

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零一五年六月三十日止六個月

營業收入	人民幣5,447,244,000元
毛利	人民幣739,165,000元
歸屬於母公司股東的淨利潤	人民幣503,293,000元
每股收益	人民幣0.25元

董事會決議不派發截至二零一五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」)截至二零一五年六月三十日止六個月期間(包括二零一四年比較數字)未經審計的中期業績。

本集團二零一五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二零一五年八月十日批准。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至二零一五年 六月三十日止 六個月期間 未經審計	截至二零一四年 六月三十日止 六個月期間 未經審計
營業收入	3	5,447,244	4,519,333
減：營業成本	3	(4,389,373)	(3,224,685)
營業稅金及附加	4	(402,804)	(304,076)
銷售費用		(291,948)	(201,726)
管理費用		(179,858)	(192,731)
財務費用－淨額		57,581	131,869
資產減值損失		(93,443)	(48,004)
加：公允價值變動收益／(損失)		1,081,321	(75,496)
投資收益		148,233	703,343
其中：對合營企業和聯營企業的投資收益		69,208	89,691
營業利潤		1,376,953	1,307,827
加：營業外收入		78,724	2,883
其中：非流動資產處置利得		176	—
減：營業外支出		(29,099)	(32,686)
其中：非流動資產處置損失		—	—
利潤總額		1,426,578	1,278,024
減：所得稅費用	6	(415,512)	(270,235)
淨利潤		1,011,066	1,007,789
歸屬於母公司股東的淨利潤		503,293	661,130
少數股東損益		507,773	346,659
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)		0.25	0.33
—稀釋每股收益(人民幣元)		0.25	0.33

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	截至二零一五年 六月三十日止 六個月期間 未經審計	截至二零一四年 六月三十日止 六個月期間 未經審計
淨利潤	1,011,066	1,007,789
其他綜合收益的稅後淨額	8,671	(676,187)
以後將重分類進損益的其他綜合收益	8,671	(676,187)
—可供出售金融資產公允價值變動	6,306	(19,210)
—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	(9,877)	737
—現金流量套期損益的有效部分	12,242	—
綜合收益總額	1,019,737	331,602
歸屬於母公司股東的綜合收益/(損失)總額	511,964	(15,057)
歸屬於少數股東的綜合收益總額	507,773	346,659

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一五年 六月三十日 未經審計	二零一四年 十二月三十一日 經審計
	附註		
流動資產			
貨幣資金		12,659,422	13,897,026
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		291,927	162,863
應收票據		-	4,113
應收賬款	9	704,011	946,333
預付款項		263,271	230,710
應收利息		1,520	3,564
應收股利		26,813	9,825
其他應收款		3,318,314	1,295,407
存貨		57,045,915	48,768,112
被劃分為持有待售的資產		9,921	202,664
其他流動資產		2,156,846	1,823,749
流動資產合計		76,477,960	67,344,366
非流動資產			
可供出售金融資產		91,828	63,420
長期應收款		1,777,033	562,024
長期股權投資		3,353,755	2,451,235
投資性房地產		8,712,682	7,225,258
固定資產		466,513	439,465
衍生金融資產		29,185	-
無形資產		39,038	39,561
商譽		172,137	172,137
長期待攤費用		94,267	79,236
遞延所得稅資產		404,775	302,854
其他非流動資產		2,450	-
非流動資產合計		15,143,663	11,335,190
資產總計		91,621,623	78,679,556

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	二零一五年 六月三十日 未經審計	二零一四年 十二月三十一日 經審計
流動負債			
短期借款		7,013,943	5,660,075
應付票據		33,389	43,845
應付賬款	10	4,409,671	4,049,518
預收款項		13,814,818	11,619,971
應付職工薪酬		64,317	209,795
應交稅費		1,781,395	2,482,591
應付利息		254,411	170,041
應付股利		283,027	1,055,671
其他應付款		1,510,158	2,554,107
一年內到期的非流動負債		9,388,327	5,919,603
劃分為持有待售的負債		-	49,169
流動負債合計		38,553,456	33,814,386
非流動負債			
長期借款		23,462,460	17,731,362
應付債券		6,195,868	3,217,112
長期應付款		660,250	1,530,000
遞延所得稅負債		1,243,453	969,718
衍生金融負債		-	3,452
非流動負債合計		31,562,031	23,451,644
負債合計		70,115,487	57,266,030
股東權益			
股本		2,027,960	2,027,960
資本公積		580,758	706,109
其他綜合收益		589,805	581,134
盈餘公積		360,628	360,628
未分配利潤		5,440,604	5,444,301
歸屬於母公司股東權益合計		8,999,755	9,120,132
少數股東權益		12,506,381	12,293,394
股東權益合計		21,506,136	21,413,526
負債及股東權益總計		91,621,623	78,679,556

