

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)

### 截至二零一六年六月三十日止六個月 中期業績公佈

#### 財務摘要

截至二零一六年六月三十日止六個月

營業收入	人民幣4,907,908,000元
毛利	人民幣510,593,000元
歸屬於母公司股東的淨利潤	人民幣519,616,000元
每股收益	人民幣17分

董事會決議不派發截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止六個月期間(包括二零一五年比較數字)未經審計的中期業績。

本集團二零一六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二零一六年八月十九日批准。

## 合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計
營業收入	3	<b>4,907,908</b>	5,447,244
減：營業成本	3	<b>(4,135,444)</b>	(4,389,373)
營業税金及附加	4	<b>(384,092)</b>	(402,804)
銷售費用		<b>(254,479)</b>	(291,948)
管理費用		<b>(183,802)</b>	(179,858)
財務收入—淨額		<b>150,274</b>	57,581
資產減值損失		<b>—</b>	(93,443)
加：公允價值變動收益		<b>891,400</b>	1,081,321
投資收益		<b>308,484</b>	148,233
其中：對合營企業和 聯營企業的投資收益		<b>218,976</b>	69,208
<b>營業利潤</b>		<b>1,300,249</b>	1,376,953
加：營業外收入		<b>61,583</b>	78,724
其中：非流動資產處置利得		<b>134</b>	176
減：營業外支出		<b>(3,015)</b>	(29,099)
其中：非流動資產處置損失		<b>(35)</b>	—
<b>利潤總額</b>		<b>1,358,817</b>	1,426,578
減：所得稅費用	6	<b>(275,795)</b>	(415,512)
<b>淨利潤</b>		<b>1,083,022</b>	1,011,066
歸屬於母公司股東的淨利潤		<b>519,616</b>	503,293
少數股東損益		<b>563,406</b>	507,773
<b>每股收益(基於歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)</b>	7		
—基本每股收益(人民幣元)		<b>0.17</b>	0.25
—稀釋每股收益(人民幣元)		<b>0.17</b>	0.25

## 合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 期間 未經審計
淨利潤	1,083,022	1,011,066
其他綜合收益的稅後淨額	(46,060)	8,671
以後將重分類進損益的其他綜合收益	(46,060)	8,671
—可供出售金融資產公允價值變動	(1,790)	6,306
—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	(30,329)	—
—外幣財務報表折算差額	10,795	(9,877)
—現金流量套期損益的有效部分	(24,736)	12,242
綜合收益總額	<u>1,036,962</u>	<u>1,019,737</u>
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	473,556	511,964
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>563,406</u>	<u>507,773</u>

## 合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零一六年 六月三十日 未經審計	二零一五年 十二月三十一日 經審計
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		13,156,251	17,747,986
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		202,637	228,266
應收票據		100	1,811
應收賬款	9	680,560	671,044
預付款項		6,284,002	585,740
應收利息		22,828	19,980
應收股利		26,530	21,825
其他應收款		2,588,088	2,509,853
存貨		61,580,118	58,089,148
一年內到期的非流動資產		521,664	593,030
被劃分為持有待售的資產		9,921	9,921
其他流動資產		2,630,440	2,180,922
<b>流動資產合計</b>		<b>87,703,139</b>	<b>82,659,526</b>
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產		84,057	86,444
長期股權投資		5,860,826	5,515,566
投資性房地產		11,918,843	10,373,033
固定資產		133,366	136,727
長期應收款		2,600,459	2,283,991
商譽		172,137	172,137
長期待攤費用		91,020	104,573
遞延所得稅資產		690,535	469,401
其他非流動資產		600,839	-
<b>非流動資產合計</b>		<b>22,152,082</b>	<b>19,141,872</b>
<b>資產總計</b>		<b>109,855,221</b>	<b>101,801,398</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	二零一六年 六月三十日 未經審計	二零一五年 十二月三十一日 經審計
<b>流動負債</b>			
短期借款		2,888,776	3,005,029
應付票據		86,085	39,476
應付賬款	10	4,830,834	6,197,916
預收款項		16,962,276	12,678,775
應付職工薪酬		54,500	199,294
應交稅費		1,699,899	2,234,615
應付利息		442,661	330,095
應付股利		495,822	197,803
其他應付款		3,769,149	3,032,293
一年內到期的非流動負債		10,867,755	6,756,707
<b>流動負債合計</b>		<b>42,097,757</b>	<b>34,672,003</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		21,254,462	24,106,490
應付債券		16,478,380	12,481,249
長期應付款		5,206,675	5,508,075
遞延所得稅負債		1,735,589	1,341,408
衍生金融負債		115,610	55,601
<b>非流動負債合計</b>		<b>44,790,716</b>	<b>43,492,823</b>
<b>負債合計</b>		<b>86,888,473</b>	<b>78,164,826</b>
<b>股東權益</b>			
股本		3,027,960	3,027,960
資本公積		2,297,681	2,483,656
其他綜合收益		491,481	537,541
盈餘公積		499,806	495,150
未分配利潤		6,689,893	6,780,525
歸屬於母公司股東權益合計		13,006,821	13,324,832
少數股東權益		9,959,927	10,311,740
<b>股東權益合計</b>		<b>22,966,748</b>	<b>23,636,572</b>
<b>負債及股東權益總計</b>		<b>109,855,221</b>	<b>101,801,398</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. 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
- 上海分部，負責在上海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、江陰、湖州、萬寧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

