

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



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

截至二零二零年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零二零年六月三十日止六個月

營業收入 人民幣9,219,283,000元

毛利 人民幣2,216,566,000元

歸屬於母公司股東的淨利潤 人民幣850,221,000元

每股收益 人民幣0.11元

董事會決議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月期間之中期股息。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)或(「董事」)謹此公佈根據中國企業會計准則編製的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月期間(包括二零一九年比較數字)未經審計的中期業績。

本集團二零二零年中期財務信息未經審計，但已經審核委員會審閱並由董事會在二零二零年八月十七日批准。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計
	附註		
營業收入	4	9,219,283	10,476,385
減：營業成本	4	(6,882,475)	(6,317,344)
税金及附加	5	(554,268)	(1,032,729)
銷售費用		(242,751)	(275,723)
管理費用		(480,537)	(538,477)
財務費用		(1,361,880)	(1,476,779)
其中：利息費用		(1,525,382)	(1,527,923)
利息收入		154,768	155,692
加：其他收益		20,506	62,640
投資收益		1,147,189	1,071,740
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		19,138	107,651
淨敞口套期收益		—	5,887
公允價值變動收益		291,189	199,985
信用減值損失		(2,792)	—
資產處置收益		127	3,090
營業利潤		1,153,591	2,178,675
加：營業外收入		19,728	7,603
減：營業外支出		(6,408)	(8,355)
利潤總額		1,166,911	2,177,923
減：所得稅費用	7	(147,250)	(418,840)
淨利潤		1,019,661	1,759,083
– 歸屬於母公司股東的淨利潤		850,221	1,187,493
– 少數股東損益		169,440	571,590
每股收益(基於歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)	8		
– 基本每股收益(人民幣元)		0.11	0.30
– 稀釋每股收益(人民幣元)		0.11	0.30

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計
淨利潤	<u>1,019,661</u>	<u>1,759,083</u>
其他綜合收益／(虧損)的稅後淨額	27,442	(121,604)
歸屬於母公司股東的其他綜合收益／(虧損)的稅後淨額	27,442	(121,604)
將重分類進損益的其他綜合收益	27,442	(121,604)
1. 前期計入其他綜合損益投資性房地產公允價值變動檔期轉出	(10,403)	(29,618)
2. 現金流量套期儲備	4,656	(77,975)
3. 外幣財務報表折算差額	33,189	(14,011)
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	-	-
綜合收益總額	<u>1,047,103</u>	<u>1,637,479</u>
— 歸屬於母公司股東的綜合收益總額	877,663	1,065,889
— 歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>169,440</u>	<u>571,590</u>

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二零年 六月三十日 未經審計	二零一九年 十二月三十一日 經審計
流動資產			
貨幣資金		32,387,804	27,035,244
交易性金融資產		972,144	3,761,342
應收賬款	10	5,076,926	5,218,581
預付款項		781,597	2,443,991
其他應收款		20,628,029	22,350,997
存貨		98,186,944	85,928,699
合同資產		6,132,721	5,734,719
一年內到期的非流動資產		367,790	311,975
其他流動資產		751,553	2,592,146
流動資產合計		165,285,508	155,377,694
非流動資產			
衍生金融資產		266,583	95,931
長期應收款		7,424	2,000
長期股權投資		5,994,478	5,700,367
其他權益工具投資		288,283	288,283
其他非流動金融資產		6,154,643	3,450,024
投資性房地產		17,169,814	16,743,273
固定資產		437,273	324,203
使用權資產		1,099,453	915,045
無形資產		329,709	38,508
長期待攤費用		479,075	453,144
遞延所得稅資產		2,274,291	1,870,925
其他非流動資產		2,621,897	9,921
非流動資產合計		37,122,923	29,891,624
資產總計		202,408,431	185,269,318