(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。

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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(1) 截至二零一五年六月三十日止六個月期間及二零一五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	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	4,545	1,737	59,669	27,250	103	53,342	(199,404)	132,522
利息費用	(73,947)	(8,402)	(292)	(28,498)	(43,770)	(21,546)	(117,151)	199,404	(94,202)
對聯營和合營企業的投資收益	64,064	(4,848)	-	(433)	2,185	-	8,240	-	69,208
資產減值損失	-	(8,631)	-	(84,812)	-	-	-	-	(93,443)
折舊費和攤銷費	(3,035)	(549)	(167)	(2,142)	(8,541)	(11,486)	(6,373)	-	(32,293)
利潤/(虧損)總額	120,074	233,667	55,977	172,086	879,482	(18,970)	(15,738)	-	1,426,578
所得稅費用	(8,666)	(62,406)	(13,614)	(58,299)	(235,304)	-	(37,223)	-	(415,512)
淨利潤/(虧損)	111,408	171,261	42,363	113,787	644,178	(18,970)	(52,961)	-	1,011,066
非流動資產(不包括金融資產 及遞延所得稅資產)總額	1,765,428	304,697	1,155	666,701	8,712,682	385,608	720,543	(1,263,509)	11,293,305
資產總額	96,427,443	23,744,751	7,866,331	33,038,095	9,362,733	1,390,449	30,696,811	(110,904,990)	91,621,623
負債總額	(84,066,023)	(20,395,292)	(5,295,074)	(27,769,290)	(3,237,073)	(1,344,781)	(28,288,176)	100,280,222	(70,115,487)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	809,294	537,966	982,724	862,009	161,762	-	-	-	3,353,755
長期股權投資以外的 其他非流動資產增加額	914,221	33,574	1,190	725	1,520,309	97	15,741	-	2,485,857

截至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。

二零一五年六月三十日，本集團位於其他國家的非流動資產為6,974,000元。

(2) 截至二零一四年六月三十日止六個月期間及二零一四年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一四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	天津	成渝	其他					
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)	-
主營業務成本	(521,447)	(622,407)	(1,069,222)	(879,732)	-	(41,668)	-	-	(3,134,476)
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收益	(5,656)	1,281	-	88,957	5,109	-	-	-	89,691
資產減值損失	-	-	-	(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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(b) 二零一四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	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	843,900	147,607	673	519,808	7,225,258	329,410	269,162	(818,137)	8,517,681
對聯營企業和合營企業 長期股權投資	646,845	543,096	697,117	404,600	159,577	-	-	-	2,451,235
長期股權投資以外的 其他非流動資產增加額	3,294	2,232	148	-	3,756,019	162	4,919	-	3,766,774
資產總額	69,457,322	21,083,362	6,819,859	33,970,021	7,552,278	1,195,221	31,564,554	(92,963,061)	78,679,556
負債總額	(56,548,796)	(17,668,980)	(4,257,887)	(28,329,872)	(2,460,522)	(1,130,583)	(29,378,018)	82,508,628	(57,266,030)

截至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7,568,000元。

3. 營業收入和營業成本

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月期間
主營業務收入(a)	5,429,482	4,418,566
其他業務收入(b)	17,762	100,767
合計	<u>5,447,244</u>	<u>4,519,333</u>
	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月期間
主營業務成本(a)	4,387,726	3,134,476
其他業務成本(b)	1,647	90,209
合計	<u>4,389,373</u>	<u>3,224,685</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一五年 六月三十日止六個月期間		截至二零一四年 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
房地產銷售及相關諮詢服務	5,320,690	4,349,697	4,337,215	3,092,808
奧特萊斯租賃收入	66,567	-	38,547	-
酒店經營	42,225	38,029	42,804	41,668
合計	<u>5,429,482</u>	<u>4,387,726</u>	<u>4,418,566</u>	<u>3,134,476</u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一五年 六月三十日止六個月期間		截至二零一四年 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
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	17,762	1,647	6,403	139
合計	<u>17,762</u>	<u>1,647</u>	<u>100,767</u>	<u>90,209</u>

4. 營業稅金及附加

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月期間
營業稅	279,505	220,333
土地增值稅	84,098	58,613
其他稅金	39,201	25,130
合計	<u>402,804</u>	<u>304,076</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

5. 毛利

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月期間
營業收入	5,447,244	4,519,333
減：營業成本	(4,389,373)	(3,224,685)
營業稅	(279,505)	(220,333)
其他稅金	(39,201)	(25,130)
毛利	<u>739,165</u>	<u>1,049,185</u>

6. 所得稅費用

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% (截至二零一四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%的稅率計算利得率稅，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 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月期間
當期所得稅	179,390	209,840
遞延所得稅	<u>236,122</u>	<u>60,395</u>
合計	<u>415,512</u>	<u>270,235</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月期間
利潤總額	<u>1,426,578</u>	<u>1,278,024</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	356,645	319,506
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(17,302)	(22,423)
不得扣除的成本、費用和損失	1,587	566
非應納稅收入	(53,788)	(175)
以前年度未確認的可抵扣暫時性差異	(42,217)	(80,700)
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(10,643)	(31,780)
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	131,207	77,943
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	11,028	-
當期代扣代繳所得稅的影響	-	3,563
較低企業所得稅稅率的影響	(10,970)	-
補繳以前年度稅款	49,965	-
其他	-	3,735
所得稅費用	<u>415,512</u>	<u>270,235</u>

(i) 該金額為權益工具分紅，於子公司單家層面作為費用列支，可在稅前抵扣。

(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 二零一五年 六月三十日止 六個月期間	截至 二零一四年 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	503,293	661,130
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	2,027,960	2,027,960
基本每股收益(人民幣分每股)	<u>25</u>	<u>33</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益	<u>25</u>	<u>33</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

根據二零一五年三月三十一日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一四年現金股利，每股人民幣0.25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506,990,000元。(二零一四年派發二零一三年股利：每股人民幣0.22元，共計人民幣446,151,000元)。截至二零一五年六月三十日，二零一四年現金股利已全額支付。

