

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)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月 中期業績公佈

#### 財務摘要

截至二零一九年六月三十日止六個月

營業收入 人民幣10,476,385,000元

毛利 人民幣4,019,068,000元

歸屬於母公司股東的淨利潤 人民幣1,187,493,000元

每股收益 人民幣30分

董事會決議不派發截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月期間(包括二零一八年比較數字)未經審計的中期業績。

本集團二零一九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二零一九年八月十六日批准。

## 合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計 經重述
營業收入	4	10,476,385	7,116,813
減：營業成本	4	(6,317,344)	(4,626,327)
税金及附加	5	(1,032,729)	(518,485)
銷售費用		(275,723)	(236,939)
管理費用		(538,477)	(477,916)
財務費用		(1,476,779)	(1,262,296)
其中：利息費用		(1,527,923)	(1,090,593)
利息收入		155,692	136,378
信用減值損失		-	(58,019)
加：其他收益		62,640	43,587
投資收益		1,071,740	1,249,111
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		107,651	166,517
淨敞口套期收益		5,887	6,819
公允價值變動收益		199,985	302,570
資產處置收益／(損失)		3,090	(6)
營業利潤		2,178,675	1,538,912
加：營業外收入		7,603	2,685
減：營業外支出		(8,355)	(3,812)
利潤總額		2,177,923	1,537,785
減：所得稅費用	7	(418,840)	(469,526)
淨利潤		1,759,083	1,068,259
– 歸屬於母公司股東的淨利潤		1,187,493	736,528
– 少數股東損益		571,590	331,731
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)		0.30	0.19
– 稀釋每股收益(人民幣元)		0.30	0.19

## 合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計 經重述
淨利潤	<b>1,759,083</b>	1,068,259
其他綜合(虧損)/收益的稅後淨額	<b>(121,604)</b>	33,795
歸屬於母公司股東的其他綜合 (虧損)/收益的稅後淨額	<b>(121,604)</b>	33,795
將重分類進損益的其他綜合收益	<b>(121,604)</b>	33,795
1. 權益法下在可轉損益的其他綜合收益	-	(31,984)
2. 前期計入其他綜合收益投資性房地產公允 價值變動當期轉出	<b>(29,618)</b>	(10,154)
3. 現金流量套期儲備	<b>(77,975)</b>	58,498
4. 外幣財務報表折算差額	<b>(14,011)</b>	17,435
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	<b>1,637,479</b>	1,102,054
- 歸屬於母公司股東的綜合收益總額	<b>1,065,889</b>	770,323
- 歸屬於少數股東的綜合收益總額	<b>571,590</b>	331,731

## 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	二零一九年 六月三十日 未經審計	二零一八年 十二月三十一日 經審計
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		37,387,248	22,526,602
交易性金融資產		3,444,820	3,024,250
應收賬款	10	4,712,341	3,610,558
預付款項		413,761	872,313
其他應收款		26,640,280	20,245,009
存貨		79,309,628	75,403,717
合同資產		5,366,384	4,436,823
持有待售資產		—	73,244
一年內到期的非流動資產		311,975	4,397,880
其他流動資產		3,240,180	2,921,289
<b>流動資產合計</b>		<b>160,826,617</b>	<b>137,511,685</b>
<b>非流動資產</b>			
衍生金融資產		253,787	262,202
長期股權投資		5,843,330	5,108,373
其他權益工具投資		288,283	288,283
其他非流動金融資產		3,686,097	3,226,200
投資性房地產		21,862,908	20,570,240
固定資產		301,815	314,770
使用權資產		47,438	—
無形資產		17,660	—
長期待攤費用		278,529	244,117
遞延所得稅資產		1,934,411	1,534,029
其他非流動資產		9,921	656,924
<b>非流動資產合計</b>		<b>34,524,179</b>	<b>32,205,138</b>
<b>資產總計</b>		<b>195,350,796</b>	<b>169,716,823</b>