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二零年 六月三十日 未經審計	二零一九年 十二月三十一日 經審計
流動負債			
短期借款		824,281	1,717,672
應付票據		53,450	51,817
應付賬款	11	9,053,587	8,551,640
合同負債		21,522,543	19,475,282
應付職工薪酬		160,960	258,554
應交稅費		5,463,792	5,204,477
其他應付款		12,192,322	11,184,175
一年內到期的非流動負債		24,025,481	22,819,073
流動負債合計		73,296,416	69,262,690
非流動負債			
長期借款		47,024,831	39,728,054
應付債券		30,144,029	28,490,333
租賃負債		1,053,133	875,318
長期應付款		2,717,476	2,717,476
預計負債		2,846	-
遞延所得稅負債		2,695,929	2,153,741
其他非流動負債		180	600
非流動負債合計		83,638,424	73,965,522
負債合計		156,934,840	143,228,212
股東權益			
股本		4,362,941	3,852,563
其他權益工具		15,124,416	15,124,416
其中：永續債		15,124,416	15,124,416
資本公積		685,677	395,293
其他綜合收益		317,385	289,943
盈餘公積		829,151	829,151
未分配利潤		10,492,390	11,412,652
歸屬於母公司股東權益合計		31,811,960	31,904,018
少數股東權益		13,661,631	10,137,088
股東權益合計		45,473,591	42,041,106
負債及股東權益總計		202,408,431	185,269,318

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

1. 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

本財務報表的若干相關事項已根據香港《公司條例》的要求進行披露。

2. 重要會計政策變更

一般企業報表格式的修改

本集團根據財政部於二零一九年頒佈的《財政部關於修訂印發二零一九年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2019]6號)及其解讀，本集團將應付票據及應付帳款拆分並分別計入應付票據和應付帳款項目，本集團在其他應付款中的應付利息僅反映相關金融工具已到期應付但在資產負債表日尚未支付的利息，基於實際利率法計提的金融工具的利息包含在相應金融工具的賬面餘額中。

3. 分部信息

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

截至二零二零年六月三十日止六個月期間以及於二零二零年六月三十日，本集團共有8個報告分部，分別為：

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(1) 截至二零二零年六月三十日止六個月期間及二零二零年六月三十日分部信息

	房地產開發銷售業務					投資性房地產			未分配金額	分部間抵消	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯業務	其他	土地一級開發			
對外交易收入	867,434	4,420,158	1,162,454	1,221,167	208,358	225,747	42,950	795,150	275,865	-	9,219,283
分部間交易收入	-	-	-	-	246,518	1,822	-	-	7,615	(255,955)	-
來自客戶合約的收入：											
於某個時間點確認	867,434	4,382,992	1,162,454	1,221,167	176,483	-	-	-	258,546	-	8,069,076
於某一時段內確認	-	37,166	-	-	31,875	-	-	795,150	-	-	864,191
主營業務成本	(516,434)	(3,693,416)	(728,845)	(725,111)	(163,606)	(114,779)	(5,734)	(705,623)	(100,875)	-	(6,754,423)
利息收入	8,529	10,218	6,324	2,903	6,852	1,450	249	807	117,436	-	154,768
利息費用	(67,264)	(90,514)	(32,353)	(9,803)	(16,276)	(103,096)	(17,811)	(147,082)	(1,344,091)	302,908	(1,525,382)
對聯營和合營企業的											
投資收益/(損失)	29,904	(3,118)	3,414	-	(2,156)	(1,455)	-	-	(7,451)	-	19,138
資產減值損失計提	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,792)	-	(2,792)
折舊費和攤銷費	(99)	(133)	(419)	(68)	(69)	(28,909)	(72)	-	(32,730)	-	(62,499)
利潤/(虧損)總額	158,733	431,185	406,845	321,604	939,349	(59,864)	(2,749)	(59,865)	(998,899)	30,572	1,166,911
所得稅費用	(57,373)	(111,709)	(102,591)	(79,998)	(90,625)	(14,975)	(3,144)	(10,536)	331,344	(7,643)	(147,250)
淨利潤/(虧損)	101,360	319,476	304,254	241,606	848,724	(74,839)	(5,893)	(70,401)	(667,555)	22,929	1,019,661
資產總額	45,001,438	28,972,092	18,588,791	11,056,918	35,141,797	10,918,368	3,012,607	19,642,299	143,782,582	(113,708,461)	202,408,431
負債總額	(41,074,521)	(28,203,919)	(15,062,007)	(8,526,299)	(23,828,838)	(7,874,640)	(1,815,537)	(14,669,727)	(135,997,791)	120,118,439	(156,934,840)
對聯營企業和合營企業											
的長期股權投資	270,846	230,840	1,021,135	-	42,652	266,864	-	-	4,162,141	-	5,994,478
長期股權投資以外的											
其他非流動資產增加額	911,977	326,783	469,005	58,285	796,268	442,418	27,020	30,058	591,313	-	3,653,127

