



# 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)

### 截至二零零六年六月三十日止六個月 中期業績公佈

#### 財務摘要

截至二零零六年六月三十日止六個月

營業額	人民幣177,654,000元
權益持有人應佔溢利	人民幣86,738,000元
每股溢利	人民幣5.05分
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」)截至二零零六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。

本公司二零零六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。

## 簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日六個月止 二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	2	177,654	249,103
銷售成本		<u>(186,463)</u>	<u>(184,340)</u>
<b>毛利</b>		<b>(8,809)</b>	64,763
其他收益 — 淨額	3	105,897	36,412
銷售費用		(23,977)	(25,885)
管理費用		<u>(56,173)</u>	<u>(37,675)</u>
<b>經營溢利</b>	4	<b>16,938</b>	37,615
融資成本	5	(90,015)	(65,388)
分佔業績			
— 共同控制實體		5,381	9,123
— 聯營公司		<u>29,627</u>	<u>45,803</u>
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(38,069)</b>	27,153
所得稅	6	<u>92,555</u>	<u>(6,201)</u>
<b>本期溢利</b>		<b><u>54,486</u></b>	<b><u>20,952</u></b>
<b>應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司權益持有人		86,738	15,704
少數股東權益		<u>(32,252)</u>	<u>5,248</u>
		<b><u>54,486</u></b>	<b><u>20,952</u></b>
<b>按當期本公司權益持有人應佔 溢利計算的每股溢利</b> (基本和攤薄)(人民幣分)	7	<b><u>5.05</u></b>	<b><u>0.93</u></b>
<b>股息</b>	8	<u>—</u>	<u>—</u>

## 綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零六年 六月三十日 人民幣千元	(經審核) 二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		1,604,861	1,619,465
土地使用權		2,201,909	794,105
開發中物業		2,123,501	1,691,846
共同控制實體		300,925	153,448
聯營公司		289,970	291,792
可出售財務資產		20,736	20,736
應收賬款及其他應收款項	9	112,577	211,666
遞延稅項資產		87,792	59,586
		<u>6,742,271</u>	<u>4,842,644</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		14,289	13,687
待出售已落成物業		129,310	222,741
待出售開發中物業		2,694,763	1,295,865
應收賬款及其他應收款項	9	1,348,551	1,766,838
應收發起人款項		27,470	27,470
現金和銀行存款		1,080,410	1,889,534
		<u>5,294,793</u>	<u>5,216,135</u>
<b>總資產</b>		<u>12,037,064</u>	<u>10,058,779</u>

<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔之</b>		
<b>資本及儲備之權益</b>		
股本	1,715,960	1,715,960
其他儲備	621,984	621,984
保留溢利	276,125	189,387
擬派末期股息	—	85,798
	<u>2,614,069</u>	<u>2,613,129</u>
<b>少數股東權益</b>	<b>854,694</b>	<b>572,338</b>
	<u>3,468,763</u>	<u>3,185,467</u>
<b>總權益</b>		
	<u>3,468,763</u>	<u>3,185,467</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款	4,703,538	4,218,136
	<u>4,703,538</u>	<u>4,218,136</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款項	10 1,852,169	1,175,123
應繳稅款	228,431	345,890
應付特別股息	9,422	9,422
應付母公司款項	124,741	174,741
短期銀行貸款	400,000	—
長期銀行貸款的即期部分	1,250,000	950,000
	<u>3,864,763</u>	<u>2,655,176</u>
<b>總負債</b>	<b>8,568,301</b>	<b>6,873,312</b>
	<u>8,568,301</u>	<u>6,873,312</u>
<b>總權益及負債</b>	<b>12,037,064</b>	<b>10,058,779</b>
	<u>12,037,064</u>	<u>10,058,779</u>

## 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

	本公司權益持有人應佔			少數股東	總額
	股本	其他儲備	保留溢利	權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零五年一月一日	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	<u>1,715,960</u>	<u>563,283</u>	<u>110,615</u>	<u>532,031</u>	<u>2,921,889</u>
二零零六年一月一日	1,715,960	621,984	275,185	572,338	3,185,467
本期溢利及總確認收益	—	—	86,738	(32,252)	54,486
二零零五年末期股息	—	—	(85,798)	(5,000)	(90,798)
少數股東權益增加					
— 新增附屬公司	—	—	—	319,608	319,608
二零零六年六月三十日	<u>1,715,960</u>	<u>621,984</u>	<u>276,125</u>	<u>854,694</u>	<u>3,468,763</u>

