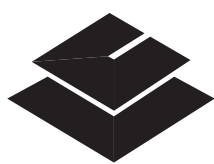


香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 截至二零一一年六月三十日止六個月 中期業績公佈

根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）於二零一零年十二月份刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，准許在香港上市的內地註冊成立發行人按照中國企業會計準則編制財務報表，並准許經中華人民共和國財政部及中國証券監督管理委員會認可的中國內地大型會計師事務所進行審計，以滿足香港聯交所的披露需求。

以下摘選的合併財務信息是按照中國企業會計準則編制：

#### 財務摘要

截至二零一一年六月三十日止六個月

營業額	人民幣1,657,787,000元
毛利	人民幣880,292,000元
權益持有人應佔溢利	人民幣307,513,000元
每股溢利	人民幣15分

董事會決議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月期間之中期股息。

首創置業股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）或（「董事」）謹此公佈根據中國企業會計準則編制的本公司及其子公司（「本集團」）截至二零一一年六月三十日止六個月期間（包括上年度比較數字）未經審核的中期業績。

本集團二零一一年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二零一一年八月十九日批准。

## 合併損益表

		截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元 未經審核	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元 未經審核
	附註		
<b>營業收入</b>	4	<b>1,657,787</b>	2,724,235
減：營業成本	4	(670,749)	(1,732,002)
營業税金及附加	5	(352,373)	(256,542)
銷售費用		(68,647)	(57,774)
管理費用		(113,856)	(41,241)
財務費用－淨額		28,554	(58,213)
資產減值損失		—	(1,221)
加：投資收益		23,931	25,044
其中：對合營企業和聯營企業 的投資收益／(虧損)		23,931	(28,159)
<b>營業利潤</b>		<b>504,647</b>	602,286
加：營業外收入		10,572	6,052
減：營業外支出		(1,291)	(3,165)
其中：非流動資產處置損失		(2)	(991)
<b>利潤總額</b>		<b>513,928</b>	605,173
減：所得稅費用	7	(150,897)	(184,517)
<b>淨利潤</b>		<b>363,031</b>	420,656
歸屬於母公司股東的淨利潤		307,513	321,188
少數股東損益		55,518	99,468
<b>每股收益(基於歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)(人民幣分)</b>	8		
基本每股收益		15	16
稀釋每股收益		15	16
<b>其他綜合虧損</b>		<b>(32,227)</b>	(74,228)
<b>綜合收益總額</b>		<b>330,804</b>	346,428
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		275,286	260,197
歸屬於少數股東的綜合收益總額		55,518	86,231

## 合併資產負債表

	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		9,463,016	8,460,068
應收賬款	10	256,061	385,364
預付款項		1,516,306	1,633,105
應收股利		265,834	283,606
其他應收款		1,077,028	782,026
存貨		18,920,153	15,378,261
流動資產合計		<u>31,498,398</u>	<u>26,922,430</u>
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產		107,080	140,615
長期應收款		422,453	395,453
長期股權投資		1,553,073	1,419,389
投資性房地產		1,100,430	893,890
固定資產		513,126	529,355
無形資產		43,221	43,743
長期待攤費用		573	—
遞延所得稅資產		223,218	168,912
非流動資產合計		<u>3,963,174</u>	<u>3,591,357</u>
<b>資產總計</b>		<u><b>35,461,572</b></u>	<u><b>30,513,787</b></u>

	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
<b>負債及所有者權益</b>			
<b>流動負債</b>			
短期借款		1,150,000	750,000
應付賬款	11	1,897,215	2,014,310
預收款項		9,631,331	7,336,834
應付職工薪酬		23,671	104,739
應交稅費		1,451,962	1,406,485
應付利息		102,643	28,168
應付股利		949,679	947,049
其他應付款		1,476,984	1,352,826
一年內到期的非流動負債		2,348,300	1,330,000
<b>流動負債合計</b>		<b>19,031,785</b>	<b>15,270,411</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		6,634,270	6,479,180
應付債券		2,131,765	989,211
遞延所得稅負債		166,791	145,039
<b>非流動負債合計</b>		<b>8,932,826</b>	<b>7,613,430</b>
<b>負債合計</b>		<b>27,964,611</b>	<b>22,883,841</b>
<b>股東權益</b>			
股本		2,027,960	2,027,960
資本公積		1,159,967	1,233,985
盈餘公積		146,034	146,034
未分配利潤		1,761,527	1,819,047
外幣報表折算差額		(7,737)	(661)
歸屬於母公司股東權益合計		5,087,751	5,226,365
少數股東權益		2,409,210	2,403,581
<b>股東權益合計</b>		<b>7,496,961</b>	<b>7,629,946</b>
<b>負債及股東權益總計</b>		<b>35,461,572</b>	<b>30,513,787</b>

