



# 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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 截至二零一零年六月三十日止六個月 中期業績公佈

#### 財務摘要

截至二零一零年六月三十日止六個月

營業額	人民幣2,723,762,000元
毛利	人民幣847,162,000元
權益持有人應佔溢利	人民幣321,188,000元
每股溢利	人民幣16分

董事會決議不派發截至二零一零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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月期間(「本期間」)按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)中相關的規定而編制的未經審核綜合業績。

本集團二零一零年簡明綜合中期財務信息未經審核，但已經審核委員會審閱並由董事會在二零一零年八月二十三日批准。

## 簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	3	2,723,762	2,453,940
銷售成本		(1,876,600)	(1,485,624)
<b>毛利</b>		<b>847,162</b>	<b>968,316</b>
其他收益－淨額	4	59,897	57,098
銷售及推廣成本		(57,774)	(58,629)
管理費用		(48,299)	(40,643)
<b>經營溢利</b>	5	<b>800,986</b>	<b>926,142</b>
融資收入		48,233	25,964
融資成本		(104,381)	(137,866)
應佔溢利減虧損			
— 共同控制實體		(15,261)	12,455
— 聯營公司		(12,898)	5,587
<b>除稅前溢利</b>		<b>716,679</b>	<b>832,282</b>
所得稅費用	6	(296,023)	(327,522)
<b>期內溢利</b>		<b>420,656</b>	<b>504,760</b>
<b>應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		321,188	245,585
非控制性權益		99,468	259,175
		<b>420,656</b>	<b>504,760</b>
<b>按本公司權益持有人應佔溢利 計算的每股溢利</b>			
— 基本和攤薄 (人民幣分)	7	<b>16</b>	<b>12</b>
<b>股息</b>	8	<b>—</b>	<b>—</b>

## 簡明綜合中期全面收入報表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>期內溢利</b>	<b>420,656</b>	504,760
<b>其他全面收入</b>		
可出售財務資產公平值(損失)/收益		
扣除遞延稅項	(23,020)	92,267
處置可出售財務資產轉出的儲備		
扣除遞延稅項	(24,734)	(2,545)
處置待出售已落成物業轉出的儲備		
扣除遞延稅項	(26,474)	(153,238)
<b>稅後其他全面收入</b>	<b>(74,228)</b>	(63,516)
<b>期內全面收入</b>	<b>346,428</b>	441,244
<b>應佔全面收入：</b>		
— 本公司權益持有人	260,197	258,688
— 非控制性權益	86,231	182,556
	<b>346,428</b>	441,244

## 簡明綜合中期資產負債表

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		533,635	541,564
土地使用權		44,266	44,789
開發中物業		2,049,511	2,910,208
共同控制實體		236,087	790,605
聯營公司		1,292,084	1,312,003
可供出售財務資產		129,829	207,088
遞延稅項資產		65,961	58,288
		<u>4,351,373</u>	<u>5,864,545</u>
<b>流動資產</b>			
待出售已落成物業		2,580,927	2,300,203
開發中物業		10,683,469	5,866,747
土地開發		171,687	69,585
存貨		2,619	3,600
應收賬款及其他應收款項	9	2,259,124	3,340,372
受限制銀行存款		107,494	97,311
現金及現金等價物		3,972,489	4,879,372
		<u>19,777,809</u>	<u>16,557,190</u>
<b>總資產</b>		<u>24,129,182</u>	<u>22,421,735</u>

## 簡明綜合中期資產負債表

	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益</b>			
股本		2,027,960	2,027,960
股本溢價		987,446	987,446
其他儲備		123,739	183,918
保留溢利		1,524,100	1,425,988
		<u>4,663,245</u>	<u>4,625,312</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>2,771,666</u>	<u>2,051,433</u>
<b>總權益</b>		<u>7,434,911</u>	<u>6,676,745</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		6,728,191	5,509,821
遞延稅項負債		131,103	94,342
		<u>6,859,294</u>	<u>5,604,163</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	3,255,138	3,338,749
預售賬款		5,082,145	4,719,021
應繳稅款		839,755	987,232
借貸		657,939	1,095,825
		<u>9,834,977</u>	<u>10,140,827</u>
<b>總負債</b>		<u>16,694,271</u>	<u>15,744,990</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>24,129,182</u>	<u>22,421,735</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>9,942,832</u>	<u>6,416,363</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,294,205</u>	<u>12,280,908</u>

附注：

## 1. 編制基礎

此截至二零一零年六月三十日止六個月期間的簡明綜合中期財務資訊按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號《中期財務報告》編制。此簡明綜合中期財務資訊應和本集團按照香港財務報告準則(由香港會計師公會頒佈)編制的截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報告(「二零零九年年度財務報告」)一同閱讀。

## 2. 會計政策

除了下述的會計政策變更以外，編制簡明綜合中期財務資訊之會計政策及計算方法與編制截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表所採用的一致。

中期所得稅按照預期年溢利所適用的稅率予以預提。

(a) 以下新訂準則、對準則的修訂和詮釋必須於起始於二零一零年一月一日起生效。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27(修訂)「合併和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營中的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。

此準則已應用於二零零九年七月一日後所有收購的有限公司。沒有確認的或有價金，收購成本人民幣100,000元已在損益表中確認。該情況均已列入業務合併考慮範圍內。

由於本集團已採納香港財務報告準則3(修訂)，故其需要同時採納香港會計準則27(修訂)「合併和單獨財務報表」。香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益股東進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。

香港會計準則17(修改)「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則17的一般原則，分類為融資或經營租賃，決定於租賃安排是否將資產所有權的大部份風險和報酬轉移至承租人。

該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃之分類，並且未租賃土地被劃歸為融資租賃。

- (b) 於二零一零年生效但與本集團無關的準則、修改和對現有準則的解釋。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告17「向所有者分派非現金資產」，由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。

「首次採納者的額外豁免」(對香港財務報告準則1的修改)，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。

香港會計準則39(修改)「合資格套期項目」由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。

香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。

國際會計準則理事會在二零零八年五月以及香港會計師公會在二零零八年十月公佈了第一個對國際財務報告準則(2008)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則5「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。

國際會計準則理事會在二零零九年四月以及香港會計師公會在二零零九年五月公佈了第二個對國際財務報告準則(2009)的年度改進計劃。所有改進由二零一零年財政年度起生效。

- (c) 下列是已發出但在二零一零年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，但本集團已提早採納。

香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」規定必須在二零一一年一月一日起應用。此修改介紹了香港會計準則24中與政府為關聯方的主體與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此等披露由如下披露規定所取代：

- 政府名稱及其關係性質；
- 任何個別重大交易的性質和金額；及
- 在意義上或金額上任何整體而言屬重大的交易。

此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義。本集團已提早採納修訂中與政府為關聯方的主體豁免披露的規定。

### 3. 分部資料

主要的營運分部的決策者為管理層。管理層通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源分配。管理層基於這些報告對營運分步進行決策。

