



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)

截至二零零五年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

營業額	人民幣249,103,000元
營業毛利	人民幣64,763,000元
股東應佔溢利	人民幣15,704,000元
每股溢利	人民幣0.0093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」)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」)截至二零零五年六月三十日止六個月(「本期間」)按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)中相關的規定而編製的未經審核綜合業績。

本公司二零零五年半年度財務報告未經審核，但已經本公司董事會及審核委員會審閱及確認此中期業績。

於二零零五年，本集團採納了新增及經修訂之新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，並根據有關的要求對二零零四年的比較數字進行了重列。

簡明綜合損益表 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 經重列
營業額	3	249,103	438,416
銷售成本		<u>(184,340)</u>	<u>(362,547)</u>
營業毛利		64,763	75,869
其他收益 — 淨額	4	36,412	126,253
銷售費用		(25,885)	(11,136)
管理費用		<u>(37,675)</u>	<u>(52,735)</u>
經營溢利	5	37,615	138,251
融資成本	6	(65,388)	(24,048)
分佔業績			
— 共同控制實體		9,123	(1,656)
— 聯營公司		<u>45,803</u>	<u>(1,570)</u>
除稅前盈利		27,153	110,977
所得稅費用	7	<u>(6,201)</u>	<u>(24,847)</u>
本期溢利		<u>20,952</u>	<u>86,130</u>
應佔溢利：			
本公司股東		15,704	91,319
少數股東損益		<u>5,248</u>	<u>(5,189)</u>
		<u>20,952</u>	<u>86,130</u>
按當期本公司股東應佔 盈利計算的每股盈利 (基本和攤薄)	8	<u>人民幣0.93分</u>	<u>人民幣5.7分</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元 經重列
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		1,557,939	1,501,415
土地使用權		899,878	676,542
開發中物業		2,033,676	1,845,085
共同控制實體		198,152	189,029
聯營公司		148,916	104,526
可出售財務資產		118,791	—
投資證券		—	176,540
遞延稅項資產		64,865	47,426
		<u>5,022,217</u>	<u>4,540,563</u>
流動資產			
存貨		214,889	304,764
待出售開發物業		160,126	76,283
應收賬款及其他應收款	10	1,941,675	1,971,693
現金及銀行結餘		1,258,477	1,879,135
		<u>3,575,167</u>	<u>4,231,875</u>
總資產		<u><u>8,597,384</u></u>	<u><u>8,772,438</u></u>

附註

二零零五年
六月三十日
人民幣千元二零零四年
十二月三十一日
人民幣千元
經重列

權益			
本公司股東應佔之資本及權益			
股本		1,715,960	1,613,300
儲備			
— 其他儲備		563,283	437,732
— 保留溢利		110,615	104,717
— 擬派末期股息		—	120,117
		<u>2,389,858</u>	<u>2,275,866</u>
少數股東權益		<u>532,031</u>	<u>527,076</u>
總權益		<u>2,921,889</u>	<u>2,802,942</u>
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款		4,206,861	1,848,251
應付最終控股公司		139,475	139,475
		<u>4,346,336</u>	<u>1,987,726</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	821,032	956,946
應繳所得稅		336,127	441,985
應付特別股息		—	204,839
短期銀行貸款			
— 有抵押		—	1,080,000
— 無抵押		172,000	938,000
長期銀行貸款的即期部分		—	360,000
		<u>1,329,159</u>	<u>3,981,770</u>
總負債		<u>5,675,495</u>	<u>5,969,496</u>
總權益及負債		<u>8,597,384</u>	<u>8,772,438</u>