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(2) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間及二零一九年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間分部信息

	房地產開發銷售業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間 抵消	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他				
對外交易收入	1,180,886	1,302,455	2,903,185	704,170	1,304,471	378,188	56,310	2,565,942	80,778	-	10,476,385
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	123,520	(123,520)	-
來自客戶合約的收入：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於某個時間點確認	1,180,886	1,302,455	2,903,185	704,170	1,304,471	378,188	56,310	1,087,739	80,778	-	8,998,182
於某一時段內確認	-	-	-	-	-	-	-	1,478,203	-	-	1,478,203
主營業務成本	(754,413)	(882,854)	(1,662,890)	(394,150)	(731,455)	(34,224)	(7,082)	(1,697,385)	(75,660)	-	(6,240,113)
利息收入	16,417	5,663	8,313	960	8,391	14,835	338	491	100,284	-	155,692
利息費用	(243,833)	(14,738)	-	(45,040)	-	(179,558)	(50,386)	(208,178)	(786,190)	-	(1,527,923)
對聯營和合營企業的 投資收益／(損失)	75,860	2,497	(11,801)	-	(12,835)	4,769	-	(1,264)	50,425	-	107,651
資產減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折舊費和攤銷費	(51)	(120)	(416)	(35)	(148)	(31,095)	(87)	-	(3,028)	-	(34,980)
利潤／(虧損)總額	62,206	185,863	739,656	154,858	254,890	107,808	48,688	734,898	(110,944)	-	2,177,923
所得稅費用	1,914	(58,496)	(186,743)	(39,078)	(63,996)	(76,251)	(12,111)	(207,612)	223,533	-	(418,840)
淨利潤	64,120	127,367	552,913	115,780	190,894	31,557	36,577	527,286	112,589	-	1,759,083
非流動資產增加額(i)	757	637	102	34	1,322	1,174,705	23,699	573	1,996	-	1,203,825

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(b) 二零一九年十二月三十一日分部信息

	房地產開發銷售業務					投資性房地產		土地一級 開發	未分配的 金額	分部間 抵消	合計
	北京	華東	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他				
資產總額	63,910,828	43,256,029	23,600,170	12,371,951	30,259,573	11,671,314	3,011,810	21,578,869	104,102,524	(128,493,750)	185,269,318
負債總額	(59,857,275)	(43,836,713)	(20,290,720)	(10,070,738)	(23,305,402)	(5,466,777)	(1,808,847)	(16,588,537)	(94,490,214)	132,487,011	(143,228,212)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	640,356	729,035	1,026,772	-	56,778	1	-	-	3,247,425	-	5,700,367

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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

對外交易收入：

	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
中國	9,216,552	10,476,385
法國	2,731	—
合計	<u>9,219,283</u>	<u>10,476,385</u>

非流動資產總額：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
中國	21,954,337	18,303,618
法國	182,884	182,476
合計	<u>22,137,221</u>	<u>18,486,094</u>

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團來自其他國家的交易收入為人民幣2,731,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團自土地一級開發分部一位客戶取得的營業收入為人民幣379,958,000元，佔本集團營業收入的4%(截至二零一九年六月三十日止六個月期間：人民幣1,087,739,000元，佔本集團營業收入的10%)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

4. 營業收入和營業成本

	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
主營業務收入(a)	9,013,497	10,323,850
其他業務收入(b)	205,786	152,535
合計	<u>9,219,283</u>	<u>10,476,385</u>
	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
主營業務成本(a)	6,754,423	6,240,113
其他業務成本(b)	128,052	77,231
合計	<u>6,882,475</u>	<u>6,317,344</u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零二零年 六月三十日止六個月期間		截至二零一九年 六月三十日止六個月期間	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售	7,779,698	5,825,127	7,371,862	4,503,972
土地一級開發	795,150	705,623	2,565,246	1,695,196
投資物業租賃收入	298,451	120,513	349,814	40,945
其他	140,198	103,160	36,928	—
合計	<u>9,013,497</u>	<u>6,754,423</u>	<u>10,323,850</u>	<u>6,240,113</u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零二零年 六月三十日止六個月期間		截至二零一九年 六月三十日止六個月期間	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
臨時性租賃	56,606	35,587	28,044	15,222
商品銷售	86,647	72,103	66,408	53,469
其他業務	62,533	20,362	58,083	8,540
合計	<u>205,786</u>	<u>128,052</u>	<u>152,535</u>	<u>77,231</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

