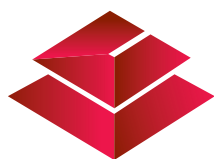


香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

截至二零一二年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零一二年六月三十日止六個月

營業收入	人民幣3,484,843,000元
毛利	人民幣1,325,371,000元
歸屬於母公司股東的淨利潤	人民幣514,193,000元
每股收益	人民幣25分

董事會決議不派發截至二零一二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」）截至二零一二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。

本集團二零一二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二零一二年八月二十日批准。

合併利潤表

	附註	截至二零一二年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元 未經審計	截至二零一一年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元 未經審計
營業收入	3	3,484,843	1,657,787
減：營業成本	3	(1,949,626)	(670,749)
營業税金及附加	4	(469,031)	(352,373)
銷售費用		(115,020)	(68,647)
管理費用		(122,581)	(113,856)
財務費用－淨額		5,608	28,554
資產減值損失		(14,240)	—
加：投資收益		38,352	23,931
其中：對合營企業和聯營企業的投資收益		6,508	23,931
營業利潤		858,305	504,647
加：營業外收入		1,313	10,572
減：營業外支出		(1,614)	(1,291)
其中：非流動資產處置損失		(5)	(2)
利潤總額		858,004	513,928
減：所得稅費用	6	(239,777)	(150,897)
淨利潤		618,227	363,031
歸屬於母公司股東的淨利潤		514,193	307,513
少數股東損益		104,034	55,518
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	0.15
稀釋每股收益（人民幣元）		0.25	0.15
其他綜合收益／（虧損）		10,564	(32,227)
綜合收益總額		628,791	330,804
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		524,757	275,286
歸屬於少數股東的綜合收益總額		104,034	55,518

合併資產負債表

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審計	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審計
流動資產			
貨幣資金		9,159,089	8,352,243
應收賬款	9	73,123	139,987
預付款項		211,468	231,596
應收股利		71,032	71,032
其他應收款		983,024	769,031
存貨		23,356,689	22,568,908
其他流動資產		935,343	811,378
		<hr/>	<hr/>
流動資產合計		34,789,768	32,944,175
		<hr/>	<hr/>
非流動資產			
可供出售金融資產		138,027	112,480
長期應收款		687,153	824,167
長期股權投資		1,615,231	1,627,197
投資性房地產		3,143,877	1,296,468
固定資產		482,955	500,916
無形資產		42,174	42,697
長期待攤費用		1,188	1,335
遞延所得稅資產		255,306	188,913
其他非流動資產		172,770	172,770
		<hr/>	<hr/>
非流動資產合計		6,538,681	4,766,943
		<hr/>	<hr/>
資產總計		41,328,449	37,711,118
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審計	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審計
流動負債			
短期借款		1,370,000	1,260,000
應付賬款	10	2,588,261	2,813,588
預收款項		8,288,451	7,768,754
應付職工薪酬		71,773	121,355
應交稅費		1,897,533	1,740,933
應付利息		100,145	132,724
應付股利		553,259	884,747
其他應付款		2,126,104	2,901,950
一年內到期的非流動負債		3,918,680	3,581,522
流動負債合計		20,914,206	21,205,573
非流動負債			
長期借款		10,025,898	5,999,287
應付債券		2,137,901	2,134,974
遞延所得稅負債		123,867	143,050
非流動負債合計		12,287,666	8,277,311
負債合計		33,201,872	29,482,884
股東權益			
股本		2,027,960	2,027,960
資本公積		946,391	1,081,696
盈餘公積		330,231	330,231
未分配利潤		2,353,760	2,224,879
外幣報表折算差額		(5,958)	2,638
歸屬於母公司股東權益合計		5,652,384	5,667,404
少數股東權益		2,474,193	2,560,830
股東權益合計		8,126,577	8,228,234
負債及股東權益總計		41,328,449	37,711,118

附註：

1. 財務報表的編制基礎

本財務報表按照財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定（以下合稱「企業會計準則」）編製。

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技術和市場戰略，因此，本集團分別獨立管理各個報告分部的生產經營活動，分別評價其經營成果，以決定向其配置資源並評價其業績。

