



# 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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 截至二零零四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870,225,000元，比去年同期上升8%。
- 股東應佔溢利約為人民幣136,847,000元，比去年同期大幅上升70%。
- 每股基本盈利約為人民幣0.085元(二零零三年：人民幣0.071元)。
- 董事會建議不派發中期股息(二零零三年：無)。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，本公司審核委員會已審閱及確認此中期業績，載列如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
營業額	2	870,225	804,456
銷售成本		<u>(722,387)</u>	<u>(606,004)</u>
毛利	2	147,838	198,452
其他收入	4	126,253	45,493
銷售及行政支出		(60,438)	(41,739)
其他經營支出		<u>—</u>	<u>(2,024)</u>
經營溢利	5	213,653	200,182
財務費用	6	(18,725)	(20,217)
分佔業績			
— 聯營公司		18,860	(106)
— 共同控制實體		<u>(2,143)</u>	<u>(1,656)</u>
除稅前溢利		211,645	178,203
稅項	7	<u>(65,022)</u>	<u>(60,226)</u>
除稅後溢利		146,623	117,977
少數股東權益		<u>(9,776)</u>	<u>(37,519)</u>
股東應佔溢利		<u>136,847</u>	<u>80,458</u>
中期股息	8	<u>—</u>	<u>—</u>
每股基本盈利	9	<u>人民幣0.085元</u>	<u>人民幣0.071元</u>

## 1 編制基準

### (a) 編制基準及會計政策

未經審核之簡明中期綜合賬目是按照香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則第25號(經修訂)「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六編制。

未經審核之本簡明中期賬目應與二零零三年年報一併閱讀。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截至二零零三年年十二月三十一日止年度賬目所採用者一致。

### (b) 轉讓陽光股份股權

如本集團於二零零四年三月公告中所述，本集團於二零零四年三月與北京燕趙房地產開發有限公司(以下簡稱「北京燕趙」)簽署股權轉讓協議，將本集團持有的廣西陽光股份有限公司(以下簡稱「陽光股份」)15.5%的法人股股份轉讓予北京燕趙。陽光股份為深圳證券交易所上市公司，其股份最初由本集團持有26.5%，為第一大股東，轉讓後持有11%，為第三大股東。本集團無意進一步出售於陽光股份之權益，將從所持的剩餘權益中獲取長期穩定的投資回報。

於二零零四年六月三十日，上述轉讓所涉及的中國政府有關部門的批准程序尚在進行中。

於本公告發出日期，在本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合財務報表中，對陽光股份採用權益法核算，其對本集團綜合財務報表的影響如賬目附註3所述。

## 2 業務分部資料

截至二零零四年六月三十日止六個月

	物業開發及投資 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業額	862,332	7,893	870,225
分部業績	114,637	1,234	115,871
未分配的收入			76,241
			192,112
利息收入			21,541
融資成本			(18,725)
分佔業績			
聯營公司	18,860	—	18,860
共同控制實體	(2,143)	—	(2,143)
稅項			(65,022)
少數股東權益			(9,776)
股東應佔溢利			136,847

分部間無重大銷售或其他業務往來。

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	794,740	9,716	804,456
分部業績	194,890	(855)	194,035
未分配的收入			1,196
			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			(37,519)
股東應佔溢利			80,458

分部間無重大銷售或其他業務往來。

### 3 轉讓陽光股份股權

陽光股份於二零零三年及二零零四年截至六月三十日止六個月期間的簡要損益表如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
營業額	411,515	388,997
銷售成本	(333,497)	(329,140)
毛利	78,018	59,857
其他收入	2,727	7,239
銷售及行政支出	(23,536)	(17,022)
經營溢利	57,209	50,074
財務費用淨額	—	—
除稅前溢利	57,209	50,074
稅項	(20,370)	(16,483)
除稅後溢利	36,839	33,591
少數股東損益	(5,581)	(1,958)
股東應佔溢利	31,258	31,633

### 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
出售聯營公司及其他投資收益	49,315	33,771
其他投資的未變現收益	—	3,248
出售子公司收益	55,366	1,908
利息收入	21,541	4,951
其他	31	1,615
	126,253	45,493