## 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	二零一九年 六月三十日 未經審計	二零一八年 十二月三十一日 經審計
<b>流動負債</b>			
短期借款		2,433,128	2,748,664
交易性金融負債		7,959	15,849
應付票據		101,256	32,706
應付賬款	11	7,356,474	9,442,087
合同負債		17,207,581	17,102,209
應付職工薪酬		111,204	218,546
應交稅費		3,647,066	3,140,045
其他應付款		19,657,065	10,406,177
一年內到期的非流動負債		22,674,032	20,670,930
<b>流動負債合計</b>		<b>73,195,765</b>	<b>63,777,213</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		50,164,622	38,212,972
應付債券		27,099,827	25,310,202
租賃負債		15,900	-
長期應付款		25,976	1,607,001
預計負債		4,123	4,123
遞延所得稅負債		2,674,969	2,571,759
衍生金融負債		55,099	32,871
<b>非流動負債合計</b>		<b>80,040,516</b>	<b>67,738,928</b>
<b>負債合計</b>		<b>153,236,281</b>	<b>131,516,141</b>
<b>股東權益</b>			
股本		3,027,960	3,027,960
其他權益工具		16,572,063	13,476,018
其中：永續債		16,572,063	13,476,018
資本公積		417,575	469,930
其他綜合收益		317,142	438,746
盈餘公積		665,381	665,381
未分配利潤		11,274,296	11,037,357
歸屬於母公司股東權益合計		32,274,417	29,115,392
少數股東權益		9,840,098	9,085,290
<b>股東權益合計</b>		<b>42,114,515</b>	<b>38,200,682</b>
<b>負債及股東權益總計</b>		<b>195,350,796</b>	<b>169,716,823</b>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

## 1. 財務報表的編製基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

## 2. 重要會計政策變更

### (a) 一般企業報表格式的修改

本集團根據財政部於二零一八年頒佈的《財政部關於修訂印發2018年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2018]15號)及其解讀，本集團將截至二零一八年六月三十日止六個月期間的原計入財務費用項目的非銀行利息收入重分類至投資收益項目。

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2019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。

### (b) 租賃

財政部於二零一八年頒佈了修訂後的《企業會計準則第21號—租賃》(以下稱「新租賃準則」)。本集團已採用新租賃準則編製截至二零一九年六月三十日止六個月期間財務報表。

本集團對於二零一九年一月一日前已存在的合同，本集團選擇不重新評估其是否為租賃或者包含租賃。

因執行新租賃準則，本集團調增二零一九年六月三十日合併財務報表中總資產人民幣43,168,000元，調增總負債人民幣43,547,000元。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 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。

截至二零一九年六月三十日止六個月及二零一八年十二月三十一日，本集團有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。
- 其他分部，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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間及二零一八年十二月三十一日，本集團有8個報告分部，分別為北京分部、上海分部、天津分部、成渝分部、其他分部、奧特萊斯業務分部、其他投資性房地產分部及土地一級開發分部。隨著江蘇、浙江等華東地區房地產銷售業務範圍的逐漸擴大，本集團將上海分部以及原包含在其他分部中的江蘇、浙江等公司的業務統一由新設立的華東分部進行管理，並相應重述截至二零一八年六月三十日止六個月期間及二零一八年十二月三十一日的分部信息。

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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(1) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間及二零一九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		土地一級 開發	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				
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资收益/(損失)	75,860	2,497	(11,801)	—	(12,835)	4,769	—	(1,264)	50,425	—	107,651
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
資產總額	32,552,881	29,990,210	16,618,764	7,760,178	19,549,419	16,691,424	9,272,782	12,706,960	120,004,798	(69,796,620)	195,350,796
負債總額	(21,472,142)	(9,691,707)	(6,495,035)	(1,430,717)	(1,290,602)	(14,978,872)	(5,628,440)	(29,273,699)	(135,301,823)	72,326,756	(153,236,281)
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	975,573	1,519,135	799,376	—	139,191	270,626	—	189,590	1,949,839	—	5,843,330
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(2) 截至二零一八年六月三十日止六個月期間及二零一八年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一八年六月三十日止六個月期間分部信息(經重述)