附註：

### 1 編制基準及會計政策

未經審核之簡明綜合中期財務資料是按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號《中期財務報告》編制。

此簡明綜合財務信息應和二零零五年年度財務報告一同閱讀。編制此簡明綜合中期財務資料之會計政策及計算方法與編制截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

### 2. 分部資料

截至二零零六年六月三十日，集團於中國經營主要業務分部：

- (1) 物業及土地使用權銷售；及
- (2) 酒店業務。

截至二零零六年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	截至二零零六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>88,772</u>	<u>88,882</u>	<u>177,654</u>
分部業績	<u>(56,384)</u>	<u>(23,812)</u>	(80,196)
未分配收益			58,004
利息收入			<u>39,130</u>
經營溢利			16,938
融資成本			(90,015)
分佔業績			
共同控制實體	5,381	—	5,381
聯營公司	29,627	—	29,627
所得稅			<u>92,555</u>
<b>本期溢利</b>			<u><u>54,486</u></u>
折舊	1,817	39,106	40,923
攤銷	5,370	1,192	6,562
提撥呆賬準備	<u>3,498</u>	<u>—</u>	<u>3,498</u>

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			<u>(6,201)</u>
<b>本期溢利</b>			<b><u>20,952</u></b>
折舊	893	12,044	12,937
攤銷	4,703	1,110	5,813
沖回呆賬準備	<u>(3,000)</u>	<u>—</u>	<u>(3,000)</u>

於二零零六年六月三十日的分部資產和負債以及截至二零零六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	9,471,021	1,688,084	11,159,105
共同控制實體	300,925	—	300,925
聯營公司	289,970	—	289,970
未分配資產			287,064
總資產			<u>12,037,064</u>
分部負債	7,175,630	978,222	8,153,852
未分配負債			414,449
總負債			<u>8,568,301</u>
資本開支	<u>2,702,900</u>	<u>22,146</u>	<u>2,725,046</u>

於二零零五年十二月三十一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	7,778,438	1,662,668	9,441,106
共同控制實體	153,448	—	153,448
聯營公司	291,792	—	291,792
未分配資產			172,433
總資產			<u>10,058,779</u>
分部負債	5,011,108	1,273,170	6,284,278
未分配負債			589,034
總負債			<u>6,873,312</u>
資本開支	<u>576,802</u>	<u>71,284</u>	<u>648,086</u>



### 3. 其他收入 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
利息收入	39,130	35,378
股權分置改革費用 (附註a)	(30,053)	—
子公司需繳納的土地增值稅 (附註b)	(30,000)	—
負商譽 (附註c)	127,480	—
其他	(660)	1,034
	<u>105,897</u>	<u>36,412</u>

附註：

- (a) 二零零六年一月十二日本公司之聯營公司廣西陽光股份有限公司(「陽光股份」)完成股權分置改革並完成股權變更登記，流通股股東每10股獲贈3.3股，本公司作為非流通股股東，已支付9,305,917股份給流通股股東，所支付的股份價值人民幣30,053,000元計入本公司其他收入中的股權分置改革費用。
- (b) 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。

以往年度，董事認為本集團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，故並未作出土地增值稅撥備。如以往呈報，截至二零零四年十二月三十一日，於扣除所節省的潛在所得稅後，本集團潛在的應付土地增值稅共計人民幣156,184,000元。

於二零零五年及二零零六年，本集團接獲有關稅務機構就部分項目要求繳納土地增值稅的通知，董事根據本公司對土地增值稅繳納有關要求的瞭解，重新估計並撥備了土地增值稅，扣除節省的所得稅後，將由發起人予以賠償。

- (c) 本期內本公司確認因收購一間附屬公司北京東海聯合投資發展有限公司形成負商譽人民幣127,480,000元。

#### 4. 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	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
已扣除：		
折舊	40,923	12,937
攤銷	6,562	5,813
提撥呆賬準備	3,498	—
	<u>40,923</u>	<u>12,937</u>
已計入：		
沖回呆賬準備	—	3,000
	<u>—</u>	<u>3,000</u>

