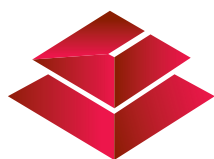


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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的股份有限公司)

(股份代號：2868)

截至二零一四年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零一四年六月三十日止六個月

營業收入	人民幣4,519,333,000元
毛利	人民幣1,049,185,000元
歸屬於母公司股東的淨利潤	人民幣661,130,000元
每股收益	人民幣33分

董事會決議不派發截至二零一四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制的本公司及其子公司（「本集團」）截至二零一四年六月三十日止六個月期間（包括上年度比較數字）未經審計的中期業績。

本集團二零一四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二零一四年八月十一日批准。

合併利潤表

		截至二零一四年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元 未經審核	截至二零一三年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元 未經審核
營業收入	3	4,519,333	4,889,506
減：營業成本	3	(3,224,685)	(3,316,699)
營業税金及附加	4	(304,076)	(423,679)
銷售費用		(201,726)	(124,675)
管理費用		(192,731)	(128,635)
財務收入／（費用）－淨額		131,869	(117,342)
資產減值損失		(48,004)	(31,184)
加：公允價值變動（損失）／收益		(75,496)	199,439
投資收益		703,343	141,792
其中：對合營企業和聯營企業的投資收益		89,691	48,306
營業利潤		1,307,827	1,088,523
加：營業外收入		2,883	13,010
減：營業外支出		(32,686)	(28,475)
利潤總額		1,278,024	1,073,058
減：所得稅費用	6	(270,235)	(315,735)
淨利潤		1,007,789	757,323
歸屬於母公司股東的淨利潤		661,130	562,161
少數股東損益		346,659	195,162
每股收益（基于歸屬於母公司普通股股東合併淨利潤）	7		
基本每股收益（人民幣元）		0.33	0.28
稀釋每股收益（人民幣元）		0.33	0.28

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月期間 附註 人民幣千元 未經審核	截至二零一三年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元 未經審核
其他綜合收益扣除所得稅影響後的淨額	(676,385)	20,273
以後會計期間在滿足規定條件時 將重分類進損益的其他綜合收益	(676,385)	20,273
—可供出售金融資產公允價值變動	(19,408)	(10,837)
—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	(657,714)	—
—外幣財務報表折算差額	737	31,110
綜合收益總額	<u>331,404</u>	<u>777,596</u>
歸屬於母公司股東的綜合(虧損)/收益總額	(15,255)	582,434
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>346,659</u>	<u>195,162</u>

合併資產負債表

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 經審計 (經重述)
流動資產			
貨幣資金		11,673,497	11,339,807
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		—	43,728
應收票據		1,181	1,714
應收賬款	9	718,137	486,714
預付款項		162,467	133,999
應收利息		3,431	3,893
應收股利		238,447	97,247
其他應收款		3,454,427	3,326,858
存貨		37,815,912	29,646,484
一年內到期的非流動資產		—	768,512
被劃分為持有待售的非流動資產及 被劃分為持有待售的處置組中的資產		9,921	1,902,313
其他流動資產		1,188,113	1,130,762
流動資產合計		55,265,533	48,882,031
非流動資產			
可供出售金融資產		123,381	149,258
長期應收款		300,239	292,380
長期股權投資		2,299,539	2,283,797
投資性房地產		3,962,981	3,488,709
固定資產		495,886	503,635
無形資產		59,066	52,017
商譽		172,137	172,137
長期待攤費用		69,422	43,451
遞延所得稅資產		325,343	323,273
其他非流動資產		9,895	—
非流動資產合計		7,817,889	7,308,657
資產總計		63,083,422	56,190,688

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
附註	人民幣千元 未經審核	人民幣千元 經審計 (經重述)
流動負債		
短期借款	4,314,733	1,374,915
應付票據	54,674	35,734
應付賬款	3,422,104	3,803,396
預收款項	7,231,690	7,001,853
應付職工薪酬	87,951	137,911
應交稅費	2,037,683	2,519,036
應付利息	178,712	105,161
應付股利	684,626	288,527
其他應付款	4,416,256	3,583,466
一年內到期的非流動負債	4,452,712	6,737,436
被劃分為持有待售的處置組中的負債	—	877,972
流動負債合計	26,881,141	26,465,407
非流動負債		
長期借款	11,639,800	10,739,313
應付債券	5,193,650	1,977,532
長期應付款	650,000	—
遞延所得稅負債	618,312	779,952
非流動負債合計	18,101,762	13,496,797
負債合計	44,982,903	39,962,204
股東權益		
股本	2,027,960	2,027,960
資本公積	1,490,042	2,112,388
盈餘公積	341,768	341,768
未分配利潤	4,434,550	4,219,571
外幣報表折算差額	6,790	6,053
歸屬於母公司股東權益合計	8,301,110	8,707,740
少數股東權益	9,799,409	7,520,744
股東權益合計	18,100,519	16,228,484
負債及股東權益總計	63,083,422	56,190,688

附註：

1.(a) 財務報表的編制基礎

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》和具體會計準則、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」）編製。