附注：

## 1. 編制基礎

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月期間的中期財務報表(包括上年度比較數字)按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的相關要求進行列報和披露。

## 2. 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技術和市場戰略，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。

本集團有5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業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售業務
- 酒店分部，負責酒店業務並提供相應服務

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

(1) 截至二零一一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				酒店業務 人民幣千元	未分配 的金額 人民幣千元	分部間 抵銷 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	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元				
對外交易收入	1,440,318	87,620	11,913	71,256	46,680	—	—	1,657,787
分部間交易收入	—	—	—	54,468	—	—	(54,468)	—
利息收入	31,674	6,083	22,497	26,252	79	189,792	(240,676)	35,701
利息費用	(35,120)	(763)	(4,287)	(63,844)	(5,897)	(130,765)	240,676	—
對聯營和合營 企業的投資收益	—	—	—	23,931	—	—	—	23,931
折舊費和攤銷費	(2,444)	(217)	(378)	(1,287)	(14,544)	(3,136)	—	(22,006)
利潤／(虧損)總額	358,359	43,550	(6,956)	(43,616)	(10,217)	171,292	1,516	513,928
所得稅費用	(115,628)	(11,702)	(548)	(1,406)	—	(37,361)	15,748	(150,897)
淨利潤／(虧損)	242,731	31,848	(7,504)	(45,022)	(10,217)	133,931	17,264	363,031
資產總額	19,627,241	8,654,294	6,317,472	16,285,822	588,615	16,248,737	(32,260,609)	35,461,572
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	—	—	—	1,553,073	—	—	—	1,553,073
長期股權投資 以外的其他非流動 資產增加額	91,999	97	131	118,215	86	1,937	—	212,465

截至二零一一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，以及來自單一重要客戶的交易收入。

(2) 截至二零一零年六月三十日止六個月期間及二零一零年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一零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				酒店業務 人民幣千元	未分配 的金額 人民幣千元	分部間 抵銷 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	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元				
對外交易收入	1,483,184	605,879	387,747	205,280	42,145	—	—	2,724,235
分部間交易收入	—	—	—	65,000	—	—	(65,000)	—
利息收入	28,179	4,200	17,442	28,536	77	96,739	(126,940)	48,233
利息費用	(42,978)	(5,900)	(9,805)	(28,479)	(6,571)	(137,588)	126,940	(104,381)
對聯營和合營 企業的投資損失	—	—	—	(28,159)	—	—	—	(28,159)
資產減值損失計提	(1,215)	—	—	—	(6)	—	—	(1,221)
折舊費和攤銷費	(999)	(52)	(177)	(277)	(13,101)	(2,651)	—	(17,257)
利潤／(虧損)總額	345,324	192,520	60,033	(2,862)	(12,779)	(7,061)	29,998	605,173
所得稅費用	(91,213)	(63,313)	(30,446)	(168)	—	(2,640)	3,263	(184,517)
淨利潤／(虧損)	254,111	129,207	29,588	(3,031)	(12,779)	(9,701)	33,261	420,656

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團單筆交易收入超出總收入的10%的單一重要客戶之金額為人民幣830,132,000元。

(b) 截至二零一零年十二月三十一日分部信息

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配 的金額 人民幣千元	分部間 抵銷 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	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元				
資產總額	15,380,356	7,198,103	6,229,051	8,085,863	599,118	15,460,500	(22,439,204)	30,513,787
對聯營企業和合營 企業的長期股權投資	—	—	—	1,419,389	—	—	—	1,419,389
長期股權投資以外 的其他非流動資產 增加額	1,124	7	633	4,892	101	—	—	6,757

### 3. 非同一控制下的企業合併

於二零一一年一月，本公司的子公司北京尚博雅投資顧問有限公司和北京瑞元豐吉置業有限公司分別取得了北京新博城房地產開發有限公司(以下稱「新博城」)92%及8%的股權。新博城主要從事房地產開發業務。本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理。