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

	本公司股東應佔			少數股東	總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益 人民幣千元	
二零零四年一月一日					
— 如以往呈報為股東權益	1,613,300	377,780	190,028	—	2,181,108
— 如以往單獨呈報 為少數股東權益	—	—	—	611,389	611,389
— 採納香港會計 準則第17號	—	—	(14,982)	(3,468)	(18,450)
— 採納香港會計 準則 — 註釋第3號	—	—	(289)	(459)	(748)
經重列	1,613,300	377,780	174,757	607,462	2,773,299
本期溢利及總確認收益	—	—	91,319	(5,189)	86,130
二零零三年末期股息	—	—	(150,053)	(4,782)	(154,835)
少數股東權益 — 收購 及出售附屬公司	—	—	—	(362,843)	(362,843)
二零零四年六月三十日	1,613,300	377,780	116,023	234,648	2,341,751
二零零五年一月一日					
— 如以往呈報為股東權益	1,613,300	437,732	263,220	—	2,314,252
— 如以往單獨呈報 為少數股東權益	—	—	—	533,621	533,621
採納香港會計準則對以前 年度的調整					
— 採納香港會計 準則第17號	—	—	(29,152)	(5,177)	(34,329)
— 採納香港會計 準則 — 註釋第3號	—	—	(9,234)	(1,368)	(10,602)
採納香港會計準則 對期初的調整					
— 採納香港會計準則39號	—	—	(9,806)	(293)	(10,099)
經重列	1,613,300	437,732	215,028	526,783	2,792,843
本期溢利及總確認收益	—	—	15,704	5,248	20,952
二零零四年末期股息	—	—	(120,117)	—	(120,117)
H股配售	102,660	125,551	—	—	228,211
二零零五年六月三十日	1,715,960	563,283	110,615	532,031	2,921,889

附註：

1. 編制基準及會計政策

中期財務資料根據歷史成本法編製，並就若干可出售財務資產的公允值之重估作出修訂，以符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

除因採納自二零零五年一月一日開始生效之香港財務報告準則而需更改部分會計政策外，集團用於編制中期財務資料之會計政策及計算方法與編制截至二零零四年十二月三十一日止年度賬目所採用者一致。

- (a) 本集團採納香港會計準則第17號後，其有關土地使用權的會計政策發生了變化，土地使用權將從物業、廠房及設備、開發中物業、存貨中重分類出作為預付租金列示。預付的土地使用權將按照其租賃期限按照直線法攤銷費用化於損益表，如有減值撥備，有關的減值將直接列示於損益表。在以前年度，土地使用權按照成本扣減累計攤銷及減值撥備列示。
- (b) 本集團採納香港會計準則 — 註釋第3號，其中有關收入確認的會計政策有所改變。物業的銷售收入的確認基於銷售合同的簽訂完成，另外還要涉及到物業的完工時間和轉讓協定的轉交時間。在以前年度，利潤以物業的預售比例確認。
- (c) 本集團採納香港會計準則第32和39號後，將影響金融資產的分類以及收入、損失和可出售投資的公允價值的相關會計政策。同樣，還將影響金融資產的公允價值的確認以及套期保值活動的衡量和確認。

2. 比較數字

採納新財務準則後，中期財務資料部分比較數字亦已重列或重新分類，以符合現行呈報方式。

3. 業務分部資料

營業額乃指本集團在中國售予第三方之銷售額或服務收益。

本期間各主要業務佔集團營業額及經營溢利／(虧損)之貢獻分析如下：

截至二零零五年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	截至二零零五年六月三十日止六個月		
	物業及土地 使用權銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業額	<u>208,798</u>	<u>40,305</u>	<u>249,103</u>
分部業績	<u>40,095</u>	<u>(12,530)</u>	27,565
未分配的成本			(25,328)
利息收入			<u>35,378</u>
經營溢利			37,615
融資成本			(65,388)
分佔業績			
共同控制實體	9,123	—	9,123
聯營公司	45,803	—	45,803
所得稅費用			<u>(6,201)</u>
本期溢利			<u><u>20,952</u></u>
折舊	893	12,044	12,937
攤銷	4,703	1,110	5,813
沖回呆賬撥備	<u>(3,000)</u>	<u>—</u>	<u>(3,000)</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月期間經重列的分部業績列示如下：

	截至二零零四年六月三十日止六個月		
	物業及土地 使用權銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業額	430,523	7,893	438,416
分部業績	145,380	(1,678)	143,702
未分配的成本			(26,993)
利息收入			21,542
經營溢利			138,251
融資成本			(24,048)
分佔虧損			
共同控制實體	(1,656)	—	(1,656)
聯營公司	(1,570)	—	(1,570)
所得稅費用			(24,847)
本期溢利			86,130
折舊	464	2,865	3,329
攤銷	5,078	1,110	6,188
提撥呆賬撥備	14,322	867	15,189