本集團於二零一五年度將酒店業務全部處置，故於截至二零一六年六月三十日止六個月期間不再構成本集團的報告分部，於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，隨著上海地區項目的逐漸推進，上海地區成為本集團的重要業務單元，成為單獨的報告分部，相應重述二零一五年十二月三十一日及截至二零一五年六月三十日止六個月期間的分部信息，將上海分部作為單獨的報告分部列示。

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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(1) 截至二零一六年六月三十日止六個月期間及二零一六年六月三十日分部信息

	房地產開發銷售業務					投資性房地產	未分配金額	分部間抵銷	合計
	北京	上海	天津	成渝	其他				
對外交易收入	1,174,459	73,129	2,069,796	482,079	1,012,267	96,178	-	-	4,907,908
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
主營業務成本	(945,881)	(63,169)	(1,777,760)	(450,195)	(896,721)	-	-	-	(4,133,726)
利息收入	130,848	4,560	51,121	970	19,140	879	194,697	(63,502)	338,713
利息費用	(52,394)	(179)	(2,247)	(18,524)	(33,481)	(99,232)	(45,259)	63,502	(187,814)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	38,155	(7,000)	(1,919)	51,154	4,762	133,824	-	-	218,976
資產減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折舊費和攤銷費	(2,781)	(305)	(988)	(174)	(774)	(19,830)	(1,414)	-	(26,266)
利潤/(虧損)總額	434,719	(17,132)	141,786	(21,040)	(75,968)	823,657	72,795	-	1,358,817
所得稅費用	(31,253)	3,329	(33,266)	589	13,088	(207,337)	(20,945)	-	(275,795)
淨利潤/(虧損)	403,466	(13,803)	108,520	(20,451)	(62,880)	616,320	51,850	-	1,083,022
非流動資產									
(不包括金融資產及遞延所得稅資產)總額	698,136	58,678	34,661	772	158,219	12,106,018	595,882	(736,161)	12,916,205
資產總額	100,831,356	28,129,221	27,981,922	7,769,425	24,748,045	12,741,996	34,285,541	(126,632,285)	109,855,221
負債總額	(87,086,162)	(23,925,105)	(24,399,293)	(5,006,914)	(18,673,305)	(5,148,772)	(32,024,270)	109,375,348	(86,888,473)
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	3,000,326	205,108	554,896	1,068,568	623,455	408,473	-	-	5,860,826
長期股權投資以外的其他非流動資產									
增加額	<u>2,082</u>	<u>84</u>	<u>1,029</u>	<u>-</u>	<u>416</u>	<u>1,557,791</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,561,402</u>