董事會決議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月期間：無)。

9. 應收賬款

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
應收賬款	711,011	953,333
減：壞賬準備	(7,000)	(7,000)
淨額	<u>704,011</u>	<u>946,333</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條件確認。

(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：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
一年以內	110,014	671,505
一到二年	592,729	273,438
二到三年	251	129
三年以上	8,017	8,261
合計	<u>711,011</u>	<u>953,333</u>

於二零一五年六月三十日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣591,615,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣261,621,000元)，逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)，對應減值損失金額為人民幣7,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

應收賬款按類別分析如下：

	二零一五年六月三十日				二零一四年十二月三十一日			
	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	636,859	90	-	-	733,004	77	-	-
其他	74,152	10	(7,000)	9	220,329	23	(7,000)	4
合計	<u>711,011</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>	<u>1</u>	<u>953,333</u>	<u>100</u>	<u>(7,000)</u>	<u>1</u>

應收賬款按類別分析如下：

客戶類別	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
土地開發類客戶(i)	636,859	733,004
房地產銷售類客戶	22,526	192,470
其他	51,626	27,859
合計	<u>711,011</u>	<u>953,333</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縣一地塊的一級開發項目產生。

(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：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
一年以內	3,288,481	2,154,123
一年以上	<u>1,121,190</u>	<u>1,895,395</u>
合計	<u>4,409,671</u>	<u>4,049,518</u>

11. 淨流動資產

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
流動資產	76,477,960	67,344,366
減：流動負債	<u>(38,553,456)</u>	<u>(33,814,386)</u>
淨流動資產	<u>37,924,504</u>	<u>33,529,980</u>

12. 總資產減流動負債

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
資產總計	91,621,623	78,679,556
減：流動負債	<u>(38,553,456)</u>	<u>(33,814,386)</u>
總資產減流動負債	<u>53,068,167</u>	<u>44,865,170</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。於二零一五年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣7,028,149,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,528,320,000元)。

於二零一五年六月三十日，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。

14. 資產負債表日後事項

於二零一五年七月，本集團通過首創鉅大持有的全資子公司Rosy Capital Global Limited發行總額為人民幣1,300,000,000元的擔保票據。該票據期限為3年，票面固定年利率為5.25%。上述票據由首創鉅大提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保，並由首創集團提供維好協議。

管理層討論和分析

業績及股息

二零一五年上半年，本集團的營業收入為人民幣5,447,244,000元(二零一四年上半年：人民幣4,519,333,000元)，較去年同期增加21%，營業利潤為人民幣1,376,953,000元，較去年同期增長5%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣503,293,000元(二零一四年上半年：661,130,000元)，較去年下跌24%，基本每股收益為人民幣0.25元(二零一四年上半年：人民幣0.33元)，較去年同期每股收益下跌24%。董事會已決議不宣派截至二零一五年六月三十日止的中期股息。

銷售業績

二零一五年上半年，公司各項目售樓簽約面積約119.9萬平方米，較去年同期增長64.1%；實現總簽約金額人民幣121.2億元，較去年同期增長78.9%。五大核心城市簽約金額佔比約70%，其中京津簽約合計佔比53%，依然是貢獻銷售業績的主力；海外項目銷售貢獻提升，簽約金額佔比增至15%，已經成為貢獻公司簽約金額的重要力量。

上半年公司自銷團隊建立並初具規模，場外銷售渠道擴展至300餘個，立體複合營銷渠道進一步優化完善，有力支撐了公司的銷售業績。下半年，公司將繼續主推剛需和改善型產品，把握市場回暖機遇，加快供貨節奏，進一步推進立體複合營銷渠道建設，力爭實現全年人民幣350億元的銷售目標。

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)
五大核心城市	822,004	10,216	8,397,877
北京伊林郡	47,646	18,533	883,039
北京禧瑞都	768	102,687	78,830
北京新悅都	1,131	17,602	19,912
北京瀾茵山	16,832	18,560	312,390
北京悅都匯	1,126	9,500	10,695
北京悅洳匯	23,808	3,731	88,827
北京趙全營項目	123,553	11,135	1,375,771
北京紫悅台	1,950	22,065	43,018
天津國際城	2,992	7,353	22,000
天津溪堤郡	855	8,201	7,011
天津福緹山	17,167	15,891	272,796
天津國際半島	164,614	8,340	1,372,927
天津首創城	102,984	8,380	862,981
天津康橋郡	42,976	9,375	402,890
天津暖山	37,627	9,998	376,184
天津大河宸章	16,899	18,415	311,193
上海錦悅	27,605	22,799	629,346
重慶洪恩國際生活區	39,814	10,367	412,763
重慶光和城	58,037	5,291	307,067
重慶首創城	35,629	5,935	211,452
成都國際城	690	8,311	5,736
成都萬卷山	9,639	5,159	49,731
成都光和城	47,661	7,161	341,319

