

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)

截至二零一七年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零一七年六月三十日止六個月

營業收入	人民幣7,368,346,000元
毛利	人民幣2,275,693,000元
歸屬於母公司股東的淨利潤	人民幣646,199,000元
每股收益	人民幣21分

董事會決議不派發截至二零一七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」)截至二零一七年六月三十日止六個月期間(包括二零一六年比較數字)未經審計的中期業績。

本集團二零一七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二零一七年八月十七日批准。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至 二零一七年 六月三十日止 六個月期間 未經審計	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
營業收入	3	7,368,346	5,135,091
減：營業成本	3	(4,721,477)	(4,287,310)
税金及附加	4	(371,176)	(411,261)
銷售費用		(222,911)	(254,939)
管理費用		(313,126)	(200,868)
財務(費用)／收入－淨額		(46,483)	217,941
資產減值損失		(252,137)	—
加：公允價值變動(損失)／收益		(37,506)	892,400
投資收益		104,815	289,024
其中：對合營企業和聯營企業的投資收益		89,228	199,516
其他收益		67,412	—
營業利潤		1,575,757	1,380,078
加：營業外收入		4,765	61,600
其中：非流動資產處置利得		9	134
減：營業外支出		(3,258)	(3,448)
其中：非流動資產處置損失		—	(58)
利潤總額		1,577,264	1,438,230
減：所得稅費用	6	(555,244)	(301,340)
淨利潤		1,022,020	1,136,890
歸屬於母公司股東的淨利潤		646,199	573,484
少數股東損益		375,821	563,406
每股收益(基於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)		0.21	0.19
—稀釋每股收益(人民幣元)		0.21	0.19

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月期間 未經審計	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
淨利潤	<u>1,022,020</u>	<u>1,136,890</u>
其他綜合收益的稅後淨額	19,515	(46,060)
歸屬於母公司股東的其他綜合收益的稅後淨額	19,515	(46,060)
以後將重分類進損益的其他綜合收益	19,515	(46,060)
-可供出售金融資產公允價值變動	-	(1,790)
-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	(60,095)	(30,329)
-外幣財務報表折算差額	12,481	10,795
-現金流量套期損益的有效部分	67,129	(24,736)
綜合收益總額	<u>1,041,535</u>	<u>1,090,830</u>
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	665,714	527,424
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>375,821</u>	<u>563,406</u>

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一七年 六月 三十日 未經審計	二零一六年 十二月 三十一日 (經重述)
	附註		
流動資產			
貨幣資金		16,934,497	17,926,073
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		255,963	217,141
應收賬款	9	1,829,491	995,223
預付款項		2,325,138	372,047
應收利息		141	30,581
應收股利		17,600	12,000
其他應收款		3,917,983	3,349,177
存貨		63,446,395	64,876,885
劃分為持有待售的資產		9,921	9,921
一年內到期的非流動資產		4,707,050	3,957,937
其他流動資產		2,974,876	2,841,299
流動資產合計		96,419,055	94,588,284
非流動資產			
可供出售金融資產		2,390,462	2,390,462
長期股權投資		3,239,431	3,078,429
投資性房地產		16,804,565	15,146,259
固定資產		136,437	134,630
長期應收款		3,126,784	2,798,495
商譽		-	172,137
長期待攤費用		101,450	100,940
遞延所得稅資產		826,348	655,196
其他非流動資產		197,415	394,808
非流動資產合計		26,822,892	24,871,356
資產總計		123,241,947	119,459,640