截止二零一六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。

二零一六年六月三十日，本集團位於其他國家的非流動資產(不包括金融資產及遞延所得稅資產)為人民幣133,209,000元。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(2) 截至二零一五年六月三十日止六個月期間及二零一五年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一五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	分部間抵銷	合計
	北京	上海	天津	成渝	其他					
對外交易收入	1,408,650	-	1,564,051	487,302	1,878,449	66,567	42,225	-	-	5,447,244
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
主營業務成本	(1,112,563)	-	(1,321,182)	(429,779)	(1,486,173)	-	(38,029)	-	-	(4,387,726)
利息收入	185,280	334	4,545	1,737	59,335	27,250	103	53,342	(199,404)	132,522
利息費用	(73,947)	(103)	(8,402)	(292)	(28,395)	(43,770)	(21,546)	(117,151)	199,404	(94,202)
對聯營和合營企業的投資										
收益/(損失)	64,064	(10)	(4,848)	-	7,817	2,185	-	-	-	69,208
資產減值損失	-	-	(8,631)	-	(84,812)	-	-	-	-	(93,443)
折舊費和攤銷費	(3,035)	(190)	(549)	(167)	(1,952)	(8,541)	(11,486)	(6,373)	-	(32,293)
利潤/(虧損)總額	120,074	(9,525)	233,667	55,977	181,611	879,482	(18,970)	(15,738)	-	1,426,578
所得稅費用	(8,666)	2,381	(62,406)	(13,614)	(60,680)	(235,304)	-	(37,223)	-	(415,512)
淨利潤/(虧損)	<u>111,408</u>	<u>(7,144)</u>	<u>171,261</u>	<u>42,363</u>	<u>120,931</u>	<u>644,178</u>	<u>(18,970)</u>	<u>(52,961)</u>	<u>-</u>	<u>1,011,066</u>

(b) 二零一五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	未分配的金額	分部間抵銷	合計
	北京	上海	天津	成渝	其他				
非流動資產(不包括金融資產及遞延所得稅資產)總額	1,269,459	1,541	749,027	945	189,825	10,373,033	1,263,819	(777,188)	13,070,461
資產總額	93,891,718	15,124,039	25,886,687	8,913,138	21,259,838	11,763,624	31,990,210	(107,027,856)	101,801,398
負債總額	(78,901,599)	(14,963,531)	(21,962,658)	(6,131,209)	(16,178,573)	(4,759,269)	(29,645,036)	94,377,049	(78,164,826)
對聯營企業和合營企業									
長期股權投資	2,948,375	182,900	525,575	1,018,922	649,554	190,240	-	-	5,515,566
長期股權投資以外的其他非流動資產									
增加額	<u>216,510</u>	<u>550</u>	<u>714,369</u>	<u>710</u>	<u>426,342</u>	<u>3,176,131</u>	<u>392,103</u>	<u>-</u>	<u>4,926,715</u>

截止二零一五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。

二零一五年十二月三十一日，本集團位於其他國家的非流動資產(不包括金融資產及遞延所得稅資產)為人民幣121,130,000元。



(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 3. 營業收入和營業成本

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
主營業務收入(a)	4,852,584	5,429,482
其他業務收入(b)	<u>55,324</u>	<u>17,762</u>
合計	<u><u>4,907,908</u></u>	<u><u>5,447,244</u></u>
	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
主營業務成本(a)	4,133,726	4,387,726
其他業務成本(b)	<u>1,718</u>	<u>1,647</u>
合計	<u><u>4,135,444</u></u>	<u><u>4,389,373</u></u>

#### (a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一六年 六月三十日止六個月期間		截至二零一五年 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	4,744,207	4,133,726	5,302,980	4,349,697
諮詢服務	12,199	-	17,710	-
投資物業租賃收入	96,178	-	66,567	-
酒店經營	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,225</u>	<u>38,029</u>
合計	<u><u>4,852,584</u></u>	<u><u>4,133,726</u></u>	<u><u>5,429,482</u></u>	<u><u>4,387,726</u></u>

#### (b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一六年 六月三十日止六個月期間		截至二零一五年 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
其他業務	<u>55,324</u>	<u>1,718</u>	<u>17,762</u>	<u>1,647</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

#### 4. 營業税金及附加

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
營業稅	220,132	279,505
土地增值稅	122,221	84,098
其他	41,739	39,201
合計	<u>384,092</u>	<u>402,804</u>

#### 5. 毛利

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
營業收入	4,907,908	5,447,244
減：營業成本	(4,135,444)	(4,389,373)
營業稅	(220,132)	(279,505)
其他稅金	(41,739)	(39,201)
毛利	<u>510,593</u>	<u>739,165</u>