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)
其他地區	357,722	10,232	3,660,358
瀋陽國際城	5,221	7,063	36,871
瀋陽棋盤山1號	3,399	6,547	22,254
瀋陽光和城	23,821	4,948	117,857
無錫首創隼府	2,338	6,522	15,249
無錫悅府	10,952	8,055	88,217
江陰首創瑞府園	8,632	5,893	50,868
西安國際城	47,895	5,831	279,251
鎮江悅府	20,854	3,693	77,006
海南奧特萊斯綜合體	12,070	8,981	108,407
青島公園1號	9,825	7,330	72,014
青島香蜜湖	8,344	6,402	53,420
烟台陽光首院	42,001	6,113	256,744
青島空港國際中心	7,640	8,358	63,858
湖州悅府	9,814	6,685	65,604
昆山奧特萊斯綜合體	42,023	6,702	281,636
昆山島尚·東方秘境	21,493	11,336	243,630
澳洲North Rocks項目	40,000	18,120	724,800
澳洲Merrylands項目	14,618	27,805	406,460
澳洲Mega項目	26,782	25,996	696,212
車位	19,643	3,037	59,656
合計	1,199,369	10,104	12,117,890

商業地產

二零一五年上半年，公司商業地產業務綫經營業績快速增長，房山、萬寧、湖州三家奧特萊斯新引入品牌超過80個，總店鋪銷售額合計10.4億元，同比增長78.9%。昆山奧特萊斯預計也將於年內開業。

二零一五年上半年，公司紅籌上市平台首創鉅大完成西安項目收購，定位為公司商業地產平台。7月，首創鉅大成功獲取南昌市奧特萊斯項目，奧萊業務綫發展邁出重要一步；同月，首創鉅大成功發行三年期13億元境外人民幣債，票息率5.25%，並獲得惠譽國際BBB評級，首創鉅大開始成功發揮作為海外上市融資平台的功能。未來，依托強大平台優勢與資本運作優勢，首創鉅大奧萊業務綫將繼續向更多目標城市拓展，快速實現全國佈局。

酒店業務

二零一五年上半年，公司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。截止二零一五年六月三十日，公司酒店業務累計實現營業收入人民幣42,225,000元，平均入住率73%。

發展物業

二零一五年上半年，公司及其合營公司、聯營公司實現竣工項目概約落成總建築面積82.4萬平方米。

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
天津康橋郡一期	住宅	36,636	100%
天津首創城一期	住宅	49,610	100%
青島陽光香蜜湖二期	住宅	89,782	100%
昆山島尚東方秘境一、二期	住宅	52,666	51%
重慶光和城一期	住宅	260,937	28.24%
北京房山新悅都二期	住宅	88,207	100%
昆山奧特萊斯綜合體住宅二期、四期	住宅	195,834	100%
昆山奧特萊斯綜合體商業	商業	50,703	100%
合計		<u>824,375</u>	

土地儲備

二零一五年上半年，公司土地投資堅持聚焦五大核心城市，尤其抓住京津冀協同發展之機，加大京津區域土地投資，鞏固公司在京津冀一體化中的優勢地位。同時積極拓展海外市場。上半年，公司在北京、天津、成都等核心城市成功獲取優質土地資源總建築面積189萬平方米，總土地投資額人民幣143億元。其中，公司依托與母公司首創集團協同優勢，獲取北京海淀核心區永豐產業基地F1與B2兩個項目，總建築面積近50萬平方米。公司將以海淀永豐產業基地項目為依托，創新產業地產新模式，打造差異化競爭優勢，獲取新的利潤增長點。此外，集團繼續與澳洲知名開發商Dyldam集團深化合作，新增投資3個悉尼住宅項目，總建築面積13萬平方米。

截至二零一五年六月三十日，公司土地儲備總建築面積1,181萬平方米，地上建築面積918萬平方米；權益總建築面積893萬平方米，權益地上建築面積701萬平方米。土地儲備總建築面積中，91%為發展物業，8%為投資物業，1%為酒店物業。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。

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	未售總建面 (平方米)	未售地上建面 (平方米)
酒店物業							
1	中環假日酒店		北京市西城區	酒店	100%	50,712	38,140
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	北京奧特萊斯		北京市朝陽區	商業	100%	170,651	130,751
4	湖州奧特萊斯		江蘇省湖州市 太湖旅遊度假區	商業	100%	185,146	175,400
5	海南奧特萊斯		海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	103,180	100,879

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	未售總建面 (平方米)	未售地上建面 (平方米)
6	昆山奧特萊斯		江蘇昆山市東部新城	商業	100%	101,300	101,300
7	西安奧特萊斯		陝西省西安市 經濟技術開發區	商業	92.56%	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
9	麗澤金融商務區		北京市豐台區	商業/寫字樓		253,990	188,000

發展物業

10	北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海淀區	住宅	100%	12,331	12,048
11	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅/商業	100%	31,134	22,938
12	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	168,283	143,853
13	北京密雲鳳莊園項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	127,865	116,408
14	北京長陽鎮項目	芭蕾雨	北京市房山區	住宅	100%	6,127	5,393
15	北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅/商業	100%	6,230	3,799
16	大興孫村項目	悅都匯	北京市大興區	住宅/公寓/ 商業	100%	52,998	49,016
17	北京平谷大興莊項目	悅洳匯	北京市平谷區	住宅/商業	10%	11,128	6,640
18	北京趙全營F1-01項目	派尚國際	北京市順義區	公寓/商業	100%	35,640	26,960
19	北京趙全營F02項目	悅樹灣	北京市順義區	住宅/ 公寓/商業	100%	110,601	66,009
20	北京趙全營F04項目	悅樹匯	北京市順義區	住宅/公寓	100%	135,762	68,514
21	麗澤金融商務區項目		北京市豐台區	公寓/寫字樓		179,786	168,000