本集團有報告分部是提供不同產品

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

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

(1) 截至二零一二年六月三十日止六個月期間分部信息

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配的金額 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元				
對外交易收入	2,086,018	95,784	904,802	241,084	49,512	107,643	-	3,484,843
分部間交易收入	-	-	-	89,109	-	-	(89,109)	-
利息收入	129,761	9,339	6,204	39,873	87	138,525	(257,964)	65,825
利息費用	(94,349)	-	(7,187)	(75,930)	(8,674)	(122,304)	248,228	(60,216)
對聯營和合營企業的投資收益／(損失)	1,895	(10,567)	-	15,180	-	-	-	6,508
資產減值損失計提	4,000	-	-	-	-	10,240	-	14,240
折舊費和攤銷費	(2,026)	(225)	(321)	(2,837)	(12,924)	(2,873)	-	(21,206)
利潤／(虧損)總額	727,922	23,738	213,046	(14,599)	(11,141)	43,802	(124,764)	858,004
所得稅費用	(200,719)	(5,846)	(51,515)	(1,124)	-	(11,437)	30,864	(239,777)
淨利潤／(虧損)	527,203	17,892	161,531	(15,723)	(11,141)	32,365	(93,900)	618,227
資產總額	24,280,025	10,033,977	7,626,020	28,460,993	572,034	18,369,916	(48,014,516)	41,328,449
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	174,957	566,832	-	873,442	-	-	-	1,615,231
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	1,656,366	86	452	205,531	114	1,041	-	1,863,590

截至二零一二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。

二零一二年六月三十日，本集團無位於其他國家的非流動資產。

(2) 截至二零一一年六月三十日止六個月期間及二零一一年十二月三十一日分部信息

(a) 截至二零一一年六月三十日止六個月期間分部信息

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配的金額 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元				
對外交易收入	1,440,318	87,620	11,913	71,256	46,680	-	-	1,657,787
分部間交易收入	-	-	-	54,468	-	-	(54,468)	-
利息收入	31,674	6,083	22,497	26,252	79	189,792	(240,676)	35,701
利息費用	(35,120)	(763)	(4,287)	(63,844)	(5,897)	(130,765)	240,676	-
對聯營和合營企業的投資收益	-	-	-	23,931	-	-	-	23,931
折舊費和攤銷費	(2,444)	(217)	(378)	(1,287)	(14,544)	(3,136)	-	(22,006)
利潤/(虧損)總額	358,359	43,550	(6,956)	(43,616)	(10,217)	171,292	1,516	513,928
所得稅費用	(115,628)	(11,702)	(548)	(1,406)	-	(37,361)	15,748	(150,897)
淨利潤/(虧損)	242,731	31,848	(7,504)	(45,022)	(10,217)	133,931	17,264	363,031

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。

(b) 二零一一年十二月三十一日分部信息

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配的金額 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元				
資產總額	22,196,771	8,586,513	6,546,569	23,845,274	586,175	18,666,205	(42,716,389)	37,711,118
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	-	524,191	-	1,103,006	-	-	-	1,627,197
長期股權投資以外的 其他非流動資產增加額	159,895	540	216	250,002	275	5,395	-	416,323

二零一一年十二月三十一日，本集團無位於其他國家的非流動資產。

3. 營業收入和營業成本

	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
主營業務收入(a)	3,461,196	1,639,674
其他業務收入(b)	<u>23,647</u>	<u>18,113</u>
合計	<u><u>3,484,843</u></u>	<u><u>1,657,787</u></u>
	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
主營業務成本(a)	1,949,388	670,652
其他業務成本(b)	<u>238</u>	<u>97</u>
合計	<u><u>1,949,626</u></u>	<u><u>670,749</u></u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至二零一二年六月 三十日止六個月期間		截至二零一一年六月 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	3,411,684	1,900,811	1,592,994	622,269
酒店收入	<u>49,512</u>	<u>48,577</u>	46,680	48,383
合計	<u><u>3,461,196</u></u>	<u><u>1,949,388</u></u>	<u><u>1,639,674</u></u>	<u><u>670,652</u></u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至二零一二年六月 三十日止六個月期間		截至二零一一年六月 三十日止六個月期間	
	其他 業務收入 人民幣千元	其他 業務成本 人民幣千元	其他 業務收入 人民幣千元	其他 業務成本 人民幣千元
其他收入	<u>23,647</u>	<u>238</u>	<u>18,113</u>	<u>97</u>