## 5 經營溢利

經營溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
折舊	1,685	1,436
呆賬準備	<u>15,189</u>	<u>—</u>

## 6 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
利息		
銀行貸款	63,429	39,028
五年內須悉數償還的其他貸款	<u>4,994</u>	<u>13,524</u>
	68,423	52,552
持有作開發／開發中物業及在建工程的資本化金額	<u>(49,698)</u>	<u>(32,335)</u>
	<u>18,725</u>	<u>20,217</u>

## 7 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%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
中國所得稅		
本公司及附屬公司		
本期中國所得稅	37,296	39,968
遞延稅款	21,481	19,751
應佔共同控制實體之稅項	(718)	507
應佔聯營公司之稅項	6,963	—
	<u>65,022</u>	<u>60,226</u>

由於有關當局並未要求本集團繳納土地增值稅，故並無作出土地增值稅撥備。同時，董事認為本集團就至二零零四年六月三十日止多個年度及期間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，而於扣除所節省的潛在所得稅後，本集團潛在的應付有關金額共計人民幣154,350,000元（截至二零零三年十二月三十一日：人民幣149,300,000元）。

於二零零三年，在本公司重組及上市過程中發起人與本集團訂立稅項賠償保證契約，據此，發起人承諾，就（其中包括）出售本集團截至二零零三年四月三十日已存在的物業導致的所有應繳納土地增值稅賠償本集團。

## 8 中期股息

董事會決議不派發本期間之中期股息（二零零三年：無）。

## 9 每股盈利

截至二零零四年六月三十日止六個月的每股基本盈利是根據本集團的股東應佔溢利約為人民幣136,847,000元（二零零三年：人民幣80,458,000元）和本期間內的加權平均已發行股數1,613,300,000股計算（二零零三年：1,134,030,939股）。

由於本公司於本期間並無潛在攤薄股份，因此並未計算每股全面攤薄盈利。

## 10 法定公積金，公益金的準備，將由董事會在下屆股東大會提議呈報，故於二零零四年六月三十日止六個月內並無對該兩個項目作任何準備（二零零三年：無）。

## 主席報告

本人謹代表董事會欣然呈奉首創置業股份有限公司（「首創置業」或「本公司」）截至二零零四年六月三十日止六個月的中期業績。

二零零四年上半年，中國經濟依然高速增長，政府頒佈了一系列宏觀調控政策以求經濟平穩運行，房地產市場需求依然旺盛，土地供應正全面走向公開交易。面對迅速變化的行業形勢，首創置業一方面積極調整經營策略，如拓寬融資渠道、做好參與土地公開交易準備、加速項目開發進度，創新市場營銷方式，推進整體品牌策略，加強員工的素質培養，增強競爭意識和凝聚力；一方面積極把握因宏觀調控而出現的擴張機會，有望在行業新一輪優勝劣汰中大幅提高市場份額，為成為亞洲級的地產營運商打下堅實基礎。

由於領先的經營策略和員工的辛勤努力，首創置業在二零零四年上半年取得了長足進步，簽約售樓面積約15.54萬平方米，比去年同期增長114%，其中住宅佔87%、寫字樓佔13%。簽約銷售金額約人民幣13.6億元，比去年同期增長94%，其中住宅貢獻佔81%，寫字樓貢獻佔19%，達到了預期的均衡物業組合比例。集團營業額達到人民幣870,225,000元，同比增長8%；股東應佔溢利約為人民幣136,847,000元，同比大幅增長70%，是歷史同期的最高水準。

目前，中國的房地產格局正經歷重大變化，一方面，因經濟穩定增長，居民收入日益增多，市場需求將長期熱絡，北京市場更因奧運會的臨近而加速升溫；另一方面，國家為抑制局部行業、局部區域的經濟過熱果斷施行宏觀調控政策，客觀上提高了房地產行業的進入門檻，多數中小發展商面臨嚴峻考驗，再加上土地交易將全部轉為公開的招標、拍賣、掛牌交易方式，令房地產行業更加開放，更加市場化，惟具規模、有實力、有品牌、戰略正確的地產綜合營運商才能迅速發展壯大，強者恒強、弱者恒弱。