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	未售總建面 (平方米)	未售地上建面 (平方米)
22	北京房山高教園項目	紫悅台	北京市房山區	住宅／公寓／商業	100%	169,234	154,106
23	北京海淀太平莊項目		北京市海淀區	住宅／公寓	25%	22,041	16,136
24	順義新城17街區		北京市順義區	住宅／商業	100%	159,612	127,584
25	順義仁和鎮		北京市順義區	公寓／商業	14.55%	148,307	109,807
26	順義趙全營F2-01項目		北京市順義區	公寓／商業	100%	48,155	34,555
27	順義南法信 (新城26街區)		北京市順義區	公寓／商業	12.5%	297,467	206,707
28	海淀永豐產業基地F1		北京市海淀區	住宅／公寓／商業／寫字樓	100%	286,377	208,702
29	海淀永豐產業基地B2		北京市海淀區	公寓／寫字樓／商業	50%	191,500	149,376
30	天津伴山項目	天津 首創國際城	天津市塘沽區	住宅／商業	100%	25,598	5,789
31	天津華明項目	溪緹郡	天津市東麗區	住宅／公寓／商業	40%	69,945	69,945
32	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅／寫字樓	40%	17,100	17,100
33	天津雙港121項目	福緹山	天津市津南區	住宅／公寓／商業／寫字樓	55%	92,230	92,230
34	天津雙港122項目	天津	天津市津南區	住宅	55%	20,101	19,207
35	天津武清項目	A-Z Town 國際半島	天津市武清區	住宅／商業／寫字樓／酒店	100%	306,396	306,396

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	未售總建面 (平方米)	未售地上建面 (平方米)
36	天津生態城項目	康橋郡	天津市濱海新區	住宅	100%	9,894	9,894
37	天津洪泥河項目	天津 首創城	天津市津南區	住宅／商業	100%	345,813	235,813
38	天津梨雙路項目	暖山	天津市津南區	住宅	100%	157,678	113,968
39	天津北運河項目	大河宸章	天津市河北區	住宅／公 寓／商業	100%	282,308	189,551
40	天津中山路項目	大都會	天津市河北區	住宅／商業／ 寫字樓	100%	175,000	124,000
41	瀋陽沈瑩路項目	瀋陽首創 國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／公寓／ 商業	30%	88,083	49,826
42	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%	404,278	375,925
43	瀋陽沈中大街項目	光和城	瀋陽市渾南新城	住宅／商業	100%	595,941	516,566
44	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／商業	100%	14,856	9,835
45	成都北泉路項目	東公元	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業	55%	49,981	0
46	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%	103,882	33,404
47	成都青龍場項目	成都 光和城	四川省成都市成華區	住宅／商業	100%	242,711	167,999
48	成都華新村項目	嬌子1號	四川省成都市錦江區	住宅／商業	27.78%	271,084	191,540
49	成都68信箱項目	天禧68#	四川省成都市成華區	住宅／商業	27.78%	314,433	228,759
50	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	92.56%	590,621	378,707
51	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際 生活區	重慶市江北區	住宅／商業	100%	167,939	52,806

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	未售總建面 (平方米)	未售地上建面 (平方米)
52	重慶西永項目	光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／公寓／商業	28.24%	228,704	121,673
53	重慶嘉陵廠項目	重慶首創城	重慶市沙坪壩區	住宅／商業	27.78%	801,561	609,260
54	上海松江項目	錦悅	上海市松江區	住宅／商業	100%	107,072	85,324
55	上海嘉定項目		上海市嘉定區	住宅／商業	60%	298,279	232,806
56	上海青浦盈浦街道項目		上海市青浦區	住宅／商業	100%	168,661	120,716
57	上海松江永豐街道項目		上海市松江區	住宅	28%	93,488	64,282
58	無錫東亭鎮項目	首創隼府	江蘇省無錫市錫山區	住宅／商業	100%	26,712	13,819
59	無錫機場路項目	無錫首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅／商業	100%	23,992	5,029
60	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%	600,127	553,987
61	湖州仁皇山	湖州首創悅府	江蘇省湖州市仁皇山區	住宅／商業	55%	41,385	33,117
62	鎮江國家大學科技園項目	鎮江首創悅府	江蘇省鎮江市技術開發區	住宅／商業	100%	37,277	37,277
63	江蘇江陰敵悅項目	首創瑞府園	江蘇省江陰市敵山灣	住宅／商業	100%	150,916	132,409
64	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	51%	305,088	294,148
65	昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯綜合體	江蘇省昆山市東部新城	住宅／公寓／商業	100%	773,667	559,725
66	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／公寓／商業		195,552	195,552

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	未售總建面 (平方米)	未售地上建面 (平方米)
67	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅／公寓／商業	100%	23,926	16,336
68	青島千千樹	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅／商業	100%	8,402	8,716
69	青島楊埠寨項目	公園1號·東園	山東省青島市城陽區	住宅／商業	100%	25,922	25,922
70	烟台陽光首院項目	陽光首院	山東省烟台市福山區	住宅／商業	100%	177,822	177,984
71	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市	商業／寫字樓	100%	110,984	112,522
72	澳洲Mega項目		澳大利亞悉尼市	住宅		34,699	34,699
合計						<u>11,805,922</u>	<u>9,182,648</u>