管理層從地域和商業的角度進行商業決策。從商業角度出發，可分為物業銷售和酒店業務；物業銷售根據地域進一步分為北京、天津、成都以及其他地區。

管理層基於經調整稅前利潤對營運分部的業績進行評估。除註明如下外，與財務報表的計量相一致。

總資產扣除了在總部層面管理的遞延所得稅資產、可出售財務資產和公司資產。這些都是資產負債表中資產的調節表的一部分。

營業額由物業銷售和酒店業務組成，截至二零一零年六月三十日止六個月期間，金額分別為人民幣2,681,617,000元和人民幣42,145,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，金額分別為人民幣2,415,163,000元和人民幣38,777,000元。

各分部之間的交易不包含在分部報告中，對外客戶收益之披露口徑與簡明綜合中期全面收入報表一致。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	1,483,388	605,879	387,747	269,603	42,145	2,788,762
扣除：分部間營業額	—	—	—	(65,000)	—	(65,000)
對外客戶營業額	<u>1,483,388</u>	<u>605,879</u>	<u>387,747</u>	<u>204,603</u>	<u>42,145</u>	<u>2,723,762</u>
分部除稅前 溢利／(虧損)	<u>388,113</u>	<u>217,671</u>	<u>60,025</u>	<u>85,976</u>	<u>(11,794)</u>	<u>739,991</u>

其他分部主要包括本公司位於無錫、重慶、瀋陽、佛山、湖州及西安的開發物業。



截至二零零九年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	1,442,155	443,356	504,947	71,203	38,777	2,500,438
扣除：分部間營業額	—	—	—	(46,498)	—	(46,498)
對外客戶營業額	<u>1,442,155</u>	<u>443,356</u>	<u>504,947</u>	<u>24,705</u>	<u>38,777</u>	<u>2,453,940</u>
分部除稅前 溢利／(虧損)	<u>655,046</u>	<u>91,842</u>	<u>130,773</u>	<u>63,457</u>	<u>(16,964)</u>	<u>924,154</u>

二零一零年六月三十日分部資產及負債列示如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部資產	10,937,903	4,332,945	3,655,209	3,044,429	472,182	22,442,668
分部負債	<u>6,204,026</u>	<u>1,220,528</u>	<u>821,427</u>	<u>5,815,309</u>	<u>538,017</u>	<u>14,599,307</u>

二零零九年十二月三十一日分部資產及負債列示如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部資產	9,702,822	4,426,297	2,487,510	3,771,888	538,388	20,926,905
分部負債	<u>5,685,122</u>	<u>2,310,640</u>	<u>2,446,989</u>	<u>1,701,335</u>	<u>508,017</u>	<u>12,652,103</u>

將分部除稅前溢利調節為本集團除稅前溢利：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>分部除稅前溢利</b>	<b>739,991</b>	924,154
本部運營費用	(31,167)	(27,755)
本部融資成本	(50,591)	(112,627)
處置可出售財務資產收益 (附注4)	32,979	39,309
分步實現業務合併原持股比例按 公允價值調整產生的收益 (附注4)	19,891	—
收購的可識別淨資產的公允價值 大於支付對價的差額 (附注4)	5,264	—
可出售財務資產股利收益 (附注4)	1,113	9,201
處置一家附屬公司損失	(801)	—
<b>除稅前溢利</b>	<b>716,679</b>	<b>832,282</b>

將分部資產及負債調節為本集團資產及負債：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元		二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	
<b>分部資產</b>		<b>22,442,668</b>		20,926,905
遞延所得稅資產		65,961		58,288
本部資產	(i)	1,490,724		1,229,454
可出售財務資產		129,829		207,088
<b>集團資產</b>		<b>24,129,182</b>		<b>22,421,735</b>
<b>分部負債</b>		<b>14,599,307</b>		12,652,103
遞延所得稅負債		131,103		94,342
應交稅費		839,755		987,232
本部負債	(ii)	1,124,106		2,011,313
<b>集團負債</b>		<b>16,694,271</b>		<b>15,744,990</b>

(i) 本部資產主要包括本部的物業、廠房和設備、現金及現金等價物。

(ii) 本部負債主要包括未分配銀行借款，本部應付職工薪酬，及應付發起人股利。

#### 4. 其他收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	32,979	39,309
可出售財務資產股息收入	1,113	9,201
匯兌淨收益／(損失)	169	(1,548)
收購的可識別淨資產的公允值		
大於支付對價的差額	5,264	—
分步實現業務合併原持股比例按		
公允價值調整產生的收益	19,891	—
處置一家附屬公司淨損失	(801)	—
政府補助	—	9,949
其他	1,282	187
	<u>59,897</u>	<u>57,098</u>

#### 5. 經營溢利

下列各項已經(增加)／沖減本期經營溢利，並且由於其性質、金額及影響程度需要進行關注：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收購的可識別淨資產的公允值		
大於支付對價的差額	(5,264)	—
分步實現業務合併原持股比例按		
公允價值調整產生的收益	(19,891)	—
提撥呆賬準備	1,221	191
	<u>1,221</u>	<u>191</u>

在二零一零年六月三十日，財務資產經本集團審閱。除應收款項補充計提減儲備人民幣1,221,000元(二零零九年：人民幣191,000元)外，無其他減值跡象。

對於本集團需攤銷的資產，本集團將審核表明賬面餘額無法收回的事項或變化。本集團無資產之減值跡象。

本集團亦無有無限壽命之非金融資產。

## 6. 所得稅

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月期間並無任何香港應課稅溢利，故並無提取任何香港利得稅準備(二零零九年：無)。中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用所得稅率為25%(二零零九年：25%)。截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月期間的遞延所得稅已根據相應資產負債表日已實施或已實質性實施的稅率確認。

某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅條例按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減去可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本期所得稅		
中國所得稅	180,369	185,176
土地增值稅	111,505	152,441
	<u>291,874</u>	<u>337,617</u>
遞延稅款	4,149	(10,095)
	<u>296,023</u>	<u>327,522</u>

## 7. 每股溢利(基本和攤薄)

每股基本溢利是根據本期間本公司的權益持有人應佔溢利除以本期間內已發行股數的加權平均數計算。

本期間內，本公司並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄溢利與每股基本溢利相等。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本公司的權益持有人應佔溢利	321,188	245,585
本期間內已發行普通股加權平均股數(千股)	2,027,960	2,027,960
每股基本溢利(人民幣分每股)	<u>16</u>	<u>12</u>

## 8. 股息

二零零九年股息人民幣223,076,000元(二零零八年：人民幣162,237,000元)已經宣告發放，並於二零一零年六月支付其中的人民幣170,474,000元(二零零九年：人民幣150,212,000元)。剩餘未付股利已預提應付股息。