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一七年 六月 三十日 未經審計	二零一六年 十二月 三十一日 (經重述)
流動負債	附註		
短期借款		1,562,717	1,909,327
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		67,189	-
應付票據		69,083	26,223
應付賬款	10	5,818,432	7,186,846
預收款項		21,704,210	15,930,980
應付職工薪酬		106,811	119,548
應交稅費		1,976,282	2,232,093
應付利息		495,445	547,854
應付股利		515,475	257,272
其他應付款		6,307,901	4,888,089
一年內到期的非流動負債		15,600,188	14,967,002
流動負債合計		54,223,733	48,065,234
非流動負債			
長期借款		18,756,603	20,520,263
應付債券		16,692,796	16,985,512
長期應付款		3,805,775	3,806,675
遞延所得稅負債		2,449,755	2,352,530
衍生金融負債		265,289	178,724
非流動負債合計		41,970,218	43,843,704
負債合計		96,193,951	91,908,938
股東權益			
股本		3,027,960	3,027,960
其他權益工具		2,895,291	2,895,291
資本公積		653,652	716,380
其他綜合收益		389,922	370,407
盈餘公積		543,169	543,169
未分配利潤		9,034,070	9,109,165
歸屬於母公司股東權益合計		16,544,064	16,662,372
少數股東權益		10,503,932	10,888,330
股東權益合計		27,047,996	27,550,702
負債及股東權益總計		123,241,947	119,459,640

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

於二零一七年三月，本集團完成對瀋陽吳華置業有限公司(以下稱「瀋陽吳華」)的收購事項，於二零一六年九月及十二月，本集團分別完成對北京鑾金置業有限責任公司(以下稱「鑾金置業」)和北京東環鑫融投資管理有限公司(以下稱「東環鑫融」)的收購事項，因本集團與瀋陽吳華、鑾金置業及東環鑫融均受北京首都創業集團有限公司共同控制，收購事項被視為同一控制下企業合併。本集團於二零一六年十二月三十一日及截至二零一六年六月三十日止六個月期間財務資料已經重述。除特別註明外，所有二零一六年對比資料均為經重述後的。

1. 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》、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。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間及二零一六年十二月三十一日，本集團有7個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 上海分部，負責在上海地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售及相關業務，主要包括本集團位於瀋陽、西安、湖州、萬寧等地區的房地產開發銷售及相關業務

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行奧特萊斯綜合體開發運營業務
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非奧特萊斯投資性房地產開發運營業務

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團有六個報告分部，分別為北京分部、天津分部、成渝分部、上海分部、其他分部及投資性房地產分部。隨著奧特萊斯業務逐漸發展，原包含在投資性房地產分部中的奧特萊斯業務成為本集團的重要業務部分，在分部信息中單獨列示，並相應重述截至二零一六年六月三十日止六個月期間分部信息。

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。

資產根據分部的經營以及資產的所在位置進行分配，負債根據分部的經營進行分配，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) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間及二零一七年六月三十日分部信息

	房地產開發銷售及相關業務					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	奧特萊斯業務	其他			
對外交易收入	2,192,316	70,725	2,683,632	913,763	1,303,635	134,018	59,191	11,066	-	7,368,346
分部間交易收入	-	-	-	-	3,003	-	-	-	(3,003)	-
主營業務成本	(1,787,633)	(35,688)	(1,059,890)	(815,994)	(1,014,392)	-	(4,392)	-	-	(4,717,989)
利息收入	144,480	1,535	39,426	709	8,146	371	502	421,008	(53,880)	562,297
利息費用	(133,699)	(5,895)	(21,706)	(139)	(11,261)	(71,476)	(19)	(395,160)	53,880	(585,475)
對聯營和合營企業的投資										
(損失)/收益	(9,117)	134,796	(3,382)	(38,522)	(117)	(12)	5,582	-	-	89,228
資產減值損失計提	-	-	-	-	-	-	-	(252,137)	-	(252,137)
折舊費和攤銷費	(2,059)	(242)	(805)	(193)	(1,151)	(6,697)	(1,087)	(4,434)	-	(16,668)
利潤/(虧損)總額	243,131	140,986	1,514,071	17,998	148,506	(40,419)	70,462	(517,471)	-	1,577,264
所得稅費用	(93,771)	(6,326)	(389,726)	(35,866)	(45,270)	8,489	(16,244)	23,470	-	(555,244)
淨利潤/(虧損)	149,360	134,660	1,124,345	(17,868)	103,236	(31,930)	54,218	(494,001)	-	1,022,020
資產總額	39,537,955	17,727,833	13,171,808	3,926,650	11,390,415	9,096,665	9,012,098	34,640,614	(15,262,091)	123,241,947
負債總額	(37,033,193)	(16,118,064)	(8,614,280)	(1,509,098)	(4,144,782)	(3,116,239)	(2,154,272)	(37,524,844)	14,020,821	(96,193,951)
對聯營企業和合營企業的										
長期股權投資	489,433	994,218	533,887	-	628,956	73,289	519,648	-	-	3,239,431
非流動資產增加額(i)	340,969	54	201	-	7,904	834,449	362,720	822,198	-	2,368,495