財政部於二零一四年頒布《企業會計準則第39號—公允價值計量》、《企業會計準則第40號—合營安排》、《企業會計準則第41號—在其他主體中權益的披露》以及修訂後的《企業會計準則第2號—長期股權投資》、《企業會計準則第9號—職工薪酬》、《企業會計準則第30號—財務報表列報》、《企業會計準則第33號—合併財務報表》。上述準則自二零一四年七月一日起施行，鼓勵境外上市的企業提前施行。本公司為H股上市公司，因此本公司已提前採用上述準則編製二零一四年中期財務報表。經本公司管理層評價，除提前採用修訂後的《企業會計準則第30號—財務報表列報》、《企業會計準則第39號—公允價值計量》的影響外，採用上述準則並沒有對本集團合併財務報表產生任何重大影響。

1.(b) 重要會計政策變更

會計政策變更的內容和原因	受影響的報表名稱科目	影響金額
如附註一(a)所述，本集團在編製截至二零一四年六月三十日止六個月期間財務報表時提前採用了財政部於2014年發佈的《企業會計準則第30號—財務報表列報》，比較數據相應調整。	貨幣資金	(5,573)
	其他流動資產	(1,896,740)
	應付賬款	(60,768)
	應交稅費	(20,470)
	應付利息	(1,734)
	一年內到期的非流動負債	(12,500)
	其他流動負債	(782,500)
	被劃分為持有待售的非流動資產及被劃分為持有待售的處置組中的資產	1,902,313
	被劃分為持有待售的處置組中的負債	877,972
	原「交易性金融資產」項目名稱變更為「以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產」	43,728
如附註一(a)所述，本集團在編製截至二零一四年六月三十日止六個月期間財務報表時提前採用了財政部於2014年1月發佈的《企業會計準則第39號—公允價值計量》。截至二零一四年六月三十日止六個月期間財務報表若干與公允價值有關的披露信息系根據該準則編製，根據該準則，比較財務報表中的相關信息無需進行調整。	不適用	不適用

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6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，主要包括本集團位於無錫、瀋陽、西安、上海、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售業務
- 投資性房地產分部，負責各地進行投資性房地產運營業務
- 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) 截至二零一四年六月三十日止六個月期間及二零一四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	酒店業務	未分配 的金額	分部間 抵消	合計
	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	1,079,148	948,235	1,343,608	977,415	38,547	42,804	89,576	-	4,519,333
分部間交易收入	-	-	-	11,321	-	-	-	(11,321)	-
利息收入	40,531	3,422	961	4,789	11,321	49	403,679	(290,421)	174,331
利息費用	(185,346)	-	(861)	(1,507)	(575)	(3,668)	(139,825)	290,421	(41,361)
對聯營和合營企業的投資 (虧損)/收益	(5,656)	1,281	-	88,957	5,109	-	-	-	89,691
資產減值損失計提	-	-	-	(48,004)	-	-	-	-	(48,004)
折舊費和攤銷費	7,683	569	202	1,577	2,409	10,837	-	-	23,277
利潤/(虧損)總額	690,938	381,585	166,531	(71,319)	25,397	(5,171)	112,511	(22,448)	1,278,024
所得稅費用	(71,623)	(95,721)	(41,633)	532	(6,349)	-	(63,152)	7,711	(270,235)
淨利潤/(虧損)	619,315	285,864	124,898	(70,787)	19,048	(5,171)	49,359	(14,737)	1,007,789
非流動資產(不包括金融 資產遞延所得稅資產)									
總額	50,646	2,213	670	14,198	3,962,981	400,331	615,655	22,932	5,069,626
資產總額	33,529,980	16,207,237	6,174,287	22,278,952	7,531,900	510,713	52,683,780	(75,833,427)	63,083,422
負債總額	24,667,656	13,007,661	3,572,159	19,020,315	4,304,468	497,929	46,289,437	(66,376,722)	44,982,903
對聯營企業和合營企業的長 期股權投資	700,744	533,905	-	904,662	160,228	-	-	-	2,299,539
長期股權投資以外的其他非 流動資產									
增加/(減少)額	16,212	702	(431)	19,466	474,272	(39)	3,890	-	514,072

本公司及其主要子公司多數位於中國。截止二零一四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。

二零一四年六月三十日，本集團位於其他國家的非流動資產為人民幣8,268,000元。

(2) 截至二零一三年六月三十日止六個月期間及二零一三年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一三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	酒店業務	未分配 的金額	分部間抵消	合計
	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	1,014,852	285,414	3,128,040	390,908	23,725	46,567	-	-	4,889,506
分部間交易收入	-	-	-	2,280	-	-	-	(2,280)	-
利息收入	29,617	9,070	7,504	182,356	2,763	65	366,557	(415,048)	182,884
利息費用	(172,295)	-	(13,909)	(9,291)	(315)	(12,514)	(473,984)	415,048	(267,260)
對聯營和合營企業的投資 (虧損)/收益	(1,396)	(8,774)	-	56,596	1,880	-	-	-	48,306
資產減值損失計提	-	-	-	31,184	-	-	-	-	31,184
折舊費和攤銷費	(2,706)	(217)	(225)	(1,342)	-	(10,801)	(2,902)	-	(18,193)
利潤/(虧損)總額	260,088	41,202	522,059	(28,020)	210,506	(15,096)	(31,847)	114,166	1,073,058
所得稅費用	(49,676)	(10,296)	(131,341)	2,583	(52,627)	-	(25,900)	(48,478)	(315,735)
淨利潤/(虧損)	210,412	30,906	390,718	(25,437)	157,879	(15,096)	(57,747)	65,688	757,323