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下：

	人民幣千元
合併成本—	
支付的現金	89,000
減：取得的可辨認淨資產公允價值	<u>89,000</u>
商譽	<u>—</u>

新博城自購買日至二零一一年六月三十日止期間的收入、淨虧損和現金流量列示如下：

	人民幣千元
營業收入	—
淨虧損	3,090
經營活動現金淨流出	27,774
現金淨流入	<u>27,787</u>

### 4. 營業收入和營業成本

	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
主營業務收入(a)	1,639,674	2,723,762
其他業務收入(b)	<u>18,113</u>	<u>473</u>
合計	<u>1,657,787</u>	<u>2,724,235</u>
	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
主營業務成本(a)	670,652	1,730,159
其他業務成本(b)	<u>97</u>	<u>1,843</u>
合計	<u>670,749</u>	<u>1,732,002</u>



(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一一年六月 三十日止六個月期間		截至二零一零年六月 三十日止六個月期間	
	主營業務收入 人民幣千元	主營業務成本 人民幣千元	主營業務收入 人民幣千元	主營業務成本 人民幣千元
房地產銷售及相關諮詢服務	1,592,994	622,269	2,681,617	1,684,350
酒店收入	46,680	48,383	42,145	45,809
合計	<u>1,639,674</u>	<u>670,652</u>	<u>2,723,762</u>	<u>1,730,159</u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一一年六月 三十日止六個月期間		截至二零一零年六月 三十日止六個月期間	
	其他業務收入 人民幣千元	其他業務成本 人民幣千元	其他業務收入 人民幣千元	其他業務成本 人民幣千元
其他收入	<u>18,113</u>	<u>97</u>	<u>473</u>	<u>1,843</u>

5. 營業稅金及附加

	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
營業稅	99,547	135,831
土地增值稅	245,627	111,505
其他	<u>7,199</u>	<u>9,206</u>
合計	<u>352,373</u>	<u>256,542</u>

6. 毛利

	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
營業收入	1,657,787	2,724,235
減：營業成本	(670,749)	(1,732,002)
營業稅	(99,547)	(135,831)
其他稅金	<u>(7,199)</u>	<u>(9,206)</u>
毛利	<u>880,292</u>	<u>847,196</u>

## 7. 所得稅費用

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月期間並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零一零年六月三十日：無)。中國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%(二零一零年六月三十日：25%)。

下表包含計入合併損益表之所得稅費用金額：

	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
當期所得稅	184,047	180,368
遞延所得稅	(33,150)	4,149
合計	<u>150,897</u>	<u>184,517</u>

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 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
利潤總額	<u>513,928</u>	<u>605,173</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	128,482	151,293
按權益法享有或分擔的被 投資公司淨損益的份額	(5,983)	7,040
非應納稅收入	—	(12,841)
補繳以前年度所得稅費用	6,005	29,931
不得扣除的成本、費用和損失	979	3,620
當期未確認遞延所得稅 資產的可抵扣虧損	<u>21,414</u>	<u>5,474</u>
所得稅費用	<u>150,897</u>	<u>184,517</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母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
歸屬於母公司普通股股東的 合併淨利潤	307,513	321,188
本公司發行在外普通股的 加權平均數(千股)	<u>2,027,960</u>	<u>2,027,960</u>
基本每股收益(人民幣分每股)	<u>15</u>	<u>16</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益：	<u>15</u>	<u>16</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。

## 9. 股息

根據二零一一年五月九日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一零年度現金股利，每股人民幣0.18元，按已發行股份2,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣365,033,000元(2010年派發2009年股利：每股人民幣0.11元，共計人民幣223,076,000元)。截至二零一一年六月三十日，已支付其中的人民幣190,180,000元，剩餘未付股利已預提應付股息。

董事會決議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：無)。

## 10. 應收賬款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	259,905	389,208
減：壞賬準備	<u>(3,844)</u>	<u>(3,844)</u>
淨額	<u>256,061</u>	<u>385,364</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。

截至二零一一年六月三十日，應收帳款總額中包括應收關聯方陽光新業地產股份有限公司的子公司成都紫瑞新麗有限公司和北京瑞景陽光物業管理有限公司總計人民幣135,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣135,000,000元)。

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	17,039	381,535
一到二年	235,193	—
三年以上	7,673	7,673
合計	<u>259,905</u>	<u>389,208</u>

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未達到合同約定的收款期限的已完工物業銷售款。截至二零一一年六月三十日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣160,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣160,000元)，賬齡超過三年。逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,513,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣7,513,000元)，賬齡超過三年，對應減值損失金額為人民幣3,844,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣3,844,000元)。

## 11. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	1,854,804	1,999,457
一年以上	42,411	14,853
合計	<u>1,897,215</u>	<u>2,014,310</u>

## 12. 淨流動資產

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	31,498,398	26,922,430
減：流動負債	(19,031,785)	(15,270,411)
淨流動資產	<u>12,466,613</u>	<u>11,652,019</u>