於二零零五年六月三十日的分部資產和負債以及截至二零零五年六月三十日止六個月期間的資本開支列示如下：

	物業及土地 使用權銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	6,204,166	1,982,582	8,186,748
共同控制實體	198,152	—	198,152
聯營公司	148,916	—	148,916
未分配資產			63,568
總資產			<u>8,597,384</u>
分部負債	4,352,661	1,108,864	5,461,525
未分配公司負債			213,970
總負債			<u>5,675,495</u>
資本開支	<u>690,143</u>	<u>71,284</u>	<u>761,427</u>

經重列的於二零零四年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零四年六月三十日止六個月期間的資本開支列示如下：

	物業及土地 使用權銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	6,761,779	1,631,243	8,393,022
共同控制實體	189,029	—	189,029
聯營公司	104,526	—	104,526
未分配資產			85,861
總資產			<u>8,772,438</u>
分部負債	4,265,859	1,094,815	5,360,674
未分配負債			608,822
總負債			<u>5,969,496</u>
資本開支	<u>787,980</u>	<u>89,550</u>	<u>877,530</u>

4. 其他收入 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
營業外收支淨額	1,034	30
利息收入	35,378	21,542
處置子公司以及聯營公司收入淨額	—	104,681
	<u>36,412</u>	<u>126,253</u>

5. 經營溢利

經營溢利已計入／扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
已扣除：		
折舊	12,937	3,329
攤銷	5,813	6,188
提撥呆賬撥備	—	15,189
已計入：		
沖回呆賬撥備	3,000	—

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
利息：		
銀行貸款	104,578	63,429
其他貸款	2,615	4,994
	<u>107,193</u>	<u>68,423</u>
減：開發中物業及在建工程的資本化金額	<u>(41,805)</u>	<u>(44,375)</u>
	<u>65,388</u>	<u>24,048</u>

7. 所得稅費用

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(截至二零零四年六月三十日止六個月期間：無)。集團需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%(截至二零零四年六月三十日止六個月期間：33%)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
中國所得稅	18,667	37,296
遞延稅款	(12,466)	(12,449)
	<u>6,201</u>	<u>24,847</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二零零五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157,216,000元(截至二零零四年十二月三十一日止：人民幣156,184,000元)。

於二零零三年，在本公司重組及上市過程中，發起人於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. 每股盈利(基本及攤薄)

截至二零零五年六月三十日的每股盈利是根據本集團的股東應佔溢利約為人民幣15,704,000元(二零零四年：人民幣91,319,000元，經重列)和本期間內的加權平均已發行股數1,681,740,000股計算(二零零四年：1,613,300,000股)。

截至二零零四年及二零零五年六月三十日止六個月期間本集團並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄溢利與每股基本溢利相等。

9. 中期股息

董事會決議不派發本期間之中期股息(截至二零零四年六月三十日止六個月期間：無)。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	407,677	646,194
減：呆賬撥備	(3,787)	(5,272)
應收賬款淨值	403,890	640,922
按金及預付賬款	100,426	80,924
其他應收款淨值	324,030	311,404
預付稅款	19,099	34,922
應收共同控制實體款項	529,320	494,185
應收聯營公司款項	255,426	207,054
應收其他關聯公司款項	60,000	—
應收少數股東款項	144,847	140,701
應收同系附屬公司款項	104,637	61,581
	1,941,675	1,971,693

於二零零五年六月三十日以及二零零四年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月以內	23,977	261,054
三個月到半年	4,171	51,295
半年至一年	182,783	104,569
一年以上	196,746	229,276
	407,677	646,194

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	30,974	18,891
預收帳款	66,360	128,819
應付股息	72,688	—
應付少數股東股息	15,000	19,782
應計建築費用	398,513	526,081
應付同系附屬公司	3,104	3,104
應付少數股東	93,656	—
應付最終控股公司款	35,266	199,945
其他應付款	105,471	60,324
	<u>821,032</u>	<u>956,946</u>