截止二零一三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。

二零一三年十二月三十一日，本集團位於其他國家的非流動資產為人民幣323,000元。

(b) 二零一三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	酒店業務	未分配 的金額	分部間抵消	合計
	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					
非流動資產 (不包括金融資產)									
遞延所得稅資產)總額	42,905	2,018	894	8,173	3,488,709	410,413	613,772	(13,745)	4,552,329
資產總額	29,548,925	14,893,787	6,606,762	16,793,777	2,473,673	535,957	49,561,959	(64,224,152)	56,190,688
負債總額	19,242,822	11,599,352	4,029,533	13,280,237	2,012,763	518,796	42,588,535	(53,309,834)	39,962,204
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	624,798	531,138	-	972,741	155,120	-	-	-	2,283,797
長期股權投資以外 的其他非流動資產 增加額/(減少)額	41,458	1,269	97	4,507	(2,177,803)	(100)	10,847	-	(2,119,725)

3. 營業收入和營業成本

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元
主營業務收入(a)	4,418,566	4,883,644
其他業務收入(b)	<u>100,767</u>	<u>5,862</u>
合計	<u><u>4,519,333</u></u>	<u><u>4,889,506</u></u>

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元
主營業務成本(a)	3,134,476	3,316,128
其他業務成本(b)	<u>90,209</u>	<u>571</u>
合計	<u><u>3,224,685</u></u>	<u><u>3,316,699</u></u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一四年 六月三十日止六個月期間		截至二零一三年 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	4,337,215	3,092,808	4,837,077	3,268,916
奧特萊斯租賃收入	38,547	-	-	-
酒店經營	<u>42,804</u>	<u>41,668</u>	<u>46,567</u>	<u>47,212</u>
合計	<u><u>4,418,566</u></u>	<u><u>3,134,476</u></u>	<u><u>4,883,644</u></u>	<u><u>3,316,128</u></u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一四年		截至二零一三年	
	六月三十日止六個月期間		六月三十日止六個月期間	
	其他	其他	其他	其他
	業務收入	業務成本	業務收入	業務成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資性房地產銷售	4,788	3,443	—	—
化工產品銷售	89,576	86,627	—	—
其他業務	6,403	139	5,862	571
合計	<u>100,767</u>	<u>90,209</u>	<u>5,862</u>	<u>571</u>

4. 營業税金及附加

	截至	截至
	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月期間	止六個月期間
	人民幣千元	人民幣千元
營業稅	220,333	250,102
土地增值稅	58,613	141,138
營業稅附加	25,130	32,439
合計	<u>304,076</u>	<u>423,679</u>

5. 毛利

	截至	截至
	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月期間	止六個月期間
	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	4,519,333	4,889,506
減：營業成本	(3,224,685)	(3,316,699)
營業稅	(220,333)	(250,102)
其他税金	(25,130)	(32,439)
毛利	<u>1,049,185</u>	<u>1,290,266</u>

6. 所得稅費用

本集團於二零一四年六月三十日並無任何香港課稅溢利，故並無計提任何香港所得稅準備（截至二零一三年六月三十日止六個月期間：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%（截至二零一三年六月三十日止六個月期間：25%）。

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 二零一四年 六月三十日 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 六個月期間 人民幣千元
當期所得稅	209,840	249,218
遞延所得稅	60,395	66,516
合計	<u>270,235</u>	<u>315,735</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 二零一四年 六月三十日 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 六個月期間 人民幣千元
利潤總額	<u>1,278,024</u>	<u>1,073,058</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	319,506	268,265
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(22,423)	(12,076)
非應納稅收入	(175)	(3,272)
以前年度未確認的可抵扣暫時性差異	(80,700)	–
可以在稅前列支的專項資管計劃分紅	(31,780)	–
當期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	77,943	44,593
當期代扣代繳所得稅的影響	3,563	4,964
不得扣除的成本、費用和損失	566	9,880
其他	3,735	3,381
所得稅費用	<u>270,235</u>	<u>315,735</u>

7. 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 二零一四年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一三年 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	661,130	562,161
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>33</u>	<u>28</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益	<u>33</u>	<u>28</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。

8. 股息

根據二零一四年三月十四日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一三年現金股利，每股人民幣0.22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446,151,000元。(二零一三年派發二零一二年股利：每股人民幣0.16元，共計人民幣324,474,000元)。截至二零一四年六月三十日，已支付其中的人民幣303,326,000元，剩餘未付股利已預提應付股息。

董事會決議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。

9. 應收賬款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	725,137	493,714
減：壞賬準備	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>718,137</u>	<u>486,714</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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	714,181	476,078
一到二年	317	424
二到三年	3,369	9,937
三年以上	7,270	7,275
合計	<u>725,137</u>	<u>493,714</u>

應收賬款按類別分析如下：

	二零一四年六月三十日				二零一三年十二月三十一日			
	金額 人民幣千元	佔總額比例 %	壞賬準備 人民幣千元	計提比例 %	金額 人民幣千元	佔總額比例 %	壞賬準備 人民幣千元	計提比例 %
單項金額重大	666,619	92	-	-	349,940	71	-	-
其他	58,518	8	(7,000)	12	143,774	29	(7,000)	5
合計	<u>725,137</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>	<u>1</u>	<u>493,714</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>	<u>1</u>

於二零一四年六月三十日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣270,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣275,000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7,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣7,000,000元），賬齡超過三年，對應減值損失金額為人民幣7,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣7,000,000元）。

10. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	2,417,426	2,471,665
一年以上	1,004,678	1,331,731
合計	<u>3,422,104</u>	<u>3,803,396</u>

