



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)

二零零六年度業績公佈

財務摘要

- 營業額為人民幣2,039,352,000元(二零零五年：人民幣1,134,769,000元)。
- 經營溢利為人民幣362,203,000元(二零零五年：人民幣276,627,000元)。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣266,009,000元(二零零五年：人民幣211,505,000元)。
- 每股基本溢利為人民幣15.05分(二零零五年：人民幣12.39分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣6分(二零零五年：每股人民幣5分)。

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」)截至二零零六年十二月三十一日止全年(「本年度」)之綜合業績。

綜合損益表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	2	2,039,352	1,134,769
銷售成本	4	(1,794,445)	(875,005)
毛利		244,907	259,764
其他收益 — 淨額	3	189,118	72,669
利息收入		70,467	72,776
銷售及推廣成本	4	(55,164)	(24,254)
管理費用	4	(87,125)	(104,328)
經營溢利		362,203	276,627
融資成本	5	(190,205)	(148,571)
應佔溢利減虧損			
— 共同控制實體		32,483	15,036
— 聯營公司		42,318	87,467
除稅前溢利		246,799	230,559
所得稅費用	6	(10,440)	(38,242)
本年溢利		236,359	192,317
應佔溢利：			
本公司權益持有人		266,009	211,505
少數股東權益		(29,650)	(19,188)
		236,359	192,317

按本公司權益持有人
應佔溢利計算的每股
溢利(基本和攤薄)
(人民幣分)

7 15.05 12.39

股息 8 121,678 85,798

綜合資產負債表

於十二月三十一日

二零零六年 二零零五年
人民幣千元 人民幣千元

附註

資產

非流動資產

物業、廠房和設備		1,544,401	1,619,465
土地使用權		1,286,925	794,105
開發中物業		1,791,733	1,691,846
共同控制實體		222,890	153,448
聯營公司		249,639	291,792
可出售財務資產		252,052	20,736
遞延稅項資產		91,827	59,586
應收賬款及其它應收款項	10	—	211,666

5,439,467 4,842,644

流動資產

存貨		17,172	13,687
待出售已落成物業		304,895	222,741
待出售開發中物業		3,207,803	1,295,865
應收賬款及其它應收款項	10	2,593,767	1,766,838
應收發起人款項		55,650	27,470
受限制銀行存款		61,274	25,250
現金和銀行存款		3,706,833	1,864,284

		<u>9,947,394</u>	<u>5,216,135</u>
--	--	------------------	------------------

總資產

		<u>15,386,861</u>	<u>10,058,779</u>
--	--	-------------------	-------------------

於十二月三十一日

二零零六年

二零零五年

附註

人民幣千元

人民幣千元

權益**本公司權益持有人****應佔資本及儲備之權益**

股本		2,027,960	1,715,960
其他儲備		1,344,228	621,984
保留溢利			
—擬派末期股息		121,678	85,798
—其他		281,870	189,387
		<u>3,775,736</u>	<u>2,613,129</u>

少數股東權益

		<u>890,195</u>	<u>572,338</u>
--	--	----------------	----------------

總權益

		<u>4,665,931</u>	<u>3,185,467</u>
--	--	------------------	------------------

負債

非流動負債

長期銀行貸款		5,134,261	4,218,136
遞延稅項負債		45,697	—
應付賬款及其它應付款項	11	315,966	—
		<u>5,495,924</u>	<u>4,218,136</u>

流動負債

應付賬款及其它應付款項	11	4,064,529	1,175,123
應繳稅款		459,314	345,890
應付特別股息		9,422	9,422
應付母公司款項		174,741	174,741
短期銀行貸款		517,000	—
長期銀行貸款的即期部分		—	950,000
		<u>5,225,006</u>	<u>2,655,176</u>

總負債

10,720,930 6,873,312

總權益及負債

15,386,861 10,058,779

流動資產淨值

4,722,388 2,560,959

總資產減流動負債

10,161,855 7,403,603

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				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	少數股東權益 人民幣千元	
二零零五年一月一日結餘	1,613,300	437,732	215,028	526,783	2,792,843
本年溢利及總確認收益／(損失)	—	—	211,505	(19,188)	192,317
H股配售	102,660	125,551	—	—	228,211
二零零四年末期股息	—	—	(120,117)	—	(120,117)
轉撥自保留溢利	—	31,231	(31,231)	—	—
發起人之補償	—	27,470	—	—	27,470
少數股東權益增加／(減少)：					
— 設立新的附屬公司	—	—	—	90,914	90,914
— 購買少數股東之權益	—	—	—	(26,171)	(26,171)
二零零五年十二月三十一日結餘	<u>1,715,960</u>	<u>621,984</u>	<u>275,185</u>	<u>572,338</u>	<u>3,185,467</u>
相當於：					
二零零五年十二月三十一日擬派末期利息			85,798		
保留溢利 — 其他			<u>189,387</u>		
			<u>275,185</u>		

