



# 首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 截至二零零三年六月三十日止六個月 中期業績公佈

### 財務摘要

- 營業額約為人民幣804,456,000元。
- 毛利率達24.7%。
- 經營溢利約為人民幣200,182,000元。
- 股東應佔溢利約為人民幣80,458,000元。
- 每股基本盈利約為人民幣0.071元。
- 董事會建議不派發中期股息。

首創置業股份有限公司（「本公司」或「首創置業」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，載列如下：

	附注	未經審核 截至二零零三年 六月三十日止六個月 人民幣千元
營業額		804,456
銷售成本		(606,004)
毛利		198,452
其他收入		45,493
銷售及行政支出		(41,739)
其他經營支出		(2,024)
經營溢利	3	200,182
融資成本	4	(20,217)
分佔業績		
— 聯營公司		(106)
— 共同控制實體		(1,656)
除稅前溢利		178,203
稅項	5	(60,226)
除稅後溢利		117,977
少數股東權益		(37,519)
股東應佔溢利		80,458
每股基本盈利	6	人民幣0.071元

## 附註

### 1 集團重組及編制基準

#### (a) 集團重組

北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)為籌備本公司H股股份在香港聯合交易所有限公司主板(「聯交所」)上市進行集團重組(「重組」)，本公司據此於二零零二年十二月五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為股份有限公司。

首創集團及另外五家由首創集團直接或間接控制的公司(北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司及中國物產有限公司)，連同非首創集團屬下公司億華國際企業有限公司(統稱為「發起人」)在中國從事物業開發業務。根據各發起人與本公司訂立並於二零零三年一月一日開始生效的重組協定，本公司向發起人發行合共1,100,000,000股每股人民幣1元的股份，以換取由發起人持有的多家附屬公司、聯營公司及共同控制實體。發起人亦將其若干個物業項目轉讓予本公司。

上述公司重組行為於重組生效日即2003年1月1日，採用收購會計法在本公司賬目中反映，因此本簡明中期綜合賬目無比較數據。

#### (b) 編制基準及主要會計政策

未經審核之本簡明中期賬目應與2003年6月10日首次公開發售招股說明書(「招股說明書」)一併閱讀。編制本簡明中期綜合賬目所採用的會計政策及計算方法與招股說明書中附錄1中的申報會計師報告所採用者一致，惟附注1(a)所述之重組，已經自重組生效日本公司成為母公司起採用收購會計法核算除外。

## 2 業務分部資料

截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業開發及投資 人民幣千元	銷售代理及 物業管理服務 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業額	<u>794,740</u>	<u>9,716</u>	<u>804,456</u>
分部業績	<u>194,890</u>	<u>(855)</u>	194,035
未分配的收入			<u>1,196</u>
			195,231
利息收入			4,951
融資成本			(20,217)
分佔業績			
— 聯營公司	(198)	92	(106)
— 共同控制實體	(1,656)	—	(1,656)
稅項			(60,226)
少數股東權益			<u>(37,519)</u>
股東應佔溢利			<u>80,458</u>

各分部間無重大銷售或其他業務往來。

## 3 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列項目：

截至二零零三年  
六月三十日止六個月  
人民幣千元

### 計入：

出售其他投資收益	33,771
其他投資的未變現收益	3,248
出售一家子公司收益	<u>1,908</u>

### 扣除：

折舊	<u>1,436</u>
----	--------------

## 4 融資成本

截至二零零三年  
六月三十日止六個月  
人民幣千元

### 利息

銀行貸款	39,028
五年內須悉數償還的其他貸款	13,524
	<u>52,552</u>
持有作開發／開發中物業及在建工程的資本化金額	(32,335)
	<u>20,217</u>

## 5 稅項

本集團於本期間並無任何香港應課稅溢利，故並無提取任何香港利得稅準備。本集團須按其應課稅溢利繳納中國所得稅。中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算。適用所得稅率為33%。