4. 營業税金及附加

	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
營業稅	193,773	99,547
土地增值稅	259,185	245,627
其他	16,073	7,199
合計	<u>469,031</u>	<u>352,373</u>

5. 毛利

	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
營業收入	3,484,843	1,657,787
減：營業成本	(1,949,626)	(670,749)
營業稅	(193,773)	(99,547)
其他稅金	(16,073)	(7,199)
毛利	<u>1,325,371</u>	<u>880,292</u>

6. 所得稅費用

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月期間並無任何香港應課稅溢利，故並未計提任何香港所得稅準備（截至二零一一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%（截至二零一一年六月三十日止六個月期間：25%）。

下表包含計入合併損益表之所得稅費用金額：

	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
當期所得稅	295,345	184,047
遞延所得稅	(55,568)	(33,150)
合計	<u>239,777</u>	<u>150,897</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 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
利潤總額	858,004	513,928
按適用稅率25%計算的所得稅	214,501	128,482
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(1,627)	(5,983)
補繳以前年度所得稅費用	2,612	6,005
不得扣除的成本、費用和損失	2,810	979
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	21,481	21,414
所得稅費用	239,777	150,897

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母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元	截至 二零一一年 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	514,193	307,513
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)	25	15
其中：		
一 持續經營基本每股收益：	25	15

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

根據二零一二年四月二十六日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一一年度現金股利，每股人民幣0.19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385,312,000元（二零一一年派發二零一零年股利：每股人民幣0.18元，共計人民幣365,033,000元）。截至二零一二年六月三十日，已支付其中的人民幣261,963,000元，剩餘未付股利已預提應付股息。

董事會決議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

9. 應收賬款

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	76,967	143,831
減：壞賬準備	(3,844)	(3,844)
淨額	<u>73,123</u>	<u>139,987</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。

於二零一一年十二月三十一日，應收賬款總額中包括應收關聯方陽光新業地產股份有限公司的子公司北京瑞景陽光物業管理有限公司總計人民幣60,000,000元。截至二零一二年六月三十日，上述應收款項已收回。

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	68,204	64,457
一到二年	920	71,701
二到三年	170	—
三年以上	7,673	7,673
合計	<u>76,967</u>	<u>143,831</u>

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未達到合同約定的收款期限的已完工物業銷售款。截至二零一二年六月三十日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣160,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣160,000元），賬齡超過三年。逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,513,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣7,513,000元），賬齡超過三年，對應減值損失金額為人民幣3,844,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣3,844,000元）。

10. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	2,470,094	2,752,337
一年以上	118,167	61,251
合計	<u>2,588,261</u>	<u>2,813,588</u>

11. 淨流動資產

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	34,789,768	32,944,175
減：流動負債	<u>(20,914,206)</u>	<u>(21,205,573)</u>
淨流動資產	<u>13,875,562</u>	<u>11,738,602</u>

12. 總資產減流動負債

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總計	41,328,449	37,711,118
減：流動負債	<u>(20,914,206)</u>	<u>(21,205,573)</u>
總資產減流動負債	<u>20,414,243</u>	<u>16,505,545</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。

於二零一二年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣3,573,435,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣3,028,311,000元）。

於二零一二年六月三十日，本公司除對子公司長期銀行貸款人民幣5,752,164,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣910,193,000元）以及子公司發行的債券人民幣1,150,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,150,000,000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。

管理層討論與分析

業績及股息

回顧期內，本集團營業收入約為人民幣3,484,843,000元（二零一一年：人民幣1,657,787,000元）。歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣514,193,000元（二零一一年：人民幣307,513,000元），按歸屬於母公司股東的淨利潤計算的每股收益（基本和攤薄）為人民幣25分（二零一一年：人民幣15分）。董事會決議不派發截至二零一二年六月三十日止的中期股息。