### 13. 總資產減流動負債

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總計	35,461,572	30,513,787
減：流動負債	(19,031,785)	(15,270,411)
總資產減流動負債	<u>16,429,787</u>	<u>15,243,376</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。

於二零一一年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣3,427,108,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,973,167,000元)。

於二零一一年六月三十日，本公司除對子公司長期銀行貸款人民幣906,013,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)以及子公司發行的債券人民幣1,150,000,000元(二零一零年十二月三十一日：無)提供擔保外，本集團不存在其他重大對外擔保。

本集團認為上述擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

## 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1,657,787,000元(二零一零年：人民幣2,724,235,000元)。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣307,513,000元(二零一零年：人民幣321,188,000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15分(二零一零年：人民幣16分)。董事會決議不派發截至二零一一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>住宅部分(京津地區)</b>	<b>169,941</b>	<b>15,622</b>	<b>2,654,850</b>
北京緣溪堂	10,273	40,584	416,920
北京禧瑞都	1,930	59,736	115,290
北京和平大道	8,261	37,877	312,900
北京芭蕾雨·悅都	37,765	16,439	620,814
天津首創國際城	42,867	9,590	411,076
天津溪綈郡	21,360	11,130	237,730
天津福綈山	25,657	12,525	321,366
天津福特納灣	21,828	10,022	218,754
<b>住宅部分(京津以外地區)</b>	<b>286,446</b>	<b>7,000</b>	<b>2,005,076</b>
成都A-Z TOWN	567	9,607	5,447
成都首創國際城	20,152	7,473	150,604
成都東公元	63,153	5,551	350,541
無錫首創雋府	12,627	8,165	103,101
無錫首創悅府	17,580	8,869	155,911
瀋陽首創國際城	33,701	6,709	226,110
瀋陽棋盤山1號	9,444	12,870	121,540
西安首創國際城	62,154	6,692	415,912
重慶鴻恩寺項目	67,068	7,096	475,910
<b>商業／寫字樓部分</b>	<b>15,001</b>	<b>24,113</b>	<b>361,717</b>
北京森林會議中心	10,714	28,001	300,000
西安首創國際城	3,978	14,535	57,820
無錫首創雋府	309	12,612	3,897
<b>車位</b>	<b>28,382</b>	<b>2,761</b>	<b>78,370</b>
北京緣溪堂	292	8,219	2,400
北京和平大道	470	3,660	1,720
北京A-Z TOWN	7,097	3,245	23,031
成都A-Z TOWN	440	2,755	1,212
成都首創國際城	17,642	2,078	36,664
無錫首創雋府	402	2,445	983
瀋陽首創國際城	2,039	6,062	12,360
合計	<b>499,770</b>		<b>5,100,013</b>

二零一一年上半年，在中央及地方政府不斷加大保障房建設力度，限購、限貸、限價的「三限」政策日趨嚴厲的基礎上，銀根進一步收緊，上半年六次上調存款準備金率、兩次加息，供求關係的逆轉和資金成本的上升迫使房地產市場逐步回調趨於降溫，市場重心迅速由一線城市轉向其他各線城市。上半年，住房價格快速上漲的勢頭得到明顯遏制，大多數城市房地產的價格環比漲幅連續收窄，其中上海、深圳、北京等一線城市銷售均價漲幅的回落速度最快；從成交量來看，各一線城市成交量穩中有降，而集團主要佈局的天津、成都、無錫、瀋陽、西安等二、三線城市成交量較去年同期出現不同程度上升。

房地產調控政策在短期內已取得顯著效果，但從長遠看政策的根本目標是為了逐漸平衡住房市場供需結構，引導房地產市場健康穩定發展。資源充足、產品契合需求的地產企業正抓住本輪市場調控的契機，繼續擴大銷售規模，市場佔有率穩步提升。首創置業始終堅定發展目標，加快自身節奏，依靠開發規模和產品品質的穩健提升，在市場調整中仍錄得銷售規模的繼續增長。二零一一年上半年，公司及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約50萬平方米，較去年同期上升31.8%，其中住宅部分簽約面積約45.6萬平方米；實現簽約金額約為人民幣51億元，比去年同期增長15.6%，其中住宅部分簽約金額約為人民幣46.6億元。

二零一一年上半年，本集團在售項目19個（二零一零年上半年15個），其中10個位於京津地區，簽約銷售金額佔比59%。雖然京津地區仍為二零一一年上半年集團簽約銷售額的重點區域，但較二零一零年同期71%的佔比有所下降。隨著外地可售項目增多和奧特萊斯綜合體項目全國佈局的展開（首個奧特萊斯綜合體項目-北京芭蕾雨·悅都取得成功，上半年實現簽約銷售人民幣逾6億元），未來預計來自京津以外地區貢獻的簽約銷售金額比重將繼續上升。