於二零零五年六月三十日以及二零零四年十二月三十一日，應付賬款齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
半年以內	30,688	16,955
半年至一年	98	1,936
一年以上	188	—
	<u>30,974</u>	<u>18,891</u>

主席報告

各位股東：

本人謹代表董事會呈奉首創置業股份有限公司（「首創置業」或「集團」）截至二零零五年六月三十日止六個月的中期業績。

二零零五年上半年，中國經濟增長勢頭依然強勁，GDP增長9.5%，居民收入水平亦同步增長，正處於由人均1,000美元向3,000美元快速增長的階段，再加上中國正處在全球最大規模的城市化進程當中，也吸引著越來越多的海外置業者和投資機構，中國房地產正經歷著前所未有的黃金時代。為冷卻部分地區房地產發展的過熱趨勢，維護經濟穩定和金融安全，政府在嚴格控制房地產信貸和土地供應的基礎上，於今年上半年又加大了對房地產需求的

調控力度，如取消按揭貸款利率優惠，對房地產轉手加收營業稅等，旨在限制投機需求，鼓勵自用型需求，穩定房價，引導房地產行業長期健康穩定發展。但政府宏觀調控的冷卻和穩定作用不會改變中國房地產、尤其是北京房地產的發展大勢，二零零五年上半年供需依然兩旺，預計未來將持續穩定增長。

宏觀調控將使行業發展更趨理性，有利於具規模、守規範，注重管理和品牌的企業佔領更多的市場份額，但同時也意味著企業面臨更為複雜多變的經營環境。對首創置業而言，集團一方面可利用宏觀調控的機遇通過積極佈局謀求發展優勢，另一方面也必須面對市場需求不斷變化、企業運營受限增多的巨大挑戰。因去年宏觀調控延遲部分項目進展及會計政策的變化，致使集團經營業績於期內發生波動，簽約銷售面積約92,000平方米，比去年同期減少41%，簽約銷售金額約人民幣8.35億元，比去年同期減少39%；公司營業額為人民幣249,103,000元，比去年同期減少43%；股東應佔溢利為人民幣15,704,000元，比去年同期減少83%。

經營環境變化迅速，集團已全力展開相應對策，如積極推動被延遲項目的建築進程，其中北環中心已於二零零五年五月底開盤，玉淵潭項目及和平里項目也將於年內推出；增加以中小戶型為主的中檔住宅的供應，以滿足越來越多的自用型客戶需求；適時推出商用物業，繼續發揮均衡物業的組合優勢；積極穩妥地實施走出北京戰略，以求在更廣的範圍內分配資源、分散風險。

憑藉雄厚的根基及領先的市場地位，集團於二零零五年一月成功發行約1.13億股新H股，籌集約2.1億港元，充份反映國際投資者對集團業務及未來發展的信心，同時亦擴闊了集團的股東基礎，我們的責任和動力亦同步增強。

充裕的土地儲備一直是首創置業的競爭優勢之一，集團的優質資產隨著人民幣升值而有所增值。展望未來，集團將繼續保持在土地儲備方面的競爭優勢，致力於優化投資組合。二零零五年七月，集團透過公開挂牌方式，以約人民幣7.4億元成功購入天津瑞景區發展項目，土地儲備增加約47萬平方米，標誌著首創置業已正式實施「走出北京、走向全國」的戰略規劃。

身處中國房地產發展的黃金時代，面臨宏觀調控後更加有序的競爭環境，首創置業已啓動新一輪的戰略部署，即通過戰略性的土地儲備，專業化的品牌運營，開拓性的金融安排，致力於開發中高檔住宅和高檔寫字樓，選擇性地持有經營優質寫字樓和商鋪，充分實現土地、產品、品牌及資產的四重價值，在十年內成為中國領先的綜合地產營運商。為實現此戰略部署，集團將於近期進行業務重整、能力提升、管理再造和資源積累，於中期突出核心業務、培育核心能力、深化資源整合，於長期實現開發與經營並舉、形成核心能力、確立資源優勢。在發展戰略的具體執行過程中，集團將注重協調長中短期目標，發揮業務之間的協同性，建立內外部預警機制，不斷加強戰略管理能力。從挑戰中尋找機遇，從挑戰中鍛煉能力，從挑戰中確立領先，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。