11. 淨流動資產

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	55,265,533	48,882,031
減：流動負債	<u>(26,881,141)</u>	<u>(26,465,407)</u>
淨流動資產	<u>28,384,392</u>	<u>22,416,624</u>

12. 總資產減流動負債

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總計	63,083,422	56,190,688
減：流動負債	<u>(26,881,141)</u>	<u>(26,465,407)</u>
總資產減流動負債	<u>36,202,281</u>	<u>29,725,281</u>

13. 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。

於二零一四年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣3,462,938,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,198,457,000元）。

於二零一四年六月三十日，本公司除對子公司銀行貸款及權益工具人民幣13,853,332,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣9,978,763,000元）以及子公司對子公司銀行貸款及公司債券人民幣8,221,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣5,190,512,000元）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。

管理層討論和分析

業績及股息

二零一四年上半年，本集團的營業收入為人民幣4,519,333,000元，較去年同期減少8%，營業利潤為人民幣1,307,827,000元，較去年同期增長20%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣661,130,000元，較去年增長18%，基本每股收益為人民幣0.33元，較去年同期每股收益增長18%。董事會決議不派發截至二零一四年六月三十日止的中期股息。

銷售業績

二零一四年上半年，在房地產市場增長整體放緩的背景下，公司圍繞自身戰略定位，專注中小戶型快週轉類產品，標準化項目設計和開發流程，同時積極推進「惠生活」客戶價值服務平台和互聯網行銷管道建設，實現銷售業績的平穩增長。

二零一四年上半年，公司及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約73.1萬平方米，較去年同期增長1.1%，其中住宅部分簽約面積約65.2萬平方米；實現總簽約金額約人民幣67.7億元，較去年同期增長2.8%，其中住宅部分簽約金額約為人民幣59.1億元。從銷售區域分佈來看，公司聚焦戰略取得成效，北京、天津、成都、重慶等核心城市簽約金額佔比73%。其中，京津地區簽約額佔比56%，較去年同期增長7個百分點；天津銷售佔比32%，較去年同期提升12個百分點。

二零一三年和二零一四年上半年公司大幅增加土地投資，該部分項目以快銷型剛需住宅為主，並主要集中於下半年推盤，可為後續銷售提供充足的貨源支撐。公司將力爭實現全年銷售目標人民幣280億元。

項目名稱	簽約 銷售面積 (平方米)	簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	簽約 銷售金額 (人民幣 千元)
住宅部分(京津地區)	317,609	11,142	3,538,670
北京緣溪堂	1,597	63,748	101,806
北京伊林郡	14,739	20,027	295,174
北京芭蕾雨·悅都	344	33,497	11,523
北京新悅都	40,815	21,616	882,264
北京瀾茵山	5,415	17,853	96,675
天津溪堤郡	11,027	9,382	103,460
天津福緹山	9,079	17,560	159,427
天津福特納灣	3,985	11,271	44,915
天津國際半島	168,082	7,502	1,260,973
天津紅樹灣	7,953	8,502	67,616
天津光和城	32,293	8,992	290,366
天津康橋郡	19,034	9,702	184,661
天津炫社區	3,246	12,264	39,810

項目名稱	簽約 銷售面積 (平方米)	簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	簽約 銷售金額 (人民幣 千元)
住宅部分(京津以外地區)	335,690	7,061	2,370,312
成都國際城	321	9,336	2,997
成都東公元	392	6,316	2,476
成都萬卷山	7,713	5,257	40,548
成都A-Z TOWN	945	8,243	7,790
瀋陽國際城	2,706	6,220	16,830
瀋陽光和城	5,659	5,634	31,881
無錫首創雋府	3,056	7,774	23,757
無錫首創悅府	9,440	8,378	79,085
江陰首創瑞府	2,785	7,359	20,495
西安國際城	31,636	6,954	219,985
重慶鴻恩國際生活區	66,251	7,743	512,967
重慶光和城	39,641	5,581	221,252
鎮江首創悅府	16,532	4,561	75,412
海南奧特萊斯綜合體	16,247	9,422	153,085
青島公園1號	26,291	7,089	186,375
青島陽光香蜜湖	16,616	7,630	126,788
煙台陽光首院	29,163	6,699	195,361
湖州首創悅府	6,346	8,144	51,679
昆山奧特萊斯綜合體	49,126	7,142	350,855
昆山島尚·東方秘境	4,824	10,509	50,694
商業／寫字樓部分	54,782	13,873	759,973
北京禧瑞都	1,680	100,135	168,226
無錫首創雋府	574	7,085	4,067
成都萬卷山	2,062	4,393	9,058
成都東公元	3,846	8,299	31,919
成都國際城	2,361	7,200	17,000
瀋陽國際城	8,160	9,741	79,484
西安國際城	3,525	6,715	23,669
重慶光和城	12,800	13,024	166,710
重慶鴻恩國際生活區	8,857	17,067	151,160
青島空港國際中心	9,189	9,903	91,002
青島陽光香蜜湖	171	11,977	2,048
煙台陽光首院	1,557	10,039	15,630
車位	22,912	4,492	102,928
合計	730,993	9,264	6,771,883