董事會決議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	236,553	53,386
其他應收款項	256,974	158,710
減：呆賬準備	(34,189)	(32,963)
	<u>          </u>	<u>          </u>
應收款項 — 淨額	459,338	179,133
應收陽光附屬公司之股利	194,802	194,802
稅金及其他預付款項	613,714	529,905
應收共同控制實體款項	10,000	698,733
應收聯營公司款項	430,835	1,377,599
預付工程款項	550,435	360,200
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b><u>2,259,124</u></b>	<b><u>3,340,372</u></b>

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	228,640	45,554
二年至三年	754	—
三年以上	7,159	7,832
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b><u>236,553</u></b>	<b><u>53,386</u></b>

截至二零一零年六月三十日，應收賬款總額中包含陽光新業的附屬公司（集團關聯方之一）總計人民幣7,100,000元（二零零九年：人民幣40,794,000元）。

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未到達合同約定的收款期限的大額寫字樓及已開發土地銷售款。

物業和土地使用權銷售中給予客戶之信貸期限按不同之買賣合約而訂立。由於本集團有眾多客戶，因此應收賬款並無集中的信貸風險。

## 10. 應付賬款及其他應付款項

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	16,963	13,504
應付發起人股利	71,413	18,811
應付非控制性權益股東股利	528,699	528,699
應計建築費用	1,644,369	1,586,203
應付非控制性權益股東股權轉讓款	369,500	369,500
應付非控制性權益股東利息	96,355	93,254
其他應付款項	527,839	728,778
	<u>3,255,138</u>	<u>3,338,749</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	15,512	13,149
一年以上	1,451	355
	<u>16,963</u>	<u>13,504</u>

## 11. 其他重大事項

於二零一零年六月，本公司與中誠信託有限責任公司訂立信託融資安排，通過將本公司應收附屬公司北京商宜的債權資產轉讓從而取得人民幣750,000,000元的借款。該借款人民幣750,000,000元本金隨後於二零一零年七月收到。

## 管理層討論與分析

### 業績及股息

回顧期內，本集團營業額約為人民幣2,723,762,000元(二零零九年：人民幣2,453,940,000元)。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣321,188,000元(二零零九年：人民幣245,585,000元)，按本公司權益持有人應佔溢利計算的每股溢利(基本和攤薄)為人民幣16分(二零零九年：人民幣12分)。董事會決議不派發截至二零一零年六月三十日止的中期股息。

### 售樓業績

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	概約簽約 銷售總收入 (人民幣千元)
<b>北京地區(住宅)</b>	<b>15,855</b>	<b>50,140</b>	<b>794,970</b>
北京緣溪堂	5,292	51,948	274,908
北京禧瑞都	8,521	57,051	486,135
北京A-Z TOWN	2,042	16,615	33,927
<b>北京地區(商業/寫字樓)</b>	<b>79,063</b>	<b>21,471</b>	<b>1,697,589</b>
北京北環中心	43,313	23,595	1,021,990
北京森林會議中心	28,535	17,522	500,000
北京主語城	7,215	24,338	175,599
<b>北京以外地區(住宅)</b>	<b>254,757</b>	<b>7,005</b>	<b>1,784,606</b>
天津寶翠花都	2,070	8,405	17,399
天津首創國際城	28,337	12,431	352,254
天津溪堤郡	8,314	10,914	90,741
天津福緹山	6,322	11,862	74,990
成都A-Z TOWN	3,210	11,177	35,877
成都首創國際城	54,202	6,448	349,487
無錫首創雋府	35,058	6,619	232,043
瀋陽首創國際城	53,974	5,551	299,625
西安首創國際城	63,270	5,250	332,190
<b>車位</b>	<b>29,487</b>	<b>4,529</b>	<b>133,535</b>
北京A-Z TOWN	1,784	3,481	6,210
北京和平里De小鎮	663	3,499	2,320
北京北環中心	10,634	6,866	73,010
成都A-Z TOWN	12,401	2,693	33,400
成都首創國際城	2,056	3,750	7,710
北京主語城	1,949	5,585	10,885
<b>合計</b>	<b>379,162</b>		<b>4,410,700</b>

二零一零年上半年，中央及各地方政府相繼出台了一系列房地產調控政策，嚴格控制市場投資投機性需求的同時，加快房屋供應量，通過多重政策疊加效應對消費預期產生了顯著影響，市場觀望氛圍逐步形成，部分城市房價過快上漲的態勢已經開始得到有力遏制。五、六月份，全國商品房銷售均價首次出現環比下降，其中上海、深圳、北京等城市銷售均價漲幅回落速度最快。從成交量來看，北京、天津、成都、無錫、西安、瀋陽等集團主要佈局城市成交量同比均出現了20%-50%的下滑。

年初，集團制定了人民幣100億元的銷售目標，在市場調整中，集團始終堅定發展目標，穩定自身節奏，依靠開發規模和產品品質的穩健提升，儘量避免銷售業績隨市場調整而大幅波動。二零一零年上半年，公司及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約38萬平方米，比去年同期下降27.5%，其中住宅部分簽約面積約27萬平方米；實現簽約金額約為人民幣44億元，比去年同期下降11.8%，其中住宅部分簽約金額約為人民幣26億元。銷售規模基本保持穩定，而各區域的銷售均價亦穩步提升，北京地區項目簽約銷售均價約達人民幣26,260元／平方米，同比上升23.6%，北京以外地區項目簽約銷售均價約達人民幣7,005元／平方米，同比增長27.2%。

- 北京仍然是集團重點銷售區域，期內實現簽約金額約人民幣26億元，簽約面積約11萬平方米。在售住宅項目為禧瑞都和緣溪堂，均為集團運營城市高端居住的代表項目。其中禧瑞都項目為CBD核心區內少有的圍合式豪宅，坐享央視、媒體公園等配套資源，上半年銷售雖受到市場觀望氛圍和預售手續辦理延遲的影響，仍取得簽約金額近人民幣5億元，簽約銷售均價人民幣57,051元／平方米的良好業績。緣溪堂項目主力在售3號樓，上半年實現簽約金額近人民幣3億元，簽約銷售均價人民幣51,948元／平方米。北環中心項目作為馬甸商圈和北三環沿線的新地標建築，以其優越的地理位置和整體現房形象受到市場追捧，項目於年初抓住機遇，實現7號寫字樓整售，貢獻簽約金額10.9億元，簽約銷售均價人民幣23,595元／平方米，為集團實現全年銷售目標奠定了良好基礎。下半年，集團還將陸續在北京市場推出和平里De小鎮三期、禧瑞都1號樓和4號樓，緣溪堂頂層PENTHOUSE寓所和房山住宅項目，銷售規模有望繼續增長。
- 天津是集團環渤海區域佈局的又一重點城市，且戰略地位隨著京津一體化進程的加快而不斷提升，已成為銷售規模僅次於北京的核心城市。上半年主力在售的是首創國際城、溪堤郡和福緹山等項目，可售規模達到40萬平方米。其中天津首創國際城位於天津濱海新區上北生態區，花園洋房、板式高層以及超高層建築一應俱全，簡約現代的建築風格與其國際化定位相互融合。截至六月三十日，項目共實現簽約金額近人民幣4億元，簽約銷售均價12,431元／平方米。天津溪堤郡和福緹山是繼寶翠花都項目後，「低密度人文社區」產品線在天津的進一步深耕細作，其中福緹山項目為英倫風情社區風格，產品形式