截至二零零三年  
六月三十日止六個月  
人民幣千元

### 中國所得稅

#### 本公司及附屬公司

本期	39,968
遞延	19,751

#### 共同控制實體

遞延	507
----	-----

60,226

根據一九九五年一月二十七日頒布暫行法規時實施的〈土地增值稅暫行規定〉，自一九九四年一月一日起轉讓中國境內房地產物業產生的所有收益須按最高60%的累進稅率繳納土地增值稅。由於有關當局並未要求本集團繳納土地增值稅。同時，董事認為接獲稅務機構發出要求繳納土地增值稅通知的可能性不大，故並無作出土地增值稅撥備。於二零零三年五月，發起人與本集團訂立重組協議，據此，發起人承諾就(其中包括)出售本集團於二零零三年四月三十日所持有之物業導致的所有應繳納土地增值稅賠償本集團。

## 6 每股盈利

每股基本盈利是根據本集團截至二零零三年六月三十日止六個月的股東應佔溢利人民幣80,458,000元和本期間內已發行股份之加權平均股數 1,134,030,939股計算。

由於本公司於本期間並無潛在攤薄股份，因此並未呈列每股全面攤薄盈利。

## 主席報告

本人謹代表董事會欣然呈奉首創置業截至二零零三年六月三十日止六個月的中期業績。

二零零三年上半年，對首創置業而言，意義極為重大。回顧期內，首創置業成功於香港上市，與國際資本市場接軌，為集團的長遠發展建立更穩固的發展基礎。

上市的意義，不但在於取得更充足的財力推動集團的發展，更同時讓我們引入國際知名的房地產投資公司GIC為策略性股東，在整個過程中讓我們作出了全面的自我提升，在本質上增強了集團的營運質素、管治水平和市場競爭力，為掌握未來中國房地產市場的商機作出了充足的準備。

在回顧期內，中國的經濟繼續蓬勃發展，據中國國家統計局最新的數位顯示，中國於二零零三年上半年的國內生產總值較去年同期增長8%，增長動力極為強勁。期內縱然受到非典侵襲，中國經濟也只受到短暫影響，並在度過非典後立時加大動力，在全面發展的康莊大道上向前飛馳。

全球對中國的開放和發展趨之若鶩，首都北京更是中外巨企打入中國市場、立足中國市場的主要戰略根據地之一，資金與人才盡聚於此，都市永續發展的條件俱備。作為北京領先的綜合房地產發展商，首創置業與時俱進，勇敢迎接不同的挑戰，緊貼經濟發展與市場變動的脈搏全力發展，全情投入建設新北京的巨大潮流之中。我們正加快項目進度，提升運營水平，繼續因應房地產市況的發展，推出各種優質的物業，以滿足客戶與日俱進的需求。

首創置業全心建設與開創的熱誠，在市場中同樣獲得了良好的回應。中國人民銀行剛於2003年6月13日頒佈了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》（「新政策」），體現中國政府規範房地產市場、使市場更為健康有序、防範金融風險的決心，對於促進中國房地產市場長期的穩定健康發展有長遠的助益，首創置業根基雄厚、擁有財政實力和開發能力，定能在健康有序、置業信心不斷加強的北京市場中向前穩步發展。

北京在2008年舉辦奧運會，將加速城市發展進程，國家實踐全面建設小康社會的目標，令市場對於居住環境和住宅物業質素要求與日俱增。中國加入世界貿易組織，吸引外商進入中國投資，北京市作為中國的首都城市，預料北京市的寫字樓及商用物業市道的需求將受帶動而呈穩定的增長；此外，奧運會的舉行也進一步帶旺北京市的零售市道和旅遊業，預料商用物業和酒店的市道也將向好。伴隨日益完善的按揭服務以及逐漸開放的二手房市場，使我們對北京的房地產市場充滿信心。

本集團擁有充足的土地儲備，地皮位於北京市的黃金地段，背靠母公司首創集團在北京基礎設施建設中的主力地位，加上本集團與市政府緊密而健康的關係，首創置業將繼續發揮優勢，以專業的管理隊伍、開發大型優質物業項目的經驗及多元化的物業組合，透過強大完備的營銷網路和獨特的營銷策略，致力於成為建設新北京的主力，成為頂尖的房地產綜合運營商。