面對有利於首創置業的產業調整格局，公司除繼續保持充足優質土地儲備、均衡物業組合、強大營銷網路方面的競爭優勢外，正迅速培養新的競爭優勢，如利用公司的資金和綜合運作優勢，探尋與政府合作進行城市規劃、土地一級開發的合理模式；加速公司的國際化進程，全面引進吸收國際領先的物業開發和物業管理經驗，為客戶提供性價比最高的產品，並增強物業的保值增值能力；不斷提高房地產資源的整合能力，依靠併購手段最大限度地佔領市場。

大浪淘沙，不進則退，時不我待，惟有奮力爭先，產業格局變化之際，首創置業面臨的機遇遠大於挑戰，相信在全體員工的努力下，在業務夥伴、客戶及股東的全力支援下，我們的目標定能達成。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零零四年上半年本集團錄得的營業額約為人民幣870,225,000元，較二零零三年上半年人民幣804,456,000元上升8%。本期內住宅項目佔營業額的70%，包括雪梨澳鄉及第三置業；寫字樓佔30%，主要為出售首創拓展大廈。

本集團二零零四年上半年之毛利率為17%，比去年同期有所下降，主要原因為本期所出售的寫字樓位處區域性價格相對較低的中關村。

本集團於回顧期間經營溢利約為人民幣213,653,000元（二零零三年：人民幣200,182,000元），股東應佔溢利約為人民幣136,847,000元（二零零三年：人民幣80,458,000元）。每股基本盈利為人民幣0.085元（二零零三年：人民幣0.071元），分別較去年同期上升7%，70%及20%。

### 售樓成績

二零零四年上半年，本公司的售樓簽約面積為155,400平方米，比去年同期的72,600平方米，增長114%，其中住宅佔87%，寫字樓佔13%。簽約金額約人民幣13.6億元，比去年同期的人民幣7億元，增長94%，其中住宅佔81%，寫字樓佔19%。住宅貢獻的比例正依公司規劃穩步提高。

期內銷售主要來自於7個項目，既有郊區的低密度住宅，市區的中高層住宅，也有位於中關村的寫字樓，體現了集團均衡的物業組合優勢。其中，陽光麗景二期、第三置業一期開盤不到一年已基本售罄，說明首創置業推出的樓盤深受客戶青睞和信任。第三置業一期推出寫字公寓，在國門三元橋成功培養了一個現代小型商務區，並聘請世邦魏理仕負責物業管理，引發熱購；位於中關村核心區的首創拓展大廈，擁有現代前衛的外觀設計，充分展現「人文、綠色、科技」的新辦公理念，在中關村眾多的寫字樓中脫穎而出，順利實現銷售。

吸收國際先進開發理念，為客戶提供獨創性的高品質物業，保證物業的不斷增值是首創置業的一貫追求，集團樓盤受市場追捧也映證出我們的開發和營銷理念符合市場要求。溫哥華森林以71公頃的原生森林為依託，開發出不同建築風格的上百種戶型組合，親近自然、品質上佳，使該樓盤剛問市就應者如雲，五月底開盤後首期推出58套，僅一個月就售出31套。

## 二零零四年度上半年銷售之項目

物業	地點	類別	概約售出 建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
溫哥華花園 (溫哥華森林)	昌平區北七家鎮 東沙各莊	別墅	13,000	50%
雪梨澳鄉	海澱區西三旗	別墅	26,000	100%
陽光雪蓮大廈 (第三置業)	朝陽區三元橋	寫字公寓	20,300	81.7%
創業者家園 (領秀矽谷)	海澱區西二旗	住宅	27,400	40%
陽光麗景	西城區黃寺大街23號	住宅	24,100	32.6%
嘉潤園(陽光上東)	朝陽區將台西路10號	住宅	24,600	46%
首創拓展大廈	海澱區中關村科技園 西區1區10號地	寫字樓／商用	20,000	100%
小計			155,400	