售樓業績

二零一二年上半年，中央政府一方面繼續堅決抑制投資投機需求，一方面支持和保護自住性合理需求，30多個城市通過公積金貸款額度調整、首次置業稅費減免等方式鼓勵自住性需求，發改委、住建部、央行等多部委均表示完善首套房優惠措施、支援首套房貸款需求。貨幣政策方面，預調微調力度加大，二零一一年底以來三次降低存款準備金率、兩次降息，信貸環境趨好。隨著政策面緩和，置業者觀望情緒漸趨緩解，除積壓的剛需繼續釋放外，部分城市壓抑已久的改善型需求也積極入市，在此支撐下，二季度住宅成交量接連上升。

二零一二年初，公司明確年度整體經營方向為「上規模，快周轉，去庫存」，並於3月初主動出擊，多項目聯動，制定並開始實施一系列「加快庫存周轉，優化庫存結構」的行銷措施，充分抓住了市場二季度的出貨視窗，取得較好銷售業績。二零一二年上半年，公司及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約83萬平方米，較去年同期上升65.6%，其中住宅部分簽約面積約80萬平方米；實現簽約金額約為人民幣61億元，比去年同期增長20.1%，其中住宅部分簽約金額約為人民幣57億元。

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民 幣千元)
住宅部分(京津地區)	237,913	9,713	2,310,932
北京瀾茵山	3,111	14,373	44,715
北京芭蕾雨·悅都	30,199	14,481	437,314
北京緣溪堂	154	53,831	8,290
北京和平大道	1,283	40,791	52,335
北京禧瑞都	1,729	63,474	109,747
天津首創國際城	68,700	8,144	559,484
天津溪堤郡	7,108	9,412	66,898
天津福特納灣	37,536	8,345	313,244
天津福緹山	6,873	12,905	88,697
天津A-Z Town	70,342	7,617	535,782
天津國際半島	10,878	8,680	94,426

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民 幣千元)
住宅部分(京津以外地區)	564,542	5,954	3,361,535
成都A-Z Town	372	6,629	2,466
成都首創國際城	11,226	6,591	73,993
成都東公元	76,132	4,915	374,162
成都萬卷山	100,335	4,739	475,496
瀋陽棋盤山1號	3,316	13,176	43,692
瀋陽首創國際城	67,839	6,266	425,097
無錫首創悅府	46,635	6,975	325,299
無錫首創雋府	5,883	7,370	43,359
鎮江首創悅府	19,749	4,422	87,327
西安首創國際城	69,041	5,819	401,726
重慶鴻恩國際社區	95,690	6,471	619,176
青島陽光公園1號	24,326	6,786	165,071
青島陽光香蜜湖	32,023	6,837	218,940
煙台陽光首院	3,299	8,782	28,972
海南萬寧芭蕾雨	8,676	8,847	76,759
商業／寫字樓部分	14,434	29,166	420,978
北京和平大道	10,613	35,999	382,060
天津寶翠花都	2,401	9,536	22,896
青島陽光香蜜湖	467	11,852	5,535
煙台陽光首院	953	11,004	10,487
車位	10,722	3,022	32,406
合計	827,611		6,125,851

發展物業

二零一二年上半年，本公司及其合營公司、聯營公司期內實現部分竣工交付的項目是北京和平大道、天津溪綫郡、重慶鴻恩國際社區、青島陽光公園1號、煙台陽光首院、無錫首創雋府，概約落成總建築面積約467,455平方米。

於二零一二年上半年落成之發展項目

項目名稱	類型	概約落成 總建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
北京和平大道	住宅／寫字樓／商業	66,894	100%
天津溪綫郡	住宅	59,610	40%
重慶鴻恩國際社區	住宅	183,703	50%
青島陽光公園1號	住宅	38,920	100%
煙台陽光首院	住宅	41,717	100%
無錫首創雋府	住宅	76,611	100%
合計		<u>467,455</u>	