種種利好的因素結合首創置業本身的優勢，集團對於下半年的業績達至更佳水平具備強大的信心。緊隨五、六月份樓宇銷售回升的勢頭，集團將再接再勵，推出多個住宅及商業項目，為需求強勁、價格穩步提升、競爭環境更為健康的北京房地產市場提供優質的供應，積極擴展市場佔有率，達至更大的規模。

作為一家上市公司，本集團矢志為合作夥伴、員工以及客戶創造最大的價值，為股東及投資者帶來理想的回報，我們也相信成功源於彼此的溝通和廣泛的信任，所以我們將全力恪守公司的管治質素，維持高透明度，讓各界人士分享公司的經營戰略和發展計劃，見證本集團豐碩的成果。在此，本人僅代表首創置業向我們的業務夥伴、客戶、股東及投資者的信任與支援表示感謝，並祝願我們攜手共創更佳成就。

## 業務回顧

2003年上半年本集團錄得的營業額約為人民幣804,456,000元，本期內寫字樓佔營業額的30%，主要為出售北京國際金融中心予華夏銀行，而住宅物業佔營業額的70%，包括雪梨澳鄉，創業者家園及陽光麗景。

在嚴格控制成本下，本集團2003年上半年之毛利率達到24.7%。

本集團於回顧期間經營溢利約為人民幣200,182,000元，股東應佔溢利約為人民幣80,458,000元。每股基本盈利為人民幣0.071元。

## 售樓成績

2003年上半年，本集團已簽約的樓面面積為72,619平方米，住宅佔80%，寫字樓佔20%。

### 2003年度上半年銷售之項目

物業	地點	類別	建築面積 (平方米)
雪梨澳鄉B區	海淀區西三旗	住宅／商用	15,515
創業者家園A區	海淀區西二旗	住宅／商用	10,776
陽光雪蓮大廈	朝陽區曙光西里	住宅／商用	9,983
陽光麗景II期	西城區黃寺大街	住宅／商用	14,874
北京國際金融中心	西城區金融街	綜合	14,180
其他			7,291
小計			<u>72,619</u>

於正常情況下，北京住宅的銷售高峰期為每年四月至十月之間。今年上半年有關審批部門受非典影響，引致住宅預售證的辦理時間有所延誤，同時，建築工程原材料的運送也受到SARS疫情影響而未能及時到位，令部份項目的建築工程進度受阻，須延遲到下半年開售。但本集團推出的樓盤由於位置優越和物業質素優越，依然受到市場追捧，其中陽光雪蓮大廈在五月SARS期間開盤後逆市而上，當月就售出近六十套，雪梨澳鄉在五月的銷售額甚至超過往月的平均水平。

至於寫字樓及商業物業，由於本集團之策略為先鎖定旗艦買家，才開發物業。而於回顧期間，受到非典爆發期間商業活動停頓影響，使上半年的寫字樓的銷售情況相對疲弱。但在六月底，本集團已與華夏銀行達成出售協定，以總代價約人民幣二億三仟萬元將國際金融中心其中約14,000平方米的樓面面積售予該行作營業廳之用。

### 發展物業

於回顧期內本集團共有三個發展項目竣工，分別是雪梨澳鄉D區和創業者家園B及C區，總建築面積為150,192平方米。

#### 2003年度上半年落成之發展項目

物業	地點	類別	建築面積 (平方米)
雪梨澳鄉D區	海淀區西三旗	住宅／商用	56,288
創業者家園B、C區	海淀區西二旗	住宅／商用	93,904
小計			<u>150,192</u>

2003年度下半年，本集團預期將有3個項目落成，總建築面積為89,237平方米。迄今為止，各項目的預售情況理想。

#### 2003年度下半年落成之發展項目

物業	地點	類別	建築面積 (平方米)
創業者家園A區	海淀區西二旗	住宅／商用	40,705
陽光麗景D棟	西城區黃寺大街	住宅／商用	27,732
百校軟件研發中心	海淀區中關村	寫字樓	20,800
小計			<u>89,237</u>

