

董事長報告



劉曉光
董事長

處身風雲多變的經營環境，首創置業以積極奮發的精神，着力加強整體競爭力，提升企業管治水平，推動業務全面成長。

董事長報告

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司(「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司及共統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零零四年，首創置業長足發展，碩果頗豐。中國政府實施的一系列宏觀調控措施漸見成效，中國整體經濟於年內維持穩健增長，房地產市場需求依然旺盛。而土地審批及土地供應越趨嚴格，以及土地交易全面公開，有利於首創置業一類具龐大規模、擁有雄厚實力的地產綜合營運商迅速發展。處身風雲多變的經營環境，首創置業以積極奮發的精神，着力加強整體競爭力，提升企業管治水平，推動業務全面成長。

回顧年度內，集團憑藉獨特的運營模式及敏銳的市場觸覺，抓緊北京房地產市場需求強勁增長的商機，推出多個優質項目，銷情熱烈，為集團帶來可觀的收入。期內，簽約售樓面積約為328,000平方米，較去年增長4.6%；而簽約銷售金額約達人民幣2,930,000,000元，較去年上升21%。集團積極推售樓盤以及有效減低土地成本，使純利繼續錄得理想的增幅，達到人民幣283,197,000元，較去年度增長11%，並創下歷年新高，董事會建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣7仙。

中國政府為抑制投資過熱，於年內收緊房地產信貸要求，並提高貸款利率及取消貸款利率上限，致使信貸門檻日益提高。然而，集團憑藉其雄厚的融資能力以及卓越的商譽，期內在與國內商業銀行及國家開發銀行保持良好關係的同時，繼續拓展融資渠道，成功從新加坡星展銀行取得達32,000,000美元的貸款額度，反映集團的業務模式，以及優厚的發展潛力，已備受國際銀行界的認同和肯定。

充裕的土地儲備一直是首創置業的競爭優勢之一。中國自二零零四年九月一日起已全面採取

公開的招標、拍賣和掛牌方式進行土地交易。回顧年度內，集團在北京土地公開掛牌活動中成功投得兩塊分別位於朝陽區十里堡及海淀區西二旗的優質住宅用地，進一步加強集團位於北京市黃金地段的土地資源。集團將繼續保持其於土地儲備方面的競爭優勢，積極發展土地一級開發業務，為集團長遠穩定的發展奠下鞏固的基礎。

展望未來，二零零八年北京奧運會將推動北京經濟發展、加速城市建設進程。隨著市政配套日益完善，以及交通路網持續延伸，將刺激房地產供銷表現，為集團帶來秀麗前景。為抓緊房地產市場湧現的商機，本集團將繼續鞏固三大領先優勢：土地資源、資本市場以及優秀人才，繼續物色與國際開發商和投資者合作的機會，集團將致力調整產品結構、優化投資組合，並透過與國際開發商和投資商加強合作，進一步提升產品品質，把業務拓展至外地市場，銳意領導房地產市場的蓬勃發展，成為亞洲級的地產營運商。

致意

本人謹代表董事會向一直支持我們的業務夥伴、客戶及股東表示衷心的謝意，並對全體員工於過去一年的不懈努力予以感謝。首創置業將致力恪守並提升企業管治水平及透明度，以豐富的市場經驗及專業的行業知識拓展業務。憑藉本集團堅實的業務基礎、具遠見的專業管理人員以及獨特的營銷策略，我們有信心再創驕人佳績。願大家與首創置業攜手同心，共同構建光輝新里程。



劉曉光
主席

中國 • 北京，二零零五年三月二十二日