价值越高
投资物业--华南	1,953,778	收益法	折现率	5.5%至 7%		折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币 44 元至人民币 124 元		租金越高， 公允价值越高
投资性房地产	2020 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
投资物业--华北	7,488,298	收益法	折现率	4%至 10.5%		折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币 50 元至人民币 352 元		租金越高， 公允价值越高
投资物业--华中	7,340,369	收益法	折现率	4%至 7%		折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币 29 元至人民币 155 元		租金越高， 公允价值越高
投资物业--华南	1,953,778	收益法	折现率	5.5%至 7%		折现率越高， 公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币 44 元至人民币 122 元		租金越高， 公允价值越高

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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):

	2021 年 6 月 30 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
交易性金融资产						
预计一年以内收回的 澳大利亚房地产投 资款	233,822	未来现金 流折现	折现率	一年期的折现率		折现率越高， 公允价值越低
其他非流动金融资产						
预计一年以上收回的 澳大利亚房地产投 资款	3,952,341	未来现金 流折现	折现率	二到四年期的折现率 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	1,682,731	市场法	合约价格			合约价格越高，公 允价值越高
	2020 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值 之间的关系
				范围/加权平均值		
交易性金融资产						
预计一年以内收回的 澳大利亚房地产投 资款	242,648	未来现金 流折现	折现率	一年期的折现率		折现率越高， 公允价值越低
其他非流动金融资产						
预计一年以上收回的 澳大利亚房地产投 资款	4,120,310	未来现金 流折现	折现率	二到四年期的折现率 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	1,682,731	市场法	合约价格			合约价格越高， 公允价值越高

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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：

	2021 年 6 月 30 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
衍生金融资产				
远期外汇合约	98,391	未来现金流折现	资产负债表日澳洲远期汇率折现率	4.9134 0.0406%
交易性金融负债				
加盖货币掉期合约	147,741	未来现金流折现	折现曲线 远期汇率	一年期的折现率(货币包括美元、港币和人民币) 每笔远期合同从估值日到到期日的远期汇率
衍生金融负债				
交叉货币利率掉期工具	173,113	柏力克-舒尔斯公式，未来现金流折现	交叉货币利率	可观察汇率利率和波动水平
其他非流动负债				
跨价货币掉期	8,515	柏力克-舒尔斯公式，未来现金流折现	交叉货币汇率	可观察汇率和波动水平
交叉货币掉期工具	71,112	柏力克-舒尔斯公式，未来现金流折现	交叉货币汇率	可观察汇率和波动水平
	2020 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权平均值
交易性金融资产	47,922	未来现金流折现	折现曲线 远期汇率	一年期的折现率 (货币包括美元、港币和人民币) 每笔远期合同从估值日到到期日的远期汇率
衍生金融资产	48,828	未来现金流折现	资产负债表日澳洲远期汇率折现率	5.1544 0.0225%
交易性金融负债	151,270	未来现金流折现	折现曲线 远期汇率	一年期的折现率 (货币包括美元、港币和人民币) 每笔远期合同从估值日到到期日的远期汇率
衍生金融负债	238,764	柏力克-舒尔斯公式，未来现金流折现	交叉货币利率 资产负债表日澳洲远期汇率折现率	可观察汇率利率和波动水平 5.0393 至 5.0569 0.0197% 至 0.0205%

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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。

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	53,958,979	56,110,900	54,144,477	55,183,454
应付债券	40,411,766	40,191,062	37,508,466	37,393,006
长期应付款	5,307,201	5,368,830	2,722,380	2,768,201
合计	99,677,946	101,670,792	94,375,323	95,344,661

长期借款、长期应付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。

### 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 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
总负债	173,096,719	163,219,964
总资产	213,401,790	210,549,900
资产负债比率	81%	78%

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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
偿还美元债券	于二零二一年八月，本集团偿还浮动利率美元债券 4 亿元	资产和负债均减少美元 4 亿元	不适用
偿还美元债券	于二零二一年八月，本集团偿还美元债券 2 亿元，票面利率 4.5%	资产和负债均减少美元 2 亿元	不适用

### 十六 公司财务报表附注

#### (1) 货币资金

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	4	4
银行存款	14,347,398	15,785,172
合计	14,347,402	15,785,176

于2021年6月30日，本公司无受限资金。

#### (2) 其他应收款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收子公司往来款(i)	66,203,417	66,929,240
应收其他关联方款项	7,795,428	8,760,432
投标及保证金	43,958	82,157
其他	85,743	30,117
合计	74,128,546	75,801,946
减：坏账准备	(33,573)	(33,573)
净额	74,094,973	75,768,373