## 發展物業

二零一一年上半年，本公司及其合營企業、聯營企業期內實現部分竣工交付的項目是成都首創國際城、無錫首創悅府、西安首創國際城，概約落成總建築面積約305,800平方米。按項目施工週期計畫，本集團一般在下半年有更多的面積竣工交付。根據集團的項目施工進度，預計二零一一年全年概約落成總建築面積將達到1,400,645平方米，較去年同期增長97.8%



## 於二零一一年發展項目之概約落成總建築面積

項目名稱	二零一一年 上半年 (平方米)	二零一一年 全年預計 (平方米)
北京禧瑞都	—	55,018
北京芭蕾雨	—	181,360
北京草堂項目	—	28,535
天津首創國際城	—	133,776
天津溪綫郡	—	24,447
天津福綫山	—	120,863
成都首創國際城	178,051	191,343
無錫首創雋府	—	99,926
無錫首創悅府	14,427	76,865
西安首創國際城	113,322	273,252
佛山奧特萊斯項目	—	103,087
湖州奧特萊斯項目	—	112,173
合計	<u>305,800</u>	<u>1,400,645</u>

## 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。截止二零一一年六月三十日，累計實現營業收入為約人民幣46,680,000元，與去年同期基本持平，平均入住率約68%，上升5個百分點。鑒於酒店業務收入佔集團總收入比重不斷下降，集團正考慮逐步退出單一酒店的開發經營，逐步探索住宅、休閒、購物、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

截至二零一一年六月三十日，集團擁有的土地儲備總建築面積903萬平方米，土地儲備樓面面積794萬平方米(其中權益面積499萬平方米)。土地儲備樓面面積較二零一零年末增加6.6%(相應權益面積增加13.2%)，區域分佈看，環渤海地區佔35.4%，中西南地區佔29.5%，長三角地區佔11.7%，珠三角和海南地區佔23.4%。從土地用途計算，約81%為住宅用地，17%為商業用地，2%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。



項目名稱	推廣名稱	物業類型	應佔權益	土地儲備 總建築面積 (平方米)	土地儲備 樓面面積 (平方米)
北京玉淵潭項目	緣溪堂	住宅／商業	55%	5,577	4,063
北京十裏堡項目	A-Z Town	住宅／商業	100%	10,854	1,966
北京北環中心項目	北環中心	商業	100%	10,220	8,420
北京和平里項目	和平里大道	住宅／商業／ 寫字樓	50%	29,441	22,147
北京呼家樓項目	禧瑞都	住宅／商業	100%	133,291	114,545
北京黃辛莊項目	伊林郡	住宅／商業	95%	293,027	271,177
北京長陽鎮項目	芭蕾雨·悅都	住宅／商業	99%	256,283	241,858
北京密雲項目	瀾茵山	住宅	100%	258,717	253,017
天津伴山項目	首創國際城	住宅／商業	55%	146,681	124,047
天津華明項目	溪緹郡	住宅／商業	40%	191,635	191,635
天津雙港121項目	福緹山	住宅／商業	55%	168,509	168,509
天津雙港122項目	A-Z Town	住宅	55%	259,168	238,568
天津西青項目	福特納灣	住宅／商業	40%	124,336	124,336
天津武清高村項目		住宅／商業	100%	194,625	187,171
瀋陽沈瑩路項目	首創國際城	住宅／商業	30%	343,823	340,186
瀋陽銀河灣項目	棋盤山1號	住宅／商業	50%	336,034	336,034
青島城陽項目		商業／寫字樓	100%	229,997	184,910
成都建設路項目	成都A-Z Town	住宅	55%	7,396	1,698

項目名稱	推廣名稱	物業類型	應佔權益	土地儲備 總建築面積 (平方米)	土地儲備 樓面面積 (平方米)
成都勝利村項目	首創國際城	住宅／商業	100%	124,336	108,391
成都北泉路項目	東公元	住宅／商業	55%	269,456	182,782
成都川師大項目	萬卷山	住宅／商業	55%	551,556	435,185
西安鳳城路項目	首創國際城	住宅／商業／ 寫字樓／酒店	40%	1,221,942	980,538
重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	住宅／商業	50%	760,687	634,197
無錫東亭鎮項目	首創雋府	住宅／商業	100%	32,850	27,702
無錫機場路項目	首創悅府	住宅／商業	100%	162,096	141,887
浙江湖州太湖項目		住宅／商業／ 酒店公寓	68%	626,667	564,667
鎮江國家大學 科技園項目		住宅	100%	219,363	195,838
佛山三水項目		住宅／商業	55%-68%	1,775,410	1,570,000
海南萬寧項目		住宅／商業	55%	287,100	287,100
合計				<u>9,031,077</u>	<u>7,942,574</u>