### 發展物業

本公司期內主體完工的項目是溫哥華森林A區和首創拓展大廈，總建築面積68,300平方米。

### 於二零零四財政年度上半年主體完工之發展項目

物業	地點	類別	建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
溫哥華花園(溫哥 華森林) A區	昌平區北七家鎮 東沙各莊	別墅	32,200	50%
首創拓展大廈	海澱區中關村科技 園西區1區10號地	寫字樓／商用	36,100	100%
小計			68,300	

二零零四年下半年，本公司預期將有5個項目落成，總建築面積382,600平方米。迄今為止，各項目的預售情況理想，將按計劃向客戶交付使用。

## 預計於二零零四財政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)	首創置業 應佔權益
溫哥華花園(溫哥華森林) D區	昌平區北七家鎮 東沙各莊	別墅／商用	71,200	50%
雪梨澳鄉E區	海澱區西三旗	別墅／商用	44,100	100%
陽光雪蓮大廈 (第三置業) 一期	朝陽區三元橋	寫字公寓／商用	82,600	81.7%
陽光麗景	西城區黃寺大街23號	住宅	93,700	32.6%
嘉潤園(陽光上東)	朝陽區將台西路10號	住宅	91,000	46%
小計			<u>382,600</u>	

### 物業投資

集團持有的中環假日酒店是由洲際酒店集團管理的國際四星級標準酒店，已於今年三月底開業。酒店位於北京市中心的廣安門政府商務區，連接新的市政府辦公大樓，與許多國家部委相鄰，故定位為有國際品牌優勢的商務會議酒店。酒店擁有322間舒適客房及套房，還擁有一個700平方米的大宴會廳，以及8個面積從40平方米到190平方米的多功能廳，均配設先進的視聽設施，可提供全天候專業細緻的商務會議酒店服務。開業三個月，入住率已迅速達到60%。集團投資的另一間位於金融街的五星級酒店—金融街洲際酒店正處於內飾後期，有望於年內開業；酒店所處物業開發的北京國際金融中心，由戴德梁行負責物業管理，可保障管理品質。隨著北京國際化進程的不斷加速，以及二零零八年奧運會的日益臨近，集團投資的酒店將迎來更好的發展機遇，並為公司帶來可觀、穩定的現金流。

### 物業代理

以首創置業為主要股東的北京金網絡置業投資顧問有限公司作為北京房地產代理銷售連續四年的冠軍，今年上半年續寫佳績，六個月累計代理銷售物業面積27萬平方米，同比增長159%；代理物業銷售金額超過人民幣20億元，同比增長143%。目前的代理銷售額已佔北京上半年住宅銷售總額的5%。

由首創置業持股33%的北京首創金豐易居房地產經紀有限公司，是目前北京較大規模的專業房地產經紀公司，側重於二手房經紀業務。今年上半年，公司代理銷售二手房9,130平方米，交易額人民幣4,330萬元，佔北京二手房交易總量的1%，成交額在同行中處於前五位，並成為北京市房地產仲介行業中第一家公積金貸款指定代辦機構。

## 土地儲備

二零零四年一月三十一日，北京市政府頒佈了《關於停止經營性項目國有土地使用權協定出讓的補充規定》，北京的商用土地交易將停止協定轉讓，今後的土地都要通過招標、拍賣或掛牌方式進行公開交易。二零零四年三月三十一日，中國國土資源部和監察部發佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求各地於二零零四年八月三十一日前將歷史遺留問題處理完畢，二零零四年八月三十一日後仍以歷史遺留問題為由採用協定方式出讓經營性土地使用權的，要從嚴查處。

公司目前的土地儲備約為284.4萬平方米，足夠滿足未來三至四年的發展需要。土地供應走向公開招標、拍賣或掛牌後，集團將憑藉自身的資金、運作、品牌和聲譽優勢獲取優質土地資源。現已成立專門的團隊，精心研究即將出現的各種招標、拍賣或掛牌機會，積極通過市場方式不斷提升集團土地儲備的數量和質量。公司深信，土地供應走向全面公開交易後，有利於規範市場秩序，促進市場的持續穩定發展，更有利於具備綜合實力的發展商獲取優質土地資源。