	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	1,777,100	706,380	1,053,913	694,630	1,134,616	180,980	58,269	1,497,296	13,629	—	7,116,813
分部間交易收入	—	—	—	—	83,948	325	—	—	—	(84,273)	—
來自客戶合約的收入：											
於某個時間點確認	1,777,100	706,380	1,053,913	670,323	1,031,687	180,980	58,269	843,134	13,629	—	6,335,415
於某一時段內確認	—	—	—	24,307	102,929	—	—	654,162	—	—	781,398
主營業務成本	(1,521,942)	(383,583)	(706,868)	(458,331)	(683,960)	(12,337)	(4,610)	(813,235)	—	—	(4,584,866)
利息收入	4,731	4,430	14,552	569	7,516	3,142	11,878	120	89,440	—	136,378
利息費用	(130,019)	(51,907)	(7,708)	(116)	(3,934)	(52,012)	(62,875)	(70,783)	(711,239)	—	(1,090,593)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	101,979	5,492	(2,812)	—	(3,956)	(881)	—	5,481	61,214	—	166,517
信用減值損失	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,019)	—	(58,019)
折舊費和攤銷費	(1,881)	(177)	(402)	(84)	23	(12,450)	(10,974)	(179)	(1,233)	—	(27,357)
利潤/(虧損)總額	25,103	135,343	212,780	158,940	193,612	(81,310)	(79,399)	621,277	351,439	—	1,537,785
所得稅費用	(62,287)	(61,674)	(45,317)	(41,316)	(151,757)	3,903	4,599	(174,838)	59,161	—	(469,526)
淨(虧損)/利潤	(37,184)	73,669	167,463	117,624	41,855	(77,407)	(74,800)	446,439	410,600	—	1,068,259
非流動資產增加額(i)	561	329	304	—	49	1,079,497	88,035	31	636	—	1,169,442

(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) 二零一八年十二月三十一日分部信息(經重述)

	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	26,959,039	27,417,607	17,966,193	7,482,478	12,594,090	13,720,476	10,793,139	13,208,115	51,137,759	(11,562,073)	169,716,823
負債總額	(26,795,589)	(21,835,388)	(12,591,165)	(5,412,310)	(9,758,331)	(7,661,198)	(3,291,818)	(8,926,320)	(53,740,602)	18,496,580	(131,516,141)
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	597,611	1,538,459	543,567	—	—	30,172	—	—	2,398,564	—	5,108,373

(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：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月期間	截至二零一八年 六月三十日 止六個月期間
中國	10,476,385	7,112,652
法國	—	4,161
合計	<u>10,476,385</u>	<u>7,116,813</u>

非流動資產總額：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
中國	22,341,495	21,604,672
法國	176,776	181,379
合計	<u>22,518,271</u>	<u>21,786,051</u>

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團無來自其他國家的交易收入(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：人民幣4,161,000元)。

截至二零一九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1,087,739,000元，佔本集團營業收入的10%(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：人民幣843,134,000元，佔本集團營業收入的12%)。

(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

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月期間	截至二零一八年 六月三十日 止六個月期間
主營業務收入(a)	10,323,850	7,022,946
其他業務收入(b)	152,535	93,867
合計	<u>10,476,385</u>	<u>7,116,813</u>
	截至二零一九年 六月三十日 止六個月期間	截至二零一八年 六月三十日 止六個月期間
主營業務成本(a)	6,240,113	4,584,866
其他業務成本(b)	77,231	41,461
合計	<u>6,317,344</u>	<u>4,626,327</u>

##### (a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一九年 六月三十日止六個月期間		截至二零一八年 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	7,371,862	4,503,972	5,272,995	3,754,684
諮詢服務	36,928	—	13,081	—
土地一級開發	2,565,246	1,695,196	1,497,296	813,235
投資物業租賃收入	349,814	40,945	239,574	16,947
合計	<u>10,323,850</u>	<u>6,240,113</u>	<u>7,022,946</u>	<u>4,584,866</u>