本公司權益持有人應佔

	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	少數股東權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零零六年一月一日結餘	1,715,960	621,984	275,185	572,338	3,185,467
本年溢利及總確認收益／(損失)	—	—	266,009	(29,650)	236,359
H股配售	312,000	549,438	—	—	861,438
二零零五年末期股息	—	—	(85,798)	—	(85,798)
支付給一附屬公司少數股東的股息	—	—	—	(5,000)	(5,000)
轉撥自保留溢利	—	51,848	(51,848)	—	—
發起人之補償	—	28,180	—	—	28,180
可出售財務資產公允價值的增加	—	92,778	—	—	92,778
少數股東權益增加／(減少)：					
— 設立一新的附屬公司	—	—	—	376,098	376,098
— 處置一附屬公司	—	—	—	(23,591)	(23,591)
二零零六年十二月三十一日結餘	<u>2,027,960</u>	<u>1,344,228</u>	<u>403,548</u>	<u>890,195</u>	<u>4,665,931</u>

相當於：

二零零六年十二月三十一日擬派末期利息

121,678

保留溢利 — 其他

281,870

403,548

1. 編制基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就可出售財務資產之重估按公平值列帳而作出修訂。

(a) 採用新的和修訂後的香港財務準則

香港會計師公會發布了一些新的和修訂後的香港財務準則，該準則對於本集團2006年及以後會計年度是必須遵守的(新的香港財務準則)。採用新的香港財務準則對本年度集團的主要會計政策和財務報表的表述沒有造成重大變化。財務擔保會計政策的具体變化如下：

在以前年度，本集團或本公司提供的財務擔保只是作為或有負債進行披露，沒有對其預提減值準備，除非這些擔保很可能，由於採用了修訂後的香港會計準則39和香港財務準則4「財務擔保合同」(修訂)，財務擔保在香港會計準則39「金融工具：確認與計量」下被認定為財務負債，並且最初以公平值計量，此後以以下兩者的較高者計量，(i) 最初確認值減去累計攤銷額(ii)減值準備數額。如果有減值準備的話，減值準備應該根據香港會計準則37「減值準備，或有負債和或有資產」來確認。採用修訂版對於二零零五年及二零零六年本集團的財務報告沒有產生重大影響。

(b) 新的和修訂後的香港財務準則以及還未生效的解釋

香港會計師公會發佈了以下新的和修訂後的香港財務準則和在二零零六年十二月三十一日還未生效的解釋，可能與集團的運營相關：

		應用日期
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8	香港財務準則2的範圍	二零零六年五月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9	重新評估勘入式衍生工具	二零零六年六月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10	中期報告及減值	二零零六年十一月一日
香港財務準則 7	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則1修訂	財務報表的呈報：資本披露	二零零七年一月一日

集團在二零零六年的綜合財務告中還沒有採用以上新的和修訂後的香港財務準則與解釋。但已經開始評估準則的變化對集團的相關影響，但還不能確定集團的會計政策和綜合財務報表的表述是否將會發生重大變化。

2. 營業額及分部資料

截至二零零六年十二月三十一日，集團於中國經營主要業務分部：

- (1) 物業及土地使用權銷售；
- (2) 房地產策劃諮詢服務；
- (3) 酒店業務。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業及土地 使用權銷售 人民幣千元	房地產策劃 諮詢服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	<u>1,798,005</u>	<u>30,000</u>	<u>211,347</u>	<u>2,039,352</u>
分部業績	<u>436,418</u>	<u>20,613</u>	<u>(114,374)</u>	342,657
未分配成本				(50,921)
利息收入				<u>70,467</u>
經營溢利				362,203
融資成本				(190,205)
分佔業績				
— 共同控制實體	32,483	—	—	32,483
— 聯營公司	42,318	—	—	<u>42,318</u>
除稅前溢利				246,799
所得稅費用				<u>(10,440)</u>
本年溢利				<u>236,359</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業及土地 使用權銷售 人民幣千元	房地產策劃 諮詢服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	<u>1,026,060</u>	<u>10,000</u>	<u>98,709</u>	<u>1,134,769</u>
分部業績	<u>319,233</u>	<u>4,085</u>	<u>(59,103)</u>	264,215
未分配成本				(60,364)
利息收入				<u>72,776</u>
經營溢利				276,627
融資成本				(148,571)
分佔業績				
— 共同控制實體	15,036	—	—	15,036
— 聯營公司	87,467	—	—	<u>87,467</u>
除稅前溢利				230,559
所得稅費用				<u>(38,242)</u>
本年溢利				<u><u>192,317</u></u>