5. 税金及附加

	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
土地增值稅	434,026	892,756
其他	120,242	139,973
合計	<u>554,268</u>	<u>1,032,729</u>

6. 毛利

	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
營業收入	9,219,283	10,476,385
減：營業成本	(6,882,475)	(6,317,344)
税金及附加(不包含土地增值稅)	(120,242)	(139,973)
毛利	<u>2,216,566</u>	<u>4,019,068</u>

7. 所得稅費用

中國企業所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25% (截至二零一九年六月三十日止六個月期間：25%)。

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

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

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
當期所得稅	458,984	706,141
遞延所得稅	(311,734)	(287,301)
合計	<u>147,250</u>	<u>418,840</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
利潤總額	<u>1,166,911</u>	<u>2,177,923</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	291,728	544,481
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(4,785)	(26,913)
非同一控制下企業合併	(170,101)	-
非應稅損益	34,495	(49,129)
需要繳稅的內部股權轉讓收益	-	2,804
可以在稅前列支的權益工具分紅	(134,648)	(127,620)
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	110,725	66,995
當期末確認遞延所得稅資產的減值準備	698	-
不得扣除的成本、費用和損失	<u>19,138</u>	<u>8,222</u>
所得稅費用	<u><u>147,250</u></u>	<u><u>418,840</u></u>

8. 每股收益

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

	截至二零二零年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間
歸屬於母公司股東的合併淨利潤	850,221	1,187,493
減：其他權益工具分紅	<u>(363,902)</u>	<u>(284,291)</u>
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<u><u>486,319</u></u>	<u><u>903,202</u></u>
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)(i)	4,276,801	3,027,960
基本每股收益(人民幣元每股)	<u><u>0.11</u></u>	<u><u>0.30</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- (i) 於2019年12月，本公司按每持有10股現有股份可獲配發5股供股股份之基準以每股H股供股股份認購價1.87港元之H股供股；以每股內資股供股股份認購價人民幣1.68元之內資股供股及以每股非H股外資股供股股份認購價人民幣1.68元之非H股外資股供股(以下稱「供股」)。截至2019年12月31日，上述資金中內資股供股所得款項已到位，募集資金總額人民幣1,385,333,000元，本公司股本增加人民幣824,603,000元，剩餘人民幣560,730,000元計入資本公積。截至本公告獲准發佈之日，供股已完成，供股款項已全部收到，股數自3,027,960,000增加為4,362,940,850。

本公司不存在稀釋性潛在普通股，稀釋每股收益與基本每股收益相等。

9. 股息

根據二零二零年三月二十三日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發二零一九年現金股利，每股人民幣0.17元，按照已發行股份4,362,940,850股計算，共計人民幣741,700,000元。該股利分配已於二零二零年五月十三日舉行的週年股東大會上經股東審批。(二零一九年派發二零一八年股利：每股人民幣0.22元，共計人民幣666,151,000元)。

董事會決議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年六月三十日止六個月：無)。

10. 應收賬款

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
應收賬款	5,084,097	5,225,581
減：壞賬準備(i)	(7,171)	(7,000)
淨額	<u>5,076,926</u>	<u>5,218,581</u>

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

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
一年以內	987,491	2,125,067
一到二年	1,201,936	1,049,449
二到三年	1,754,255	2,042,968
三年以上	1,140,415	8,097
合計	<u>5,084,097</u>	<u>5,225,581</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(i) 壞賬準備

於二零二零年六月三十日，單項計提壞賬準備的應收賬款分析如下：

	賬面餘額	整個存續期 預期信用 損失率	壞賬準備
應收賬款壞賬準備	<u>7,171</u>	<u>100</u>	<u>(7,171)</u>

除以上單項計提壞賬準備的應收賬款，本集團其他應收賬款不存在重大的預期信用損失，未計提壞賬準備。

11. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
一年以內	8,443,827	8,348,306
一年以上	<u>609,760</u>	<u>203,334</u>
合計	<u>9,053,587</u>	<u>8,551,640</u>

