



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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

二零零四年度業績公佈

財務摘要

- 營業額約為人民幣1,629,332,000元(二零零三年：人民幣1,920,522,000元)。
- 毛利率為26.4%(二零零三年：26.6%)。
- 經營溢利約為人民幣439,256,000元(二零零三年：人民幣473,383,000元)。
- 股東應佔溢利約為人民幣283,197,000元，較去年上升11%。
- 每股基本盈利約為人民幣17.55仙(二零零三年：人民幣18.54仙)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣7仙(二零零三年：末期股息每股人民幣2.5仙及末期特別股息每股人民幣2.5仙)。

首創置業股份有限公司(「本公司」或「首創置業」)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」)截至二零零四年十二月三十一日止全年之經審核綜合業績，載列如下：

	附註	截至二零零四年 十二月三十一日止 人民幣千元	截至二零零三年 十二月三十一日止 人民幣千元
營業額	2	1,629,332	1,920,522
銷售成本		<u>(1,199,531)</u>	<u>(1,410,152)</u>
毛利		429,801	510,370
其他收入		176,558	55,989
銷售費用		(79,132)	(25,673)
行政及其他支出		<u>(87,971)</u>	<u>(67,303)</u>
經營溢利	4	439,256	473,383
融資成本	5	(74,195)	(11,146)
分佔業績			
— 共同控制實體		19,222	(3,369)
— 聯營公司		<u>70,819</u>	<u>1,339</u>
除稅前溢利		455,102	460,207
稅項	6	<u>(135,093)</u>	<u>(158,487)</u>
除稅後溢利		320,009	301,720
少數股東權益		<u>(36,812)</u>	<u>(46,369)</u>
股東應佔溢利		<u>283,197</u>	<u>255,351</u>
股息	7	<u>120,117</u>	<u>150,053</u>
每股基本盈利	8	<u>人民幣17.55仙</u>	<u>人民幣18.54仙</u>

附註：

1 編制基準

本帳目按照香港普遍採納之會計原則以及香港會計師公會頒佈之會計準則編制。賬目按歷史成本原則編制。

香港會計師公會已經頒佈了一系列新的／(經修訂的)財務報告準則，於二零零五年一月一日起生效。

本集團未提前採用上述新的／(經修訂的)財務報告準則。

本集團已經開始評估上述新的／(經修訂的)財務報告準則對本集團的影響，目前尚無評判其對本集團經營業績是否產生重大影響。

2 營業額

本集團主要從事物業開發及投資，酒店營運以及房地產策劃諮詢服務。於本年度確認的營業額如下：

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
銷售物業及已開發土地	1,518,567	1,894,702
酒店	40,765	—
房地產策劃諮詢服務	70,000	—
物業管理費	—	25,820
	<u>1,629,332</u>	<u>1,920,522</u>

3 分類資料

由於本集團於有關期間的所有資產及業務均位於中國境內，故並無呈列按地理區域分析的分類資料。

主要呈報分類

	銷售物業及 已開發土地 二零零四年 人民幣千元	房地產策劃 諮詢服務 二零零四年 人民幣千元	酒店 二零零四年 人民幣千元	本集團 二零零四年 人民幣千元
營業額	<u>1,518,567</u>	<u>70,000</u>	<u>40,765</u>	<u>1,629,332</u>
分類業績	<u>378,713</u>	<u>61,493</u>	<u>(15,690)</u>	424,517
未分配的公司收支淨額				(49,495)
利息收入				64,234
融資成本				(74,195)
分佔業績				
— 共同控制實體	19,222	—	—	19,222
— 聯營公司	70,819	—	—	70,819
稅項				(135,093)
少數股東權益				<u>(36,812)</u>
股東應佔溢利				<u>283,197</u>
	銷售物業及 已開發土地 二零零三年 人民幣千元	銷售代理及 物業管理服務 二零零三年 人民幣千元		本集團 二零零三年 人民幣千元
營業額	<u>1,894,702</u>	<u>25,820</u>		<u>1,920,522</u>
分類業績	<u>461,468</u>	<u>(2,152)</u>		459,316
未分配的公司收支淨額				135
利息收入				13,932
融資成本				(11,146)
分佔業績				
— 共同控制實體	(3,369)	—		(3,369)
— 聯營公司	(850)	2,189		1,339
稅項				(158,487)
少數股東權益				<u>(46,369)</u>
股東應佔溢利				<u>255,351</u>

4 經營溢利

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
經營溢利已計入下列各項：		
利息收入	64,234	13,932
出售聯營公司之盈利	49,315	41
出售附屬公司之盈利	55,751	2,182
出售其他投資之盈利	—	32,413
其他投資的未變現盈利	—	5,579
來自政府機關的輔助金	6,396	1,756
並已扣除：		
存貨成本	1,096,274	1,307,661
折舊	14,992	3,110
減：開發中物業的資本化金額	(1,582)	(1,885)
出售長期投資虧損	—	1,280
壞賬撥備	17,937	153
沖銷以前年度已確認收益(a)	70,854	—