商業地產

二零一四年上半年，公司商業地產業務取得新成果。期內，北京房山首創奧特萊斯下沉廣場正式開業，帶動房山奧特萊斯整體營業額明顯上漲。海南萬寧首創奧特萊斯於二零一四年六月開始試營業，是目前海南省規模最大、國際知名品牌最多的名品折扣店，試營業當天客流量達3萬人次。此外，江蘇昆山首創奧特萊斯及其他地區的奧特萊斯正加速建設和招商，「住宅+奧特萊斯綜合體」業務線將繼續向更多目標城市進駐，從而加快實現全國佈局。

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定態勢。截止二零一四年六月三十日，公司酒店業務累計實現營業收入人民幣42,804,000元平均入住率72%，與去年同期基本持平。

發展物業

二零一四年上半年，公司及其合營公司、聯營公司期內實現竣工交付的項目包括北京瀾茵山項目部分三期、昆山錦溪項目一期、煙台陽光首院項目一期、成都萬卷山項目二及三期、瀋陽國際城項目四期和西安國際城項目六期。竣工交付項目概約落成總建築面積合計920,018平方米。

於二零一四年上半年落成之發展項目

序號	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
1	北京瀾茵山項目部分三期	住宅	19,853	100%
2	昆山錦溪項目一期	住宅／商業	86,061	51%
3	煙台陽光首院項目一期	住宅	98,565	100%
4	成都萬卷山項目二、三期	住宅／商業	323,369	55%
5	瀋陽國際城項目四期	住宅	101,259	30%
6	西安國際城項目六期	住宅／商業	290,911	40%
合計			<u>920,018</u>	

土地儲備

二零一四年，公司戰略聚焦北京、上海、天津、成都和重慶五大核心城市的同時積極拓展海外業務，抓住土地市場回檔機遇，上半年取得北京順義趙全營三個項目、北京平谷大興莊項目、天津北運河二期項目、重慶沙坪壩項目，新增土地儲備總建築面積約188萬平方米；七月份新取得成都龍華區項目、北京房山高教園項目、上海嘉陵區工業區項目，並成功與當地開發商合作開發澳大利亞悉尼住宅項目，新增土地儲備總建築面積約92萬平方米。

截至二零一四年六月三十日，公司擁有土地儲備總建築面積1,117萬平方米，土地儲備樓面面積922萬平方米（其中權益面積642萬平方米）。土地儲備總建築面積中，約78%為住宅，20%為商業和寫字樓用地，2%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足公司未來三至四年左右的發展需要，規模適中。

酒店物業

序號	項目名稱	地理位置	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)
1	中環假日酒店	北京市西城區	酒店	100%	50,712	50,712
2	金融街洲際酒店	北京市西城區	酒店	34%	58,161	42,900

投資物業

3	北京首創奧特萊斯	北京市房山區	商業	100%	170,651	130,751
4	湖州首創奧特萊斯	江蘇省湖州市太湖旅遊度假區	商業	100%	185,146	175,400
5	海南首創奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	103,180	100,879
6	昆山首創奧特萊斯	江蘇昆山市東部新城	商業	100%	101,300	101,300
7	西安首創奧特萊斯	陝西省西安市經濟技術開發區	商業	40%	50,000	50,000
8	北京陽光大廈	北京市西城區	商業/寫字樓	35%	52,095	34,163

發展物業

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	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)
9	北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海澱區	住宅	100%	7,224	6,942
10	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	公寓	100%	29,521	21,495
11	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	234,981	230,155
12	北京密雲項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	159,719	148,262
13	北京長陽鎮項目	芭蕾雨	北京市房山區	住宅	100%	6,375	5,833
14	北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅	18%	28,319	25,888
15	麗澤金融商務區項目		北京市豐台區	寫字樓／商業／ 公寓		449,293	384,648
16	大興孫村項目		北京市大興區	住宅	100%	129,338	110,721
17	北京趙全營項目		北京市順義區	住宅／商業／ 學校	100%	506,614	401,241
18	北京平谷大興莊項目		北京市平谷區	住宅／商業	10%	192,779	150,537
19	天津伴山項目	天津首創國際城	天津市塘沽區	住宅／商業	55%	29,591	6,957
20	天津華明項目	溪緹郡	天津市東麗區	住宅／商業	40%	89,462	89,462
21	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅／寫字樓	40%	24,860	24,860
22	天津雙港121項目	福緹山	天津市津南區	住宅／商業	55%	103,221	103,221
23	天津雙港122項目	天津A-Z Town	天津市津南區	住宅	55%	68,817	45,983
24	天津武清項目	國際半島	天津市武清區	住宅／商業／ 寫字樓／酒店	100%	612,841	602,005
25	天津紅樹灣項目	紅樹灣	天津市濱海新區	住宅	100%	15,691	15,691
26	天津生態城項目	康橋郡	天津市濱海新區	住宅	100%	138,252	86,847
27	天津洪泥河項目	光和城	天津市津南區	住宅／商業	18%	555,469	445,469
28	天津梨雙路項目	炫社區	天津市津南區	住宅	100%	238,834	195,124
29	天津北運河項目		天津市河北區	住宅／商業	100%	331,850	231,850
30	瀋陽瀋瑩路項目	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／商業	30%	99,049	58,898
31	瀋陽銀河灣項目	棋盤山1號	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅／商業	50%	471,063	427,342
32	瀋陽瀋中大街項目	光和城	遼寧省瀋陽市渾南新城	住宅／商業／ 寫字樓	100%	631,345	542,073
33	成都勝利村項目	成都首創國際城	四川省成都市成華區	住宅／寫字樓	100%	28,254	13,011