12. 淨流動資產

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
流動資產	165,285,508	155,377,694
減：流動負債	<u>(73,296,416)</u>	<u>(69,262,690)</u>
淨流動資產	<u>91,989,092</u>	<u>86,115,004</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

13. 總資產減流動負債

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
資產總計	202,408,431	185,269,318
減：流動負債	(73,296,416)	(69,262,690)
總資產減流動負債	<u>129,112,015</u>	<u>116,006,628</u>

14. 財務擔保

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

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零二零年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣9,621,571,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,919,548,000元)。

15. 2019年新型冠狀病毒(以下稱「COVID-19」)的爆發給經濟帶來了的挑戰，也增加了不確定性。COVID-19可能影響房地產行業的業績表現和財務狀況，包括房地產的建造和交付、投資性房地產的租金收入和出租率、應收賬款及其他應收款的預期信用損失率、投資性房地產的公允價值等。自COVID-19事件爆發以來，本集團持續關注COVID-19的情況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營成果的影響。截至本公告報出日，COVID-19對本集團的財務狀況和經營成果沒有重大不利影響。

管理層討論與分析

業績及股息

二零二零年上半年，本集團營業收入約為人民幣9,219,283,000元(二零一九年上半年：人民幣10,476,385,000元)，較去年同期減少約12%，營業利潤約為人民幣1,153,591,000元(二零一九年上半年：2,178,675,000元)，較去年同期減少約47%，歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣850,221,000元(二零一九年上半年：1,187,493,000元)，較去年同期減少約28%，基本每股收益為人民幣0.11元(二零一九年上半年：0.30元)，較去年同期減少約63%。董事會已決議不宣派截至二零二零年六月三十日止的中期股息。

銷售業績

二零二零年上半年，房地產市場受到新冠肺炎疫情明顯衝擊，各地房地產項目停工停建，多地售樓處關閉，本集團簽約銷售一度受到較大影響。本集團統籌疫情防控與業務運營，積極採用「點對點」精準復工等全方位措施，有序推進公司復工復產；創新線上線下營銷模式，第一時間開啟線上銷售；自銷團隊建立通盤通客機制，異地異業聯動，實現自銷簽約人民幣129億元；二季度實現全面復工復產，銷售業績快速回升。

二零二零年上半年，本集團各項目實現簽約面積99.7萬平方米，簽約金額人民幣337.0億元，簽約均價人民幣3.4萬元／平。期內，三大核心城市圈實現簽約金額人民幣291.9億元，佔比約87%。其中京津冀地區繼續保持大本營地位，上半年實現簽約金額人民幣176.4億元，佔比52%，長三角區域整合升級，抓住市場窗口，實現簽約金額人民幣104.1億元，較去年同期增長30%。期內，本集團新開盤項目平均去化率達約80%，其中杭州天閱雲合源項目、蘇州天閱湖濱雅苑項目等重點項目開盤去化率超90%，並成功打造北京孫河、上海青浦等多個區域銷冠產品。

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣 千元)
京津冀	388,829	45,367	17,639,901
長三角	279,289	37,255	10,405,028
粵港澳	52,775	21,746	1,147,629
其他	275,951	16,350	4,511,738
合計	996,844	33,811	33,704,296

商業地產

二零二零年上半年，受新冠肺炎疫情影響，國內外經濟形勢低迷，零售行業受到較大衝擊，本集團商業地產平台首創鉅大一方面積極採取各項防疫措施，有效落實科學防控，積極承擔國企責任，減免部分項目奧萊商戶租金費用；另一方面充分發揮全國佈局的規模優勢及品牌優勢，整合線上線下渠道，攜手阿里雲提升數據分析和運營能力，推進數字化精益化運營，實現經營業績全面回升，最大限度減輕疫情影響。

二零二零年上半年，本集團奧特萊斯實現營業額人民幣29億元，客流1,466萬人次。其中，在「首創奧萊12城、嗨購66雙店慶」的統一營銷活動中，全國十二城營業額環比增幅近40%，武漢奧萊環比增長100%；北京房山奧萊聚焦消費體驗，順應防疫需求，首發開展「錯峰購物」，保障購物環境安全的同時增加銷售機會，7週年店慶三天共計實現客流量12.5萬人次，銷售人民幣4,480萬元，創銷售新高。