涵蓋聯排別墅、低層洋房等多種形式，首推86套純聯排別墅組團，當天實現認購54套，認購金額人民幣1.4億元，市場反應熱烈。下半年，集團將繼續加推在售項目後期，並推出天津福特納灣項目，屆時將於天津呈現五盤同售之盛景，在售規模將超過50萬平方米。

- 成都、西安、重慶是集團佈局中西南區域的重點城市，其中成都、西安上半年均有項目銷售，重慶亦將於下半年推出首創鴻恩國際生活區項目。成都在售項目首創國際城緊鄰東三環交通主幹道及千餘畝城市公園，並有四川師範大學、川師附中、川師附小等多所名校為伴，上半年實現簽約面積5.6萬平方米，簽約金額人民幣3.6億元，較去年同期大幅增長72%。下半年，集團還將於成都推出東公元項目，繼續打造成成都東部區域性大盤。西安在售項目首創國際城位於西安市經濟技術開發區，距離未來北京至西安高速鐵路火車站僅1.2公里，是集團新興綜合體項目的代表作品。項目總建築面積達169萬平方米，上半年主力銷售二期精品住宅，實現簽約面積6萬平方米，簽約金額逾人民幣3億元。下半年，集團將結合市場走勢加推三期中小戶型產品。重慶首創鴻恩國際生活區項目體驗中心已經開放，預計將於下半年推出第一期。項目位於重慶主城核心江北區鴻恩寺板塊，緊鄰江北嘴CBD和重慶最大中央森林公園—鴻恩寺公園，規劃總建築面積近百萬平方米，進一步把集團「首創國際城」系列產品延伸至重慶。
- 期內，集團在無錫，瀋陽等地的項目亦穩步推進。作為長三角區域佈局的重點城市，首創置業已在無錫長江路板塊和錫山居住區板塊規劃了兩座大盤，規模近百萬平方米，通過引入國際先進的開發管理模式，為無錫創建「全價值·全生活」示範區。上半年，無錫首創雋府項目銷售保持穩定，共實現簽約銷售住宅241套，簽約面積近4萬平方米，與去年同期基本持平。下半年，首創悅府項目計劃開盤，項目位於無錫新區長江路板塊，依託區域國際商務商貿功能區定位，坐享新區頂級生活配套資源。瀋陽在售項目首創國際城亦取得可喜銷售業績，上半年共實現簽約面積逾5萬平方米，簽約金額人民幣3億元，較去年同期大幅增長163%。下半年，集團還將於瀋陽中央別墅區推出棋盤山1號項目，項目佔據極度稀缺的山水景觀資源，成功將地中海式風情小鎮與中國風景別墅區完美融合，於瀋陽率先開創「第五代別墅」全新潮流。

二零二零年下半年，房地產市場預計將延續弱市調整的態勢，集團一方面將根據各城市的市場特點及時調整出貨速度及量價結構，全面展開開盤前整體行銷以擴展銷售週期、提振銷售效果，從而確保完成全年銷售目標。另一方面，集團將抓住本輪市場調整的機遇，以滿足不同客戶多元化需求為目標，全面推進「全價值·全生活」地產行動，提升集團的品牌形象，不斷加強客戶細分研究和標準化產品系列的建設，並通過擴大客戶會聯盟商家、引導「首創」社區理念等方式培育客戶對集團產品的長期信任與忠誠。

## 發展物業

本公司及其合營公司、聯營公司期內實現部分竣工交付的項目包括北京北環中心、天津首創國際城、成都 A-Z Town，概約落成總建築面積約107,241平方米。

### 於二零一零年上半年落成之發展項目

項目名稱	類別	概約落成總建築面積 (平方米)	首創置業應佔權益
北京北環中心	寫字樓	56,186	100%
天津首創國際城	住宅	31,337	55%
成都 A-Z Town	住宅	19,718	55%
<b>合計</b>		<b>107,241</b>	

## 酒店業務

期內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截至二零一零年六月三十日止六個月，累計實現營業收入為約人民幣42,145,000元，與同比增長9%，平均入住率約63%，上升9個百分點。酒店業務收入佔集團收入比重連續兩年不足2%，且呈不斷下降的趨勢。有鑒於此，集團正考慮逐步退出單一酒店的開發經營，逐步探索住宅、商業、酒店等多種業態多元複合的新型綜合體營運模式。

## 土地儲備

期內，集團發揮綜合營運優勢，創新業務發展模式，聚焦京津等戰略中心城市，深耕成都、西安、重慶等中西南區域已進入城市，同時開拓佛山、海南為中心珠三角區域和以南京、無錫為中心的長三角區域，積極探索土地一級開發和併購等低成本取地模式，充分發揮母公司首創集團的資源優勢、創新與GIC等境外基金的合作模式，拓寬國際專業合作夥伴資源，利用土地市場回檔機會，儲備優質的項目資源。

二零一零年二月二十五日，集團透過公開拍賣方式以總代價人民幣9.26億元取得位於北京房山長陽鎮的新型住宅產業綜合體項目。長陽鎮項目為北京市地鐵房山線長陽西站的上蓋物業，土地面積約21萬平方米，總建築面積約36萬平方米，其中住宅面積約佔21萬平方米，商業約佔15萬平方米，樓面地價約每平方米人民幣3,150元，規劃建成集高品質住宅、世界名牌折扣

中心、休閒度假等核心功能於一體、輻射華北地區的新型住宅產業綜合體項目。集團已於二零零九年末取得廣東佛山和浙江湖州兩個新型住宅產業綜合體項目，此次重點佈局北京，正式建立起該系列產品在珠三角、長三角及環渤海的戰略佈局。

上半年，集團積極探索沿城市化和現代交通發展方向，與母公司軌道交通、高速公路、水務等基礎設施業務協同互動的土地一級開發業務模式。上半年，集團已完成北京、天津、南京、海南等地20餘個項目的考察。截至二零一零年六月三十日，集團土地一級開發項目土地面積近300萬平方米，其中天津武清一級開發項目已於上半年正式啟動，預計下半年可憑藉先期介入土地整理的競爭優勢，以較低成本獲取優質項目資源。

截至二零一零年六月三十日，集團擁有的土地儲備總建築面積966萬平方米，可售樓面面積813萬平方米(權益可售樓面面積482萬平方米)。從可售樓面面積區域分佈看，京津地區佔24.3%，成渝地區佔22%，無錫佔3.3%，西安佔14%，瀋陽佔10.1%，佛山19.3%，湖州佔6.9%。從土地用途計算，約89%為住宅用地，10%為商業用地，1%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足集團未來三至四年發展需要，規模適中。