管理層討論與分析

售樓成績

項目	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)	概約簽約銷售總收入 (人民幣千元)
陽光上東	48,800	9,800	480,000
溫哥華森林	14,500	7,800	113,000
北環中心	6,900	9,300	64,000
雪梨澳鄉	8,800	9,500	83,000
領秀砭谷	13,000	7,300	95,000
合計	92,000		835,000

二零零五年上半年，集團的售樓簽約面積約92,000平方米，比去年同期約155,400平方米，減少41%，簽約銷售金額約人民幣8.35億元，比去年同期約人民幣13.6億元，減少39%。因宏觀調控延遲新建項目之審批，集團部分項目未能如期進展，致使新開盤項目稀少，影響了正常的銷售業績。但在售樓盤的銷情正常，銷售均價較二零零四年底均有所提高。

期內銷售的5個項目皆為住宅項目，其中，陽光上東項目隨著銷情的展開，其高尚社區的品質和氛圍深受客戶認同，出現量價齊升的喜人局面，已躋身二零零五年北京房地產項目銷售額十強，銷售均價比二零零四年底增加約7%。二零零五年五月，陽光上東項目展開地產外交，組織代表團赴紐約曼哈頓進行推廣和交流活動，展示北京上東區風采和中國地產企業形象，中美業界和媒體反響熱烈。北環中心是新推出的寫字公寓項目，於二零零五年五月開盤，位於中關村、金融街、奧運村和燕莎麗都商圈的交彙區，憑藉優越的地理位置和準確的市場定位，開盤僅一月就被認購54套。

二零零五年五月九日，中央七部委聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，旨在通過徵收房屋交易稅打擊部分地區過熱的投機需求，穩定過快增長的房價。雖然北京住宅的自用型買家約佔83% (資料來源：建設部)，此規定對北京市場沒有產生重大影響，但確實影響了市場對未來房價走勢的預期，並造成部分客戶持幣待購。面對市場變化，集團計劃採取更為積極穩妥的銷售策略，即增加中檔住宅的供應、不斷提升產品的性能價格比。本次宏觀調控的對象主要是住宅，對寫字樓、商鋪等商用物業的影響很小，再加上北京的商用物業市場仍處景氣上升期，故集團將適時增加商業物業的推出，通過發揮集團的均衡物業組合優勢，以穩定增加銷售業績和經營業績。

發展物業

集團期內主體完工的項目是雪梨澳鄉E南區、溫哥華森林D區、陽光大廈和陽光上東一期B區及C2區，概約落成總建築面積319,700平方米。

於二零零五年上半年落成之發展項目

項目名稱	類別	概約落成總建築面積 (平方米)	首創置業應佔權益
雪梨澳鄉E南區	別墅／商業	21,800	100%
溫哥華森林D區	別墅	62,200	50%
陽光大廈	商業／寫字樓	51,700	42%
陽光上東一期B區及C2區	住宅	184,000	33%
合計		319,700	

二零零五年下半年，集團預期落成的項目是溫哥華森林E區，概約落成總建築面積42,500平方米。

投資物業

期內，中環假日酒店繼續定位「會議商務酒店」，積極拓展商務會議和商務散客客源，控制旅遊團隊房間銷售，通過發展「優悅會」會員、增設「忠實客戶服務經理」、推行「賓客認知計劃」等措施增加穩定的長期客戶，並推出婚宴服務、寫字間服務等多項配套服務提升綜合營收能力，取得良好效果。二零零五年上半年，中環假日酒店的平均入住率約70%，並憑藉出色的財務業績，高標準的硬體設施，優質專業的服務，以及良好的員工滿意度和客人滿意度，被評為洲際酒店管理集團之亞太地區假日酒店的「優秀中心」，已成為亞太地區53家假日酒店中的成功典範。