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	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)
34	成都北泉路項目	東公元	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業／ 寫字樓	55%	63,243	2,462
35	成都川師大項目	萬卷山	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業／ 寫字樓	55%	171,768	69,177
36	西安鳳城路項目	西安首創國際城	陝西省西安市經濟技術開發區	住宅／商業／ 寫字樓／ 酒店公寓	40%	319,258	170,121
37	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅／商業	50%	299,861	167,495
38	重慶西永項目	光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／商業	29%	349,271	247,126
39	重慶嘉陵廠項目		重慶市沙坪壩區	住宅／商業／ 公寓／學校	29%	848,041	654,909
40	上海松江項目		上海市松江區	住宅／商業	100%	149,102	124,597
41	無錫東亭鎮項目	首創雋府	江蘇省無錫市錫山區	住宅／商業	100%	32,235	19,342
42	無錫機場路項目	首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅／商業	100%	46,467	27,240
43	浙江湖州太湖項目	湖州奧特萊斯 綜合體	江蘇省湖州市太湖旅遊度假區	住宅／商業／ 酒店	100%	648,554	598,466
44	湖州仁皇山	首創悅府	江蘇省湖州市仁皇山區	住宅	55%	42,947	33,700
45	鎮江國家大學 科技園項目	首創悅府	江蘇省鎮江市技術開發區	住宅／商業	100%	118,621	118,621
46	江蘇江陰敵悅項目	首創瑞府	江蘇省江陰市敵山灣	住宅／商業	100%	163,634	145,049
47	昆山錦溪項目	島尚·東方秘境	江蘇省昆山市錦溪鎮	住宅／商業／ 酒店／寫字樓	51%	352,348	352,348
48	昆山首創奧特萊斯 綜合體項目	昆山奧特萊斯 綜合體	江蘇省昆山市東部新城	住宅／商業	100%	872,516	691,188
49	海南萬寧項目	海南奧特萊斯 綜合體	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅／商業／ 酒店公寓		252,636	252,636

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	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)
50	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅	100%	31,446	23,084
51	青島千千樹	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅／商業	100%	20,012	20,061
52	青島楊埠寨項目		山東省青島市城陽區	住宅	100%	32,366	32,366
53	煙台陽光首院項目	陽光首院	山東省煙台市福山區	住宅	100%	277,503	280,095
54	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市	寫字樓／商業	100%	127,765	127,765
合計						<u>11,173,601</u>	<u>9,218,468</u>

員工

截至二零一四年六月三十日，本集團擁有規模為1,630人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.5歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔72%，其中碩士及以上學歷員工佔10.5%。專業方面，具有中高級職稱員工佔24%。

二零一四年，作為戰略實施的關鍵舉措，集團著力推進組織架構調整，深化戰略型總部定位，提升運行效率，增強金融智慧，促進規模增長；根據戰略變革需要，集團在全員範圍內開展文化價值觀詮釋活動，通過文化先行打造業內一流管理組織；集團革新人才綜合管理機制，採取競聘、任期、自薦雙選系列舉措，加強人才履職能力與市場競爭活力；同時，集團積極開展以業務創新突破與領導力提升為主題的中高層管理者專項培養計劃，夯實與集團戰略發展相匹配的團隊力量。

經營環境分析

全國房地產市場概述

二零一四年上半年，國內經濟延續其結構優化，速度調整的趨勢，緩中趨穩；一至六月份，GDP同比增長7.4%，國內經濟開始逐步步入「新常態」的通道。在此形勢下，政府對全國地產行業調控政策更加注重長效機制，確立了「雙向調控」的政策基調，對房地產市場因地制宜，區別對待，一線城市調控不放鬆，二三線城市進行政策微調，保證全國地產行業健康地發展。

二零一四年上半年，全國房地產市場逐漸回落，整體呈現偏冷的局面。根據國家統計局最新資料，投資方面，二零一四年一至六月份，全國房地產開發投資42,019億元，同比名義增長14.1%（扣除價格因素實際增長13.1%），其中，住宅投資28,689億元，增長13.7%，增速回落0.9個百分點，佔房地產開發投資的比重為68.3%。一至六月份，房地產開發企業房屋施工面積611,406萬平方米，同比增長11.3%；房屋新開工面積80,126萬平方米，下降16.4%；一至六月份，房地產開發企業土地購置面積14,807萬平方米，同比下降5.8%。

銷售方面，一至六月份，商品房銷售面積48,365萬平方米，同比下降6.0%，其中，住宅銷售面積下降7.8%，辦公樓銷售面積下降2.8%，商業營業用房銷售面積增長7.7%。商品房銷售額31,133億元，下降6.7%，其中，住宅銷售額下降9.2%，辦公樓銷售額下降12.1%，商業營業用房銷售額增長9.8%。

回顧上半年，在房地產整體偏冷的局面下，行業內業績分化進一步加劇，實力雄厚，戰略得當，產品迎合市場需求的房企業績依然得到較為明顯的增長，領頭企業進入門檻繼續提高。首置首改產品依然佔據產品銷售主流地位，比例超過70%，同時一二線城市抵抗下跌壓力較強，成為銷售的主力區域，三四線城市受到的關注減少。

展望未來，宏觀調控政策仍將延續，但政府將更加注重以制度建設為核心的長效機制。首先，剛性需求與投資性需求區別對待；其次，政策將更加注重因地制宜，根據各地各自實際情況制定具體政策；再次，一二線城市保障型住房制度將更加完善，從而釋放大量被抑制需求；最後，以城鎮化為核心的各項配套制度，如戶籍改革，土地流轉等有望取得實質性突破，並進一步促進地產行業革新。