上半年，集團發揮先期土地開發優勢成功購得天津武清高村一期地塊，樓面面積19萬平方米；利用北京市土地市場回調機會，通過收購方式取得北京密雲項目，樓面面積25萬平方米；迅速把握住宅限購後的商務地產機遇，充分發揮集團綜合營運及國際合作夥伴的專業優勢，取得青島城陽、海南萬寧新型綜合體項目，樓面面積分別為18萬平方米和29萬平方米，其中海南萬寧項目為集團奧特萊斯綜合體項目在全國的繼續擴張，目前該產品線之北京芭蕾雨悅都已成功開盤銷售，佛山和湖州奧特萊斯綜合體亦已動工，預計下半年推向市場。受益於低成本拿地策略，集團土地儲備成本不斷下降，截至二零一一年六月三十日，集團土地儲備平均樓面地價約為人民幣1,635元／平方米，較二零一零年十二月三十一日的人民幣1,741元／平方米下降6.1%。

## 員工

截至二零一一年六月三十日，本集團擁有規模為780人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.4歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔13.3%，大學本科學歷員工佔66.8%。專業方面，具有中級職稱員工佔27.6%，具有高級職稱員工佔4.4%。

二零一一年上半年，集團繼續開展了二零一零年啟動的一線公司部門經理的房地產專業全流程輪訓，共計52人次參與了該項目。在管理提升方面，集團分別組織中高層管理人員和基層經理學習了房地產標杆企業的管理實踐以及強化執行力的技能。截至二零一一年六月三十日，集團總計實施了中高層管理人員管理技能系列、各專業系統專業技能系列、員工職業化系列培訓共計4,584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

二零一一年上半年，儘管經濟增速放緩，物價上漲過快，外貿增速回落，但中國經濟增長動力仍然強勁，部分經濟指標的回落是政府主動調控的結果，經濟增長繼續由前期政策刺激的偏快增長向自主有序增長轉變。

上半年，國內生產總值人民幣204,459億元，按可比價格計算，同比增長9.6%，比去年同期回落0.5個百分點。固定資產投資繼續保持高速增長勢頭，全社會固定資產投資人民幣124,567億元，同比增長25.6%。上半年，城鄉居民人均可支配收入人民幣12,076元。其中，城鎮居民人均可支配收入11,041元，同比增長13.2%，扣除價格因素，實際增長7.6%。

期間，全國房地產開發投資人民幣26,250億元，同比增長32.9%。其中，住宅投資人民幣18,641億元，增長36.1%。全國商品房銷售面積44,419萬平方米，同比增長12.9%。其中，住宅銷售面積增長12.1%。房地產開發企業本年自有資金來源人民幣40,991億元，同比增長21.6%。六月份，全國房地產開發景氣指數為101.75。全國範圍內總體來看，房價過快上漲的勢頭得到遏制，投資性投機性需求得到遏制，大多數城市房價環比漲幅不斷收窄。

二零一一年上半年，中央及地方政府採取了遏制商品房投資需求和加強保障房供給的雙向調控政策。近40個城市實施限購，600多個城市出臺房價控制目標。上海、重慶開始推行房產稅試點改革，貨幣政策持續受緊，央行多次通過提高存款準備金率和基準利率收緊流動性。為確保1,000萬套保障房落實到位，土地、資金、制度多管齊下，保障房用地單列，加大保障房建設財政投入，實行保障房責任制和建設資訊公開。土地政策繼續調整完善，堅持和完善土地出讓招拍掛制度，確保保障房用地供給，商品房用地供應計劃也有明顯增長。

全國範圍來看，一方面，房地產市場依然活躍，需求依然旺盛，住宅銷售、新開工雖有所放緩，但仍保持正增長。另一方面，受上述政策影響，房價快速上漲的勢頭得到了明顯的抑制。二零一一年六月70個大中城市住宅價格環比漲幅均未超過0.5%，環比下跌的城市有12個，與上月持平的城市有14個，漲幅較年初一月份回落的城市有53個。