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(2) 截至二零一六年六月三十日止六個月期間及二零一六年十二月三十一日分部信息(經重述)

(a) 截至二零一六年六月三十日止六個月期間分部信息(經重述)

	房地產開發銷售及相關業務					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	奧特萊斯業務	其他			
對外交易收入	1,344,779	73,129	2,069,796	482,079	1,020,472	96,178	48,658	-	-	5,135,091
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
主營業務成本	(1,091,227)	(63,169)	(1,777,760)	(450,195)	(896,721)	-	(3,480)	-	-	(4,282,552)
利息收入	306,273	4,560	51,121	970	19,140	785	758	194,697	(63,502)	514,802
利息費用	(159,855)	(179)	(2,247)	(18,524)	(33,481)	(99,222)	(950)	(45,259)	63,502	(296,215)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	18,695	(7,000)	(1,919)	51,154	4,762	-	133,824	-	-	199,516
資產減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折舊費和攤銷費	(2,794)	(305)	(988)	(174)	(872)	(15,630)	(4,354)	(1,414)	-	(26,531)
利潤/(虧損)總額	482,822	(17,132)	141,786	(21,040)	(79,273)	255,666	602,606	72,795	-	1,438,230
所得稅費用	(48,144)	3,329	(33,266)	589	13,088	(96,387)	(119,604)	(20,945)	-	(301,340)
淨利潤/(虧損)	434,678	(13,803)	108,520	(20,451)	(66,185)	159,279	483,002	51,850	-	1,136,890

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 二零一六年十二月三十一日分部信息(經重述)

	房地產開發銷售及相關業務					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	奧特萊斯 業務	其他			
資產總額	64,828,253	17,527,457	12,741,767	4,509,723	15,994,567	7,634,733	9,281,359	5,670,784	(18,729,003)	119,459,640
負債總額	(59,062,541)	(15,540,370)	(8,953,529)	(1,504,032)	(8,088,299)	(2,828,346)	(1,623,954)	(6,811,189)	12,503,322	(91,908,938)
對聯營企業和合營企業										
長期股權投資	822,075	899,423	537,268	-	629,122	-	190,541	-	-	3,078,429
非流動資產增加額(i)	<u>1,097,633</u>	<u>265</u>	<u>216</u>	<u>-</u>	<u>2,236</u>	<u>1,819,387</u>	<u>1,789,561</u>	<u>378,820</u>	<u>-</u>	<u>5,088,118</u>

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

本集團在國內及其他國家和地區的對外交易收入總額，以及本集團位於國內及其他國家和地區的除金融資產，長期股權投資及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額列示如下：

對外交易收入

	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
中國	<u>7,368,346</u>	<u>5,135,091</u>

非流動資產總額

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日 (經重述)
中國	<u>20,214,657</u>	18,601,911
法國	<u>151,994</u>	145,358
合計	<u>20,366,651</u>	<u>18,747,269</u>

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。截至二零一七年六月三十日止六個月期間及截至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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團自天津分部一位客戶取得的營業收入為人民幣1,368,885,000元，佔本集團營業收入的19%(於截至二零一六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)