#### 6. 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%（截至二零一五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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
當期所得稅	102,151	179,390
遞延所得稅	<u>173,644</u>	<u>236,122</u>
合計	<u><u>275,795</u></u>	<u><u>415,512</u></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 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
利潤總額	<u>1,358,817</u>	<u>1,426,578</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	339,704	356,645
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(54,744)	(17,302)
不得扣除的成本、費用和損失	2,851	1,587
非應納稅收入	(24,973)	(53,788)
以前年度未確認的可抵扣暫時性差異	(12,288)	(42,217)
可以在稅前列支的權益工具分紅	-	(10,643)
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	25,245	131,207
當期末確認遞延所得稅資產的減值準備	-	11,028
較低企業所得稅稅率的影響	-	(10,970)
補繳以前年度稅款	-	49,965
所得稅費用	<u><u>275,795</u></u>	<u><u>415,512</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 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 二零一六年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	519,616	503,293
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<u>3,027,960</u>	<u>2,027,960</u>
基本每股收益(人民幣分每股)	<u>17</u>	<u>25</u>
其中：		
一 持續經營基本每股收益(人民幣分每股)	<u>17</u>	<u>25</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

根據二零一六年四月二十九日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一五年現金股利，每股人民幣0.2元，按已發行股份3,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣605,592,000元。(二零一五年派發二零一四年股利：每股人民幣0.25元，共計人民幣506,990,000元)。

董事會決議不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月期間：無)。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 9. 應收賬款

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
應收賬款	687,560	678,044
減：壞賬準備	(7,000)	(7,000)
淨額	<u>680,560</u>	<u>671,044</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：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
一年以內	38,332	92,534
一到二年	63,870	472,797
二到三年	577,136	104,591
三年以上	8,222	8,122
合計	<u>687,560</u>	<u>678,044</u>

於二零一六年六月三十日，已逾期但未發生減值損失的金額為人民幣1,222,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,122,000元)，已逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)，對應減值損失金額為人民幣7,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

應收賬款按類別分析如下：

	二零一六年六月三十日				二零一五年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬 準備	計提 比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬 準備	計提 比例 %
單項金額重大並單獨 計提壞賬準備	7,000	1	(7,000)	100	7,000	1	(7,000)	100
按組合計提壞賬準備 — 應收第三方款項	<u>680,560</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>671,044</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>687,560</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>	<u>1</u>	<u>678,044</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>	<u>1</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 10. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
一年以內	4,010,302	4,756,088
一年以上	<u>820,532</u>	<u>1,441,828</u>
合計	<u><u>4,830,834</u></u>	<u><u>6,197,916</u></u>

## 11. 淨流動資產

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
流動資產	87,703,139	82,659,526
減：流動負債	<u>(42,097,757)</u>	<u>(34,672,003)</u>
淨流動資產	<u><u>45,605,382</u></u>	<u><u>47,987,523</u></u>

## 12. 總資產減流動負債

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
資產總計	109,855,221	101,801,398
減：流動負債	<u>(42,097,757)</u>	<u>(34,672,003)</u>
總資產減流動負債	<u><u>67,757,464</u></u>	<u><u>67,129,395</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 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。於二零一六年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣6,681,456,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,902,006,000元)。

於二零一六年六月三十日，除本公司或子公司對本集團及合營聯營企業之短期借款、長期借款、應付債券、長期應付款及權益工具提供的擔保外，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。

### 14. 資產負債表日後事項

於二零一六年七月，本公司成功非公開發行三年期公司債券人民幣20億元及五年期公司債券人民幣10億元，其中，三年期公司債券發行年利率為3.71%並附第二年末發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權；五年期公司債券發行年利率為3.84%並附第三年末發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，上述債券均無抵押、無擔保。

## 管理層討論和分析

### 業績及股息

二零一六年上半年，本集團的營業收入為人民幣4,907,908,000元(二零一五年上半年：人民幣5,447,244,000元)，較去年同期減少10%，營業利潤為人民幣1,300,249,000元(二零一五年上半年：人民幣1,376,953,000元)，較去年同期下跌6%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣519,616,000元(二零一五年上半年：人民幣503,293,000元)，較去年增長3%，基本每股收益為人民幣0.17元(二零一五年上半年：人民幣0.25元)，較去年同期每股收益下跌32%。董事會已決議不宣派截至二零一六年六月三十日止的中期股息。

### 銷售業績

二零一六年上半年，本集團各項目售樓實現總簽約面積約90.8萬平方米；實現總簽約金額人民幣162.9億元，較去年同期增長34.4%；簽約均價人民幣17,932元/平方米，較去年同期大幅增長77.5%。