發展物業

二零二零年上半年，本集團及本集團之合營公司、聯營公司實現竣工項目概約落成總建築面積約65.05萬平方米。

項目名稱	物業類型	概約落成 總建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
周浦西一期	高層	153,908	51%
兩岸風華一期	洋房／高層	46,220	25%
天閱濱江一期	洋房／高層	60,278	100%
禧瑞祥雲一期	洋房	68,247	50%
禧瑞山河一期	洋房	111,443	100%
天閱嘉陵三期	高層	155,138	50.9%
天空雲鏡一期	超高層	55,290	33%
合計		<u>650,524</u>	

土地投資

二零二零年上半年，本集團深入踐行安全穩健的投資策略，優中選優，重點聚焦非競爭性拿地，通過產業協同、戰略合作、一二級聯動等方式，差異化獲取低成本優質土地資源。期內，本集團審慎投資北京、鄭州、南京、重慶等地6個二級開發項目，均為非競爭性底價獲取，總建築面積307.6萬平方米，總土地投資額人民幣125.8億元，其中鄭州北平原示範區項目規劃總建築面積152.1萬平方米，擬建設成集住宅、原武風情古城、文旅城等為一體的大型綜合社區，是本集團依托戰略合作底價獲取的又一處百萬平核心大資源項目。

上半年，本集團深入推進「地產+」拿地模式，創新資源獲取方式，通過與高科技產業聯動，底價新獲南京、重慶兩個項目，總建築面積達72.6萬平方米。其中，南京首創互聯網產業園項目位於南京市建鄴區河西CBD核心位置，緊鄰阿里巴巴江蘇總部及小米華東總部，項目將引入58集團華東區域總部，打造成為數字經濟產業聚集中心，總建築面積32.7萬平方米。

截至二零二零年六月底，本集團土地儲備總建築面積1,789.9萬平方米，地上建築面積1,392.2萬平方米；權益總建築面積1,139.8萬平方米，權益地上建築面積876.1萬平方米。土地儲備總建築面積中，89%為發展物業，11%為投資物業及其他。現有土地儲備足以滿足公司未來3年左右的發展需要，規模適中。

員工

截至二零二零年六月三十日，本集團擁有規模為3,857人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.8歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔78%，其中碩士及以上學歷員工佔12.7%。專業方面，具有中高級職稱員工佔15.7%。

二零二零年上半年，面對新冠疫情的不利影響，集團圍繞「夯實自身發展基礎」管理策略，進一步深化區域佈局和組織管理，主動謀劃組織變革，以資源整合打造新的區域平台建設，以組織整合做大做強原有區域；同時，創新業務穩健推動，保持良性發展。

集團始終秉持人才是第一資本的理念，堅持構建和諧發展的勞動關係，有力保持人才隊伍穩定性；一方面，圍繞戰略需求充分挖掘人才梯隊潛力，通過擴寬內部人才流動通道，提供更多橫向發展機會，進一步激發組織活力，優化人力資本的內部配置結構；另一方面，克服新冠疫情對地域交流的影響，完成線上學習共享平台建設，打造更加及時、敏捷、高效的人才培養機制，提升人才隊伍質量。

展望

當前，新冠肺炎疫情仍在全球範圍內蔓延，對宏觀經濟影響仍在持續，而受益於疫情防控工作得力，中國經濟復甦潛力凸顯，預計積極的財政政策將更加積極有為，穩健的貨幣政策將更加靈活適度。對於中國房地產行業，行業宏觀調控短期內難現實質放鬆，「房住不炒」、「因城施策」仍將是房地產政策的主基調，房地產融資仍將嚴格受限，疊加疫情防控常態化影響，房企業績雖顯現回升態勢，但仍持續承壓，保持業務穩健，依舊是房企經營的重中之重。展望二零二零年下半年，本集團將繼續圍繞「高質量發展」的經營方針，繼續堅持以穩為主、穩中有進、穩中有變工作總基調，執行以下發展策略：