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
利息：		
銀行貸款	153,575	104,578
其他貸款	5,473	2,615
	<u>159,048</u>	<u>107,193</u>
減：計入開發中物業及在建工程中的資本化金額	<u>(69,033)</u>	<u>(41,805)</u>
	<u>90,015</u>	<u>65,388</u>

## 6. 所得稅

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(截至二零零五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%(截至二零零五年六月三十日止六個月期間：33%)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
中國所得稅	2,553	18,667
以前年度多計提轉回	(66,902)	—
遞延稅款	(28,206)	(12,466)
	<u>(92,555)</u>	<u>6,201</u>

## 7. 每股溢利(基本及攤薄)

截至二零零六年六月三十日的每股溢利是根據本集團的權益持有人應佔溢利約為人民幣86,738,000元(二零零五年：人民幣15,704,000元)和本期間內的加權平均已發行股數1,715,960,000股計算(二零零五年：1,681,740,000股)。

截至二零零六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。

## 8. 中期股息

董事會決議不派發本期間之中期股息(截至二零零五年六月三十日止六個月期間：無)。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	412,573	443,238
減：呆賬準備	(205)	(386)
應收賬款 — 淨額	412,368	442,852
按金及預付賬款	25,727	132,011
其他應收款項 — 淨額	176,310	361,348
預付稅款	96,226	52,577
其他預付款項	155,728	7,710
應收共同控制實體款項	495,859	610,001
應收聯營公司款項	2,921	186,919
應收附屬公司之少數股東款項	89,847	129,847
應收同系附屬公司款項	6,142	55,239
	<b>1,461,128</b>	<b>1,978,504</b>
減：非流動部分	(112,577)	(211,666)
流動部分	<b>1,348,551</b>	<b>1,766,838</b>

於二零零六年六月三十日以及二零零五年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月以內	13,423	262,656
三個月到半年	54,729	7,491
半年至一年	219,071	2,987
一年以上	125,350	170,104
	<b>412,573</b>	<b>443,238</b>

物業和土地使用權銷售中給予客戶之信貸期限按不同之買賣合約而訂立。由於本集團有眾多客戶，因此應收賬款並無集中的信貸風險。

## 10. 應付賬款及其他應付款項

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	36,913	32,914
預收賬款	978,517	428,186
應付股息	55,140	28,980
應計建築費用	259,595	345,547
應付同系附屬公司款項	1,000	—
應付附屬公司之少數股東款項	255,505	93,970
其他應付款項	265,499	245,526
	<u>1,852,169</u>	<u>1,175,123</u>

於二零零六年六月三十日以及二零零五年十二月三十一日，應付賬款齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 人民幣千元	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
半年以內	24,442	32,115
半年至一年	11,769	766
一年以上	702	33
	<u>36,913</u>	<u>32,914</u>

## 管理層討論與分析

### 業績及股息

於期內，本集團營業額約為人民幣177,654,000元(二零零五年：人民幣249,103,000元)。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣86,738,000元(二零零五年：人民幣15,704,000元)，本公司權益持有人應佔溢利計算的每股溢利(基本和攤薄)為人民幣5.05分(二零零五年：人民幣0.93分)。同時，董事會決議不派發截至二零零六年六月三十日止六個月期間的中期股息。

### 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)
<b>住宅</b>			
和平里de小鎮	61,100	10,200	621,000
陽光上東	33,700	13,900	468,000
溫哥華森林	30,300	8,000 <sup>(1)</sup>	241,000
綠溪堂	11,300	19,600	222,000
北環中心	15,900	11,300	179,000
A-Z Town	14,000	8,400	118,000
寶翠花都(天津)	5,900	4,700	28,000
雪梨澳鄉	3,100	9,700 <sup>(2)</sup>	30,000
<b>小計</b>	<b>175,300</b>		<b>1,907,000</b>
<b>寫字樓</b>			
首創拓展大廈	14,400	7,800 <sup>(3)</sup>	113,000
<b>總計</b>	<b>189,700</b>		<b>2,020,000</b>

註：

- (1) 若不包含地下面積，則概約簽約銷售均價為人民幣11,000元/平方米。
- (2) 若不包含地下面積，則概約簽約銷售均價為人民幣10,000元/平方米。
- (3) 若不包含地下面積，則概約簽約銷售均價為人民幣13,000元/平方米。