3. 營業收入和營業成本

	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
主營業務收入(a)	7,325,694	5,071,562
其他業務收入(b)	42,652	63,529
合計	<u>7,368,346</u>	<u>5,135,091</u>
	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
主營業務成本(a)	4,717,989	4,282,552
其他業務成本(b)	3,488	4,758
合計	<u>4,721,477</u>	<u>4,287,310</u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一七年 六月三十日止六個月期間		截至二零一六年 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 (經重述)	主營業務 成本 (經重述)
房地產銷售	5,677,420	4,446,796	4,744,207	4,133,726
諮詢服務	7,385	-	12,199	-
一級開發	1,447,680	266,801	170,320	145,346
投資物業租賃收入	193,209	4,392	144,836	3,480
合計	<u>7,325,694</u>	<u>4,717,989</u>	<u>5,071,562</u>	<u>4,282,552</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一七年 六月三十日止六個月期間		截至二零一六年 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 (經重述)	其他業務 成本 (經重述)
臨時性租賃	18,299	-	41,645	1,718
其他業務	<u>24,353</u>	<u>3,488</u>	<u>21,884</u>	<u>3,040</u>
合計	<u>42,652</u>	<u>3,488</u>	<u>63,529</u>	<u>4,758</u>

4. 税金及附加

	截至 二零一七年 六月三十日 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日 六個月期間 (經重述)
營業稅	90,037	239,678
土地增值稅	188,752	122,221
其他	<u>92,387</u>	<u>49,362</u>
合計	<u>371,176</u>	<u>411,261</u>

5. 毛利

	截至 二零一七年 六月三十日 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日 六個月期間 (經重述)
營業收入	7,368,346	5,135,091
減：營業成本	(4,721,477)	(4,287,310)
營業稅	(90,037)	(239,678)
其他税金	<u>(281,139)</u>	<u>(171,583)</u>
毛利	<u>2,275,693</u>	<u>436,520</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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% (截至二零一六年六月三十日止六個月期間：25%)。

根據香港現行稅率規定，香港地區的應課稅溢利按照16.5%的稅率計算利得稅，除個別香港子公司有需要繳納的應課稅溢利外，其他子公司並無香港課稅溢利。

中國內地的非居民企業需根據中國相關法律及法規，按照5%–10%稅率對應稅股利收入及股權轉讓所得徵收代扣代繳所得稅。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
當期所得稅	606,158	108,198
遞延所得稅	<u>(50,914)</u>	<u>193,142</u>
合計	<u>555,244</u>	<u>301,340</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 二零一七年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
利潤總額	<u>1,577,264</u>	<u>1,438,230</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	394,316	359,558
被投資單位稅率的影響	(24)	–
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(22,307)	(49,879)
非應納稅收入	(13,628)	(24,973)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	19,615	–
以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	(1,487)	(12,288)
當期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	111,867	26,071
當期未確認遞延所得稅資產的減值準備	63,034	–
不得扣除的成本、費用和損失	<u>3,858</u>	<u>2,851</u>
所得稅費用	<u>555,244</u>	<u>301,340</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 二零一七年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月期間 (經重述)
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	646,199	573,484
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<u>3,027,960</u>	<u>3,027,960</u>
基本每股收益(人民幣分每股)	<u>21</u>	<u>19</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益(人民幣分每股)	<u>21</u>	<u>19</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

根據二零一七年四月二十日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一六年現金股利，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。(二零一六年派發二零一五年股利：每股人民幣0.2元，共計人民幣605,592,000元)。

董事會決議不派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月期間：無)。

9. 應收賬款

	二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日
應收賬款	1,836,491	1,002,223
減：壞賬準備	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>1,829,491</u>	<u>995,223</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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日
一年以內	1,683,223	370,636
一到二年	8,127	47,907
二到三年	46,319	470,967
三年以上	98,822	112,713
合計	<u>1,836,491</u>	<u>1,002,223</u>

於二零一七年六月三十日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣1,122,000元(二零一六年十二月三十一日：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(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)，對應減值損失金額為人民幣7,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