二零一六年上半年，本集團核心城市聚焦戰略效應繼續增強，五大核心城市及澳洲市場簽約金額佔比高達94%，同比增加9個百分點；其中京津滬三地簽約金額佔比已達69%，同比增加11個百分點，銷售業績主力地位不斷提升；澳洲市場繼續作為貢獻本集團銷售業績的重要力量，簽約金額佔比18%，其中上半年新進入城市布里斯班當期即貢獻簽約金額折合人民幣10.7億元，佔比6.6%。

二零一六年上半年，本集團以「實現有質量增長」為經營方針，準確把握有利的市場窗口，穩定供貨節奏，充分保障京津及海外市場重點項目的順利推盤及高去化率，同時嚴格執行量價平衡的銷售策略，成功實現簽約金額與簽約均價大幅增長。上半年，本集團著力打造「天閱」系列高端產品線，深度挖掘提升公司核心城市稀缺性資源的價值，其中麗澤金融商務區「首創中心」項目公寓板塊「天閱公館」率先推盤，開盤當日實現認購和簽約人民幣12億元，推盤部分基本售罄；下半年，本集團天閱西山、天閱濱江等天閱系列項目也將全新亮相。



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	167,455	25,345	4,244,202
上海	101,447	23,439	2,377,825
天津	294,419	15,391	4,531,414
重慶	94,589	6,620	626,146
成都	49,554	10,562	523,409
其他	122,449	8,247	1,009,864
悉尼和布里斯班	78,333	37,958	2,973,360
合計	<b>908,246</b>	<b>17,932</b>	<b>16,286,220</b>

## 商業地產

二零一六年上半年，本集團奧特萊斯經營業績持續穩健增長，已開業四家奧特萊斯實現銷售額人民幣12.5億元，同比增長20%。

本集團與旗下奧特萊斯運營平台首創鉅大簽訂協議，擬將已開業的房山、湖州、昆山三家奧特萊斯注入首創鉅大，繼續致力於將首創鉅大打造為「中國最大的奧特萊斯綜合營運商」。成熟物業的注入，將大幅增強首創鉅大的奧萊業務規模和實力進而助力其核心資本的進一步突破。

期內，本集團依托首創鉅大，繼續擴大奧萊佈局規模，於西安、鄭州、濟南新獲取三個奧特萊斯項目；截至2016年6月底，本集團已累計佈局11個奧特萊斯項目，成為全國佈局數量最多的奧特萊斯營運商。

## 發展物業

二零一六年上半年，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51.9萬平方米。

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
北京派尚國際一期	商業住宅	26,474	100%
北京悅都匯一期	住宅	134,751	100%
天津首創國際半島8-2地塊三期	住宅	123,752	100%
天津福緹山五期	商業	21,909	55%
天津首創城二期	住宅	191,633	100%
天津暖山二期	住宅	20,000	100%
合計		<u>518,519</u>	

## 土地投資

二零一六年上半年，本集團土地投資繼續聚焦核心城市，於北京、上海、天津獲取多個優質項目；同時進一步拓展海外市場，首次進入澳大利亞第三大城市布里斯班，與當地開發商Arden合作開發住宅項目。截至二零一六年六月，本集團新增投資9個項目，新增土地總建築面積121萬平方米，地上建築面積101萬平方米，土地投資總金額人民幣133億元，其中北京、上海及天津土地投資金額分別佔比25%、45%與18%。

此外，二零一六年上半年，本公司與控股股東首創集團訂立協議，擬向其收購位於北京的首創大廈和石景山西黃村棚戶區改造項目，以及重慶、沈陽的兩個住宅開發項目。首創集團將本公司定位為其市場化房地產業務的唯一平台，本次交易表明了首創集團對本公司的堅定支持，並將有效補充公司在核心城市的優質項目儲備。

截至二零一六年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積1,159萬平方米，地上建築面積941萬平方米；權益總建築面積866萬平方米，權益地上建築面積708萬平方米。土地儲備總建築面積中，83%為發展物業，17%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

截至二零一六年六月三十日，本集團擁有規模為1,953人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.3歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔73%，其中碩士及以上學歷員工佔11%。專業方面，具有中高級職稱員工佔23%。

二零一六年上半年，集團圍繞「有質量的增長」主題，適時完成戰略更新與組織架構調整工作，保證核心業務優勢，推進創新業務發展。通過持續深化組織變革，聚焦北京、上海等核心區域，提高產品競爭力，強化成本管控力度，挖掘組織發展潛力，塑立健跑型組織。