二零零六年上半年，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約總面積約189,700平方米，比去年同期約92,000平方米，增長106%。其中住宅簽約銷售面積約175,300平方米，佔總簽約銷售面積92%。集團簽約銷售總額約人民幣20.2億元，比去年同期約人民幣8.35億元，增長142%，其中住宅簽約銷售金額約人民幣19.07億元。集團住宅的平均簽約售價約達人民幣10,878元／平方米，比去年同期約人民幣9,076元／平方米，增長20%，比二零零五年底約人民幣9,684元／平方米，增長12%。

本期間內，集團陸續推出的緣溪堂、A-Z Town、和平里de小鎮、天津寶翠花都等新項目均憑藉緊鄰地鐵或自然景觀的優越位置、出眾的社區規劃、精細的客戶定位、同質的人文氛圍等因素迅速熱賣，而陽光上東、溫哥華森林、北環中心等後續推盤項目則憑藉不斷發揚光大的項目優勢而持續熱賣，致使集團期內銷售出現了飛躍性的增長，無論簽約銷售總金額、還是簽約銷售總面積創歷史同期最高水準，昭示著集團經過多年耕耘後已開始步入收穫期。

「和平里de小鎮」(以下簡稱「小鎮」)緊臨地鐵13號線光熙門站，同時現已開工的地鐵5號線在「小鎮」附近亦設有站點，軌道交通甚為發達。和平里de小鎮售樓處自二零零六年三月正式開放以來，就受到了市場客戶的熱情關注，目前已接待到訪客戶6,800多組，日接待來訪量最高達到每天200組，並且客戶之間的口碑傳播一直是項目客戶積累的重要傳播途徑。一期2、3號樓五月下旬正式開盤，僅一個多月就已全面售罄，目前簽約銷售價格與開盤簽約價格相比有約11%的增長。

A-Z Town於去年十一月正式開盤，首期推出260套，2個月內簽約率達到90%；從今年四月開始加推近140套，不到2個月簽約率又達90%，目前簽約銷售價格與開盤簽約價格相比有約20%的增長。A-Z Town「CBD副中心、生活全檢索」的綜合社區理念已深入人心，並被中國指數研究院評選為二零零六年北京典型住宅指數樣本。

緣溪堂由西班牙頂級建築大師里卡爾多·波菲親自擔綱設計，自西向東呈階梯狀排列三幢高方板樓，造型如同三扇城市之門，俯瞰北京市內最大水面之玉淵潭。項目自今年三月正式開盤以來，已累計簽約近50套，簽約率為17%。而項目於四月舉辦的「緣溪堂全明星慈善之夜」活動更是吸引了眾多北京名流，有效提升了緣溪堂在高端客戶中的認同度。

天津寶翠花都緊鄰已通車運行的天津地鐵一號線，靠近有「天津的綠肺」之稱的劉園苗圃，積極打造與人居和諧共生的「環境美學」，加之周邊的教育、商業、生活配套完善成熟，成為改善型客戶關注的焦點。該項目為集團在北京以外地區開發的第一個項目，多借鑒集團已有成熟經驗，去年七月拿地，今年三月即實現開工，六月實現開盤，縮短了開發周期，控制了擴張風險，使集團異地擴張戰略初見成效。

集團後續推盤項目憑藉不斷發揚光大的項目優勢而持續熱賣。北環中心一期自去年五月開盤以來已告售罄。溫哥華森林憑藉純粹的建築風格、原生的森林環境，被客戶認可為區域內最成熟的項目，目前銷售速度明顯加快，每月銷售超過20套。陽光上東的上東中環商業街於今年三月開街，更提升了社區方便、舒適的居住環境，六月新推C6、C7區，當月底累計簽約率已近三成，而簽約售價與二零零三年九月項目開盤時相比已增長70%。

二零零六年下半年，集團將保持並發展目前良好的銷售勢頭，通過北環中心、溫哥華森林、A-Z TOWN、和平里小鎮、天津寶翠花都等五項目新推約35萬平方米的新樓盤面積。

## 發展物業

本集團及其合營公司、聯營公司期內主體完工的項目是溫哥華森林E區，概約落成總建築面積52,700平方米。

### 於二零零六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)	應佔權益
溫哥華森林E區	別墅	52,700	50%
<b>合計</b>		<b><u>52,700</u></b>	