應收賬款按類別分析如下：

	二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日
土地開發類客戶(i)	1,667,951	636,858
房地產銷售類客戶	145,862	339,223
投資物業類客戶	13,324	10,909
其他	9,354	15,233
合計	<u>1,836,491</u>	<u>1,002,223</u>

(i) 該款項為應收天津市土地整理中心款項，為本集團與天津市土地整理中心共同合作位於武清區一級開發項目產生。

(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：

	二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日 (經重述)
一年以內	4,670,639	5,858,185
一年以上	<u>1,147,793</u>	<u>1,328,661</u>
合計	<u>5,818,432</u>	<u>7,186,846</u>

11. 淨流動資產

	二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日 (經重述)
流動資產	96,419,055	94,588,284
減：流動負債	<u>(54,223,733)</u>	<u>(48,065,234)</u>
淨流動資產	<u>42,195,322</u>	<u>46,523,050</u>

12. 總資產減流動負債

	二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日 (經重述)
資產總計	123,241,947	119,459,640
減：流動負債	<u>(54,223,733)</u>	<u>(48,065,234)</u>
總資產減流動負債	<u>69,018,214</u>	<u>71,394,406</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。於二零一七年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣7,299,752,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,648,906,000元)。

於二零一七年六月三十日，除本公司或子公司對本集團之短期借款、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。

管理層討論與分析

業績及股息

二零一七年上半年，本集團的營業收入為人民幣7,368,346,000元(二零一六年上半年：人民幣5,135,091,000元)，較去年同期增加約43%，營業利潤為人民幣1,575,757,000元，較去年同期增長約14%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣646,199,000元(二零一六年上半年：573,484,000元)，基本每股收益為人民幣0.21元(二零一六年上半年：人民幣0.19元)，較去年同期每股收益增長約11%。董事會已決議不宣派截至二零一七年六月三十日止的中期股息。

銷售業績

二零一七上半年，本集團有效落實「有質量的增長」的經營方針，以產品力打造為主線，有效把握重點城市市場窗口，靈活調整銷售策略，穩定供貨節奏，加快非核心城市庫存去化；全面強化京津滬自銷管理平台建設，建立以營銷管理系統為核心的信息溝通機制，最終實現銷售業績的大幅增長。

二零一七上半年，本集團各項目銷售實現簽約面積107.9萬平方米，同比增長18.8%；實現簽約金額人民幣245.1億元，同比增長50.5%；簽約均價人民幣22,721元／平方米，同比增長26.7%。期內，本集團核心城市聚焦戰略效果越發顯現，五大核心城市及澳洲實現簽約金額224.6億元，同比增長47.0%，佔比91.6%。其中，北京地區銷售主力地位進一步鞏固，上半年實現簽約金額人民幣106.1億元，同比增長150.0%，佔比43.3%。

上半年，本集團重點打造的「天閱」及「禧瑞」系產品線，以客戶需求為導向，以產品服務為保障，有效提升品質，創造產品溢價，期內，「天閱西山」項目簽約價格超8萬元／平方米；「天禧」項目簽約價格超16萬元／平方米。

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	270,639	39,207	10,611,033
天津	187,569	23,175	4,346,931
上海	58,922	30,211	1,780,123
成都	159,185	10,827	1,723,456
重慶	106,216	8,532	906,273
悉尼及布里斯班	74,886	41,267	3,090,355
其他	221,424	9,278	2,054,283
合計	<u>1,078,841</u>	<u>22,721</u>	<u>24,512,454</u>

商業地產

二零一七年上半年，本集團商業地產平台首創鉅大持續擴大奧萊業務規模，新獲昆明奧萊地塊、鄭州奧萊A2地塊等項目，旗下奧萊業務線累計布局14座城市，布局數量繼續保有全國第一。同時，本集團切實發揮全國連鎖化拓展經營優勢，推動多項目品牌戰略聯合，帶動籌建項目品牌引進，形成系統複製張力，實現集團化發展協同。