酒店業務

期內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截止二零一二年六月三十日，累計實現營業收入為約人民幣49,512,000元，與去年同期基本持平；平均入住率約69%，小幅上升1個百分點。鑒於酒店業務收入佔集團總收入比重不斷下降，集團正考慮逐步退出單一酒店的開發經營，逐步探索住宅、商業、旅遊、養老、教育等多種業態多元複合的新型綜合體營運模式。

土地儲備

截至二零一二年六月三十日，集團擁有的土地儲備總建築面積1,103萬平方米，土地儲備樓面面積963萬平方米（其中權益面積694萬平方米）。土地儲備樓面面積較二零一一年末增加9.3%，權益可售面積增加15.7%；從區域分佈看，環渤海地區佔35.6%，中西南地區佔17.1%，長三角地區佔28.1%，珠三角和海南地區佔19.2%。從土地用途計算，約82%為住宅用地，16%為商業、寫字樓用地，2%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足集團未來四至五年發展需要，規模適中。

項目名稱	推廣名稱	物業類型	應佔權益	土地儲備 總建築面積 (平方米)	土地儲備 樓面面積 (平方米)
北京玉淵潭項目	緣溪堂	住宅	55%	4,314	3,982
北京呼家樓項目	禧瑞都	公寓／商業	100%	82,807	70,862
	國際中心				
北京和平里項目	和平大道	住宅	100%	9,320	3,713
北京十裏堡項目	A-Z Town	住宅	100%	12,930	7,920
北京黃辛莊項目	伊林郡	住宅	95%	264,190	255,708
北京密雲項目	瀾茵山	住宅	100%	252,038	236,738
北京長陽鎮項目	奧特萊斯綜合體· 芭蕾雨	住宅／商業	99%	218,327	202,308
北京房山四號地		住宅／商業	100%	189,049	173,891
天津伴山項目	首創國際城	住宅／商業	55%	30,145	7,511
天津華明項目	溪緹郡	住宅／商業	40%	173,131	173,131
天津西青項目	福特納灣	住宅／商業	40%	69,974	69,974
天津雙港121項目	福緹山	住宅／商業	55%	74,469	74,469
天津雙港122項目	A-Z Town	住宅／商業	55%	158,088	137,488
天津武清項目	國際半島	住宅／商業／學校	100%	681,474	576,174
瀋陽瀋盤路項目	首創國際城	住宅／商業	30%	263,358	218,176
瀋陽銀河灣項目	棋盤山1號	住宅／商業	50%	465,951	422,230
成都勝利村項目	首創國際城	住宅／商業	100%	72,806	60,159
成都北泉路項目	東公元	住宅／商業	55%	136,731	67,024
成都川師大項目	萬卷山	住宅／商業	55%	363,415	253,555
西安鳳城路項目	首創國際城	住宅／商業／寫字樓／ 酒店公寓	40%	1,009,524	778,754
重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	住宅／商業	50%	640,668	488,001
無錫東亭鎮項目	首創雋府	住宅	100%	25,859	12,934
無錫機場路項目	首創悅府	住宅	100%	102,936	82,727
湖州太湖項目	奧特萊斯綜合體	住宅／商業／酒店公寓	20%-68%	817,928	750,928
鎮江國家 大學科技園項目	首創悅府	住宅	100%	212,538	192,372

項目名稱	推廣名稱	物業類型	應佔權益	土地儲備 總建築面積 (平方米)	土地儲備 樓面面積 (平方米)
江陰啟悅項目	首創瑞府	住宅／商業	100%	176,171	169,181
湖州仁皇山項目		住宅	100%	127,539	116,220
昆山錦溪項目		住宅／商業	51%	359,850	359,850
昆山經濟技術開發區項目	奧特萊斯綜合體	住宅／商業	100%	1,165,098	1,016,768
佛山三水項目	奧特萊斯綜合體	住宅／商業／酒店公寓	55%-68%	1,675,400	1,570,000
海南萬寧項目	奧特萊斯綜合體	住宅／商業／酒店公寓	55%	290,013	275,611
青島公園一號項目	陽光公園1號	住宅／商業	100%	78,102	70,418
青島千千樹項目	陽光香蜜湖	住宅／商業	100%	93,395	88,858
青島楊埠寨項目		住宅／商業	100%	77,932	68,406
煙台陽光首院項目	陽光首院	住宅／商業	100%	416,267	384,474
青島機場路項目	空港國際中心	公寓／寫字樓／商業／酒店	100%	235,010	184,910
合計				<u>11,026,747</u>	<u>9,625,426</u>