## 員工

截至二零一零年六月三十日，本集團擁有規模為652人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.9歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔17.8%，大學本科學歷員工佔64.4%。專業方面，具有中級職稱員工佔32.8%，具有高級職稱員工佔5.1%。

二零一零年上半年，為配合集團組織管控模式變革、業務拓展以及人才儲備的需要，集團加強了一線公司總經理和部門經理的房地產專業全流程輪訓。此外，為配合員工敬業度提升項目，針對中高層管理人員實施了管理技能培訓。截至二零一零年六月三十日，集團總計實施了中高層管理人員領導力系列、各專業系統專業技能系列、員工職業化系列培訓共計6,012學時的面授課程。

## 回顧與展望

### 經營環境分析

#### 全國房地產市場概述

經濟快速回暖，房地產行業面臨結構調整

二零一零年上半年，儘管投資增速回落、經濟增速放緩、貸款需求下降以及流動性收緊，但是，國民經濟總體態勢良好，繼續朝著宏觀調控的預期方向發展，中國經濟再度回落的可能性不大。

上半年，國內生產總值人民幣172,840億元，同比增長11.1%，比上年同期加快3.7個百分點。固定資產投資增速高位回穩，房地產投資增長較快。上半年，全社會固定資產投資人民幣114,187億元，同比增長25.0%。其中，房地產開發投資人民幣19,747億元，增長38.1%。城鄉居民收入繼續增加，上半年，城鎮居民人均可支配收入人民幣9,757元，同比增長10.2%，扣除價格因素，實際增長7.5%。

期內，全國商品房銷售面積3.94億平方米，比去年同期增長15.4%，其中，商品住宅銷售面積增長12.7%。商品房銷售額人民幣1.98萬億元，同比增長25.4%，其中，商品住宅銷售額增長20.3%。房屋銷售價格同比繼續上漲，但漲幅回落。二零一零年六月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲11.4%，漲幅比5月份縮小1.0個百分點；環比下降0.1%。房地產價格調控政策初見成效，房地產價格過快上漲勢頭已得到遏制並開始下降，房地產投資性需求得到一定抑制。政府高度重視房地產行業的平穩健康發展，調控房地產行業短期對經濟影響有限，長遠將有利於中國經濟發展。

(資料來源：國家統計局、國家發改委)

二零一零年年初，房地產市場延續了二零零九年以來的熱度，房價持續上漲，土地市場「地王」頻出。四月份，中央政府果斷出台了「新國十條」等房地產調控政策，直指投資投機需求，明確提出「堅決遏制部分城市房價過快上漲」。自此，樓市進入了一個分水嶺，在二零零八年年底開始推出的一系列鼓勵住房消費的「救市」政策正式宣告退出舞台，政府部門對樓市的態度再次轉變。

「新國十條」強調「住房問題關係國計民生，既是經濟問題，更是影響社會穩定的重要民生問題」，這是一九九八年中國開啟房地產市場化以來首次將房地產視為經濟問題，並將之與民生問題相提並論。這意味著房地產的經濟增長功能將被弱化，考慮到結構調整是未來中國宏觀經濟的一個重要主題，房地產的增長功能也將從屬於經濟結構調整的需要。從民生功能的角度看，這種政策基調的轉變意味著房地產在中國經濟中的角色將發生大的變化，對民生功能的強調意味著「防止房價過快上漲」將成為地產調控政策的長期目標。

連續出台的樓市調控政策已初步收效。五、六月份以來，包括北京、上海、廣州、深圳等多個城市均出現量價齊跌的現象，房價上升的勢頭已被明顯抑制，投資增速從高位回落，房地產行業將面臨結構調整，過去依賴高地價、高房價的粗放式盈利模式將難以持續。發展商將難以從房價的快速上漲中獲取高利潤，而且也將受到政府調控的密切注視，房地產企業的投資價值將取決於穩定、可持續的盈利模式。

二零一零年上半年，集團進入的主要城市經濟運行平穩，居民收入持續提高，收入結構不斷改善，房地產開發投資增速較快，一線城市受調控政策影響，市場需求快速回落，二三線城市受政策影響較小，市場需求穩中有升。

市場／指標	地區生產總值		城鎮人均可支配收入		完成房地產開發投資	
	人民幣 (十億元)	同比變化	人民幣元	同比變化	人民幣 (十億元)	同比變化
全國	17,284	11.1%	9,757	7.5%	1,974.7	38.1%
北京	637.3	12%	14,750	7.2%	125.2	38.8%
天津	410.7	18%	11,318	8.6%	41.3	20.6%
瀋陽	240.1	14.5%	10,050	9.3%	58.9	27.2%
成都	237.5	17.5%	10,714	12.9%	60.2	56.8%
重慶	363.5	17.6%	9,083	8.7%	61.6	41.9%
西安	137.2	16.8%	11,078	12.7%	39.4	25.7%
無錫	267.0	14%	14,894	9.3%	21.1	27.4%
佛山	212.0	17%	11,565	6.1%	21.2	52.8%
湖州	59.9	14%	13,737	6.1%	6.3	20%

## 北京房地產市場概述

二零一零年上半年，北京市房地產市場熱度降溫，樓市交易量大幅下滑，房價過快上漲的勢頭得到初步遏制。全市銷售商品住宅485.3萬平方米，同比下降42.6%。六月份，房屋銷售價格同比上漲13.5%，環比下降0.4%，其中新建住宅同比上漲21.5%，漲幅回落0.5個百分點，為去年八月份以來月度漲幅首次回落。

期內，國務院正式批復了北京市政府關於調整首都功能核心區行政區劃的請示，將崇文區、宣武區分別併入東城區和西城區，形成新的首都核心功能區，標誌著北京建設「世界城市」的序幕正式拉開。根據北京城市發展規劃，未來，北京市的新城市空間格局，將實施多中心與新城發展戰略，合理引導城市功能佈局，將全市各類分散的資源和功能整合到若干聯接區域的交通走廊上，實現城市的集約化發展。並在此基礎上形成「中心城—新城—鎮」的市域城鎮結構。規劃提出，在原衛星城基礎上重點打造11個新城，這11個新城將承擔疏解中心城人口和功能、聚集新的產業，帶動區域發展，既具有相對獨立性，又能形成規模效益和聚集效益。北京正加速從中心城區集中發展向多中心網路型發展的戰略格局轉變，伴隨而來的舊城改造和新城開發將釋放出大量的房地產需求，北京房地產市場的發展前景依然十分廣闊。

(資料來源：北京市發改委、北京市統計局、北京房地產交易管理網)