二零零六年下半年，本集團預期落成的項目是北環中心一期，陽光上東C6、C7區，A-Z Town首期，天津寶翠花都首期，概約落成總建築面積20萬平方米。

## 酒店物業

期內，中環假日酒店的經營依舊保持上升勢頭，營業收入近人民幣4,000萬元，比去年同期增長21%，在平均入住率保持70%的水準下，營業利潤比去年同期增長45%。金融街洲際酒店的營業收入已突破人民幣4,000萬元，平均入住率逼近50%，已成為金融街高端客戶首選商務酒店。



## 投資物業

陽光大廈主體是本公司之聯營公司為日本伊藤忠洋華堂商社度身定制的華堂商廈北京旗艦店，約定租期20年。目前該店正式營業已超過一年，客流理想。陽光大廈寫字樓部分面積作集團自用，餘下可租面積約7,000平方米，目前出租率已過50%。期內，陽光大廈實現租賃收入人民幣2,115萬元。

## 土地儲備

期內，在以中高檔住宅為核心業務、以「住宅+商業」為業務模式的戰略指導下，新增土地儲備皆為住宅用地或住宅配商業、寫字樓的綜合體用地。在鞏固北京土地儲備優勢，迅速向北京以外區域擴張的戰略指導下，集團分別在北京獲取2個新項目，新增北京土地儲備58萬平方米；在無錫和成都獲取2個新項目，新增北京以外城市土地儲備69萬平方米，故期內累計新增土地儲備127萬平方米。

截至二零零六年六月三十日止，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為477萬平方米。從區域分佈看，北京佔62%，天津佔11%，太原佔13%，無錫佔7%，成都佔7%；從土地類型分析，約80%為住宅用地，9%為商業用地，7%為寫字樓用地，4%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足公司未來三至四年的發展需要。

二零零六年一月，集團透過公開交易方式成功購入無錫天一住宅項目，成交價約人民幣4.4億元，土地儲備增加約35萬平方米，該項目成為集團首次向長江三角洲地區進軍的項目。項目所在區域為中高檔住宅集中地區，緊鄰市區，交通便利，更毗鄰無錫市重點中學「天一中學」，擁有優良的居住環境。該項目佔地約16萬平方米，規劃總建築面積約35萬平方米，計劃發展約2,500間住宅單位，預計於二零零七年一季度開盤。

二零零六年三月，集團透過公開交易方式成功購入成都成華住宅項目，成交價約人民幣3.9億元，土地儲備增加約34萬平方米，成為集團首次向西南地區的項目。該項目位於成都繁華的東二環路與建設路的交界處，西臨風景秀麗的沙河，地理位置優越，且身處傳統建設路商圈，各大商場、超市聚集於此，具有良好的商業氛圍。該項目佔地約6.8萬平方米，規劃總建築面積約34萬平方米，計劃發展約2,500間住宅單位，預計於二零零七年開盤。

二零零六年六月，集團通過公開競標方式取得朝陽區大屯北頂村公建及公寓項目用地（簡稱「首創輝煌中心」），成交價約人民幣17.61億元，土地儲備增加約27萬平方米。首創輝煌中心坐落於奧林匹克中心區域，地理位置優越，距正在興建的北京奧運會主體育場「鳥巢」僅500米，距北京奧運會游泳館「水立方」僅180米，落成後將與以上兩大建築互相輝映，共同組成一道獨特的奧運建築景觀。首創輝煌中心總建築樓面面積約270,000平方米，其中住宅面積約佔105,000平方米，商業面積約佔53,000平方米，寫字樓面積約佔32,000平方米，地下車庫及配套設施面積則約佔80,000平方米。整個項目預期於二零零七年底完工。

二零零六年六月，集團取得北京瑞景清源項目50%權益，土地儲備增加約31萬平方米(不含收購前已簽約銷售面積約12萬平方米)。該項目位於北京西二環與西三環之間。該項目佔地約9.8萬平方米，規劃總建築面積約43萬平方米，其中住宅部分約20萬平方米，寫字樓、商業及酒店公寓部分約23萬平方米。項目分兩期已分別於二零零五年四月和十一月開工，其中一期住宅部分將於二零零七年上半年竣工，二期寫字樓、商業及酒店公寓部分將於二零零七年下半年竣工。一期住宅部分已於二零零五年八月開盤，期內累計簽約率為85%，二期寫字樓、商業及酒店公寓部分已於今年四月始陸續開盤，期內寫字樓已售25,000平方米。