附註(a) 本年度一筆已經在二零零三年予以確認銷售額為人民幣272,250,000元的已開發物業項目合同被撤銷，故在本年度予以沖銷已確認的銷售額。該已開發物業項目已經於本年度部份賣給一第三方，金額為人民幣274,000,000元。原銷售合同下的毛利為人民幣70,854,000元，此毛利已經在二零零三年予以確認，並在本年度予以沖銷。新銷售合同下的毛利為人民幣80,853,000元，此毛利已經在本年度予以確認。

5 融資成本

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
須於五年內全部償還銀行貸款利息	150,708	108,514
毋須於五年內全部償還銀行貸款利息	11,275	—
須於五年內全部償還的其他貸款利息	15,076	16,150
	<u>177,059</u>	<u>124,664</u>
持有作開發／開發中物業 及在建工程的資本化金額	(102,864)	(113,518)
	<u>74,195</u>	<u>11,146</u>

6 稅項

	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		
— 當期所得稅	126,556	154,312
— 遞延稅項	(22,023)	5,627
應佔共同控制實體之稅項	7,524	(1,452)
應佔聯營公司之稅項	23,036	—
	<u>135,093</u>	<u>158,487</u>

董事認為本集團就至二零零四年十二月三十一日止多個年度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。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156,184,000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。

7 股息

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
擬派予發起人由二零零三年一月一日至 二零零三年六月十八日期間之股息	—	69,477
擬派末期股息每股人民幣元7仙 (二零零三年：末期股息每股人民幣2.5仙 及末期特別股息每股人民幣2.5仙)。	<u>120,117</u>	<u>80,576</u>
	<u>120,117</u>	<u>150,053</u>

於二零零五年三月二十二日舉行之會議上，董事會建議就本公司截至二零零四年十二月三十一日止的股息分配以董事會通過本議案之日公司總股本1,715,960,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣7仙，共計派發人民幣120,117,200元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

8 每股盈利

每股基本盈利是根據本年度股東應佔溢利人民幣283,197,000元(二零零三年：人民幣255,351,000元)和本年內已發行股份之加權平均股數1,613,300,000股(二零零三年：1,377,041,000股)計算。

由於本公司並無潛在攤薄股份，因此並未呈列每股全面攤薄盈利。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零五年四月二十八日至二零零五年五月二十七日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合末期股息之資格，H股持有人必須把所有過戶文件連有關股票須不遲於二零零五年四月二十七日下午四時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。預期末期股息將於二零零五年六月十五左右派付。

業務回顧

於二零零四年度，集團在積極消除宏觀調控不利影響的同時，果斷抓住市場有利形勢，不斷擴大競爭優勢，繼續刷新經營業績，為股東創造理想回報：

於二零零四年度，營業額為人民幣1,629,332,000元，較去年同期下降15.2%，經營溢利為人民幣439,256,000元，較去年下降7%，股東應佔溢利為人民幣283,197,000元，較去年上升11%。每股基本盈利為人民幣17.55仙，去年每股基本盈利為人民幣18.54仙，董事會建議派發截至二零零四年十二月三十一日止十二個月末期股息每股7仙。

於二零零四年度，集團在取得良好業績的同時，還在如下經營管理領域取得重大突破：

- 透過成功擴股，再次贏得投資者支援，並得以繼續完善資本結構
- 通過土地公開交易方式增加土地儲備，使集團在土地政策變化後繼續保持土地儲備優勢
- 通過外資銀行融進發展資金，使集團的融資渠道更加多元化。
- 不斷完善經營管理體系，成立招標採購部，致力於進一步降低建築成本；成立規劃設計部，致力於研發更受客戶欣賞的產品；成立客戶會，致力於豐富發展客戶服務。
- 集團的持有型物業初顯成效，中環假日酒店開張不到一年，業務發展超出預期。

物業發展

集團於回顧期總共完成6個發展項目，總建築面積為370,600平方米。

於二零零四年年度落成之發展項目

物業	類別	概約落成 總建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
首創拓展大廈	寫字樓／商業	34,800*	100%
雪梨澳鄉	別墅／公寓／商業	31,000	100%
溫哥華森林	別墅／商業	32,200	50%
第三置業	寫字樓／公寓／商業	82,600	82%
陽光麗景二期	住宅／商業	96,000	18%
陽光上東C1區	住宅／商業／酒店	94,000	35%
合計		<u>370,600</u>	