員工

截至二零一五年六月三十日，本集團擁有規模為1,916人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.8歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔70%，其中碩士及以上學歷員工佔14%。專業方面，具有中高級職稱員工佔20%。

二零一五年上半年，集團進一步深化戰略型總部定位，積極應對行業與市場變化，推進組織變革，提升組織效能，加快規模增長。新企業文化價值觀的全面詮釋與落地，為跨越式發展提供不斷進取的動力，成為一流企業組織堅實的文化基礎。同時，不斷完善績效激勵體系，全面升級項目跟投機制，激發合夥人團隊協同動力。鞏固公開透明的人才選拔機制，落實領導力提升計劃，啓動專項人才訓練營，升級人才結構，夯實團隊力量，推動公司向業界一流健康組織的方向邁進。

經營環境分析

全國房地產市場概述

二零一五年上半年，國內經濟發展趨緩，顯現一定下行壓力。期間多項政策出台以穩定經濟發展，因此宏觀經濟總體依然保持穩健，並在二季度顯現企穩回升跡象。二零一五年上半年，國內生產總值同比增長7%。

上半年，地產行業迎來多項利好。3月政府工作報告中明確提出，穩定住房消費，支持居民自住和改善性住房需求；330新政等從稅收、信貸等多方面鬆綁行業調控，釋放市場需求；多次降息降準增強市場流動性，房企融資成本降低，資金來源更為充足；戶籍制度改革、新型城鎮化建設、區域協同發展等提上日程，長效機制建設穩步推進。至6月底，地產行業基本結束去年以來的下行態勢，量價企穩回升。

根據國家統計局資料，二零一五年上半年，全國房地產開發投資43,955億元，同比名義增長4.6% (扣除價格因素實際增長5.7%)，其中，住宅投資29,506億元，增長2.8%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為67.1%。一至六月份，房地產開發企業房屋施工面積637,563萬平方米，同比增長4.3%；房屋新開工面積67,479萬平方米，同比下降15.8%；房屋竣工面積32,941萬平方米，同比下降13.8%；房地產開發企業土地購置面積9800萬平方米，同比下降33.8%。

銷售方面，一至六月份，商品房銷售面積50,264萬平方米，同比增長3.9%。其中，住宅銷售面積增長4.5%，辦公樓銷售面積下降2.4%，商業營業用房銷售面積增長3.5%。商品房銷售額34,259億元，增長10.0%，增速提高6.9個百分點。其中，住宅銷售額增長12.9%，辦公樓銷售額下降1.8%，商業營業用房銷售額下降1.2%。

區域方面，受供求關係影響，行業內部分化態勢繼續加劇。一綫城市對行業利好政策表現出更強的敏感性，行業回升力度明顯超過二三綫城市。成交量方面，各級城市均明顯出現同比回升，一綫城市同比增幅最大。價格方面，一綫城市上漲態勢明顯，二三綫城市價格繼續下探，三綫城市同比跌幅繼續擴大。

產品方面，二零一五年政府工作報告明確提出支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。剛需產品在銷售業績中佔據主力位置。改善性需求產品作為居民消費性住房的組成部分，在各地公積金及信貸政策紛紛放寬的刺激下，市場需求快速增加，成為上半年引領行業回暖的重要力量。

展望下半年，行業預計將持續回暖，供需比逐漸改善，保持平穩增長態勢。宏觀經濟上行基礎仍不牢固，經濟政策與行業政策將持續寬鬆，長效機制建設繼續推進，行業市場化程度繼續加強，市場需求進一步釋放。同時，新型城鎮化及區域協同發展戰略利好將持續顯現，業務深耕此類區域的房企有望獲得更多政策優勢及資源獲取整合優勢，當地樓市將迎來重要發展良機。

環渤海房地產市場概述

二零一五年一季度，以京津為代表的環渤海區域持續去年以來的下行趨勢，但在二季度表現出對330新政等行業利好政策強烈的敏感性，止跌回升，至年中已經連續三月環比上升。京津區域地產市場開始逐漸回歸穩定增長的軌道。

四月，《京津冀協同發展規劃綱要》獲批，確立了在京津冀地區六年投資42萬億的目標，以支持該區域經濟的長期發展，地產行業將釋放更大潛力。首先，京津冀區域一體化資源優勢互補，協同效應增強，經濟發展更具潛力，區域消費能力將大大增強；其次，京津冀一體化帶來區域交通、基礎設施及文化商業等配套設施的全面發展，從而帶動京津城市周邊區域的購房需求及房屋價格；再次，產業地產等地產模式作為區域協同發展及新型城鎮化的重要力量，為房地產企業帶來新的發展契機。公司在京津地區擁有大量優質土地儲備及一級開發業務，將成為京津冀協同發展政策的最大受益者之一。

長三角房地產市場概述

以上海為中心，南京、杭州等城市為副中心的長三角區域，也顯現出對房地產利好政策的高度敏感，於上半年觸底回升，呈現持續回暖態勢。上海房價已經連續六個月環比上漲，南京杭州等地也都在期內結束連跌態勢，出現環比上升。

長三角區域一體化進程繼續推進，持續催生行業需求。四月，上海、江蘇、浙江、安徽、江西四省一市商務部門，在上海召開「二零一五年推進長三角區域市場一體化發展工作會議」，商定了二零一五年推進長三角區域市場一體化發展工作要點，區域協同發展進一步深化。未來，物流標準化、農產品流通等領域將會成為該區域一體化的新亮點。同時，上半年該區域新型城鎮化取得重要進展，安徽江蘇兩省以及多個市鎮被作為新型城鎮化試點區域，預期將產生強大輻射網效應，地產行業因此受益。