## 員工

於二零零六年六月三十日，集團共聘有372名全職員工，與二零零五年底約328人相比，增加約13%。期內，公司啓動「傳承計劃」，已培養10餘名中高級管理者成為內部培訓講師，負責公司文化、戰略的宣導及專業經驗的傳承。為配合異地發展戰略，公司集中為外埠項目舉辦3次新員工入職培訓。公司還從國內外知名高校引進23名應屆管理培訓生，以實現人才長期儲備、完善員工梯隊。

## 回顧與展望

期內，中國經濟依舊保持高增長、低通脹、居民收入同步快速增長的良好局面。二零零六年上半年，中國國內生產總值為人民幣91,443億元，同比增長10.9%，增速比去年同期快0.9個百分點。居民消費價格總水平同比上漲1.3%，漲幅比去年同期低1個百分點。城鎮居民人均可支配收入人民幣5,997元，同比增長10.2%，增速比去年同期多0.7個百分點；依託宏觀經濟的平穩快速增長，並在宏觀調控政策的持續作用下，中國房地產保持穩定增長局面。二零零六年上半年，中國房地產開發投資人民幣7,695億元，增長24.2%，比去年同期加快0.7個百分點。70個大中城市房屋銷售價格同比上漲5.6%，比去年同期漲幅回落3.3個百分點。  
(資料來源：國家統計局)

二零零六年五月二十九日，中央九部委聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，通過對新開工、新審批的商品住房建設按區域規定戶型比例(套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上)，相應增加中低價位、中小套型普通商品住房和廉租住房的土地供應，以增加中小戶型住房供應、加強土地的集約化使用；通過延長徵收營業稅的持有年限(由2年增加到5年)，增加非普通住宅的首付比例(由20%增加到30%)，以進一步抑制投機和投資性購房需求，穩定房價；通過編制並公佈各地住宅建設規劃，進一步規範住宅市場交易秩序，以穩定公眾預期，避免需求的集中性或恐慌性爆發。

集團認為，政府本次宏觀調控的主旨是調整住房供應結構，進一步抑制過快增長的非自用型住宅需求，雖受住宅開發的周期影響其政策效果在短期內較難充分顯現，甚至有可能因政策調整使住宅供應在短期內緊張，但從中長期看，本次宏觀調控的意義深遠，將促進房地產行業更節約利用土地、防範因過快增長而產生的風險，使行業發展成為健康有序的可持續發展。

集團認為，從短期看，本次宏觀調控對集團業務的影響有限。實行新政策以來，因集團在北京的在售住宅普遍為中高檔樓盤，在天津的在售住宅針對自用型客戶，未出現顯著的客戶減少，銷售勢頭依然強勁，如集團在六月主推的和平里De小鎮2、3號樓在一個月內即告售罄。集團在北京開發的住宅均為中高檔住宅，未來中小戶型的比重增加將穩步提升該類物業的價值，而集團在北京以外開發的中檔住宅符合本次宏觀調控鼓勵的方向。

集團在北京的項目均處於在建階段或已落成，從土地儲備之樓面面積看，截至二零零六年七月三十一日止，86%已取得建設用地規劃許可證，71%已取得建設工程規劃許可證，65%已取得建設工程施工許可證，未取得上述三證的各項目後續開發樓盤均有望於今年下半年取得以上三證。集團在北京以外的項目均為去年七月後取得，除最早取得的天津寶翠花都項目已開工開盤外，其餘項目均處於前期報批階段，已有65%取得建設用地規劃許可證。另外，集團將密切跟蹤可能陸續推出的限定開發中小戶型、中低價位住宅的新地，在符合集團發展戰略、利於集團發揮自身優勢的前提下適當吸納該類土地。

從中長期看，持續收緊信貸和土地閘門、規範房地產市場秩序將使行業整合進一步加速，有利於集團發揮綜合營運能力不斷擴大營運規模、增加市場份額。故集團將抓住有利時機，著重推行以下策略，穩步擴大集團的競爭優勢。

- 繼續加快現有項目的開發進度，不斷提升現有項目的收益水平
- 加強對中小戶型住宅的研究，以適應未來住宅結構的調整變化
- 不斷提升戰略管理能力，以應對迅速變化的行業環境
- 不斷增強並推廣能體現集團綜合營運優勢的住宅產品，以迅速擴大營運規模
- 依據戰略目標不斷改善管理模式和業務流程，不斷強化投資策劃、標準化運營、品牌營銷等能力
- 加強人才的吸引和培養，優化人力資源配置，以適應公司快速擴張的要求
- 展開快速有效的異地擴張，專注于住宅開發業務，以高效率運轉為目標，以品牌化產品複製為模式進行擴張