- (i) 于 2021 年 6 月 30 日，本公司借予子公司江阴首融置业有限公司款项余额人民币 338,069,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)，年利率为 10%，无固定还款期限；本公司借予子公司武汉融城开创款项余额人民币 985,210,000 元(2020 年 12 月 31 日：1,364,045,000 元)，年利率为 12%，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 2021 年 6 月 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)

(2) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	69,758,715	45,696,307
一到二年	1,065,787	11,833,276
二到三年	2,095,597	7,098,996
三年以上	1,208,447	11,173,367
合计	<u>74,128,546</u>	<u>75,801,946</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段			第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	未来 12 个月内预期信用损失(单项)	小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2020 年 12 月 31 日	75,777,946	(9,573)	-	24,000	(24,000)	(33,573)
本期变动	(1,673,400)	-	-	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	<u>74,104,546</u>	<u>(9,573)</u>	<u>(9,573)</u>	<u>24,000</u>	<u>(24,000)</u>	<u>(33,573)</u>

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 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。

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

于 2021 年 6 月 30 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

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

# 首创置业股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

#### (2) 其他应收款(续)

##### (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2020 年 12 月 31 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：			
歌华集团	14,000	100	(14,000)
东莞新资	10,000	100	(10,000)
合计	<u>24,000</u>		<u>(24,000)</u>

于 2021 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 (2020 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。

于 2021 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 (2020 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。

#### (3) 长期股权投资

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
子公司(a)	9,627,875	8,907,073
合营企业(b)	79,666	79,424
联营企业(c)	43,922	43,789
合计	<u>9,751,463</u>	<u>9,030,286</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>9,751,463</u>	<u>9,030,286</u>

本公司不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动				2021 年 6 月 30 日
		增加投资	减少投资	计提减值准备	其他	
首创朝阳	734,095	110,000	-	-	-	844,095
北京安华世纪房地产开发有限公司	136,303	-	-	-	-	136,303
北京首创新资置业有限公司	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	37,120	-	-	-	47,120
北京瑞元丰祥置业有限公司	10,000	50,200	-	-	-	60,200
北京中瑞凯华投资管理有限公司	219,043	-	-	-	-	219,043
北京新元华富投资管理有限公司	5,000	70,100	-	-	-	75,100
首创国信资产管理有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
北京东启金照基础设施投资有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000
北京翔能置业有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000
北京首置文化科技发展有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	60,000	-	-	-	-	60,000
首金资本	300,000	-	-	-	-	300,000
首创置业成都有限公司	150,000	-	-	-	-	150,000
江苏首创置业有限公司	60,165	-	-	-	-	60,165
无锡首创新东置业有限公司	100,000	-	-	-	-	100,000
海口首创新业投资有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000



首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动				2021 年 6 月 30 日
		增加投资	减少投资	计提减值准备	其他	
北京尚博雅投资顾问有限公司	30,000	441,880	-	-	-	471,880
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	10,227	-	-	-	110,227
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
首经物业管理(上海)有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
首商物业管理(上海)有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
首奥物业管理(上海)有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000
成都正华	30,000	-	-	-	-	30,000
尚博地	129,787	-	-	-	-	129,787
昆山奥莱置业	317,782	-	-	-	-	317,782
昆山新开	98,972	-	-	-	-	98,972
首创东兴(昆山)房地产开发有限公司	620,900	-	-	-	-	620,900
其他	57,068	1,275	-	-	-	58,343
合计	8,907,073	720,802	-	-	-	9,627,875

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动							2021 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	其他	
珠海横琴基金管理公司	29,535	-	-	44	-	-	-	-	29,579
天津通华强宇投资管理有 限公司	6,586	-	-	(9)	-	-	-	-	6,577
北京万筑	43,303	-	-	207	-	-	-	-	43,510
合计	79,424	-	-	242	-	-	-	-	79,666

(c) 联营企业

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动							2021 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	其他	
金网络	13,394	-	-	-	-	-	-	-	13,394
文化产业投资基金	30,395	-	-	133	-	-	-	-	30,528
合计	43,789	-	-	133	-	-	-	-	43,922