二零零五年五月，金融街洲際酒店作為金融街內第一家頂級酒店正式營業。該酒店為集團和洲際酒店管理集團共同精心打造的國際化高端金融商務酒店，突出尊貴與私密、低調與奢華的結合，以吻合金融街商務才俊的氣質。本酒店追求經典時尚的形象，即東西方風格相容並蓄，國際化元素多元組合，中西餐廳、酒吧咖啡吧、水療健身房等一應俱全。開業伊始，已成功接待多家國際知名銀行及機構。

陽光大廈為本集團為日本伊藤忠洋華堂商社度身定制的華堂商廈北京旗艦，位於北京西部交通樞紐的西直門區域，已於二零零五年二月竣工，二零零五年四月正式開業。該項目總建築面積約51,700平方米，其中華糖洋華堂商業有限公司已承租該大廈的全部商場部分及相關設施，承租面積約36,000萬平方米，約定租期20年。該大廈寫字樓部分面積作集團自用，餘下可租面積約8,000平方米，正展開租務工作。

土地儲備

期內集團沒有增加新的北京土地儲備，但於天津成功競得一塊大型住宅用地，成功實施了「走出北京、走向全國」的戰略規劃。

二零零五年七月，集團透過公開挂牌方式成功購入天津瑞景區發展項目，成交價約人民幣7.4億元，土地儲備增加約47萬平方米。該項目緊鄰即將開通的天津1號地鐵線始發站，周邊擁有成熟的公共綠化帶和一座綜合體育館，適宜開發政府鼓勵的中檔住宅。該項目佔地33萬平方米，地上可建樓面面積約47萬平方米，其中商業配套設施面積約1.6萬平方米，預計總投資額約人民幣19億元，計劃發展約4,000間住宅單位，預計於二零零六年一季度開售。

進入異地發展是集團成為中國最具價值的地產綜合營運商之必然選擇，有助於迅速擴大營運規模，推廣集團品牌。集團將利用各地房地產發展周期的差異，更有效地配置資源，分散風險，在更廣的範圍內均衡不同物業的地域組合和開發進度，為股東及投資者創造持續穩定增長的回報。中國房地產剛進入快速發展階段，目前宏觀調控又使房地產投資有所降溫，恰是集團憑藉雄厚資金實力和優秀管理能力進行異地拓展的良好時機，集團計劃以北京為基地，積極輻射周邊區域，並不斷挖掘深具潛質的新興城市實施異地拓展。

集團在上市後就制訂了「走出北京、走向全國」的戰略規劃，但依據不盲目擴張、穩妥推進的原則，我們首先在市場研究、管控模式、人才機制、規範流程、企業文化、資訊系統等方面做了大量準備後，才進入實施階段。按照戰略規劃，集團未來的業務重點仍然在北京，但北京作為基地，將為外地項目輸送成熟的產品和管理。對於外地項目，集團將本著內外時機契合，成熟一個發展一個的原則，不斷拓寬佈局範圍，不斷提升營運水平，不斷擴大異地貢獻份額。

截至二零零五年七月三十一日，集團共擁有可建樓面面積約389萬平方米的土地儲備，若按用途劃分，住宅佔79%，商業物業佔8.1%，寫字樓佔6.4%，酒店佔6.5%；若按發展狀況劃分，已落成投資物業佔3.7%，已落成發展物業佔3.3%，發展中物業佔42.2%，待發展物業佔50.8%；若按是否取得土地使用權證劃分，94.4%已取得土地使用權，5.6%待取得土地使用權。

員工

於二零零五年六月三十日，集團共聘有306名全職員工，與二零零四年底約288人相比，增加約6%。期內，除繼續加強公司內部業務管理的交流培訓活動外，還有計劃地增加了與業內同行和外部專家的互動活動，如針對宏觀調控政策邀請相關知名專家和學者召開了「地產形勢與對策研討會」，組織中高層管理人員赴美學習和培訓、並與美國地產界、金融界和研究機構進行了廣泛的接洽和交流。

回顧與展望

二零零五年上半年，中國國內生產總值為人民幣67,422億元，同比增長9.5%，依舊呈現高速增長局面。城鎮居民人均可支配收入同比增長11.6%，顯示居民的可支付能力與經濟增長亦同步快速提高。二零零五年上半年，北京國內生產總值為人民幣2,274.5億元，同比增長10.4%，城鎮居民人均可支配收入同比增長12.9%，顯示北京的經濟發展水平和居民支付能力依然明顯高於全國平均水平。