中西南房地產市場概述

相比有一綫城市領頭的環渤海與長三角區域，西部二綫城市成都、重慶房價並未表現出一致的企穩回升。成都房價連續三個月環比上漲的同時，重慶房價依然處於上下震蕩調整期，但成交量方面，成渝地區已經一致表現出強勁的復蘇勢頭，成交量快速回升，回暖態勢明顯。

在交通網不斷完善，經濟、文化一體化程度不斷加強的同時，成渝地區又迎來新的行業重要利好。三月，國家發展改革委、外交部、商務部聯合發布《推動共建絲綢之路經濟帶和二十一世紀海上絲綢之路的願景與行動》(簡稱「一帶一路」)。在「一帶一路」規劃下，作為西部重鎮，成都、重慶的社會經濟發展將會更進一步，行業也將迎來更為廣闊的發展空間。

澳大利亞房地產市場概述

澳大利亞經濟近年來持續處於轉型期，經濟增長的發動機從過去的鐵礦石等原材料生產投資與出口逐漸向其他行業轉型，經濟增長速度與歷史趨勢大致相同，體現了澳大利亞央行(RBA)降息對經濟刺激的有效性。上半年，澳大利亞央行繼續降息，基本利率已處於歷史最低點，家庭的利息壓力明顯下降，這也有助於增加家庭的可支配收入，帶領零售消費的增加，房價和房地產開發也受益於低利率。

澳大利亞憑藉相對穩定的經濟、發達的教育、優越的自然和社會環境，一直是房產投資的熱門國家，近幾年澳大利亞為拉動經濟增長放鬆移民政策，澳洲政府二零一二年五月起宣佈首個「500萬投資移民計劃」更是吸引了越來越多的置業需求，其房地產市場在二零一五年延續了二零一四年的火熱漲勢，特別是東部沿岸地區的首府城市房價全綫上漲。二零一五年第一季度，在悉尼和墨爾本等城市的帶領下，澳大利亞房價環比上季度上漲了0.89%，其中悉尼房價連續三個月累計漲幅超過7%。考慮到人口增長、留學及移民需求旺盛、現有住房供不應求等因素的持續，預期中短期內悉尼房地產市場將繼續上行。

展望

二零一五年下半年，宏觀經濟政策預計將持續寬鬆，行業調控有望進一步鬆綁；新型城鎮化與區域協同發展戰略將進一步落地實施，長效機制建設穩步推進，改革紅利顯現；市場需求持續釋放，行業企穩回升，重回增長態勢，公司面臨規模突破，實現跨越發展的重要機遇。

公司將在二零一五年下半年推行以下發展策略：

1. 加強核心城市與海外地區供貨，保證年內充足優質貨源；推進立體複合營銷渠道優化升級，自銷團隊全面上綫，強化管理，形成渠道良性競爭；優化項目公司業績獎懲，推行季度激勵制，保證銷售節奏；力爭實現年度簽約銷售350億的目標。

2. 聚焦核心城市投資，適當增加改善型產品比重；加強與母公司首創集團資源協同，推進北京CBD核心區土地一二級開發項目、北京地鐵沿綫項目、天津武清大二期項目等核心戰略資源獲取；開發收購並舉，壯大奧萊綜合體業務規模；繼續縱深澳洲項目合作開發，增強境內境外市場協同。
3. 推進產品標準化體系建設和應用，從營銷、設計、成本三方入手，多管齊下，提升產品競爭力；推進樂惠家社區O2O平台，建設提升客戶增值服務，並通過與萬科合作設立物業服務公司，借助萬科「睿服務」提升物業管理水平和產品競爭力；嚴格項目成本管控，戰略集中採購平台全面上綫，落實陽光透明的成本管理機制。
4. 依托境內寬鬆貨幣政策與直接融資的良好時機，積極推進境內債券融資，持續尋求大規模長期限低成本融資；全力實現股本融資突破，境內爭取母公司資金和資產注入機會，境外加快提升首創鉅大紅籌平台融資能力；引入大型金融機構探索資產證券化、地產基金等方式，創新資本運作，盤活存量資產。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零一五年上半年，本集團的營業收入約為人民幣5,447,244,000元(二零一四年上半年：人民幣4,519,333,000元)，較二零一四年上半年增加約21%。營業收入增加的主要原因是本期內新竣工入住項目的增加。

二零一五年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約14%，與二零一四年上半年23%的毛利率相比下降9個百分點，主要原因是本期北京地區高毛利物業收入佔營業收入比重同比二零一四年上半年下降。

二零一五年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣1,376,953,000元(二零一四年上半年：人民幣1,307,827,000元)，較二零一四年上半年上升約5%。

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。於二零一五年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣91,621,623,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣78,679,556,000元)，非流動資產為人民幣15,143,663,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,335,190,000元)，總負債為人民幣70,115,487,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣57,266,030,000元)，其中，流動負債為人民幣38,553,456,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣33,814,386,000元)，非流動負債為人民幣31,562,031,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣23,451,644,000元)，股東權益為人民幣21,506,136,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣21,413,526,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一五年六月三十日的流動比率為1.98(二零一四年十二月三十一日：1.99)。