## 天津房地產市場概述

回望上半年天津樓市，「新國十條」成為一道分水嶺。新政出台前，樓市高歌猛進，房價持續上漲，新政出台後，市況急轉直下，銷量迅速下滑，房價卻仍舊堅挺。二零一零年上半年，天津商品住宅成交434.23萬平方米，同比下降22.73%；成交均價9,046元／平方米，同比上漲32.32%。期內，天津市出台了《促進我市房地產市場平穩健康發展實施意見》（簡稱「津十條」）。「津十條」從土地供給、保障性住房供應等不同角度對天津房地產市場進行了規範，政策比較溫和，一定程度上緩解了市場憂慮。

天津是環渤海、京津冀地區的重要港口城市，如今環渤海地區已作為一個整體躍升至國家戰略層面，在國務院批復的天津市城市總體規劃中明確表示，天津市的規劃建設要注意與京津冀地區發展規劃的協調，加強區域性基礎設施建設，促進產業結構的合理調整和資源優化配置，加強與北京的協調互補，以及提高為首都、環渤海以及北方地區服務的功能。基於此，天津市提出了以濱海新區發展為重點，形成以「武清新城 — 中心城區 — 濱海新區核心區」作為城市發展主軸，將京津塘高速公路走廊作為城市主要發展方向。與北京城市總體規劃確定的東部發展帶對接，促進產業分工與協作。新的城市空間佈局結構，為天津長遠發展提供了空間保障。隨著京津冀產業結構的調整和升級，天津的區域地位將不斷提升，將吸引更多的人口就業，這將為天津的房地產市場持續穩定增長提供有力的保障。

（資料來源：國家發改委、天津市統計局、中國指數研究院）

## 瀋陽房地產市場概述

二零一零年上半年，瀋陽房地產市場穩中有升，房地產供應面積增長較快，商品房價格穩步上漲。五、六月份，瀋陽市房地產市場出現小幅震盪，商品房銷售增幅有所回落，但價格仍保持平穩增長狀態。今年上半年，瀋陽市商品房銷售面積613.8萬平方米，同比增長2.8%，銷售金額人民幣304億元，同比增長29.1%。商品住宅銷售價格人民幣4,659.8元，同比增長26.9%。外地人購房比例佔全市銷售總量40.1%。

二零一零年上半年，國務院正式批復瀋陽經濟區為國家新型工業化綜合配套改革試驗區。瀋陽經濟區是以瀋陽為中心，在半徑百公里範圍內，涵蓋了8個省轄市的城市群。區域面積7.5萬平方公里，總人口2,359萬人，城市化率達到65%。批復要求，瀋陽將全面推進城際連接帶建設，建設5條城市連接帶；啟動25萬和10萬人口以上的新城建設，把瀋陽建設成為國家中心城市，東北亞地區重要的經濟中心。以瀋陽特大經濟為核心，充分發揮瀋陽的核心帶動和輻射作用，向外沿交通走廊形成發展軸，沿各發展軸重點建設新城、新市鎮，形成密集的城鎮發展軸和經濟發展軸。瀋陽經濟區內擁有全國密度較高的一小時城際交通網絡，隨著瀋陽經濟區城際連接帶、新城、新市鎮建設的逐步展開，將長期利好房地產行業。

（資料來源：國家發改委、國家統計局、瀋陽市統計局）

## 成都房地產市場概述

面對去年異常火爆的樓市，今年年初，國家出台了一系列政策調控樓市，上半年的成都樓市的供應和銷售市場雙雙下滑。成都主城區商品房銷售面積425.6萬平方米，同比減少45.7%。成交均價為人民幣6,901元／平方米，同比上漲26.2%。四月份達到了約人民幣7,200元／平方米的高峰，較去年同期上漲了23.7%；但隨著樓市調控政策的嚴格實施，五月份開始價格有所回檔。

成都已經成為西部大開發中的引擎城市、中國內陸投資環境標杆城市及新型城市化道路的重要引領城市。二零零九年底，成都提出了建設「世界現代田園城市」的宏偉目標，提出用五至八年時間把成都建設成為中西部地區創業環境最優、人居環境最佳、綜合競爭力最強的現代特大中心城市；用20年左右的時間初步建成「世界現代田園城市」。規劃整合了成都的區域戰略，強調成都對周邊地區的輻射作用。成都主城區沿高速公路向南北伸展形成南北向城市發展軸，將沿線為數眾多的中小城鎮緊密聯繫起來，形成分工合理、功能一體化的城鎮群，通過資源的優化配置，推動城鄉一體化。成都作為宜居城市將吸引越來越多的人口安居、就業，從而持續創造出大量的房地產需求。

(資料來源：國家發改委、成都統計局、中國不動產研究院)

## 重慶房地產市場概述

重慶市已初步建立了市場供給與政府保障並舉的「雙軌制」住房體系。雖然受國家宏觀調控政策影響，四、五月商品房銷售面積呈下滑態勢，但由於房價相對較低，房地產市場投資性、投機性不強，市場發展健康有序，加之重慶市地方調控政策力度和節奏較為合適，六月份全市商品房銷售面積已回升到新政前的水平，房地產市場下滑勢頭得到有效遏制。上半年，全市完成商品房銷售面積1,689.57萬平方米，同比增長4.6%；銷售額人民幣649.63億元，同比增長22.7%。上半年，重慶市主城區商品住宅成交均價為人民幣5,233元／平方米，每平方米比去年底上漲人民幣1,054元，增幅約29%。

重慶是我國重要的中心城市，長江上游地區的經濟中心，國家重要的現代製造業基地，城鄉統籌的特大型城市，也是全國一級綜合交通樞紐。近年來，重慶通過對基礎設施改建，各項基建已日趨完善，產業基礎良好，交通條件和生態環境的投入不斷加大，越來越多的大型項目落戶重慶，居民消費開始從溫飽型向小康型轉變，新的消費時代已經來臨。二零一零年初重慶市重點規劃了軌道交通線網調整、快速路網調整規劃等。未來10年，重慶市全市城鎮化水平將達到70%，並依託現代交通網絡形成特大城市、大城市、中小城市、小城鎮協調發展的城鎮體系格局。期內，西部大開發戰略具體落實，重慶「兩江新區」正式掛牌成立。「兩江新區」是我國第三個國家級新區、內陸唯一國家級新區。兩江新區將成為重慶未來發展的引擎。

重慶正在以超常的速度推進工業化與城鎮化。重慶擁有常住人口2,800餘萬，同時擁有大農村和大城市雙重格局。預期兩江新區、成渝經濟區的主題投資概念，將會使房地產行業進一步受益。

(資料來源：國家統計局、重慶市統計局、重慶市國土房管局)

## 西安房地產市場概述

二零一零年上半年，西安市商品住宅銷售面積536.29萬平方米，同比增長19.2%。商品住宅成交均價人民幣5,713元／平方米，同比增長23.8%；西安市六月商品房市場受調控政策影響，成交量及成交價格環比均有所下降。商品住宅均價重新回落到人民幣6,000元／平方米以下，樓市調控政策影響顯現，但西安房地產市場以剛性需求為主，房價下跌空間有限。