##### (b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一九年 六月三十日止六個月期間		截至二零一八年 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	28,044	15,222	25,174	—
其他業務	124,491	62,009	68,693	41,461
合計	<u>152,535</u>	<u>77,231</u>	<u>93,867</u>	<u>41,461</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 5. 税金及附加

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一八年 六月三十日止 六個月期間
土地增值稅	892,756	415,780
其他	139,973	102,705
合計	<u>1,032,729</u>	<u>518,485</u>

## 6. 毛利

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一八年 六月三十日止 六個月期間
營業收入	10,476,385	7,116,813
減：營業成本	(6,317,344)	(4,626,327)
税金及附加(不包含土地增值稅)	(139,973)	(102,705)
毛利	<u>4,019,068</u>	<u>2,387,781</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%（截至二零一八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	截至二零一八年 六月三十日止 六個月期間
當期所得稅	706,141	683,520
遞延所得稅	(287,301)	(213,994)
合計	<u>418,840</u>	<u>469,526</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：

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一八年 六月三十日止 六個月期間
利潤總額	<u>2,177,923</u>	<u>1,537,785</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	544,481	384,446
當年代扣代繳所得稅稅率的影響	—	(95,677)
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(26,913)	(41,629)
非應稅損益	(49,129)	32,514
需要繳稅的內部股權轉讓收益	2,804	101,941
可以在稅前列支的權益工具分紅	(127,620)	(62,470)
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	66,995	70,731
當期末確認遞延所得稅資產的減值準備	—	14,500
不得扣除的成本、費用和損失	<u>8,222</u>	<u>65,170</u>
所得稅費用	<u><u>418,840</u></u>	<u><u>469,526</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：

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月期間	截至二零一八年 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	1,187,493	736,528
減：其他權益工具分紅	<u>(284,291)</u>	<u>(166,293)</u>
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<u><u>903,202</u></u>	<u><u>570,235</u></u>
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	3,027,960	3,027,960
基本每股收益(人民幣元每股)	<u><u>0.30</u></u>	<u><u>0.19</u></u>

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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 9. 股息

根據二零一九年三月八日董事會決議，本公司向全體股東派發現金股利，每股人民幣0.22元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣666,151,000元。該股利分配已在二零一九年四月二十三日舉行的週年股東大會經股東審批。(二零一八年派發二零一七年股利：每股人民幣0.21元，共計人民幣635,872,000元)。

董事會決議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 應收賬款

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
應收賬款	4,719,341	3,617,558
減：壞賬準備(i)	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u><b>4,712,341</b></u>	<u><b>3,610,558</b></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：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
一年以內	1,399,533	1,264,461
一到二年	1,819,415	2,157,101
二到三年	1,335,147	65,400
三年以上	<u>165,246</u>	<u>130,596</u>
合計	<u><b>4,719,341</b></u>	<u><b>3,617,558</b></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(i) 壞賬準備

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
應收賬款壞賬準備(a)	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>

(a) 於二零一九年六月三十日，單項計提壞賬準備的應收賬款分析如下：

	帳面餘額	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>7,000</u>	<u>100%</u>	<u>(7,000)</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：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
一年以內	6,732,583	8,673,535
一年以上	<u>623,891</u>	<u>768,552</u>
合計	<u>7,356,474</u>	<u>9,442,087</u>

12. 淨流動資產

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
流動資產	160,826,617	137,511,685
減：流動負債	<u>(73,195,765)</u>	<u>(63,777,213)</u>
淨流動資產	<u>87,630,852</u>	<u>73,734,472</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

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
資產總計	195,350,796	169,716,823
減：流動負債	<u>(73,195,765)</u>	<u>(63,777,213)</u>
總資產減流動負債	<u><u>122,155,031</u></u>	<u><u>105,939,610</u></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。於二零一九年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣5,535,115,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,284,277,000元)。