二零零五年上半年，在宏觀調控政策陸續出臺的作用下，中國房地產市場正逐步趨向理智，但在規模宏大的城市化進程引發的真實需求推動下，中國房地產的供需仍然兩旺。二零零五年上半年，全國完成房地產開發投資人民幣6,193億元，同比增長23.5%，全國商品房平均銷售價格同比上漲10.1%。

(資料來源：國家統計局、北京市統計局)

二零零五年上半年，北京房地產市場在真實需求主導下，供需狀況基本平衡。商品住宅的需求仍然超過供給，空置面積被進一步壓縮，價格增長幅度接近15%，整個市場依然保持健康穩定、快速增長的發展趨勢。

- 二零零五年上半年，北京市商品現房銷售面積984.3萬平方米，同比增長35.8%；商品現房竣工面積1,093.7萬平方米，同比增長53.4%。其中，商品住宅現房銷售面積937.4萬平方米，同比增長42.2%；竣工面積893.5萬平方米，增長58.3%，銷售面積比竣工面積多43.9萬平方米。
- 二零零五年上半年，北京市期房批准預售面積1,241.4萬平方米，同比下降27.9%，預售成交面積1,135.8萬平方米，下降4.5%，成交率為91.5%，比上年同期高22.4個百分點。其中，商品住宅期房批准預售面積966.3萬平方米，同比下降33.3%；預售成交面積1,036.5萬平方米，下降8.1%，成交率為107.3%，比上年同期高29.4個百分點。
- 二零零五年上半年，北京市商品期房買賣均價為人民幣7,220元/平方米，同比上漲了人民幣1,112元/平方米，漲幅為18.2%。其中，商品住宅期房買賣價格為人民幣6,555元/平方米，同比上漲人民幣820元/平方米，漲幅為14.32%。

從房地產開發的先行指標看，在嚴格土地供應、防範金融風險等宏觀政策的影響下，北京未來的房地產供應依然呈現收縮趨勢。

- 二零零五年上半年，北京市完成房地產投資人民幣529.8億元，同比增長8.1%，比去年同期低16.1個百分點；其中，商品住宅完成投資人民幣254.5億元，同比下降2.6%。

- 二零零五年上半年，北京市商品房新開工面積888.8萬平方米，同比下降23%，增速比上年同期低35.5個百分點。其中，商品住宅新開工面積590.1萬平方米，同比下降31.7%，增速比上年同期低42.1個百分點。
- 二零零五年上半年，北京市土地供應總量為1,149公頃，同比下降37.2%。其中，住宅供地為262.19公頃，同比下降78.25%。

(資料來源：北京市建委、北京市統計局、北京市國土局、北京市發改委聯合公報)

針對部分地區房地產投資規模過大，商品住房價格上漲過快，供應結構不合理，市場秩序比較混亂的問題，中央政府於二零零五年上半年出臺了一系列調控措施，如將個人住房貸款優惠利率回歸到同期貸款利率水平，利用稅收手段加大對房地產投機行為的調控力度，適時調整土地供應結構增加居住用地比例，加強市場監測完善市場資訊披露制度等等。因主要措施剛頒佈不久，各地配套細則仍在調整磨合，調控效果將在今後逐步展現。

集團認為目前行業的經營環境已發生重大變化，政府的調控努力將扭轉前期部分地區過於亢奮的市場行情，並對其他地區市場的長期健康發展起引領作用。從中長期看，有利於集團憑藉已有的資金、土地、人力優勢，不斷擴大營運規模，並依靠管理和品牌的提升，不斷增加市場份額；但從短期看，宏觀調控影響了市場需求構成和未來市場供應，集團將著重推行以下策略，以進一步抵消宏觀調控的不利影響，穩步擴大集團的競爭優勢。