集團堅持精英型人才策略，不斷完善人才機制，獵聘行業翹楚，並匹配戰略需求為人才提供分類專項培訓計劃，輔以提供領導力發展、專業提升、學習創新等成長平台，建立高效且具有競爭力的國際化、職業化、複合型人才梯隊，為集團的可持續發展提供智力支持。

集團始終倡導激情進取、值得信賴的統一文化導向，營造幸福工作、協同創新的組織氛圍，進一步增強集團凝聚力與商業生態影響力，蓄力未來。

## 展望

展望二零一六年下半年，儘管宏觀經濟仍面臨一定的下行壓力，但整體看仍將保持平穩發展的態勢；房地產行業政策預期也將以穩為主，行業預期仍將在穩定發展的通道中運行。從行業內部看，區域分化態勢仍將持續，一線城市及重點二線城市樓市仍整體向好，改善性需求持續釋放，三四線城市仍面臨較大的去庫存壓力。

二零一六年下半年，本集團將採取以下發展策略：

1. 以「實現有質量增長」為經營方針，執行量價平衡策略；穩定供貨節奏，保證重點項目充足供貨；加強自銷團隊建設，建立集中簽約中心，構建全業務鏈集成的一體化營銷管理系統，全面提升簽約及回款效率，力爭實現全年380億簽約銷售目標；
2. 土地投資規模適度，通過差異化方式獲取優質項目；充分發揮與首創集團協同互動，推進潛在土地一級開發項目和棚戶區改造項目的獲取，同時積極發掘軌道交通業務和工業用地改造的市場機會，尋求土地投資新突破；
3. 以首創鉅大為平台，進一步擴大奧特萊斯業務全國布局；推進奧特萊斯項目整合，完成將房山、昆山、湖州奧特萊斯向首創鉅大的資產注入；以創新思維全面整合商業資源，借助互聯網等綫上綫下平台，增強用戶體驗，逐步建立完整的奧特萊斯運營生態鏈，持續提升商業運營能力；充分發揮首創鉅大紅籌平台的股本融資功能，儘快實現股本融資突破；
4. 抓住流動性充裕機遇，繼續擴大債券市場直接融資規模，通過借新還舊方式控制負債規模，優化債務成本；積極推進A股申報工作，擴大地產基金規模，探索資產證券化等創新融資方式；通過資本並購獲取新業務資源，尋求新的利潤增長點，同時帶來新業務與傳統業務的協同效應，助力公司業務轉型升級。

## 財務分析

### 1 收入和經營業績

二零一六年上半年，本集團的營業收入約為人民幣4,907,908,000元(二零一五年上半年：人民幣5,447,244,000元)，較二零一五年上半年減少約10%。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。

二零一六年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約10%，與二零一五年上半年14%的毛利率相比下降4個百分點，主要原因是本期北京等重點區域高毛利物業收入佔營業收入比重同比二零一五年上半年下降。

二零一六年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣1,300,249,000元(二零一五年上半年：人民幣1,376,953,000元)，較二零一五年上半年下降約6%。

### 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平，而財政資源亦作出合理分布。於二零一六年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣109,855,221,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣101,801,398,000元)，非流動資產為人民幣22,152,082,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣19,141,872,000元)，總負債為人民幣86,888,473,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣78,164,826,000元)，其中，流動負債為人民幣42,097,757,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣34,672,003,000元)，非流動負債為人民幣44,790,716,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣43,492,823,000元)，股東權益為人民幣22,966,748,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣23,636,572,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一六年六月三十日的流動比率為2.08(二零一五年十二月三十一日：2.38)。

於二零一六年六月三十日，本集團現金及銀行存款為人民幣13,156,251,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣17,747,986,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一六年六月三十日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣51,489,373,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣46,349,475,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣37,732,842,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣36,587,739,000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。

本集團於二零一六年六月三十日的資產負債率約為79%(二零一五年十二月三十一日：77%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

### 3 主要附屬公司和主要共同控制實體和合營公司的變動

本集團之附屬公司聚源信誠(天津)投資管理有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司西安首鉅商業開發管理有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其92.56%的淨資產份額。

本集團之附屬公司聚源信誠(天津)商貿有限公司於二零一六年四月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京永源興置業有限公司於二零一六年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司鄭州鉅信奧萊實業有限公司於二零一六年五月成立，本集團持有其92.56%的淨資產份額。