## 獲取殊榮

- 二零零四年五月，本集團獲全球最大的華人房地產入門網站「搜房網」(www.soufun.com)及全球最大的中文搜尋網站百度(www.baidu.com)聯選為中國十大地產品牌，本公司董事長劉曉光先生，亦同時榮登「中國地產十英雄榜」。
- 二零零四年七月，本集團獲中國城市土地運營博覽會評選為中國城市運營商50強。
- 二零零四年八月，本集團獲《北京青年報》、《經濟觀察報》評選為中國藍籌地產企業。

## 員工

於二零零四年六月三十日，本集團共聘有270名全職員工。期內由於計劃減持陽光股份，故未有包括陽光股份及其旗下之員工。本公司定期邀請內部或外部專業人士舉行培訓交流活動，涉及管理流程、管理素質、業務發展、政策法規、工作技能等諸多領域，促進公司成為學習型、開放型的組織。

員工薪酬乃視乎參考市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗而定。我們提供之僱員福利，包括養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。本公司已有條件採納股份增值權激勵計劃（「激勵計劃」），激勵計劃之主要條款及條件概述於本公司售股章程附錄八「股份增值權激勵計劃的條款概要」一節。於二零零四年六月三十日，概無根據股份增值權激勵計劃授出股份增值權。

## **A股發行**

二零零四年二月二日，公司董事會會議上議決，向中國有關當局申請批准於適當時候發行不超過12億新A股予中國投資者，並將該等A股於上海證券交易所上市。本公司有意將A股發行所募集的資金（預期不超過人民幣30億元）用作發展京都商業中心及呼家樓商務居住綜合區，並根據本公司經營策略收購北京若干房地產項目，以鞏固公司在北京房地產市場的領先地位，並進一步建立具有全國影響力的品牌和聲譽。

二零零四年三月二十二日，董事會關於A股發行的決議獲得內資股類別股東大會、H股類別股東大會及臨時股東大會通過。

二零零四年七月二十三日，本公司獲中國證券監督管理委員會口頭通知，表示本公司有關發行A股之建議不獲接納。本集團之業務營運不會因發行A股建議不獲接納而受影響，而本集團現時之財務狀況相當穩健，且有足夠財務資源應付業務發展所需。本公司將於適當時機繼續申請批准發行A股之建議。

有關A股發行的詳細內容請參考公司已發佈的有關公佈和通函。

## **轉讓陽光股份股權**

為解決集團A股發行的同業競爭問題，出於戰略考慮，首創置業以陽光股份於二零零三年十二月三十一日經審核資產淨值溢價10%的代價轉讓本公司於陽光股份之15.5%權益予獨立第三者北京燕趙房地產開發有限公司。陽光股份為深圳證券交易所上市公司，其股份最初由本公司持有26.5%，為第一大股東，轉讓後將持有11%，為第三大股東。本公司無意進一步出售於陽光股份之權益，將從所持的剩餘權益中獲取長期穩定的投資回報。

於本公告發出日期，轉讓協定已經簽署，正待中國政府有關機構的審批。陽光股份之業績已採用權益法計算於本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之財務綜合報表之中。

有關本次轉讓的詳細內容請參考二零零四年五月十七日向各位股東發佈的有關通函。

## 展望

二零零四年上半年，中國GDP為人民幣58,773億元，同比增長9.7%，繼續保持高速增長態勢。政府推行了一系列宏觀調控政策，如將地產項目資本金比例由30%提高至35%，2次提高存款準備金率，現已初見成效，固定資產投資增長率已由年初的53%下降至22.7%，鋼鐵、水泥等原材料價格已逐步下降並趨於平穩，預計政府在短期內不會施行更嚴厲的宏觀調控措施。今年上半年，居民消費價格同比指數(CPI)不斷提高，至六月已達105，有輕微通脹跡象，將更加刺激房地產需求。

今年上半年，北京的房地產開發投資增長率已由年初的64.8%下降至22.1%，將造成未來供應的減少。而房地產需求有加速升溫的跡象，今年上半年商品房銷售面積為725萬平方米，同比增長40%；商品房銷售額為人民幣359億元，同比增長51%；全市商品房平均售價為人民幣4,949元/平方米，同比增長7.3%，呈現量價齊升的良好態勢。