從二零一零年開始，西(安)咸(陽)一體化建設進入發展的快車道，西咸新區建設將進入啟動實施階段。從二零一零年至二零二零年的10年間，將形成西安(咸陽)大都市的格局。在目前城市規模的基礎上，西安將以組團發展為模式，以綠化廊道、交通為網路，進一步優化主城區的傳統佈局，逐步完善主城區功能，強化主城區與周邊城鎮的經濟聯繫，逐步形成主城區、中心城鎮、鎮三級城鎮體系結構，形成分工合理、高效有序的網路狀城鎮結構。根據國務院批復的西安城市總體規劃要求，將廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小戶型普通商品住房的建設目標納入近期建設規劃，根據城市的實際需要與可能，穩步推進城市危舊房改造，提高城市居住和生活品質。未來10年，西安市的城市規模、城市形態、交通基礎設施、生態人居環境等將會發生「質」的改變。西部大開發戰略的深入推進，《關中—天水經濟區發展規劃》的實施，著力打造國際化大都市和大西安總體規劃發展戰略的出台，為西安房地產市場的加快發展帶來良好機遇。

(資料來源：國家統計局、西安統計局、西安房地產資訊網)

## 無錫房地產市場概述

二零一零年上半年，無錫市商品住宅銷售面積243.42萬平方米，同比下降14.62%，銷售金額人民幣182.16億元，同比增長13.89%。上半年無錫市房地產市場總體呈現先揚後抑態勢。由於受新一輪宏觀調控政策影響，樓市買賣雙方觀望氣氛濃厚，成交量明顯下滑，尤其是二季度房價較快上漲的趨勢得到初步抑制，二季度市區商品住宅成交均價為人民幣7,253元／平方米，環比漲幅為6.95%，相比一季度漲幅回落了0.69個百分點。無錫房地產市場素以自住型和改善型需求為絕對主力，投資和投機成分所佔比例較小，消費群體更青睞擁有較高性價比的規劃、配套、教育、醫療、綠化等綜合優勢明顯的大盤項目。



期內，國務院正式批准無錫市城市總體規劃。規劃要求以調整、改造、挖潛為主，逐步完善中心城區功能，強化中心城區與周邊城鎮的經濟聯繫。要按照城鄉統籌發展的要求，根據市域內不同地區的條件，以無錫主城區為中心，以江陰、宜興城區為次中心，以長江航道、沿江高速公路等為軸線，有重點地培育城鎮組團，創造良好人居環境。在不久前出台的國務院《長江三角洲地區區域規劃》中，國家更是首次明確無錫為長三角區域性中心城市。《規劃》提出，完善區域性中心城市功能，進一步提升南京、蘇州、無錫、杭州、寧波等區域性中心城市的綜合承載能力和服務功能，錯位發展，擴大輻射半徑，帶動區域整體發展。到二零一五年，城鎮化水準達到67%左右，到二零二零年，城鎮化水準達到72%左右。區域發展規劃的深入實施和城市化進程的不斷加速，有利於進一步釋放無錫地區的改善型需求，支撐無錫地區的房地產市場持續穩定增長。

(資料來源：國家發改委、無錫市統計局)

## 佛山房地產市場概述

二零一零年上半年，佛山市新建商品住宅成交面積339.6萬平方米，同比下降31.5%，成交金額人民幣243億元，同比下降9.6%，商品住宅成交均價人民幣7,156元／平方米，同比上漲31.9%。09年以來，佛山市住宅成交均價呈穩定上升之勢，成交面積雖在期內出現較大跌幅，但成交均價卻出現較大上升。在市場新增供應被快速消化，且存量不斷減少的情況下，供求矛盾進一步突出是導致價格持續上漲的關鍵因素。

自二零一零年開始廣佛同城化建設將從廣佛核心區向城鎮區域、兩市交界區域推進，加速朝著廣佛全方位同城的方向邁進。期內，出台的《廣佛城鎮空間發展戰略規劃》指出，廣佛同城的區域空間結構旨在將廣佛視為統一的都會區，構建同城發展、東西互動、區際協調的城鎮空間結構。推動基礎設施、工業產業、服務業向城鎮轉移。規劃同時提出，依據不同組團、城鎮和產業空間在廣佛都市區的地位和分工，形成「主中心城區—副中心城區—重點城鎮或簇群—一般城鎮地區」四級城鎮空間體系。通過建設通達的高快速路網，8條對接軌道連通兩市，實現廣佛中心間30分鐘互達，廣州中心城區至廣佛兩市任一重要地區行程不超過1小時。到二零一二年，初步實現同城化，帶動廣佛肇經濟圈建設和攜領珠江三角洲一體化發展的能力顯著增強，到二零二零年，全面實現同城化，城鎮化水準達90%以上。廣佛同城化的建設過程將極大的提升區域房地產市場的發展潛力，新城鎮開發與舊城改造將釋放出大量的住宅需求。

(資料來源：佛山市建設局、佛山市統計局、)

## 湖州房地產市場概述

新政下，正如其他二三線城市一樣，湖州樓市價格總體平穩，沒有明顯鬆動，但漲幅卻有所回落。買賣雙方都出現了明顯的觀望情緒，二零一零年上半年湖州商品住宅成交面積99.3萬平方米，同比下降4.9%，商品住宅銷售額人民幣56.3億元，同比增長16.5%。從樓市調控政策出台後的市場表現看，市場預期出現積極變化，投機需求退出，市場進入觀望期。

湖州處在「長三角」中心，離杭州75公里、上海130公里，南京220公里，是三大中心城市共同的腹地。多條高速公路織就了便捷快速的對外交通網，區位優勢顯著。太湖旅遊度假區是湖州「現代化生態型濱湖大城市」建設的重要區塊。二零一零年，湖州市正式提出構建中國十大休閒消費經濟城市和中國最具幸福感城市。隨著「南太湖AAAA國家級休閒旅遊度假區」建設步伐的不斷加快，標誌著湖州消費經濟城市化進程已邁出「從苕溪時代到南太湖時代」跨越，形成質的飛躍。而滬杭高鐵的鋪軌，無疑加快湖州「生態城市，美麗鄉村」建設。作為現代化生態型濱湖大城市的重要組成部分，和彰顯湖州城市特色的主體板塊，今後三年湖州市要加快建設的六大片區、實施的十大工程都把太湖旅遊度假區劃入了藍圖。用兩年的時間，構建起度假區與湖州城區的現代交通網絡，加強高速出入口之間的聯繫，基本形成互相貫通的道路系統；用五至十年的時間，打造成「長三角」最有活力的、宜居宜商的國內一流休閒旅遊度假區。

(資料來源：湖州市統計局、湖州市發改委)