1. 堅決執行「快周轉」策略，深入落實「369」標準，全面升級「首創智造2025」運營體系，追趕供貨節點，保障重點項目推盤；進一步強化線上線下聯動、自銷多盤聯動，加速存量資產去化，設置專項獎懲機制，力爭將疫情影響降至最低；持續強抓回款，深挖合作項目、存量資產價值，強化回款考核激勵，推進回款流程系統化及標準化建設。
2. 繼續實行安全穩健的投資策略，優中選優，審慎投資；聚焦非競爭性取地，綜合採用產業協同、併購、戰略合作、一二級聯動等差異化方式，充分發揮多元業務優勢，深入推進「地產+」拿地模式，強化戰略性核心資源獲取。

3. 繼續堅持穩中有變，積極培育創新業務，圍繞文創、高科技產業和租賃住房等領域，持續提升品牌標桿，拓展整合產業資源，打造持續可盈利的業務模式及新利潤增長點，並強化產業協同聯動獲取主業資源。
4. 持續拓寬融資渠道，重點發展資本市場直接融資，積極推進創新融資方式，保障充足融資儲備；力爭實現H股全流通，提升股東價值，為後續資本運作奠定堅實基礎；推進物管業務資源整合，適時以資本力量助力物管業務做大做強；充分發揮首金資本的產融結合優勢，以高質量金融助力公司獲取核心資源和實現高質量發展。

財務分析

二零二零年上半年，本集團的營業收入約為人民幣9,219,283,000元(二零一九年上半年：人民幣10,476,385,000元)，較二零一九年上半年減少約12%。營業收入減少的主要原因是本期物業開發銷售收入的減少。二零二零年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約24%，與二零一九年上半年38%的毛利率相比減少14個百分點，主要原因是本期物業開發銷售業務毛利率降低。

二零二零年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣1,153,591,000元(二零一九年上半年：人民幣2,178,675,000元)，較二零一九年上半年減少約47%。

1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零二零年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣202,408,431,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣185,269,318,000元)，其中，流動資產為人民幣165,285,508,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣155,377,694,000元)，非流動資產為人民幣37,122,923,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣29,891,624,000元)，總負債為人民幣156,934,840,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣143,228,212,000元)，其中，流動負債為人民幣73,296,416,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣69,262,690,000元)，非流動負債為人民幣83,638,424,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣73,965,522,000元)，股東權益為人民幣45,473,591,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣42,041,106,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零二零年六月三十日的流動比率為2.26(二零一九年十二月三十一日：2.24)。

於二零二零年六月三十日，本集團貨幣資金為人民幣32,387,804,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣27,035,244,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零二零年六月三十日，本集團貸款及公司債券共計人民幣103,863,839,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣94,670,594,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣79,886,336,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣70,935,863,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團於二零二零年六月三十日的資產負債率約為78%(二零一九年十二月三十一日：77%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司河南融首新創文旅置業有限公司於二零二零年二月成立，本集團持有其40%股權。

本集團之附屬公司北京景輝置業有限公司於二零二零年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司重慶首泓科技發展有限公司於二零二零年四月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團就原合營公司武漢融城開創投資發展有限公司(以下稱「**武漢融城開創**」)的合作方式達成協議，之後本集團對武漢融城開創享有控制權，武漢融城開創於二零二零年六月成為本集團之附屬公司。

本期內，本集團就原合營公司首萬譽業(上海)物業服務有限公司(以下稱「**首萬譽業**」)的合作方式達成協議，之後本集團對首萬譽業享有控制權，首萬譽業於二零二零年一月成為本集團之附屬公司。

本集團之聯營公司武漢融首新創投資發展有限公司於二零二零年五月成立，本集團持有其49%股權。

3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零二零年六月三十日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團主要現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

4. 貸款

於二零二零年六月三十日，銀行貸款人民幣41,853,001,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣40,634,128,000元)為由本集團取得的信用借款。其中，銀行貸款人民幣40,953,001,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣34,005,681,000元)由本集團為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣1,218,873,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,622,000,000元)為由本集團取得的一般信用借款。

於二零二零年六月三十日，銀行貸款人民幣3,615,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,131,000,000元)為由本集團取得的擔保借款。其中，銀行貸款人民幣1,115,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,631,000,000元)由本公司及第三方為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣2,500,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元)由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」，本公司控股股東)為本集團提供擔保借入。