上半年，本集團致力於提高奧特萊斯營運效率、提升品牌影響力，同時積極拓展線上渠道，引入新型業態，實現與戰略合作股東在商業資源、運營管理和資本運作等方面的溝通協作，最終實現經營業績穩步增長。上半年，已開業的四家奧萊實現營業額近17億元，同比增長33%；客流量逾1,000萬人次，同比增長23%。期內，本集團自營電商平台「鉅MAX」微商城正式上線，成功打造線上線下全渠道擴展模式。

發展物業

二零一七年上半年，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52.1萬平方米。

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
北京公園城	商業	34,083	100%
北京禧瑞墅一河著	住宅	118,380	100%
北京禧瑞墅	住宅	77,134	100%
成都花與城	住宅	149,464	100%
重慶光和城	住宅	101,798	96.39%
瀋陽棋盤山1號	住宅	<u>40,383</u>	50%
合計		<u>521,242</u>	

土地投資

二零一七上半年，本集團土地投資聚焦六大核心城市，並積極獲取京津冀地區土地一級開發及產業地產資源。上半年，本集團於北京、天津、深圳等地區及海外投資8個二級開發項目，總建築面積151.7萬平方米，土地投資總額115.3億元，其中北京、天津及深圳投資額佔比達86%。上半年，本集團首次進入深圳，核心城市

版圖進一步拓寬，獲取深圳龍華區項目，規劃總建築面積6.8萬平方米，地塊位於深圳熱點區域，周邊環境和配套成熟，適合高端產品打造。此外，公司通過併購方式，低成本獲得核心資源天津天閱海河項目；項目屬於地鐵上蓋綜合體，位於河北區中心，總建築面積43.6萬平方米。

期內，本集團繼續發力京津冀土地一級開發及產業地產業務，並作為公司長期發展的核心業務之一。上半年新獲北京順義區北石槽棚戶區改造項目，總佔地面積60.8公頃，有效補充核心城市優質土地資源；同時，公司全力推進河北保定、天津武清大二期等京津冀區域土地一級開發及產業園項目的資源獲取，取得突破性進展，將儘快鎖定項目資源，從而有效把握京津冀協同發展及雄安新區發展機遇；在土地一級開發業務中，公司已與光大金控資產管理有限公司簽署戰略合作協議，雙方將在各自正在進行或儲備的京津冀地區市政基礎設施及棚戶區改造項目等方面展開合作，引入光大金控將有效助力公司擴大一級開發業務市場規模，打造具有自身獨特競爭力的業務模式。

截至二零一七年六月底，本集團土地儲備總建築面積1,121萬平方米，地上建築面積868萬平方米；權益總建築面積819萬平方米，權益地上建築面積633萬平方米。土地儲備總建築面積中，79%為發展物業，21%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

截至二零一七年六月三十日，本集團擁有規模為2,084人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.7歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔75%，其中碩士及以上學歷員工佔11.9%。專業方面，具有中高級職稱員工佔22.2%。

二零一七年上半年，集團繼續堅持「有質量的增長」這一主題，以打造健跑型組織為目標，緊隨戰略完成組織架構升級工作，不斷加強核心區域業務平台建設，完成北京、江蘇等區域的業務及團隊整合工作，積極推進創新業務發展，挖掘組織發展潛力，為集團十三五戰略目標實現提供保障。

集團堅持精英型人才策略，不斷完善重點人才梯隊建設，獵聘行業翹楚，並圍繞戰略導向為人才提供分類專項培訓計劃，輔以提供領導力發展、標杆學習、實戰演練等成長平台，促進人才結構升級，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，將文化建設與集團戰略方向緊密結合，促進文化落地的同時，著力打造集團戰略宣貫和傳遞的文化載體。