上半年，土地市場仍然存在諸多機遇，公司發揮國企優勢，通過引入專業合作夥伴和住宅產業綜合體新模式，繼續補充低成本優質土地資源167萬平方米。

一月份，公司通過公開摘牌方式取得北京房山長陽四號地，可售面積17萬平方米。項目緊鄰公司北京奧特萊斯綜合體項目「芭蕾雨·悅都」北側，距離北京金融街約30分鐘車程，鄰近京石高速、京良路及地鐵房山線，交通便利。

一月份，公司通過掛牌方式取得湖州市仁皇山項目，可售面積12萬平方米。項目緊鄰湖州市最大的公園—「仁皇山公園」，距離湖州市政府新址約3公里，距離公司湖州奧特萊斯綜合體項目約10公里。

五月份，公司通過招標方式取得昆山奧特萊斯綜合體項目，可售面積102萬平方米。昆山位於江蘇省東南部，是上海經濟圈中一個重要的新興工商城市，地理位置十分優越。項目位於昆山經濟技術開發區內，距上海繞城高速20公里。項目規劃定位為集奧特萊斯、精品住宅、時尚餐飲、現代家居、教育、娛樂為一體的時尚生活區。

六月份，公司通過招標方式取得昆山錦溪項目一期，可售建築面積36萬平方米。項目總佔地面積逾7平方公里，將由公司與成功開發運作著名江南水鄉「烏鎮」的中青旅集團聯合打造，總體定位為「集休閒、養生、康體、會展、遊學、文化交流及特色居住功能為一體的國際性高端度假區」。

員工

截至二零一二年六月三十日，本公司擁有規模為1,240人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.7歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔11.3%，大學本科學歷員工佔67.4%。專業方面，具有中高級職稱員工佔30%。

二零一二年為了提升動態市場環境下的集團整體營運能力，公司對管控模式進行了進一步的優化，以保持現有業務優勢以及適應新業務的拓展。同時，採取了一系列人力資源措施提升團隊效能，促進績效達成。中高層管理人員實施了產業地產、財務運營和領導力塑造方面的專項提升計畫，並且投入更多精力參與公司文化傳承和專業技能傳授；基層管理人員與高潛力專業人員通過培訓與跨地域崗位輪換等方式，增強地產業務管理的複合能力；公司進一步梳理各層級人員的崗位勝任力標準，為員工提供了更為明晰的職業發展路徑，也有利於吸納更為優質的人才支持不斷發展的業務。公司亦投入資源研發更具投資者收益視角的績效激勵機制。

回顧與展望

經營環境分析

全國房地產市場概述

二零一二年上半年，由於中國經濟增速放緩，投資增速回落，出口增長受到抑制，加之通貨膨脹得到有效抑制，保增長、促內需成為宏觀經濟政策和經濟轉型的主要基調。

二零一二年上半年，國內生產總值人民幣227,098億元，按可比價格計算，同比增長7.8%；其中一季度增長8.1%，二季度增長7.6%，創下自二零零九年二季度以來三年新低。物價水平保持穩定，上半年居民消費價格同比上漲3.3%，比去年同期回落2.1個百分點。上半年，城鎮居民人均總收入人民幣13,679元。其中，城鎮居民人均可支配收入人民幣12,509元，同比名義增長13.3%；扣除價格因素實際增長9.7%，增速比上年同期加快2.1個百分點。上半年，農村居民人均現金收入人民幣4,303元，同比名義增長16.1%；扣除價格因素實際增長12.4%，比上年同期回落1.3個百分點，但農村居民收入增幅仍然快於城鎮。