本期內，本集團收購上海裕憬房地產開發有限公司(以下稱「上海裕憬」)及其全資子公司上海暄熹房地產開發有限公司(以下稱「上海暄熹」)51%股權。

本期內，本集團出資設立天津聯津房地產開發有限公司(以下稱「天津聯津」)。出資完成後，本集團持有合營公司天津聯津25%股權。

本期內，本集團與原附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)的合作方達成協議，共同決定尚博地的重大決策。章程變更完成後，尚博地成為本集團之合營公司。

### 4 委託存款及逾期定期存款

截至二零一六年六月三十日，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 貸款

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣66,500,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由本集團為子公司提供擔保，並以應收賬款作為質押借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由本集團及其他第三方為子公司提供擔保，本集團開發成本中的土地使用權作為抵押，並由本集團股權質押。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣2,882,625,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,404,700,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣778,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣809,000,000元)以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣3,134,472,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,728,550,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣5,417,532,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,656,447,000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。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣395,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣440,000,000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。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣720,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由本集團子公司開發成本中的土地使用權對應的收益權作為質押借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣600,000,000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作為抵押、股權作為質押借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣728,776,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣694,029,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣50,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣57,500,000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。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣5,117,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,728,000,000元)系本集團取得的信用借款。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣1,220,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣1,280,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,370,000,000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。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣750,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣760,000,000元)由首創集團和本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一六年六月三十日，銀行貸款人民幣6,500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,200,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

## 6 公司債券

於二零一五年五月本集團發行五年期人民幣債券3,000,000,000元，年利率為4.58%。

於二零一五年十月本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資這回購選擇權，當前年利率為4.7%。

於二零一五年十二月本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，年利率為4.78%。

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4%。

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，當前年利率為4.2%。

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4.1%。

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，當前年利率為4.26%。



## 7 票據

於二零一四年二月本集團子公司Central Plaza Development Ltd. (「Central Plaza」) 設立有擔保票據及永續證券計劃(該計劃)，而本集團子公司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%，於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%，合併組成單一系列。

於二零一五年七月本集團子公司Rosy Capital Global Limited (「Rosy Capital」) 發行三年期人民幣票據1,300,000,000元，年利率為5.25%，由本集團子公司提供擔保，並由首創集團提供維好協議。

## 8 權益工具

截至二零一六年六月三十日，Central Plaza累計發行850,000,000美元高級永續證券。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，其中：

於二零一三年四月，Central Plaza發行價值為400,000,000美元高級永續債，分派率為8.375%，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%。

於二零一四年十二月，民生加銀募集人民幣650,000,000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，確認少數股東權益人民幣580,125,000元。於二零一六年六月，該資管計劃已清算。

於二零一五年一月，民生加銀募集人民幣1,080,000,000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，確認少數股東權益人民幣963,900,000元。於二零一六年六月，本集團宣告將於二零一六年七月清償該資管計劃，因此該權益工具轉換為一年內到期的非流動負債。

於二零一五年一月，天地方中募集人民幣1,200,000,000元，根據投資協定的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣1,075,200,000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，於二零一六年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣6,681,456,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,902,006,000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。

於二零一六年六月三十日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣17,910,179,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣20,263,072,000元)。

於二零一六年六月三十日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的3,250,000,000元人民幣公司債和850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一六年六月三十日，本集團子公司首創鉅大為本集團子公司Rosy Capital發行的1,300,000,000元人民幣中期票據提供擔保。

於二零一六年六月三十日，本集團為資管計劃人民幣2,280,000,000元提供擔保。

於二零一六年六月三十日，本集團為合營公司首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司(以下稱「首創嘉銘」)長期借款人民幣1,200,000,000元，提供人民幣600,000,000元擔保。

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(包括審閱截至二零一六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

本公司於截至二零一六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分別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。

截至二零一六年六月三十日止，該計劃於市場上透過信託人購入21,100,000股H股，相當於H股約2.0%及本公司已發行股本總額約0.7%，已購買股份由信託人以信託形式持有。

## 企業管治

在二零一六年一月一日至二零一六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

北京，二零一六年八月十九日

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)；執行董事王灝先生及唐軍先生(總裁)；非執行董事宋豐景先生、沈建平先生及孫寶杰女士；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。