於二零一五年六月三十日，本集團現金及銀行存款為人民幣12,659,422,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣13,897,026,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一五年六月三十日，本集團貸款及公司債券共計人民幣46,060,598,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣32,528,152,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣29,658,328,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣20,948,474,000元)，銀行貸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。

本集團於二零一五年六月三十日的淨資本負債率約為155%(二零一四年十二月三十一日：87%)。本集團資本負債率的計算方法是將借款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

本集團之附屬公司上海首浦置業有限公司於二零一五年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首青置業有限公司於二零一五年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京金億豐置業有限公司於二零一五年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京天智盈置業有限公司於二零一五年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津興泰吉盛置業有限公司於二零一五年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京旭嘉置業有限公司於二零一五年五月成立，本集團持有其100%股權。

本期內，本集團之附屬公司首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)完成向本集團發行可轉換優先股，以收購本集團之附屬公司西安首創新開置業有限公司(以下稱「西安新開」)100%股權。收購完成後，本集團持有首創鉅大和西安新開92.56%的淨資產份額。

本期內，本集團出資持有北京同創金龍置業有限公司(以下稱「同創金龍」)20%股權。同年，本集團收購同創金龍5%股權，收購完成後，本集團合計持有同創金龍25%股權。

本期內，本集團收購北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司(以下稱「中關村設計園」)50%股權，收購完成後，中關村設計園成為本集團之合營公司。

本期內，本集團收購上海松銘房地產開發有限公司(以下稱「上海松銘」)28%股權。收購完成後，上海松銘成為本集團之合營公司。

本期內，本集團收購上海恒固房地產開發有限公司(以下稱「上海恒固」)28%股權。收購完成後，上海恒固成為本集團之合營公司。

本期內，本集團認購珠海橫琴瑞元偉華股權投資中心(有限合夥)(以下稱「珠海橫琴偉華基金」)22.50%的中間級份額。根據合夥協定，本集團與其他股東共同控制珠海橫琴偉華基金的投資和經營決策，因此將其仍作為合營企業核算。

本期內，本集團處置上海首嘉置業有限公司40%股權(以下稱「上海首嘉」)，處置完成後，本集團持有其60%股權，與合作方共同控制上海首嘉的重大決策，上海首嘉成為本集團之合營公司。

本期內，本集團與原附屬公司首創青旅置業(昆山)有限公司(以下稱「首創青旅」)的合作方達成協議，共同決定首創青旅的重大決策。章程變更完成後，首創青旅成為本集團之合營公司。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣1,000,000,000元(二零一四年十二月三十一日：無)以股權質押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣4,683,400,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,953,702,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣840,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣570,000,000元)以投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物作為抵押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣400,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣400,000,000元)以股權作質押，土地使用權和房屋建築物抵押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣400,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣497,900,000元)以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣4,786,000,000元(二零一四年十二月三十一日：1,050,000,000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。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣3,018,970,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,029,500,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣8,942,810,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,309,960,000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。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣1,500,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣900,000,000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。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣1,880,919,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,311,105,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣65,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣72,500,000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。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣2,803,604,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣809,070,000元)系本集團取得的信用借款。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣160,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，本集團房地產開發專案收益權質押，本集團土地使用權和房屋建築物抵押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣400,000,000元(二零一四年十二月三十一日：無)由本集團房地產開發專案收益權質押，本集團土地使用權和房屋建築物抵押借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣770,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣780,000,000元)由首創集團和本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣1,220,000,000元(二零一四年十二月三十一日：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。

於二零一五年六月三十日，貸款人民幣5,000,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,000,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

6. 公司債券

於二零一二年十一月，Central Plaza Development Ltd. (「Central Plaza」)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. (「IFC」)。

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%，系本集團取得的信用債券。

7. 中期票據

於二零一四年二月，Central Plaza設立有擔保中期票據及永續證券計畫(該計畫)，而IFC或(視情況而定)本公司就根據該計畫將予發行的證券提供擔保。根據該計畫，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根據該計畫進行提取，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根據該計畫進行提取，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。

8. 權益工具

截至二零一五年六月三十日，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畫，發行450,000,000美元永續證券，分派率為7.125%。

於二零一三年十二月，民生加銀設立專項資管計畫募集人民幣2,200,000,000元。由於該專項資管計畫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。除本公司認購的次級份額外，該資管計畫募集資金人民幣2,010,000,000元，於合併層面確認為少數股東權益。於二零一五年三月，本集團依據該資管計畫《投資協定》，宣告將於二零一五年十二月二十日償還該專項資管計畫本金，由於本集團已具有確定的償還時間和義務，該資管計畫被分類到負債類別。

於二零一四年六月，民生加銀募集人民幣1,500,000,000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1,335,000,000元。

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580,125,000元。

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963,900,000元。

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1,076,400,000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，於二零一五年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣7,028,149,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,482,465,000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。

於二零一五年六月三十日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣17,817,780,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣14,058,600,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的5,250,000,000元人民幣公司債和850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一五年六月三十日，本集團為資管計劃人民幣6,440,000,000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(包括審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審計中期報告)進行磋商。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至二零一五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。

截至二零一五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

在二零一五年一月一日至二零一五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

香港，二零一五年八月十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事王灝先生(董事長)、唐軍先生(總裁)及張勝利先生；非執行董事劉曉光先生、宋豐景先生及沈建平先生；以及獨立非執行董事吳育強先生、王洪先生及李旺先生。