於二零二零年六月三十日，銀行貸款人民幣12,270,288,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,565,668,000元)為由本集團取得的抵押借款。其中，銀行貸款人民幣6,157,813,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,487,151,000元)以若干相關開發中物業作抵押借入；銀行貸款人民幣180,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣198,000,000元)以投資性物業及其土地使用權作抵押借入；銀行貸款人民幣1,295,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣877,262,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入；銀行貸款人民幣1,698,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,265,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入；銀行貸款人民幣320,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)由本集團之子公司為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入；銀行貸款人民幣2,618,975,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,738,255,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入。

於二零二零年六月三十日，銀行貸款人民幣2,700,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,333,263,000元)為由本集團取得的質押借款。其中，無銀行貸款(二零一九年十二月三十一日：人民幣833,263,000元)由本集團以開發成本銷售可產生的應收款項收益權作為質押借入；銀行貸款人民幣2,700,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)由本集團子公司以應收賬款作為質押借入。

於二零二零年六月三十日，銀行貸款人民幣1,055,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,055,000,000元)為由本集團取得的抵押、質押借款。由本集團為子公司提供擔保，本集團子公司以投資性物業及其土地使用權作為抵押，並由本集團以應收賬款收益權作為質押。

5. 公司債券

於二零一五年五月，本集團發行五年期人民幣公募債券3,000,000,000元，年利率為4.58%。該債券已於二零二零年五月清償。

於二零一六年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣640,000,000元，當前年利率為4.50%。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣750,000,000元，當前年利率為4.40%。

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

於二零一七年九月，本集團非公開發行三年期人民幣公司債券500,000,000元，當前餘額為人民幣250,000,000元，年利率為5.00%。

於二零一七年十一月，本集團非公開發行人民幣公司債券500,000,000元，到期日為二零二零年九月，當前餘額為人民幣250,000,000元，年利率為5.70%。

於二零一八年一月，本集團非公開發行人民幣公司債券1,000,000,000元，到期日為二零二零年九月，當前餘額為人民幣400,000,000元，年利率為5.70%。

於二零一八年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.84%。

於二零一八年四月，本集團發行三年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣200,000,000元，當前年利率為2.95%。

於二零一八年七月，本集團發行三年期人民幣私募債1,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為5.80%。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 票據

於二零一四年二月，Central Plaza Development Ltd. (「**Central Plaza**」) 設立有擔保中期票據及永續證券計劃 (「**該計劃**」)，而International Financial Center Property Ltd. (「**IFC**」) 或本公司 (視情況而定) 就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一七年一月，Central Plaza更新上述計劃，而IFC或本公司 (視情況而定) 就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新之該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一七年一月，Central Plaza根據更新之上述計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期400,000,000美元票據，年利率為3.875%。上述票據已於二零二零年一月清償。

於二零一七年七月，Central Plaza根據更新之上述計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期100,000,000美元票據，年利率為3.70%。上述票據已於二零二零年六月清償。

於二零一八年一月，Central Plaza更新上述計劃，而IFC或本公司(視情況而定)就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為2,000,000,000美元。

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

於二零一八年八月，貿景環球有限公司發行總票面值三年期400,000,000美元票據，當前年利率為4.84%。

於二零一九年十月，Central Plaza更新上述計劃，而IFC或本公司(視情況而定)就根據更新之該計劃將予發行的證券提供擔保。根據更新計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為3,000,000,000美元。

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

7. 權益工具

於二零一七年九月，本集團通過華鑫國際信託募集人民幣2,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,970,027,000元。

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

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

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

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

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

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

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

於二零一八年九月，本集團發行債權融資計劃人民幣350,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣337,400,000元。

於二零一九年四月，本集團通過中航信託發行永續債票據人民幣1,800,000,000元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣1,685,347,000元。

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

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

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

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

8. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零二零年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣9,621,571,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,919,548,000元)。上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產他項權利證後。

於二零二零年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣255,000,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣83,453,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣144,000,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團就旗下一間聯營公司的長期借款提供擔保人民幣598,476,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣51,891,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團就旗下一間合營公司的長期借款提供擔保人民幣690,014,000元。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，並就審計、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審計中期報告)進行磋商。

董事的證券交易

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

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至二零二零年六月三十日止的六個月沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間內，遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**企業管治守則**」)。

除遵守企業管治守則內開列的守則條文外，本公司也在可行情況下採納企業管治守則中的最佳應用守則。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二零年八月十七日

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