## 展望

### 城市化進程不斷加速是中國房地產市場持續增長的基本動力

未來中國城市化要走出具有自身特色的發展道路，堅持大中小城市和小城鎮協調發展，將城市群作為推進城市化的主要手段和形式，以中小城市和小城鎮為重點，形成高度集約化和緊湊型城鎮建設模式，為經濟與社會的快速、協調和可持續發展提供強大的推動力。

二零零九年至今國家先後批復了13個區域發展規劃，11個產業振興規劃，區域經濟發展以前所未有的密集度，躍升至國家戰略層面。中央政府的區域振興規劃結合了產業轉移和產業升級的內容。國家有意通過產業和區域「共振」的佈局來拉動經濟規模、調整經濟結構。隨著相關區域規劃的實施，區域經濟有望成為新的經濟增長點。在此過程中，基礎設施建設、住房的建設和改善、商業和產業設施的建設，依然是未來中國投資和消費升級的主體。房地產行業也將在區域經濟發展和產業振興的過程中迎來新的機遇。

為此，集團將在二零一零年下半年繼續推行以下發展戰略：

- 全力擴大銷售規模，利用品牌集群效應，通過客戶會、社區理念推廣等形式進行針對性的系列行銷，根據市場形勢及時調整銷售的量價匹配關係，確保完成全年銷售目標；
- 加速推進按客戶需求細分的標準化產品系列建設，根據客戶需求成長的特點，建立產品體系，滿足客戶日益增長的多元化複合需求；
- 堅持綜合營運，實施差異化競爭策略，創新業務發展模式，深入探索地產開發與產業發展相結合的運營模式，充分發揮母公司首創集團的資源優勢，實現經營業績與資產規模持續穩定及協調的增長；
- 提早把握城市化發展趨勢，沿城市交通發展方向，深入挖掘土地價值，尋求房地產增值潛力區域，抓住市場調整機遇，低成本儲備優質項目資源；
- 繼續推進A股發行，積極探索信託、基金等多樣化融資管道，實現全方位融資；
- 深化管理體系由運營管控轉向戰略管控型，以資源優化配置及長期效能提升為目標，打造科學化、規範化的內部管控體系，提升管理效率。

## 財務分析

### 1. 收入和經營業績

二零一零年上半年，本集團的營業額約為人民幣2,723,762,000元（二零零九年：人民幣2,453,940,000元），較二零零九年上半年增長約11%。本期內本集團開發的商業項目北環中心，住宅項目天津國際城、成都國際城、北京A-Z Town、成都A-Z Town、天津寶翠花都、首創雋府及緣溪堂等銷售入住狀況良好，營業額平穩上升。

二零一零年上半年，本集團實現毛利率約31%，比二零零九年上半年毛利率39%有所下降，主要由於本集團寫字樓項目北環中心於2009年進行整售，項目的毛利率低於住宅項目，降低了二零一零年上半年整體毛利率水準。

二零一零年上半年，本集團的經營溢利約為人民幣800,986,000元（二零零九年：人民幣926,142,000元），較二零零九年上半年下降約14%。

## 2. 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準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一零年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣24,129,182,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣22,421,735,000元)，非流動資產為人民幣4,351,373,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,864,545,000元)，總負債為人民幣16,694,271,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣15,744,990,000元)，其中，流動負債為人民幣9,834,977,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣10,140,827,000元)，非流動負債為人民幣6,859,294,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,604,163,000元)，股東權益為人民幣7,434,911,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣6,676,745,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一零年六月三十日的流動比率為2.01(二零零九年十二月三十一日：1.63)。

於二零一零年六月三十日，本集團現金及現金等價物為人民幣3,972,489,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣4,879,372,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一零年六月三十日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣7,386,130,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣6,605,646,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣6,728,191,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,509,821,000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。

本集團目前只在中國境內投資，於二零一零年六月三十日本集團所有銀行貸款均來自中國境內銀行，並以人民幣借入和歸還，不存在匯率波動的重大風險。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本公司於二零一零年六月三十日的資本負債率約為71%(二零零九年十二月三十一日：35%)。本公司資本負債率的計算方法是將有息負債扣除現金及銀行結餘淨額後，除以股東權益。

## 3. 主要附屬公司和主要共同控制實體的變動

本期內，本集團通過收購外方股東權益，間接增持原共同控制實體 — 奧特萊斯置業廣東有限公司5%的股權，並同時修改其公司章程，獲得對奧特萊斯置業廣東有限公司的實質控制權，奧特萊斯置業廣東有限公司成為本集團之附屬公司，本集團合計持有其55%權益。

本集團通過修改公司章程獲得對原共同控制實體 — 重慶首創新石置業有限公司的實質控制權，重慶首創新石置業有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其50%股份。

本期內，本集團購入原共同控制實體 — 北京安順園房地產開發有限公司45%股權。收購完成後，本集團持有其95%股份。

本期內，本集團購入原聯營公司－北京商宜置業有限公司22%股權。收購完成完後，本集團持有其69%股份。

北京首創奧特萊斯房山置業有限公司於二零一零年五月成立，本集團持有其99%股份。

北京首創中北基礎設施投資有限公司於二零一零年六月成立，本集團持有其100%股份。

本期內，本集團與國開金融有限責任公司簽署股權轉讓協議，向其轉讓本集團持有的京津同城(天津)投資有限公司40%的股權。轉讓交易完成後，本集團持有京津同城50%的股權。按照京津同城各投資方簽署的增資協議，本集團擁有對京津同城51%的表決權，京津同城仍屬於本集團的附屬公司。

#### **4. 委託存款及逾期定期存款**

截至二零一零年六月三十日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有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。

#### **5. 抵押貸款**

於二零一零年六月三十日，銀行貸款3,859,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,859,000,000元)以若干土地使用權之收益權(從轉讓該等土地使用權或以其他方式利用該等土地使用權獲得的收益)作抵押。

於二零一零年六月三十日，銀行貸款人民幣1,612,680,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,010,000,000元)以若干相關開發中物業人民幣2,610,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,274,342,000元)作抵押。

於二零一零年六月三十日，銀行貸款人民幣240,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣270,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

#### **6. 公司債券**

於二零一零年六月三十日，本公司發行的5年期價值為人民幣1,000,000,000元的公司債券無提前贖回情況發生。

#### **7. 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，於二零一零年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,219,798,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,122,583,000元)。

於二零一零年六月三十日，本公司除對附屬公司的人民幣60,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣125,000,000元)長期銀行貸款及對附屬公司的人民幣200,000,000元(二零零九年十二月三十一日：無)信託融資提供擔保外，本公司不存在其他重大對外擔保。

## 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，並就核數、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期報告)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。

## 遵守《企業管治常規守則》的守則條文

在截至二零一零年六月三十日止的六個月期間內，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《企業管治常規守則》內的所有守則條文。

## 遵守證券交易守則

本集團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(定義見《企業管治常規守則》)證券交易的守則。

本集團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  
李聲揚

香港，二零一零年八月二十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生與及張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士與朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生。