## 財務分析

### 1 收入和經營業績

於二零零六年上半年，本集團的營業額約為人民幣177,654,000元，較二零零五年上半年人民幣249,103,000元下降約28.7%，營業額下降主要由於二零零六年上半年落成的物業較二零零五年上半年大幅下降。於二零零六年上半年，本集團的股東應佔溢利約為人民幣86,738,000元，較二零零五年上半年人民幣15,704,000元上升約452%，總股東應佔溢利上升主要原因在期內確認因收購一間附屬公司北京東海聯合投資發展有限公司產生的負商譽人民幣127,480,000元。

### 2 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。於二零零六年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣12,037,064,000元(二零零五年：人民幣10,058,779,000元)，其中流動資產達人民幣5,294,793,000元，總負債為人民幣8,568,301,000元，其中流動負債為人民幣3,864,763,000元，非流動負債為人民幣4,703,538,000元，總權益已達到人民幣3,468,763,000元。

本集團的資產流動性保持良好，短期償債能力充分。本集團二零零六年六月三十日的流動比率(流動資產／流動負債)為1.37(二零零五年十二月三十一日為1.96)。

於二零零六年六月三十日，本集團之現金和短期銀行存款達到人民幣1,080,410,000元，有充足資金滿足營運需求。

於二零零六年六月三十日，本集團的銀行貸款為人民幣6,353,538,000元，其中短期銀行貸款為人民幣400,000,000元長期銀行貸款的即期部分為人民幣1,250,000,000元，長期銀行貸款為人民幣4,703,538,000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。

本集團目前只在中國境內投資，除兩家附屬公司獲得新加坡星展銀行美元貸款，於二零零六年六月三十日使用貸款43,700,000美元外，本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。本集團所有長期銀行貸款均為浮動利率貸款。

本公司於二零零六年六月三十日的資本負債比率為68.54%(二零零五年十二月三十一日：51.82%)。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 附屬公司的重大收購**

本期內本公司與AG Wuxi Residential SRL (安高無錫住宅有限公司) 合資成立江蘇首創置業有限公司；本公司與Reco Ziyang Pte Ltd. (紫陽投資有限公司) 合資成立成都首創新資置業有限公司。

### **4 所得稅費用**

本期內經過稅務審計本公司之一附屬公司確定了應繳的所得稅，沖回了多計提的所得稅費用人民幣66,902,000元。

### **5 委託存款及逾期定期存款**

截至二零零六年六月三十日，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。

### **6 資產抵押**

於二零零六年六月三十日，本集團以部分物業之土地使用權作為抵押，取得了長期銀行貸款43,700,000美元(二零零五年十二月三十一日：58,000,000美元)。

於二零零六年六月三十日，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4,500,000,000元(二零零五年十二月三十一日：人民幣4,000,000,000元)。

### **7 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。於二零零六年六月三十日，尚未履行的擔保達人民幣783,554,000元(二零零五年：人民幣677,632,000元)。

於二零零六年六月三十日，本集團除對本公司之子公司的人民幣850,000,000元的長期銀行借款，及對本公司之合營公司的人民幣50,000,000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(包括審閱截至二零零六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二零零六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**

在截至二零零六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。在二零零四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(劉曉光先生除外)作出查詢，所有董事(劉曉光先生除外)已確認在二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日期間，均已遵守《標準守則》。

## **於香港聯合交易所有限公司及本公司網頁公佈中期業績**

二零零六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。

上述所載二零零六年中期財務資料並不構成本集團截至二零零六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二零零六年中期報告內的二零零六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**  
公司秘書  
**陳綺華**

中國北京，二零零六年八月十一日

於本公告日期，董事會成員包括劉曉光先生(董事長)、執行董事唐軍先生及何光先生；非執行董事馮春勤先生(代行董事長)、王正斌先生、朱敏女士及麥建裕先生；及獨立非執行董事鄺啟成先生、柯建民先生、俞興保先生及李兆杰先生。然而，本公告並未經劉曉光先生(董事長)過目。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。