## 管理層討論與分析

### 業績及股息

二零一九年上半年，本集團的營業收入為人民幣10,476,385,000元(二零一八年上半年：人民幣7,116,813,000元)，較去年同期增加約47%，營業利潤為人民幣2,178,675,000元(二零一八年上半年：人民幣1,538,912,000元)，較去年同期增長約42%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,187,493,000元(二零一八年上半年：736,528,000元)，較去年增長約61%，基本每股收益為人民幣0.30元(二零一八年上半年：人民幣0.19元)，較去年同期每股收益增長約58%。董事會已決議不宣派截至二零一九年六月三十日止的中期股息。

### 銷售業績

二零一九年上半年，本集團堅決執行「快周轉」經營策略，有效把握市場視窗，實現高品質供貨，新開項目快速去化，有效盤活存量資產；全面升級首創製造2020運營體系，覆蓋精準研發、精材實料、精細營造與精心交付全維度，精心打造天閱、禧瑞、禧悅等核心產品體系，產品及服務品質再上新台階；自銷全面開拓內外部管道，實現自銷簽約人民幣129億元；通過提升項目去化率、確保回款工程節點等多項舉措，加速銷售回款，最終實現簽約金額再創新高，銷售回款大幅增長。

二零一九年上半年，本集團各項目實現簽約面積162.7萬平方米，同比增長19.4%；簽約金額人民幣405.4億元，同比增長12.4%。期內，本集團聚焦三大核心城市圈效果顯著，合計實現簽約金額人民幣360.0億元，同比增長23.9%，佔比近90%。其中北京地區繼續保持大本營地位，上半年實現簽約金額人民幣215億元，佔比53%。期內，上海天閱濱江項目、昆山悅都項目等開盤去化率達100%，實現簽約達人民幣50億元。

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)
北京	641,030	33,542	21,501,333
天津	321,155	19,469	6,252,640
上海	92,413	55,092	5,091,215
成都	48,186	16,776	808,367
重慶	84,881	9,888	839,281
悉尼、布里斯班	28,381	41,839	1,187,430
其他	411,387	11,818	4,861,775
<b>合計</b>	<b><u>1,627,433</u></b>	<b><u>24,912</u></b>	<b><u>40,542,041</u></b>

## 商業地產

二零一九上半年，本集團商業地產平台首創鉅大籌開並舉，新開業北京房山奧特萊斯二期和濟南奧特萊斯，截至目前，本集團奧特萊斯業務累計佈局17城，開業10家，佈局和開業項目數量繼續穩居行業雙第一。

期內，本集團奧特萊斯業務優化品牌結構，創新營銷模式，加速提質增效進程；革新技術，加強數字化運營和大數據分析能力，提升運營效率；創新營銷推廣模式，精準營銷，持續提升品牌影響力，最終實現經營業績快速增長。期內，已開業項目實現銷售額人民幣36.4億元，同比增長54%；客流量達1,864萬人次，同比增長103%。其中，北京房山奧特萊斯二期開業當日客流量超17萬人次，銷售額超人民幣5,000萬元，刷新本集團奧特萊斯日銷售記錄；海南萬寧奧萊五一期間創新營銷模式，日均銷售額同比增長55%。

## 發展物業

二零一九年上半年，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147.0萬平方米。

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
北京天閱西山	住宅、商業	42,562	100%
北京IC-PARK	商業	51,084	50%
北京禧悅府	住宅、商業、配套	156,916	100%
北京禧瑞山	住宅(養老)	48,842	100%
北京西黃村項目	住宅、配套	316,302	100%
天津國際半島	商業	30,197	100%
天津悅山郡	住宅	89,251	20%
天津大都滙	住宅	29,072	100%
昆山悅都(南地塊)	住宅	140,042	100%
重慶首創城	公寓、商業、車位	160,032	30%
重慶奧特萊斯	商業、配套	127,646	71.79%
鄭州奧特萊斯	商業、配套	96,583	71.79%
濟南奧特萊斯	商業、配套	181,700	71.79%
合計		<u><u>1,470,229</u></u>	