* 註：此為首創拓展大廈竣工後實測面積

售樓業績

於二零零四年度，集團售樓簽約面積約為32.8萬平方米，比上年增長4.6%，其中住宅約佔83%，寫字樓約佔6%，商業約佔11%；簽約銷售收入約為29.3億人民幣，較去年上升21%，其中住宅約佔79%，寫字樓約佔9%，商業約佔12%。部分未開發項目受宏觀調控影響未能如期開盤，但在售樓盤的銷情都十分理想，無論是銷售均價和銷售面積都超過預期。

於二零零四年度，集團推出主要項目之銷售情況可由下表看出：

項目	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 銷售總收入 (人民幣千元)
住宅			
第三置業	32,000	11,200	358,400
溫哥華森林	42,800	7,700 ⁽¹⁾	329,560
雪梨澳鄉	39,200	8,100 ⁽²⁾	317,520
領秀硅谷	39,500	6,600	260,700
陽光上東	91,500	9,200	841,800
陽光麗景II期	25,800	7,600	196,080
小計	270,800		2,304,060
寫字樓			
首創拓展大廈	20,400	12,700	259,080
商業物業			
北京國際新區一期	36,800	9,900 ⁽³⁾	364,320
合計	328,000		2,927,460

註：(1) 若不包含地下面積，則簽約銷售均價為人民幣10,900元/平方米。

(2) 若不包含地下面積，則簽約銷售均價為人民幣9,500元/平方米。

(3) 由買家負擔建設成本。

物業投資

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，已於二零零四年三月底開業。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。開業三個季度以來，入住率已穩定在80%左右，並被洲際酒店管理集團評為旗下"二零零四年亞太地區最佳商務酒店"。

金融街洲際酒店是由洲際酒店集團管理的國際五星級標準酒店，已基本完成內部裝飾，開業在即，將成為金融街第一家國際五星級標準酒店。有中環假日酒店的成功開局在先，集團對金融街洲際酒店的經營前景充滿信心。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。

由集團參股的陽光大廈(華糖大廈)已於二零零五年二月竣工，該大廈主要空間是為伊滕洋華堂商社定制的，用於開辦華堂商場，已與伊滕洋華堂商社簽訂了二十年租約。

土地儲備

截至二零零四年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備可建樓面面積為353萬平方米，當中約92%位於北京北半部地區，位於北京市的黃金地段。儲備中94%的土地面積已獲發長期土地使用權證，餘下的6%預期將在二零零五年內獲得長期土地使用權證。現有土地儲備足以滿足公司未來三年的發展需要，並支援集團能在未來的市場競爭中脫穎而出。

二零零四年八月三十一日後中國的土地交易已全面採取公開的招標、拍賣和掛牌方式。在"8.31"後北京首次大宗土地公開掛牌中集團競得最優的2塊住宅用地，分別是：

十里堡住宅項目，位於朝陽區十里堡，與CBD的心臟國貿中心僅兩站地鐵之隔，規劃總建築面積435,600平方米，土地總成本約為人民幣9.34億元，預計總投資約為人民幣24億元。集團將與GIC合資開發本項目，本公司擁有55%股權。本項目計劃於二零零五年下半年開盤。

西二旗住宅項目，位於海澱區西二旗，緊貼西二旗輕軌站和集團已開發的領秀硅谷項目，規劃總建築面積391,000平方米，土地總成本約為人民幣11.75億元，預計總投資約為人民幣23億元。集團將與北科建集團合作開發，本公司擁有40%股權。本項目計劃於二零零五年底開盤。

上述兩塊住宅用地的取得，不僅增加了集團土地儲備數量，改善了集團土地儲備結構，符合未來市場對住宅需求更多更高的趨勢，更為重要的是，在土地政策發生重大變化，土地交易由過去的協定轉讓轉為全部公開交易後，集團依然能憑藉資金優勢和強大開發實力獲取優質土地，保持土地儲備的領先優勢。未來集團還將積極探索土地一級開發業務，從而繼續擴大土地儲備優勢，為公司的長遠穩定發展打下堅實基礎。

展望

隨著二零零八年奧運會的日益臨近，北京的經濟發展又將迎來一個高潮，北京的城市建設將加速推進，主要表現為市政配套的不斷完善及交通路網的不斷延伸，北京房地產市場的發展潛力將更為巨大。

面對愈來愈佳的發展機遇，集團將繼續堅持或積極推行如下策略以求儘早成為亞洲級地產營運商：

- 繼續保持土地儲備和資金渠道的領先優勢
- 繼續擴大與國際開發商和投資商合作，進一步提升產品品質
- 調整產品結構，完善投資組合，加速資金周轉
- 充分挖掘北京奧運商機，並積極探求外地發展機會
- 加大人力資本投入，培養與綜合地產營運商定位相適應的管理團隊。