展望

展望二零一七下半年，以「房子是用來住的，不是用來炒的」為總體基調，行業政策將維持分類調控、因城施策的調控方針，一線城市及熱點二線城市的嚴格調控政策預計短期內不會放鬆；貨幣政策整體上從寬鬆轉向適度收緊，房地產行業資金面更加趨緊。房地產企業的傳統發展模式將受到挑戰，行業內的競爭已轉向精益化管理、地產+創新轉型、財務風險防控等方面的競爭。

二零一七年下半年，本集團將採取以下發展策略：

1. 貫徹「首創製造2020」產品戰略，堅持「有質量的增長」：以「天閱」系、「禧瑞」系產品系列為引領，匠心製造，全面提升以精準研發為核心的產品創新能力，構建大數據研究體系；加強自銷平台和簽約中心的建設推廣，打造核心城市的客戶資源生態圈；根據新發布的客服戰略體系，全面提升首萬譽業的服務水平及品牌價值；因城施策，優化營銷策略，力爭實現全年500億元的簽約目標；
2. 從單核城市升級為核心城市圈，創新資源獲取方式：投資從聚焦六大核心城市升級為聚焦以北京、上海、深圳為核心的核心城市圈，以適應公司規模發展需求，並發揮公司核心城市積累的優勢；進一步加強與首創集團產業內部及新城鎮基金的協同，大力發展京津冀土地一級開發及產業地產業務，有效落實潛在重大項目資源；在關注公開市場投資機會的同時，加大通過併購方式獲取項目的力度；探索持有物業資管平台的打造，引入戰略合作方，加速推進商辦類、持有型住宅等存量資產的去化；
3. 加速奧萊全國拓展，提升精益運營能力：依托首創鉅大紅籌平台，堅決執行「五年二十城」的戰略目標，秉承「精準拓展，精益營運」的擴張策略，進一步加大對目標城市優質項目資源的戰略覆蓋，保障新項目按計劃高品質開業；聚焦精益化管理，有效發揮戰略股東的資源優勢，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，以數據化創新為突破口，建立及時高效的消費需求反饋機制，努力打造奧特萊斯行業新零售標杆；

4. 以權益性融資為核心，積極應對市場調控風險：全力爭取A股核心股本突破，重點跟進A股IPO反饋回復及申報材料更新；債務融資以控制負債比率為核心，根據資金需求動態調整融資節奏，總量控制，成本優先，進一步優化負債結構，增強抗風險能力；擴大核心城市聯合拿地和項目層面的融資合作規模，探索商辦及持有類存量資產的證券化基金合作；依托棚戶區改造項目、保障房項目等政策性支持項目，實現企業債、中期票據等債券融資突破。

財務分析

二零一七年上半年，本集團的營業收入約為人民幣7,368,346,000元(二零一六年上半年：人民幣5,135,091,000元)，較二零一六年增加約43%。營業收入增加的主要原因是本期新竣工入住項目增加以及一級開發業務收入增加。

二零一七年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約31%，與二零一六年上半年9%的毛利率相比上升22個百分點，主要原因是本期新竣工入住項目毛利率增加以及一級開發業務毛利率較高。

二零一七年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣1,575,757,000元(二零一六年上半年：人民幣1,380,078,000元)，較二零一六年上半年上升約14%。

1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分布。於二零一七年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣123,241,947,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣119,459,640,000元)，其中，流動資產為人民幣96,419,055,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣94,588,284,000元)，非流動資產為人民幣26,822,892,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣24,871,356,000元)，總負債為人民幣96,193,951,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣91,908,938,000元)，其中，流動負債為人民幣54,223,733,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣48,065,234,000元)，非流動負債為人民幣41,970,218,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣43,843,704,000元)，股東權益為人民幣27,047,996,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣27,550,702,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一七年六月三十日的流動比率為1.78(二零一六年十二月三十一日：1.97)。

於二零一七年六月三十日，本集團貨幣資金為人民幣16,934,497,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣17,926,073,000元)，有充足資金滿足運營需求。於二零一七年六月三十日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣52,612,304,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣54,382,104,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣35,449,399,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣37,505,775,000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。