從地域分佈看，房地產市場重心逐漸從一二線城市轉向其他各線城市。上半年一線城市銷售面積在全國的佔比繼續下降，僅佔4.6%，比去年下降0.1個百分點。二線城市銷售面積佔全國的比例為30.2%，比去年下降0.26個百分點。三線城市銷售面積佔全國的比例為65.2%，比去年提升0.36個百分點。同期房地產開發企業市場集中度明顯提升，上半年全國前十大房企銷售金額在全國佔比已達13.5%，比二零一零年提升3.3個百分點，全國前二十大房企銷售金額佔比已達18%，比二零一零年提升3.6個百分點。市場集中度的逐步提高要求企業應立足現有基礎，挖掘自身優勢，逐步做大規模，以規模化應對經營風險。

二零一一年上半年，集團進入的主要城市經濟整體運營良好，居民收入顯著提高，固定資產投資和房地產開發投資快速增長。由於一線城市受政策調控衝擊較大，因此市場需求有所回落，二三線城市受政策影響相對較少，市場需求得到有效釋放。同時，西部地區由於市場潛力較大，市場表現較好。

(資料來源：國家統計局、國家發改委)

市場／指標	地區生產總值		城鎮人均可支配收入		房地產開發投資	
	人民幣		(人民幣元)		人民幣	
	(億元)	同比變化	(人民幣元)	同比變化	(億元)	同比變化
全國	204,459	9.6%	11,041	7.6%	26,250	32.9%
北京	7,418	8.0%	16,236	10.1%	1,240	3.7%
天津	5,099	16.6%	12,861	13.6%	539	30.5%
瀋陽	2,870	14.3%	11,470	14.1%	—	—
成都	3,108	15.1%	12,357	15.3%	728	20.9%
重慶	4,450	16.5%	10,383	14.3%	832	35.0%
西安	1,612	13.5%	12,839	15.9%	453	14.7%
無錫	3,252	11.4%	16,864	12.5%	402	47.2%
鎮江	1,120	11.5%	14,331	13.1%	63	37.1%
湖州	796	32.9%	15,970	24.0%	94	48.9%
海南	1,222	10.4%	9,512	19.4%	288	40.0%
佛山	3,142	13.0%	—	—	293	30.1%

## 展望

二零一一年下半年，房地產調控政策不會放鬆，中央政府已經給市場傳遞了強烈的信號，下半年政策的著力點將是加大房價控制目標，加大對部分房價上漲過快城市的限購政策的落實力度，以及加快保障房建設。尤其是房價控制目標，將成為中央考核地方政府的利器。此外，市場供求力量將起主導作用，今年下半年及明年上半年全國範圍內潛在供應量放大是大概率事件，競爭將更加激烈，資金充裕的企業將迎來調整期擴張的好時機。

為此，集團將在二零一一年下半年繼續推行以下發展戰略：

- 以快速周轉，提升份額為目標，以客戶需求為導向，深入落實產品標準化運營，全面加快已有項目的開發節奏和推盤速度，憑藉豐富的多元化產品線配置與具有競爭力的市場定價，緊跟需求變化，全力促銷，持續擴大公司營運規模；
- 堅持綜合營運，實施差異化的競爭策略，創新業務發展模式，發揮財務穩健的特點，憑藉住宅開發、住宅產業綜合體開發和土地開發三條成熟的業務線優勢，積極儲備優質土地資源；
- 創新資本運作模式，探索多層次的境內外融資管道，研究設立房地產投資基金，加強與戰略合作夥伴的長期合作，優化負債結構，豐富資金來源，建立與不同業務模式相匹配的融資管道，為集團的快速發展提供資金保障；



- 深入落實管理變革，發揮總部在戰略決策、資源統籌與配置方面的優勢，不斷完善價值運營和全週期動態管理，強化城市公司的運營能力，打造強大的區域擴張團隊，實現規模擴張與效益增長的良性協同，為股東創造長久增值收益。

## 財務分析

### 1. 會計準則變更

根據香港聯合交易所有限公司於二零一零年十二月份刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，准許在香港上市的內地註冊成立發行人按照中國企業會計準則編制財務報表。

於二零一零年十二月三十一日本集團按香港準則下淨資產為人民幣7,669,514,000元，按中國會計準則編制的報表淨資產為人民幣7,629,946,000元，相差金額為人民幣39,568,000元。上述差異主要由於聯營企業持有的投資性房地產在香港會計準則和中國會計準則下分別按照公允價值法與成本法的計量差異形成。準則差異對本集團二零一零年度淨利潤無影響。