從國內社會經濟發展與政府政策趨勢看，當前地產市場的偏冷並非行業實質性的衰落，而是進行結構優化，經營轉型的必然階段，未來中國地產行業依然是國民經濟的支柱產業，地產市場依然具有極為廣闊的發展前景。以城鎮化和市場化為主導的經濟力量將有力促使房地產行業更加健康快速發展。

展望

下半年房地產調控政策預計將堅持分類指導、雙向調控原則，繼續推進土地及財稅制度改革、不動產登記及資訊聯網等長效機制建設，繼續採取金融措施支持自住型住房需求，合理引導和穩定市場預期。而從市場整體走勢來看，下半年多數房企面臨庫存壓力，市場整體供大於求趨勢預計將維持至年底。

為此，集團將在二零一四年下半年推行以下發展策略：

- 堅持「上規模，快週轉，去庫存，調結構」的經營方針與策略，繼續加大首置首改等剛需產品比例，加快底商、配套車位、非核心區域投資物業的銷售回現，上半年新取得項目力爭當年開盤銷售；加大一線項目公司授權，提高決策靈活性；加強績效獎懲力度，鼓勵互聯網行銷管道創新，全力確保全年人民幣280億元銷售目標的實現；
- 圍繞公司五年戰略規劃，聚焦核心區域和核心業務線，堅持既定的資源獲取節奏，落實年內土地投資計劃。其中住宅業務聚焦北京、上海、天津、成都、重慶等五大城市剛需快週轉產品；「住宅+奧特萊斯綜合體」繼續跟蹤目標備選區域，爭取年內再次擴大佈局。
- 推進「惠生活」客戶價值發展平台和首創物業管理公司建設，圍繞生活、居住、社交以居民為中心聚合服務、整合社區資源，提供便捷一站式的服務，實現現代社區服務業務體系。
- 充分利用境內、境外兩個融資平台，實現股權融資和債權融資雙輪驅動，為公司業務發展取得低成本、大規模、長期限的增量資金，進一步優化財務結構，提升財務安全性。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零一四年上半年，本集團的營業收入約為人民幣4,519,333,000元（二零一三年上半年：人民幣4,889,506,000元），較二零一三年上半年減少約8%。營業收入減少的主要原因是本期內新竣工入住項目的減少。

二零一四年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約23%，與二零一三年上半年26%的毛利率相比下降3個百分點，主要原因是本期北京和成渝之外的地區佔營業收入比重同比二零一三年上半年提高，但毛利率卻同比二零一三年上半年降低。

二零一四年上半年，本集團的投資收益約為人民幣703,343,000元（二零一三年上半年：人民幣141,792,000元），主要是北京國際商業中心及板橋3號地項目轉讓。

二零一四年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣1,307,827,000元（二零一三年上半年：人民幣1,088,523,000元），較二零一三年上半年上升約20%。

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。於二零一四年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣63,083,422,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣56,190,688,000元），非流動資產為人民幣7,817,889,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣7,308,657,000元），總負債為人民幣44,982,903,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣39,962,204,000元），其中，流動負債為人民幣26,881,141,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣26,465,407,000元），非流動負債為人民幣18,101,762,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣13,496,797,000元），股東權益為人民幣18,100,519,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣16,228,484,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一四年六月三十日的流動比率為2.06（二零一三年十二月三十一日：1.85）。

於二零一四年六月三十日，本集團現金及銀行存款為人民幣11,673,497,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣11,339,807,000元），有充足資金滿足運營需求。

於二零一四年六月三十日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣25,600,895,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣20,829,196,000元），其中長期貸款及債券為人民幣16,833,450,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣12,716,845,000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。

本集團於二零一四年六月三十日的淨資本負債率約為77%（二零一三年十二月三十一日：59%）。本集團淨資本負債率的計算方法是將借款及應付債券扣除現金及銀行結餘後，除以股東權益。

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本期內，本集團之附屬公司北京益凱優置業有限公司於二零一四年二月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團之附屬公司北京貴佳茂置業有限公司於二零一四年五月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團之附屬公司天津興泰吉鴻置業有限公司於二零一四年六月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團之附屬公司上海首創正恆置業有限公司於二零一四年六月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團收購北京創合優達商貿有限公司及其附屬公司北京聯創盛業房地產開發有限公司全部股權。

本期內，本集團出讓附屬公司Bantex Investments Limited 100%的股權，從而出讓附屬公司北京天城永元置業有限公司（以下稱「天城永元」）50%股權。出讓後本集團持有天城永元50%股權。根據合資合同，本集團仍擁有對天城永元的控制權，因此將其作為附屬公司核算。

本期內，本集團出讓附屬公司北京萬安匯鑫投資管理有限公司和北京錦富鴻翔投資管理有限公司100%股權，從而出讓附屬公司北京華垣盛興置業有限公司100%股權。

本期內，本集團出讓附屬公司北京利通商宜投資有限公司全部股權。

本期內，本集團持有珠海橫琴首創置業自住房股權投資中心（有限合夥）（以下稱「珠海橫琴自住房基金」）10%的中間級份額。珠海橫琴首創置業自住房股權投資基金持有北京泰浩盛垣置業有限公司（以下稱「泰浩盛垣」）100%股權。根據合夥協定，本集團與其他股東共同控制珠海橫琴自住房基金及泰浩盛垣的投資和經營決策，因此將其仍作為合營企業核算。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一四年六月三十日，本集團無任何委託存款存放於中國及香港金融機構，本集團所有現金均存放於中國及香港的商業銀行，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。