二零一二年一月到六月，全國房地產開發投資人民幣30,610億元，同比增長16.6%，增速比前五個月回落1.9個百分點。其中，住宅投資人民幣20,879億元，增長12.0%，增速回落1.6個百分點，佔房地產開發投資的比重為68.2%。房地產行業下行的態勢，反映在土地市場上的就是企業拿地意願的下降。期間，房地產開發企業土地購置面積17,543萬平方米，同比下降19.9%；土地成交價款人民幣3,441億元，下降13.3%。

期間，全國商品房銷售面積39,964萬平方米，同比下降10%，其中，住宅銷售面積下降11.2%，辦公樓銷售面積增長7.1%，商業營業用房銷售面積增長2.5%。商品房銷售額人民幣23,314億元，下降5.2%，但降幅較前五個月縮小3.9個百分點；其中，住宅銷售額下降6.5%，辦公樓銷售額下降1.1%，商業營業用房銷售額增長5.4%。

全國範圍內總體來看，房價快速上漲的勢頭得到了明顯的抑制，房價正逐步回歸合理區間，剛性需求和改善型的需求成為市場的主流。同時，房地產市場在經歷了長時間的政策調控之後，市場更加理性，近期重點城市出現了一定程度的回暖，並有望持續到下半年。

(資料來源：國家統計局、國家發改委)

展望

展望未來，房地產行業仍將在未來相當長的時間內在中國經濟中扮演重要角色，行業發展的機遇和挑戰並存。一方面，在內需成為經濟主導的背景下，房地產行業的支柱地位將進一步加強，發揮推動經濟的重要作用。另一方面，房地產行業已進入全面轉型期和分化期，固有粗獷增長的方式被打破，在政策調控持續的背景下，行業優化升級的步伐加快，行業創新發展的動力得到增強，產品的綜合型和多元化趨勢更為明顯。

為此，集團將在二零一二年下半年推行以下發展策略：

- 針對近期市場的積極變化，堅持快周轉策略，優化庫存結構，加大主流熱銷區域和熱銷產品的推盤比例，確保完成全年銷售目標
- 積極與首創集團基礎設施業務協同，通過預申請、土地開發一二級聯動、併購、合作開發等多種管道低成本獲取優質土地資源，有效控制投資風險，為規模突破創造條件
- 繼續發揮大型金融機構長期戰略合作優勢，積極拓展多元化的融資管道，並在引進合作夥伴的同時，引進具有競爭優勢的新型業務線
- 發揮戰略合作夥伴專業優勢，穩步推進「住宅+奧特萊斯」、「住宅+旅遊」、「住宅+教育」等「住宅+」綜合開發模式；推進持有型物業的發展，做到「以租帶售、租售並舉」，逐步形成穩定的租金回報模式
- 加速目標成本管理和資訊化建設，通過全成本資訊化提升運營效率，優化管控流程，有效降低快速擴張中的營運風險

財務分析

1. 收入和經營業績

二零一二年上半年，本集團的營業收入約為人民幣3,484,843,000元（二零一一年：人民幣1,657,787,000元），較二零一一年度增長約110%。營業收入上升的主要原因是本期內竣工入住項目的增加，如北京和平大道項目，北京芭蕾雨·悅都項目和重慶鴻恩國際社區項目等。

二零一二年上半年，本集團實現營業稅後毛利率約38%，與二零一一年上半年53%的毛利率相比下降15%，主要原因是2011年上半年竣工入住的禧瑞都和緣溪堂項目毛利率較高，且佔當年營業收入的比重較大。

二零一二年上半年，本集團的營業利潤約為人民幣858,305,000元（二零一一年：人民幣504,647,000元），較二零一一年度上升約70%。

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佈。於二零一二年六月三十日，本集團的資產總額達人民幣41,328,449,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣37,711,118,000元），非流動資產為人民幣6,538,681,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣4,766,943,000元），總負債為人民幣33,201,872,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣29,482,884,000元），其中，流動負債為人民幣20,914,206,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣21,205,573,000元），非流動負債為人民幣12,287,666,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣8,277,311,000元），股東權益為人民幣8,126,577,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣8,228,234,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一二年六月三十日的流動比率為1.66（二零一一年十二月三十一日：1.55）。