- 針對稅收條件改變，自用型客戶比例提高的市況，集團將適當增加推出以中小戶型為主的中檔住宅，以適應市場需求的變化。
- 加快現有項目進度，調整未來產品結構，以加速資金周轉，穩定經營業績。
- 適時開發寫字樓、商鋪等商用物業，並精選部分優質項目作持有經營，發揮均衡物業組合優勢。
- 依據戰略目標要求重組管理流程，強化投資策劃、品牌運營、標準化管理及市場營銷能力。
- 圍繞北京奧運商機，適時調整項目規劃和營銷安排，以充分實現項目價值，進一步鞏固集團在北京的領先優勢。
- 以北京為基地，積極輻射周邊區域，並不斷拓展深具潛質的新興城市，從而在更廣的範圍內均衡各類物業的地域組合和開發進度。
- 加強與外資銀行和境外投資者的合作，不斷拓寬融資渠道。

財務分析

收入和經營業績

於二零零五年上半年，本集團的營業額約為人民幣249,103,000元，較二零零四年上半年人民幣438,416,000元下降約43%，營業額下降主要由於二零零五年上半年落成的物業較二零零四年上半年大幅下降。

於二零零五年上半年，本集團的股東應佔溢利約為人民幣15,704,000元，較二零零四年上半年人民幣91,319,000元下降約83%，主要由於二零零五年上半年其他收入較二零零四上半年大幅下降人民幣89,841,000元所致。

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。於二零零五年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣8,597,384,000元，其中流動資產達人民幣3,575,167,000元，總負債為人民幣5,675,495,000元，其中流動負債為人民幣1,329,159,000元，非流動負債為人民幣4,346,336,000元，股東權益已達到人民幣2,389,858,000元。

本集團通過使用長期貸款歸還短期貸款，大大提高了資產的流動性，短期償債能力大幅提高。本集團二零零五年六月三十日的流動比率(流動資產／流動負債)從二零零四年十二月三十一日的1.08上升到2.69。

於二零零五年六月三十日，本集團之現金和短期銀行存款達到人民幣1,258,477,000元，有充足資金滿足營運需求。

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行貸款為人民幣4,378,861,000元，其中短期銀行貸款為人民幣172,000,000元，長期銀行貸款為人民幣4,206,861,000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，於二零零五年六月三十日提款12,800,000美元外，集團所有其他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，本集團所有銀行貸款均非浮動利率貸款。

本公司於二零零五年六月三十日的資本負債比率為58.0% (二零零四年十二月三十一日：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。

委託存款及逾期定期存款

截至二零零五年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，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。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團以部分物業之土地收益權(本集團轉讓該等土地或以其他方式利用該等土地獲得的收益)作為質押，取得了長期銀行貸款人民幣3,300,000,000元；本集團一附屬公司以人民幣57,420,000元的土地使用權作為抵押獲得長期銀行貸款人民幣106,861,000元。

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。於二零零五年六月三十日，尚未履行的擔保達人民幣717,317,000元。

於二零零五年六月三十日，本集團除對本公司之子公司的人民幣22,000,000元短期銀行借款以及人民幣300,000,000元的長期銀行借款及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。

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，並就核數、內部監控及財務申報等事宜(包括審閱截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核中期報告)進行磋商。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其各附屬公司於截至二零零五年六月三十日止的六個月均沒有購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

遵守《企業管治常規守則》的守則條文

在截至二零零五年六月三十日止的六個月期間內，本公司已全面遵守《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》內的所有守則條文。

遵守證券交易守則

自二零零三年八月本公司制定《證券交易守則》後，本公司各位董事一致嚴格實行。在二零零五年三月三十一日香港聯交所《上市規則》修改之後，本公司對自身的《證券交易守則》做了相應修改，其標準不低於《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）。

本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日期間，均已遵守《標準守則》及本公司《證券交易守則》。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網頁公佈中期業績

二零零五年中期報告將寄送各股東及可於香港聯合交易所有限公司之網站 <http://www.hkex.com.hk> 和本公司之網站 <http://www.bjcapitalland.com> 下載。

上述所載二零零五年中期財務資料並不構成本集團截至二零零五年六月三十日止六個月的法定財務報表，但資料則節錄自將載於二零零五年中期報告內的二零零五年六月三十日止六個月的財務報表。

承董事會命
首創置業股份有限公司
劉曉光
董事長

中國北京，二零零五年八月二十五日

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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。