財務分析

1 收入和經營業績

於二零零四年度，本集團經營溢利約為人民幣439,256,000元（二零零三年：人民幣473,383,000元）。

本集團所擁有的中環假日酒店已於二零零四年三月底開業營業，開業三個季度以來，入住率已穩定在80%左右，為本集團帶來收入人民幣40,765,000元。

另外，本集團二零零四年開始大力從事房地產策劃諮詢服務，通過協助客戶取得房地產項目前期手續：市場調研和產品定位、項目整體推廣宣傳和營銷方案、物業工程招投標等工作，二零零四年取得項目管理諮詢收入人民幣70,000,000元。

於二零零四年度，本集團的營業額約為人民幣1,629,332,000元（二零零三年：人民幣1,920,522,000元），下降率為15.2%，主要是由於集團於陽光股份的權益從26.5%減持至11%後，使陽光股份旗下項目銷售收入不能併入集團，對集團本年營業額產生重大影響。

在嚴格控制成本下，本集團二零零四年度的毛利率達到26.4%，較去年同期相約。

2 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零四年度，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。於二零零四年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣8,813,316,000元，其中流動資產達人民幣5,985,994,000元，總負債為人民幣5,947,443,000元，其中流動負債為3,959,717,000元，非流動負債為人民幣1,987,726,000元，股東權益已達到人民幣2,314,252,000元。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零四年十二月三十一日的流動比率為1.51。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金和短期銀行存款達到人民幣1,879,135,000元，有充足資金滿足營運需求。

於二零零四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款為人民幣4,226,251,000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。

由於本集團在北京進行投資，除一附屬公司獲得新加坡星展銀行美元貸款32,000,000美元，二零零四年十二月三十一日提款美元5,800,000美元外，本集團其他所有銀行貸款均來自中國之銀行，並以人民幣借入和歸還，不存在匯率波動的重大風險。除上述美元貸款外，本集團其他所有銀行貸款均非浮動利率貸款。

本公司於二零零四年十二月三十一日的資本負債比率為53.7%。本公司資本負債比率的計算方法是將(i)本集團短期及長期銀行貸款、(ii)應收／應付控股公司款項淨額減除(iii)現金及銀行節餘淨額 ((i)、(ii)及(iii)的餘額以「(A)」代表)，除以(A)及本集團淨資產值的總和。

3 委託存款及逾期定期存款

截至二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款存放于中國金融機構，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。本公司並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

4 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，賬面總值約人民幣675,213,000元的酒店物業已抵押予銀行作為本集團取得銀行信貸之擔保。本集團以部分物業之土地收益權(本集團轉讓該等土地或者以其他方式利用該等土地取得的收益)作為質押，取得了銀行短期信貸人民幣1,000,000,000元，長期貸款人民幣1,300,000,000元。

5 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。於二零零四年十二月三十一日，尚未履行的擔保達人民幣637,468,000元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團除對本公司之子公司的人民幣498,000,000元短期銀行借款，對本公司之合營公司的人民幣120,000,000元的短期銀行借款提供擔保外，本集團不存在其他重大對外擔保。

人力資本

本集團目前擁有一支規模為288人，年輕化、國際化、專業化的職業團隊，員工平均年齡34歲。在學歷構成方面，碩士以上學歷員工佔20%，大學本科學歷員工佔57%，有海外留學、工作經歷的員工15人。在專業構成方面，具有中級職稱員工佔35%，具有高級職稱員工佔12%，具有各類任職資格和執業資格員工佔14%。

企業管治

為確保本集團管治達到更高水準，本集團董事會和管理層將致力貫徹落實有關企業管治各項主要原則，以股東和與企業有關權益人士的長遠利益為前提，確保為公司提供資金來源的投資者能取得合理的投資回報。董事會已按照上市規則附錄14之「最佳應用守則」第14段（由二零零五年一月一日起由「企業管治常規守則」所取代）規定而成立之審核委員會曾於二零零四年八月及二零零五年三月兩度舉行會議。

審核委員會成員王琪先生於二零零四年五月辭任本公司審核委員會成員職務，而俞興保先生則於二零零四年五月被委任為本公司審核委員會成員職務。審核委員會現時成員包括俞興保先生，吳毓璘先生及鄺啟成先生。審核委員會的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式及內部監控制度，以及向董事會提供意見。本集團截至二零零四年十二月三十一日之全年業績已經由審核委員會審閱。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守於二零零五年一月一日前有效之最佳應用守則。

購買、出售或贖回證券

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及附屬公司亦無購回或出售本公司之已發行股份。

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45(1)至45(3)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>)。

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
劉曉光

北京，二零零五年三月二十二日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生、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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。