因本集團擁有充裕的資金、健康的財務結構、充足優質的土地儲備、強大的項目運作能力以及領先的經營策略，政府宏觀調控政策對公司的影響較小。本集團反而抓住市場有利時機，積極推進各項目的開發和銷售，取得歷史最佳中期業績。

隨著市場氣氛的不斷活躍，宏觀調控影響的逐步減小，本集團將迎來更好的發展機遇，將注重執行以下發展策略，全力創造更理想的經營業績：

- 積極通過土地的招標、拍賣、掛牌等公開交易方式，提升土地儲備的數量和質量，並加強住宅用土地儲備。
- 調整產品結構，完善投資組合，進一步改善現金流。
- 充分利用行業格局調整機會，積極研究各種併購可能，迅速擴大營運規模。
- 加快研究中國其他主要城市房地產市場，積極探求新的投資機會。
- 與國際著名的品牌公司合作積極推進品牌系統建設，進一步擴展首創置業的影響力。
- 加速引進吸收國際先進的開發理念，爭取更多的國際合作夥伴，增強公司的國際化程度。
- 加速引進優秀人才的同時加大對員工素質提高的投入，並積極營造學習型、開放型的公司文化，打造中國最具實力的房地產管理團隊。

## 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。於二零零四年六月三十日，本集團之銀行結存和現金總額約為人民幣1,584,342,000元(二零零三年：人民幣1,488,134,000元)。

在二零零四年六月三十日，本集團有銀行融資約人民幣6,398,000,000元(二零零三年：人民幣2,328,000,000元)，其中約人民幣3,198,000,000元(二零零三年：人民幣1,828,000,000元)已經動用，並已包括於人民幣2,398,000,000元(二零零三年：人民幣1,178,000,000元)及人民幣800,000,000元(二零零三年：人民幣650,000,000元)的流動負債及非流動負債之中。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52%(二零零三年：42%)。借貸增加乃用於支付土地儲備及在建物業融資。

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

於二零零四年六月三十日，賬面總值分別約人民幣536,326,000元之投資物業及銀行定期存款2,500,000美元，抵押予銀行作為本公司及該等附屬公司取得銀行信貸之擔保。去年同期則以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。

### 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。於二零零四年六月三十日，尚未履行的擔保達人民幣602,377,000元(二零零三年：人民幣749,184,000元)。

### 審核委員會

根據「上市規則」規定而成立之審核委員會曾於二零零四年三月及八月舉行會議。前董事王琪先生，於二零零四年五月十三日轉任本公司監事，同日辭任審核委員會成員，從當日起本公司獨立非執行董事俞興保先生獲委任為審核委員會成員。現時成員三名，全部為獨立非執行董事，包括鄺啟成先生，吳毓璘先生及俞興保先生。

俞興保先生為中國註冊會計師，具備「上市規則」第3.10(2)條件規定專業資格。本公司董事會已通過及採納香港會計師公會於二零零二年二月刊發的「審核委員會有效運作指引」，並根據該指引列出審核委員會的書面職權範圍，清晰確定該委員的權力及職責。委員會主要職責為委聘外部核數師、審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控制度，以及向董事會提供意見。本集團截至二零零四年止六個月之中期業績已由審核委員會審閱。

## **最佳應用守則**

於二零零四年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四之最佳應用守則。

## **遵守標準守則**

本公司就董事的證券交易已採納上市規則附錄十所列之標準守則為本公司所規定的標準行為守則。本公司向所有董事作出特定查詢後，本公司概無董事在本中期報告之任何時間，未有遵守標準守則及其行為守則所規定有關董事的證交易的標準。

## **購買出售或贖回證券**

截至二零零四年六月三十日止的六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買或贖回本公司之上市證券。

## **於聯交所網站刊發詳盡業務公佈**

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。<http://www.hkex.com.hk>

於本公佈日期，董事會包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生、何光先生、潘沛先生與王正斌先生、非執行董事朱敏女士與麥建裕先生及獨立非執行董事吳毓璘先生、鄺啟成先生、柯建民先生與俞興保先生。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
劉曉光  
董事長

香港，二零零四年八月三十日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。