## 物業投資

本集團將持有北京國際金融中心和北京中環廣場的酒店作為長期投資，目前這兩間酒店正在進行裝修，預期於今年年底前完成主要裝修工作，並於2004年上半年開業。北京國際金融中心位處北京金融街，是首都金融市場的心臟地帶，北京國際金融中心酒店現命名為「金融街洲際酒店」，建築面積約為39,160平方米，屬超五星級標準，由國際著名酒店管理集團Inter-Continental集團管理，設有354間客房，設有現代化電訊系統，飲食及康樂設施齊備。中環廣場周邊交通方便，並有多個政府機關和辦事處座落其間，中環廣場的寫字樓部份已由北京市政府整幢購買，酒店現命名為「中環假日酒店」，建築面積約為39,079平方米，屬四星級標準，由假日酒店集團管理，設有294間客房。這兩所酒店均位於北京的黃金地段，將彌補周邊高檔酒店的空白，預料成為區內商務及旅遊客戶的首選，並為公司帶來可觀、穩定的現金流。

### 2003年度下半年落成之投資項目

物業	地點	房間數目	建築面積 (平方米)
金融街洲際酒店	西城區金融街	354間	39,160
中環假日酒店	宣武區棗林前大街	294間	39,079
小計			<u>78,239</u>

## 物業代理

首創置業為第一大股東的北京金網絡置業投資顧問有限公司（「金網絡」）是北京著名的房地產市場推廣顧問及代理，是北京房地產代理行業中少有的能進行全程策劃和全程代理的顧問公司，連續四年蟬聯北京房地產代理銷售金額第一名。今年上半年，金網絡累計銷售超過10萬平方米。

由本公司持股33%的北京首創金豐易居房地產經紀有限公司，是目前北京市最大投資規模的專業房地產經紀公司，開展房屋置換、租賃、買賣、權證代辦、勘察評估以及二手房按揭貸款等業務。今年上半年，公司營業收入人民幣5,160,000元，比去年同期的人民幣850,000元增長507%。

## 土地儲備

政府為推動房地產市場的規範有序發展，強調實行嚴格的土地管理制度，並將逐步實現土地的公開招投標，所以未來的土地供應將受嚴格調控。首創置業目前擁有的土地儲備為340萬平方米可建樓面面積，96%位於北京北半部地區，其中約70%已獲發長期土地使用權證，足以滿足公司未來4至5年的發展需要。

依託母公司首創集團在北京基礎設施建設中的主力地位，首創置業已在未來三塊熱點地區取得土地的優先開發權。它們分別是為配合奧運，預計2005年建成的，連接京北主要住宅區、商業區和娛樂區的地鐵5號線，全長27公里，沿線29個地塊可供開發。在三環與五環間佔地240平方公里的綠色隔離帶。在有中國矽谷之稱的中關村，佔地280平方公里的中關村科技園。首創置業已與相關的由首創集團佔大股的基礎設施承建公司簽訂了在上述區域優先開發土地的協定，為公司的長遠發展打下了堅實的基礎。

與此同時，公司可根據市場需要，憑藉優秀的業績表現、營運規模、資金實力，母公司的支援以及與政府的良好關係，持續補充低成本、高質量的土地儲備。

## 展望

中國大陸經濟蓬勃發展，北京因受惠於奧運會的舉辦和中國入世效應的不斷增強而擁有更佳的发展前景。北京在未來5年的最低發展目標是GDP年均增長9%。與此相對應，北京物業市場蘊藏著巨大的發展潛力。

2002-2008年，因奧運引起的投資和消費需求，將使北京GDP增長速度平均每年提高約1.7%，並使城市基礎設施建設進程提前10-20年。奧運商機的湧現，給集團帶來無比機遇。