## 土地投資

二零一九上半年，土地市場熱度回升，本集團踐行穩資源的投資策略，投資聚焦三大核心城市圈及潛力型強二線單核城市，綜合運用一二級聯動、基金平台拿地、合作開發等模式，低成本獲取多塊優質資源。期內，本集團新獲13個二級開發項目，總建築面積184.3萬平方米，總投資額人民幣171.3億元，平均土地溢價16.9%；其中三大核心城市圈投資額佔比達81.3%。期內，公司住宅業務首進蘇州、佛山、東莞和廈門，拓寬長三角、粵港澳大灣區城市版圖的同時，持續深化單核城市佈局。

二零一九年上半年，本集團一二級聯動優勢進一步顯現，北京地區底價新獲3個一二級聯動項目，合計土地投資額人民幣67.4億元，佔比39.3%，總建築面積53.3萬平方米。其中，石景山西黃村項目屬於北京核心區域優質項目，緊鄰西五環，靠近地鐵6號線及多條城市主幹道，周邊擁有優質教育資源、成熟商圈、優越自然環境等，總建築面積19.6萬平方米。

截至二零一九年六月底，本集團土地儲備總建築面積1,308.9萬平方米，地上建築面積1,011.1萬平方米；權益總建築面積904.4萬平方米，權益地上建築面積689.5萬平方米。土地儲備總建築面積中，85%為發展物業，15%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

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有規模為3,407人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.7歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔77.2%，其中碩士及以上學歷員工佔11.6%。專業方面，具有中高級職稱員工佔16.1%。

二零一九年上半年，圍繞業務升級與區域升級戰略，公司進一步強化總部職能與定位，逐步向多業務平台管控轉型，同時積極探索區域平台和創新業務組織管理模式，

引領並推動區域做大做強，創新業務做精做亮，為集團「十三五」戰略目標實現提供動力引擎。

為滿足集團戰略發展要求，公司持續推進績效激勵體系升級與創新，積極倡導共創共贏共擔的激勵理念，同時深入探索基金、文創、科技等創新業務激勵機制設計，充分發揮考核與激勵的引領和驅動作用，為公司戰略升級提供支持。

集團始終秉持人才是第一資本的理念，圍繞戰略需求不斷完善重點人才梯隊建設，加強核心專業和創新板塊的人才挖掘力度，著重加大培訓投入，在中層後備人才培養方面集中發力，並輔以輪崗交流、實戰演練等成長平台，促進人才結構持續升級，為集團的可持續發展提供智力支持。

## 展望

展望二零一九年下半年，「房住不炒」、「一城一策、因城施策」仍將是房地產政策的主基調，以「穩地價、穩房價、穩預期」為首要目標的政策組合將推動房地產市場平穩發展並形成適合城市特點的長效機制。市場調控政策短期內預計不會出現明顯放鬆，在以金融去槓桿、貨幣定向鬆緊適度的背景下，房企整體資金面仍受到較大挑戰，同時企業分化將進一步加劇，背景優質實力雄厚的房企的優勢將更加凸顯。本集團將圍繞「實現有質量增長」的經營方針，堅持穩中有進，積極應對環境變化，執行以下發展策略：

1. 快周轉，依託「首創製造2020」錘煉核心產品，全面提升推盤供貨節奏，發揮自銷團隊作用，確保全年人民幣800億元的簽約目標實現；抓回款，強化銷售回款考核激勵，創新方式盤活存量資產；穩投資，繼續聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣

區三大核心城市圈及潛力型強二線單核城市，堅持多渠道多方式差異化獲取低價優質土地，充實優質資源儲備。

2. 繼續響應國家政策，快速推進文創、高科技地產業務和長租公寓等創新業務種子項目落地，尋求公司新的利潤增長點。文創與產業地產輕重並舉，採取併購、合作、自營等多種方式落地項目，鍛造公司資產管理與價值運營能力，既可通過品牌管理輸出形成穩定收益，也可通過持有資產運營實現物業增值；長租公寓做強做優「和園」長租公寓品牌，打造獨有的集體用地長租公寓模式，實現社會效益與經濟效益的統一。
3. 全力推進供股計劃，力爭實現核心股本突破；充分利用信用優勢與資本運作優勢，確保各項融資渠道暢通並積極拓展新渠道，鞏固融資成本優勢；金融平台首金資本做大做強，通過地產開發基金、資產管理基金、文創及產業地產基金、私募股權基金、海外基金等全方位基金業務，實現各類資產多元化金融合作，助力公司核心資源獲取與戰略轉型升級。
4. 推進多層次激勵機制建設，繼續深化落實項目跟投機制「奮進者計劃」，擴大項目覆蓋範圍，管理層與總部提供支持，完善方案，強化執行，深度綁定股東、管理層與員工的利益。

## 財務分析

二零一九年上半年，本集團的營業收入約為人民幣10,476,385,000元(二零一八年上半年：人民幣7,116,813,000元)，較二零一八年上半年增加約47%。營業收入增加的主要原因是本期新竣工入住項目增加以及一級開發業務收入增加。二零一九年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約38%，與二零一八年上半年約34%的毛利率相比上升4個百分點，主要原因是本期物業開發銷售業務毛利率升高。

二零一九年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣2,178,675,000元(二零一八年上半年：人民幣1,538,912,000元)，較二零一八年上半年上升約42%。

### 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。於二零一九年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣195,350,796,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣169,716,823,000元)，其中，流動資產為人民幣160,826,617,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣137,511,685,000元)，非流動資產為人民幣34,524,179,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣32,205,138,000元)，總負債為人民幣153,236,281,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣131,516,141,000元)，其中，流動負債為人民幣73,195,765,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣63,777,213,000元)，非流動負債為人民幣80,040,516,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣67,738,928,000元)，股東權益為人民幣42,114,515,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣38,200,682,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一九年六月三十日的流動比率約為2.20(二零一八年十二月三十一日：約2.16)。

於二零一九年六月三十日，本集團貨幣資金為人民幣37,387,248,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣22,526,602,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零一九年六月三十日，本集團貸款及公司債券共計人民幣101,558,271,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣88,549,769,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣77,290,425,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣65,130,175,000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。

本集團於二零一九年六月三十日的資產負債率約為78%(二零一八年十二月三十一日：約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

本集團之附屬公司昆明首置新業房地產開發有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津天科置業有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司佛山首瑞房地產開發有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司杭州郎園文化發展有限公司於二零一九年四月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司廈門首置翔發房地產開發有限公司於二零一九年五月成立，本集團持有其65%股權。

本期內，本集團收購昆山市廣盛房地產開發經營有限公司(以下稱「昆山廣盛」) 100%股權。收購完成後，昆山廣盛成為本集團之附屬公司。

本集團之合營公司蘇州泓昶置業有限公司於二零一九年二月成立，本集團持有其51%股權。

本集團之合營公司北京悅創房地產開發有限公司於二零一九年三月成立，本集團持有其49%股權。

本集團之合營公司北京金谷創展置業有限責任公司於二零一九年四月成立，本集團持有其49%股權。

本期內，本集團與合作方約定以天津瑞和置業有限公司(以下稱「天津瑞和」)為平台，共同開發武清2-2號地塊房地產項目。天津瑞和作為項目開發主體。本集團與合作方分別持有天津瑞和50%股權。

### 3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，銀行貸款人民幣38,088,942,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣27,437,949,000元)為由本集團取得的信用借款。其中，銀行貸款人民幣34,510,890,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣25,022,967,000元)由本集團為子公司提供擔保借入；銀行貸款人民幣3,578,052,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,414,982,000元)為由本集團取得的一般信用借款。

於二零一九年六月三十日，銀行貸款人民幣6,387,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,393,000,000元)為由本集團取得的擔保借款。其中，銀行貸款人民幣1,887,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,893,000,000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4,500,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,500,000,000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。