本集團於二零一七年六月三十日的資產負債率約為78%(二零一六年十二月三十一日：77%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司北京翔能置業有限公司於2017年1月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司於2017年1月成立，本集團持有其72.13%的淨資產份額。

本集團之附屬公司上海鉅溧商貿有限公司於2017年1月成立，本集團持有其72.13%的淨資產份額。

本集團之附屬公司昆明首創奧萊商業運營管理有限公司於2017年5月成立，本集團持有其61.31%的淨資產份額。

本期內，本集團收購瀋陽吳華置業有限公司100%股權。

本期內，本集團與合作方約定以本集團之附屬公司天津永元置業有限公司(以下簡稱「天津永元」)為平臺，共同開發武清19號地塊房地產項目。本集團與合作方約定，天津永元原有房地產項目與新合作房地產項目保持財務、資產、業務分開，相互之間分開建賬、單獨核算。

本集團持有天津永元原有房地產項目100%的淨資產份額，持有新合作項目30%的淨資產份額，合作方持有新合作項目70%的淨資產份額。

3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一七年六月三十日，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。

4. 貸款

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣4,473,890,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,636,190,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣2,193,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣743,000,000元)以投資性房地產中的土地使用權和房屋建築物作抵押借入。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣2,936,405,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,343,360,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣2,093,144,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,802,040,000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。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣700,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)由本集團子公司為本公司提供擔保借入。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣680,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣540,000,000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。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣888,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣720,000,000元)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。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣733,717,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣739,327,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣6,613,202,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣7,773,813,000元)系本集團取得的信用借款。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣1,220,000,000元(二零一六年十二月三十一日：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。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款人民幣6,500,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,500,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

5. 公司債券

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

於二零一五年十月，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者回購選擇權，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%。

於二零一六年七月，本集團發行三年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.71%。

於二零一六年七月，本集團發行五年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.84%。

6. 票據

於二零一四年二月，Central Plaza Development Ltd. (「Central Plaza」) 設立有擔保中期票據及永續證券計劃(該計劃)，而International Financial Center Property Ltd. (「IFC」) 或本公司(視情況而定) 就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一四年二月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%。於二零一七年二月，上述票據已償還。

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

於二零一四年四月，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%。於二零一七年二月，上述票據已償還。

於二零一五年七月，本集團子公司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及流動資金支持契據。

於二零一七年一月，Central Plaza更新有擔保中期票據及永續證券計劃(該計劃)，而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。

於二零一七年一月，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美元400,000,000元票據，年利率為3.875%。

7. 權益工具

截至二零一七年六月三十日，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%。

於二零一五年一月，天地方中募集人民幣1,200,000,000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1,075,200,000元。於二零一六年七月，本集團宣告將於二零一七年一月清償該資管計劃的50%。於二零一六年十二月三十一日，扣除重分類至一年內到期非流動負債後，剩餘少數股東權益為人民幣537,600,000元。於二零一七年一月，上述資管計劃已全部清算。

於二零一六年七月，興瀚資產募集人民幣3,000,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣2,895,291,000元。

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，於二零一七年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣7,299,752,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣6,648,906,000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)完成按揭注冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。於二零一七年六月三十日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣10,881,421,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣13,487,075,000元）。

於二零一七年六月三十日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的250,000,000元人民幣票據和850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一七年六月三十日，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元人民幣票據提供擔保。

於二零一七年六月三十日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的400,000,000美元高級債提供擔保。

於二零一七年六月三十日，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。

於二零一七年六月三十日，本集團為合營公司沈陽吉天置業有限公司(以下稱「沈陽吉天」)長期借款人民幣200,000,000元提供人民幣100,000,000元擔保。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例，並就審計、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零一七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

本公司於截至二零一七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。

截至二零一七年六月三十日六個月止，該計劃沒有透過信託人購入任何股份。

企業管治

在二零一七年一月一日至二零一七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

北京，二零一七年八月十七日

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)，執行董事唐軍先生(總裁)及李曉斌先生；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生及蘇健先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。