北京的人均GDP已突破3,000美元，正在向6,000美元的目標邁進，與此相對應，北京居民開始進入消費私人轎車和高級住宅的富裕階段。北京目前55%的住房建於1990年前，不適合現代生活水平的需要；政府積極推動二手房市場，推動了住宅消費向中高檔延伸。住房信貸的政策扶持力度正不斷加大，品種也不斷增多。所有這些有利因素都保證了北京住宅市場的長期、穩定、高速發展。

自從中國加入世界貿易組織後，許多國際零售巨頭已經或期待進入北京市場，使北京商用物業市場持續火熱，黃金地段商鋪的價格居高不下。隨著北京人力資源政策的不斷放開、政府行政服務水平的不斷提高，以及國際化進程的不斷推進，國內知名企業及跨國公司將紛紛落戶北京，從而拉動對甲級寫字樓的需求。

面對良好的市場前景，首創置業將繼續專注北京市場，鞏固在中高檔住宅和甲級寫字樓的開發和營銷優勢，擴大酒店等投資物業的收入比重，並做好在黃金地段物業的商業配套開發，保持一個均衡的物業組合，使公司的經營收入更加穩定。

為鞏固和擴大競爭優勢，公司將進一步提升管理與運營的國際化程度，加強項目成本控制，建立富有效率和競爭力的員工激勵機制，加大首創置業品牌的整合與推廣力度，繼續擴大市場份額，確保股東的投資回報穩定增長。此外，公司擬引入世界級著名的策略性夥伴共同參與發展大型物業項目，藉此提高項目的知名度、帶動項目所在地區的檔次，從而進一步提升物業項目的價值。

此外，經政府部門批准，北京市土地整理儲備中心已委託本公司之附屬公司首創朝陽房地產發展有限公司實施呼家樓地區土地一級開發，即是土地整理，包括拆遷、三通一平等工作，這有利於本集團增加新的土地儲備。

本財年下半年，公司將陸續推出各類新項目以供預售，主要包括百校軟件研發中心、首創拓展大廈、溫哥華花園一期、嘉潤園一期、陽光麗景二期和雪梨澳鄉三期。這些項目的預售收入，加上已開盤物業的銷售收入，將使公司本財年的業績達致滿意表現。

## 財務分析

### 流動資金及融資

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。於二零零三年六月三十日，本集團之銀行結存和現金總額約為人民幣1,488,134,000元，其中包括於聯交所募集資金淨額約人民幣826,000,000元，本集團有足夠流動現金作為日常營運用途。

在二零零三年六月三十日，本集團有銀行融資約人民幣2,328,000,000元。其中約人民幣1,828,000,000元已經動用，流動負債及非流動負債分別為人民幣1,178,000,000元及人民幣650,000,000元。本集團之資產負債率(負債淨額除以股東權益及負債淨額的總和)為42%。借貸主要用於支付土地使用金及在建物業融資。

由於本集團在北京進行投資，故所有銀行貸款均來自中國之銀行，並以人民幣計算及歸還，以降低匯率浮動風險。本集團所有銀行貸款均為定息貸款。

### 資產抵押

於二零零三年六月三十日，賬面總值分別約人民幣62,818,000元及人民幣462,090,000元之發展物業及投資物業，抵押予銀行作為本集團取得銀行信貸之擔保。

### 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。於二零零三年六月三十日，尚未履行的擔保達人民幣749,184,000元。

於二零零三年六月三十日，本公司一家附屬公司為本公司開發中物業分包商的銀行融資提供擔保。於二零零三年六月三十日已擔保及動用的銀行融資為人民幣60,000,000元。分包商的關連公司已向本公司附屬公司提供賠償保證。有關擔保將於二零零三年九月屆滿。

## **購買出售或贖回證券**

於二零零三年六月十九日，本公司於香港聯合交易所上市，至二零零三年六月三十日期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股本證券。

## **於聯交所網站刊發詳盡業績公佈**

載有上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定之所有資料之詳盡業績公佈，將於合理的時間內刊登於聯交所網站。(www://www.hkex.com.hk)

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
劉曉光  
董事長

香港，二零零三年八月二十六日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。