### 2. 收入和經營業績

二零一一年上半年，本集團的營業額約為人民幣1,657,787,000元（二零一零年：人民幣2,724,235,000元），較二零一零年上半年減少約39%。營業額下降的主要原因是本期內竣工入住項目的減少所致。

二零一一年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約53%，比二零一零年上半年31%有大幅上升，主要由於本集團北京地區銷售的禧瑞都，緣溪堂項目毛利率較高，而北京地區銷售收入佔上半年物業銷售收入的90%。

二零一一年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣504,647,000元（二零一零年：人民幣602,286,000元），較二零一零年上半年下降約16%。

### 3. 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。於二零一一年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣35,461,572,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣30,513,787,000元），非流動資產為人民幣3,963,174,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣3,591,357,000元），總負債為人民幣27,964,611,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣22,883,841,000元），其中，流動負債為人民幣19,031,785,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣15,270,411,000元），非流動負債為人民幣8,932,826,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣7,613,430,000元），股東權益為人民幣7,496,961,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣7,629,946,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一一年六月三十日的流動比率為1.66（二零一零年十二月三十一日：1.76）。

於二零一一年六月三十日，本集團現金及銀行存款(含受限資金)為人民幣9,463,016,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣8,460,068,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一一年六月三十日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣12,264,335,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣9,548,391,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣8,766,035,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣7,468,391,000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。

於二零一一年六月三十日，本集團大部份銀行貸款來自中國境內銀行，並以人民幣借入和歸還，銀行貸款中有46,600,000美元(折合人民幣302,270,000元)通過境外銀行借入，並以美元歸還。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

首置投資控股有限公司(本集團全資子公司)於二零一一年二月發行三年期價值為人民幣1,150,000,000元債券，年利率為4.75%，由本集團提供擔保。

本公司於二零一一年六月三十日的資本負債率約為55%(二零一零年十二月三十一日：21%)。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，除以歸屬於母公司股東權益。

#### **4. 主要子公司、聯營企業和合營企業的變動**

本期內，本集團通過收購股東權益，持有北京新博城房地產開發有限公司的股權。

本期內，本集團通過收購安高無錫住宅有限公司之股東權益，獲得其持有的江蘇首創置業有限公司40%的股權。收購後，本集團持有安高無錫住宅有限公司和江蘇首創置業有限公司100%股權。

本期內，本集團與北京嘉銘房地產開發有限責任公司共同出資成立合營企業首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司。雙方各持有首創嘉銘50%的股權。

本期內，本集團與廣東首信新農投資發展有限公司和北京世紀英華商業管理有限公司三方從自然人手中購入北京奧萊創新商業管理有限公司股權，並按收購時三方持股比例增資。增資後，本集團持有北京奧萊創新商業管理有限公司38%的股權。

#### **5. 委託存款及逾期定期存款**

截至二零一一年六月三十日，本集團無任何委託存款存放於中國內地及香港的金融機構，本集團所有現金均存放於內地及香港的商業銀行，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。

## 6. 抵押貸款

於二零一一年六月三十日，銀行貸款人民幣3,550,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣3,550,000,000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。

於二零一一年六月三十日，銀行貸款人民幣2,932,680,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,211,560,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一一年六月三十日，銀行貸款人民幣798,757,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣240,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

於二零一一年六月三十日，信託貸款人民幣700,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)由本公司持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本公司提供擔保；信託貸款人民幣825,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣825,000,000元)由本公司持有的對子公司的股權作為質押取得；信託貸款人民幣750,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣750,000,000元)由本集團持有的待出售已落成物業作為抵押取得；信託貸款人民幣282,620,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣282,620,000元)由第三方擔保。

於二零一一年六月三十日，銀行貸款人民幣57,500,000元(二零一零年十二月三十一日：無)以土地一級開發對應全部權益和收益作抵押。

## 7. 公司債券

於二零一一年六月三十日，本集團發行的價值為人民幣2,131,765,000元的公司債券無提前贖回情況發生。

## 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，於二零一一年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,427,108,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,973,167,000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雜項權利證後。

於二零一一年六月三十日，本集團除對子公司的人民幣906,013,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)長期銀行貸款以及首置投資控股有限公司發行的債券人民幣1,150,000,000元(二零一零年十二月三十一日：無)提供擔保外，本集團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(包括審閱截至二零一一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

本公司於截至二零一一年六月三十日止的六個月沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售任何本公司之上市證券。

## 遵守《企業管治常規守則》的守則條文

在截至二零一一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，二零一一年八月十九日

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)、唐軍先生與張巨興先生；非執行董事曹桂杰女士、馮春勤先生與朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生。