於二零一九年六月三十日，銀行貸款人民幣10,452,762,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,843,807,000元)為由本集團取得的抵押借款。其中，銀行貸款人民幣3,062,108,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,763,000,000元)以若干相關開發中物業作抵押借入；銀行貸款人民幣2,196,007,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,274,007,000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3,201,647,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,116,800,000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1,908,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,600,000,000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85,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣90,000,000元)由本集團之子公司為本集團之子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入。

於二零一九年六月三十日，銀行貸款人民幣248,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣248,000,000元)為由本集團取得的保證、抵押借款。其中，銀行貸款人民幣248,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣248,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保，並由本集團以相關開發中物業作抵押借入。

於二零一九年六月三十日，銀行貸款人民幣2,480,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,766,470,000元)為由本集團取得的質押借款。其中，銀行貸款人民幣1,350,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,350,000,000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1,130,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,130,000,000元)由本集團子公司以應收賬款作為質押借入；無銀行貸款(二零一八年十二月三十一日：人民幣286,470,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由本集團子公司以應收賬款作為質押借入。

於二零一九年六月三十日，銀行貸款人民幣1,073,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,073,000,000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%。

於二零一六年四月，本集團發行三年期人民幣私募債700,000,000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6.1%。該債券已於二零一九年四月清償。

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4.5%。

於二零一六年六月，本集團發行三年期人民幣私募債2,300,000,000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5.7%。該債券已於二零一九年六月清償。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前餘額為人民幣750,000,000元，當前年利率為4.4%。

於二零一六年七月，本集團發行三年期人民幣私募債2,000,000,000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1,510,000,000元，當前年利率為5.9%。

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，當前年利率為3.84%。

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400,000,000元，年利率為5%。

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400,000,000元，年利率為5.7%。

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800,000,000元，年利率為5.7%。

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，當前年利率為5.7%。

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5.8%。

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%。

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%。

## 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。

於二零一四年二月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值五年期人民幣250,000,000元票據，年利率為6.875%。於二零一九年二月，上述票據已償還。

於二零一七年一月，Central Plaza更新該計劃，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根據更新之該計劃進行提取，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%。

於二零一七年七月，Central Plaza根據更新之該計劃進行提取，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3.7%。

於二零一八年一月，Central Plaza更新該計劃，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根據更新之該計劃進行提取，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，貿景環球發行總票面值三年期400,000,000美元票據，當前年利率為5.15%。

## 7. 權益工具

於二零一四年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行450,000,000美元永續證券，分派率為7.125%。該證券由本集團若干子公司提供擔保，其中包括IFC。該證券並無到期日且發行人Central Plaza可選擇贖回該證券；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。該證券被分類為權益類別。

於二零一六年七月，本集團通過興瀚資產募集人民幣3,000,000,000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2,895,291,000元。於二零一九年三月，本集團依據《投資協議》發出《提前償還通知書》，提出將於二零一九年七月償還該資管計劃的50%，由於本集團對於該款項

已附有不可避免的支付義務，其不再符合權益工具的定義，因此該資管計劃自通知書發出日後重分類至一年內到期的長期借款核算，並相應減少資本公積人民幣52,355,000元。於二零一九年六月三十日，扣除重分類至一年內到期的長期借款後，剩餘其他權益工具為人民幣1,447,647,000元。

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。

## 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，於二零一九年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣5,535,115,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,284,277,000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。

於二零一九年六月三十日，本集團為合營公司長期借款提供人民幣590,000,000元擔保。

於二零一九年六月三十日，本集團為合營公司的子公司於二零一八年三月從中航信託股份有限公司借入的人民幣750,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二零年五月。

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(包括審閱截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審計中期報告)進行磋商。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至二零一九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

在二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止的期間內，本公司已全面遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」) 附錄14《企業管治守則》及《企業管治報告》內的所有守則條文。

### 遵守證券交易守則

本公司亦已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」) 所訂標準的董事及有關僱員證券交易的守則。

本公司已向所有董事作出查詢，彼等已確認於期內一直遵守《標準守則》所規定之標準。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

北京，二零一九年八月十六日

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。