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 其他非流动金融资产

2021 年 6 月 30 日      2020 年 12 月 31 日

对天城永泰的投资款(a)	550,000	550,000
--------------	---------	---------

(a) 该款项为本公司享有的天城永泰开发项目的部分收益权。

(5) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2020 年 12 月 31 日	72,925	12,959	17,645	103,529
本期增加	-	-	2,262	2,262
购置	-	-	2,262	2,262
本期减少	-	(778)	(12,905)	(13,683)
处置及报废	-	(778)	(12,905)	(13,683)
2021 年 6 月 30 日	72,925	12,181	7,002	92,108

累计折旧				
2020 年 12 月 31 日	(26,027)	(12,174)	(12,897)	(51,098)
本期增加	(871)	(133)	(197)	(1,201)
计提	(871)	(133)	(197)	(1,201)
本期减少	-	778	10,720	11,498
处置及报废	-	778	10,720	11,498
2021 年 6 月 30 日	(26,898)	(11,529)	(2,374)	(40,801)

减值准备				
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本期增加	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	-	-	-	-

账面价值				
2021 年 6 月 30 日	46,027	652	4,628	51,307
2020 年 12 月 31 日	46,898	785	4,748	52,431

截至 2021 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 1,201,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 1,225,000 元)，其中计入管理费用的折旧费用为人民币 1,201,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间：人民币 1,225,000 元)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(6) 递延所得税资产

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	33,573	8,393	33,573	8,393
预提费用	19,130	4,782	19,130	4,782
累计亏损	7,273,060	1,818,265	6,652,808	1,663,202
合计	7,325,763	1,831,440	6,705,511	1,676,377
其中：				
预计于 1 年内 (含 1 年)转回 的金额		342,864		342,864
预计于 1 年后转 回的金额		1,488,576		1,333,513
合计		1,831,440		1,676,377

(7) 短期借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	90,000	90,000
计提利息	10,039	6,771
合计	100,039	96,771

于 2021 年 6 月 30 日，短期借款的利率为 6.50%(2020 年 12 月 31 日：6.50%)。

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 应付职工薪酬

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	74,931	74,089
应付设定提存计划(b)	147	147
合计	<u>75,078</u>	<u>74,236</u>

(a) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	-	16,703	(16,703)	-
社会保险费	46	3,244	(3,244)	46
其中：医疗保险费	40	3,154	(3,154)	40
工伤保险费	2	90	(90)	2
生育保险费	4	-	-	4
住房公积金	23	4,016	(4,016)	23
工会经费和职工教育经费	3,789	880	-	4,669
董事酬金(附注九(7))	26,445	203	(241)	26,407
利润分享计划	43,784	-	-	43,784
其他	2	349	(349)	2
合计	<u>74,089</u>	<u>25,395</u>	<u>(24,553)</u>	<u>74,931</u>

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 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

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
基本养老保险	84	4,286	(4,286)	84
年金缴费	26	2,315	(2,315)	26
失业保险费	37	198	(198)	37
合计	<u>147</u>	<u>6,799</u>	<u>(6,799)</u>	<u>147</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

(9) 其他应付款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付子公司款项	44,026,095	44,404,757
应付其他关联方款项	4,245,778	3,716,934
应付经营往来款	1,646,406	2,019,929
应付其他权益工具股利	211,067	395,360
合计	<u>50,129,346</u>	<u>50,536,980</u>

(10) 一年内到期的非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注十六(12))	12,397,234	11,530,302
计提利息	556,715	647,809
合计	<u>12,953,949</u>	<u>12,178,111</u>

(11) 长期借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用	1,070,980	1,080,990

于 2021 年 6 月 30 日，长期借款的利率为 6.80%(2020 年 12 月 31 日：6.80%)。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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)

### (12) 应付债券(附注四(30))

	2020 年 12 月 31 日	本期发行	折溢价 摊销	本期偿还	2021 年 6 月 30 日	计提利息
公司债券	30,045,168	8,054,267	30,691	(5,090,000)	33,040,126	707,301
其中：一年内到期的 应付债券	(11,530,302)				(12,397,234)	
净额	<u>18,514,866</u>				<u>20,642,892</u>	

### (13) 其他权益工具

于 2020 年 12 月，中原信托设立债权融资计划投资于本公司，金额为人民币 1,000,000,000 元。根据《债权投资合同》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 985,283,000 元，于 2021 年 5 月，本公司偿还上述债权融资计划，并相应减少资本公积人民币 14,717,000 元(附注四(36))。

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，北京金融资产交易所(以下称“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，于 2020 年 9 月，本公司偿还其中部分其他权益工具。截至 2021 年 6 月 30 日，剩余其他权益工具人民币 452,842,000 元。

## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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 1,685,346,000 元。于 2021 年 4 月，本公司偿还上述债权融资计划，并相应减少资本公积人民币 114,654,000 元(附注四(36))。

于 2018 年 9 月及 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 1,970,000,000 元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，起息日期 12 个月内，不得行使利息递延权利，利息递延次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在集团合并层面及本公司单家层面确认为其他权益工具，若当宣派相关分红时则被作为利润分配的处理；扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 1,820,700,000 元。于 2021 年 2 月，本公司偿还上述专项资管计划，并相应减少资本公积人民币 149,300,000 元(附注四(36))。

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



## 首创置业股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 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 2021 年 6 月，本公司偿还上述永续中票，并相应减少资本公积人民币 12,000,000 元(附注四(36))。

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 2021 年 6 月 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) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
股本溢价	<u>4,010,806</u>	<u>-</u>	<u>(290,671)</u>	<u>3,720,135</u>
	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>3,515,341</u>	<u>290,384</u>	<u>-</u>	<u>3,805,725</u>

于 2017 年 12 月及 2018 年 9 月，华澳信托设立专项资管计划募集金额人民币 1,970,000,000 元。于 2021 年 2 月，本公司偿还该专项资管计划，并相应减少资本公积人民币 149,300,000 元(附注四(36))。

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。于 2021 年 6 月，本公司偿还该永续中票，并相应减少资本公积人民币 12,000,000 元(附注四(36))。

于 2019 年 4 月，中航信托设立债权融资计划募集金额人民币 1,800,000,000 元。于 2021 年 4 月，本公司偿还该债权融资计划，并相应减少资本公积人民币 114,654,000 元(附注四(36))。

于 2020 年 12 月，中原信托设立债权融资计划募集金额人民币 1,000,000,000 元。于 2021 年 5 月，本公司偿还该债权融资计划，并相应减少资本公积人民币 14,717,000 元(附注四(36))。

(15) 未分配利润

	截至 2021 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
期初未分配利润	(1,170,291)	789,834
加：本期归属于母公司股东的 净利润	2,276,852	(280,128)
减：派发普通股股利 对其他权益工具股东的 分配	- (187,003)	(741,700)
期末未分配利润	<u>919,558</u>	<u>(1,260,777)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 费用按性质分类

	截至 2021 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
工资、社保及福利	32,194	53,939
行政办公费	11,176	8,987
折旧与摊销	1,201	1,225
差旅招待费	916	1,248
审计师费用	1,818	571
— 审计服务	1,678	-
— 非审计服务	140	571
其他中介服务费	9,821	14,004
营销及佣金费用	7	621
其他	22	444
合计	57,155	81,039

(17) 财务费用

	截至 2021 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
利息支出	777,362	871,781
利息收入	(128,352)	(89,935)
汇兑损益	-	(9,611)
其他	11,196	16,107
合计	660,206	788,342

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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) 投资收益

	截至 2021 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
子公司股利分配	2,402,500	-
债权投资取得的收益	420,945	302,399
按权益法享有或分担的被投资 单位净损益的份额	375	3,653
其他	10,952	2,219
合计	<u>2,834,772</u>	<u>308,271</u>

(19) 所得税费用

	截至 2021 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
递延所得税	<u>(155,063)</u>	<u>(276,217)</u>

将基于公司利润表的利润/(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 2021 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
利润/(亏损)总额	<u>2,121,789</u>	<u>(556,345)</u>
按适用税率 25%计算的所得税	530,447	(139,086)
按权益法享有或分担的被投资 公司净损益的份额	(94)	(913)
非应税损益	(601,071)	(2,403)
可以在税前列支的权益工具 分红	(84,568)	(134,179)
不得扣除的成本、费用和损失	223	364
所得税费用	<u>(155,063)</u>	<u>(276,217)</u>

首创置业股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
	合并	合并	公司	公司
流动资产	170,651,200	169,225,285	88,533,433	91,632,034
减：流动负债	(92,491,577)	(91,844,304)	(63,288,344)	(62,951,618)
净流动资产	<u>78,159,623</u>	<u>77,380,981</u>	<u>25,245,089</u>	<u>28,680,416</u>

十八 总资产减流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
	合并	合并	公司	公司
资产总计	213,401,790	210,549,900	100,746,943	102,972,353
减：流动负债	(92,491,577)	(91,844,304)	(63,288,344)	(62,951,618)
总资产减流动负债	<u>120,910,213</u>	<u>118,705,596</u>	<u>37,458,599</u>	<u>40,020,735</u>