5. 抵押貸款

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣233,200,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣210,000,000元）以保證金作質押。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣3,506,189,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,052,133,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣136,800,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣367,408,000元）以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣144,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）以保證金作質押，並由本集團提供擔保借入。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣660,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,008,753,000元）由本集團持有的子公司股權作為質押借入，並由本集團提供擔保。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣360,832,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,383,125,000元）由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣5,007,500,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,578,100,000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作為抵押借入。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣810,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣864,538,000元）由本集團為子公司提供擔保，並由本集團子公司開發成本中的土地使用權和房屋及建築物作為抵押，對應的收益權作為質押借入。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣900,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）由本集團為子公司提供擔保，並由本集團子公司開發成本中的土地使用權作為抵押、股權作為質押借入。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣1,511,019,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣212,021,000元）由本集團以銀行存款作質押。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣80,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣87,500,000元）由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣206,350,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣5,000,000元）由本集團取得的信用借款。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款人民幣2,000,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,000,000,000元）由首創集團為本集團提供擔保借入。

於二零一四年六月三十日，信託貸款人民幣1,946,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,946,000,000元）由本集團提供擔保；信託貸款人民幣790,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣800,000,000元）由首創集團和本集團為子公司提供擔保借入；信託貸款人民幣1,000,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元）由首創集團為本集團提供擔保借入。

6. 公司債券

於二零一一年二月，首置投資控股有限公司發行三年期人民幣債券1,150,000,000元，年利率為4.75%，由本集團提供擔保，該債券已於二零一四年二月清償。

於二零一二年十一月，Central Plaza Development Ltd.發行三年期人民幣債券2,000,000,000元，年利率為7.6%，由本集團若干子公司提供擔保，其中包括International Financial Center Property Ltd.。

7. 中期票據

於二零一四年二月，Central Plaza Development Ltd. 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. 或（視情況而定）本公司就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza Development Ltd. 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 Development Ltd. 根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%，及五年期人民幣250,000,000元票據，年利率為6.875%。

於二零一四年四月，Central Plaza Development Ltd. 根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣1,000,000,000元票據，年利率為5.75%，與二零一四年二月發行的三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%合併並組成單一系列。

8. 權益工具

於二零一三年四月，Central Plaza Development Ltd. 發行價值為400,000,000美元高級永續證券，年利率為8.375%，由本集團若干子公司提供擔保，其中包括International Financial Center Property Ltd.。該證券並無到期日及發行人可選擇贖回該證券。於財務報表內該證券被分類為權益類別。

於二零一三年十二月，民生加銀資產管理公司設立專項資管計劃。募集金額共計人民幣2,200,000,000元，本集團認購該計劃次級份額人民幣190,000,000元。由於該專項資管計劃為本集團子公司為籌資安排的特殊目的的實體，因此將其納入合併範圍。根據該專項資管計劃的條款，本集團並無償該專項資管計劃其他投資者或本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該專項資管計劃取得的投資符合權益工具的定義，本集團合併層面確認少數股東權益人民幣2,010,000,000元。

於二零一四年六月，民生加銀資產管理公司設立財富增利專項資管計劃。募集金額共計人民幣1,500,000,000元。根據該財富增利專項資管計劃與本集團指定子公司簽署《投資協議》的條款，本集團並無償還資管計劃本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該資管計劃符合權益工具的定義，應作為本集團取得的權益投資。當宣派相關分紅時則被作為對股東利潤分配的處理。本集團董事會於二零一四年二月九日提議本公司向全體股東分配股利，因此，根據投資協議的上述條款，本集團不能選擇遞延人民幣165,000,000元的全年分紅。扣除應支付的全年分紅後，確認少數股東權益金額為人民幣1,335,000,000元。

9. 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，於二零一四年六月三十日尚未履行的擔保餘額為人民幣3,462,938,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,198,457,000）。

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。

於二零一四年六月三十日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣10,618,332,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣9,580,515,000元）。於二零一四年六月三十日，本集團子公司為Central Plaza Development Ltd.發行的2,000,000,000元人民幣公司債，400,000,000美元高級永續債及按中期票據及永續證券計劃已提取的人民幣3,250,000,000元提供擔保。於二零一四年六月三十日，本集團為民生加銀資管計劃人民幣3,700,000,000元提供擔保。除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

審計委員會

審計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（包括審閱截至二零一四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

本公司於截至二零一四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。

長期激勵基金計劃

本公司於二零零七年九月二十七日採納並經二零零九年九月二十五日及二零一四年三月十四日修訂的長期激勵基金計劃（「計劃」）。該計劃旨在為有效激勵本公司董事、監事、高級管理人員及核心骨幹，使其個人利益與本公司整體利益及全體股東利益更加緊密結合，並使其個人發展目標與本公司整體發展目標更加一致。

截至二零一四年六月三十日止，該計劃於市場上透過信託人購入15,300,000股H股，相當於H股約1.5%及本公司已發行股本總額約0.75%。於本報告日期，已購買股份由信託人以信託形式持有。

企業管治

在二零一四年一月一日至二零一四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
李聲揚

香港，二零一四年八月十一日

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）、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事王灝先生、沈建平先生及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。