於二零一二年六月三十日，本集團現金及銀行存款為人民幣9,159,089,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣8,352,243,000元），有充足資金滿足運營需求。

於二零一二年六月三十日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣17,452,479,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣12,975,783,000元），其中長期貸款及債券為人民幣12,163,799,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣8,134,261,000元），銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

於二零一二年六月三十日本集團銀行貸款中有46,600,000美元(折合人民幣294,683,000元)通過香港借入,並以美元歸還。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本集團於二零一二年六月三十日的淨資本負債率約為102%(二零一一年十二月三十一日:56%)。本集團資本負債率的計算方法是將有息負債扣除現金及銀行結餘後,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,本集團通過收購瑞科山茶房地產私人有限公司之股東權益,獲得其持有的北京陽光城房地產有限公司50%的股權。收購後,本集團持有瑞科山茶房地產私人有限公司和北京陽光城房地產有限公司100%股權。

本期內,本集團與紫陽投資有限公司簽訂股權轉讓協議,獲得其持有的成都首創新資置業有限公司45%股權。收購後,本集團持有成都首創新資置業有限公司100%股權。

本期內,本集團與浙江榮升達控股有限公司共同出資成立合營公司湖州首創榮城置業有限公司。本集團持有其55%股權。

本集團之附屬公司首創國信資產管理有限公司於二零一二年五月成立,本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司首創青旅置業(昆山)有限公司於二零一二年六月成立,本集團持有其51%股權。

本期內,本集團出讓合營公司海南大樂城開發控股有限公司45%股權。出讓後,本集團持有海南大樂城開發控股有限公司10%股權。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一二年六月三十日,本集團無任何委託存款存放於中國內地及香港的金融機構,本集團所有現金均存放於中國內地及香港的商業銀行,並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

5. 貸款

於二零一二年六月三十日，銀行貸款2,550,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣2,550,000,000元）以若干土地使用權之收益權（從轉讓該等土地使用權或以其他方式利用該等土地使用權獲得的收益）作抵押。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣5,152,895,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣4,188,880,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣364,019,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣393,234,000元）以酒店物業和土地使用權作抵押。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣800,000,000元（二零一一年十二月三十一日：無）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。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣2,548,164,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣360,193,000元）由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣254,000,000元（二零一一年十二月三十一日：無）由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以土地使用權作為抵押借入。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣232,500,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣155,000,000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。

於二零一二年六月三十日，銀行貸款人民幣38,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣30,000,000元）由本集團取得的信用借款。

信託貸款人民幣800,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣500,000,000元）由本集團持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本集團提供擔保；信託貸款人民幣1,225,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣825,000,000元）由本集團持有的對子公司的股權作為質押取得；信託貸款人民幣800,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元）由本集團持有的投資性房地產作為抵押取得；信託貸款人民幣450,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣50,000,000元）由本集團提供擔保的信託貸款。信託貸款人民幣100,000,000元（二零一一年十二月三十一日：無）由本集團以若干相關開發中物業作抵押並提供擔保借入。

6. 公司債券

於二零一二年六月三十日，本集團發行的價值為人民幣2,137,901,000元的公司債券無提前贖回情況發生。其中首置投資控股有限公司於二零一一年二月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。

7. 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，於二零一二年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,573,435,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣3,028,311,000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。

於二零一二年六月三十日本集團除對子公司的人民幣5,752,164,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣910,193,000元）銀行貸款及子公司首置投資控股有限公司發行債券人民幣1,150,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,150,000,000元）提供擔保外，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（包括審閱截至二零一二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

本公司於截至二零一二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。

截至二零一二年六月三十日止，該計劃於市場上透過信託人購入20,000,000股H股，相當於H股約1.96%及本公司已發行股本總額約0.99%。於本公佈日期，已購買股份由信託人以信託形式持有。

企業管治

在二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日止的六個月期間內，本公司已分別全面遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄14《企業管治常規守則》及《企業管治守則》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，二零一二年八月二十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生與張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士與張勝利先生；及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。