於二零零六年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零六年十二月三十一日止年度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	本集團 人民幣千元
分部資產	13,133,569	1,605,711	14,739,280
共同控制實體	222,890	—	222,890
聯營公司	249,639	—	249,639
未分配資產			175,052
總資產			<u>15,386,861</u>
分部負債	8,230,071	1,240,830	9,470,901
未分配負債			1,250,029
總負債			<u>10,720,930</u>
資本開支	<u>2,253,706</u>	<u>15,566</u>	<u>2,269,272</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十二月三十一日止年度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	本集團 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>1,525,807</u>	<u>108,832</u>	<u>1,634,639</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度的營業額和資本開支以及於二零零六年十二月三十一日的地區分部資產列示如下：

	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	山西 人民幣千元	陝西 人民幣千元	成都 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	香港 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	1,774,853	264,499	—	—	—	—	—	2,039,352
資本開支	1,215,347	607,808	26,440	—	249,307	170,370	—	2,269,272
分部資產	<u>13,187,316</u>	<u>934,166</u>	<u>351,765</u>	<u>24,216</u>	<u>501,506</u>	<u>334,609</u>	<u>53,283</u>	<u>15,386,861</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度的營業額和資本開支以及於二零零五年十二月三十一日的地區分部資產列示如下：

	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	山西 人民幣千元	陝西 人民幣千元	香港 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	1,134,769	—	—	—	—	1,134,769
資本開支	1,066,186	242,886	325,567	—	—	1,634,639
分部資產	<u>9,377,287</u>	<u>280,209</u>	<u>330,150</u>	<u>24,216</u>	<u>46,917</u>	<u>10,058,779</u>

3. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日止	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
股權分置改革費用	(30,053)	—
處置附屬公司、共同控制實體及聯營公司收入淨額	72,694	65,066
應佔所收購可辨資產淨值公平值超過 收購成本之數額	127,480	—
其他	18,997	7,603
	<u>189,118</u>	<u>72,669</u>

4. 按性質列示之費用

包含於銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用中的項目分析如下：

	截至十二月三十一日止	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
折舊	87,025	45,501
攤銷	21,213	18,354
(沖回)／提撥呆賬準備	(7,253)	14,658
僱員福利開支	88,150	60,007
廣告推廣費用	31,771	16,634
物業及土地使用權銷售		
— 土地使用權	212,520	124,200
— 物業成本中的資本化利息	22,443	6,512
— 建築成本	1,058,393	502,770
與酒店業務相關的存貨銷售成本	33,631	16,984
土地增值稅	110,572	39,685
營業稅及其他稅項	119,605	77,299
辦公費用	20,974	13,344
核數師酬金	5,480	3,880
諮詢費用	14,534	9,323
銷售佣金	15,259	5,909
與酒店業務相關的能源費用	14,697	7,325
與酒店業務相關的管理費用	13,165	2,914
資產保養維修費用	10,318	6,074
一項酒店物業的減值	31,000	—
其他	33,237	32,214
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	1,936,734	1,003,587

5. 融資成本

	截至十二月三十一日止	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
利息費用：		
須於五年內全部償還的銀行貸款	153,496	142,840
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	181,650	89,856
須於五年內全部償還的其他貸款	19,361	2,959
	<u>354,507</u>	<u>235,655</u>
減：按資本化年利率5.15%至6.15% (二零零五年：4.03%至5.76%) 計入開發中 物業，待出售開發中物業及在建工程之 利息金額	<u>(164,302)</u>	<u>(87,084)</u>
	<u>190,205</u>	<u>148,571</u>

6. 所得稅費用

本集團於本年間並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備（二零零五年：無）。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。適用中國所得稅率為33%（二零零五年：33%）。

	截至十二月三十一日止年度	
	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		
本年所得稅	111,057	100,102
以前年度多計提	(65,309)	(54,673)
遞延稅項	<u>(35,308)</u>	<u>(7,187)</u>
	<u>10,440</u>	<u>38,242</u>

於二零零三年，在本公司重組及上市過程中，本公司發起人（「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。

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，撥備了土地增值稅，扣除節省的所得稅後金額分別為人民幣27,470,000元及28,180,000元，將由發起人予以賠償。

7. 每股溢利(基本和攤薄)

每股基本溢利是根據本年度權益持有人應佔溢利和本年度已發行在外股份之加權平均股數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	266,009	211,505
已發行普通股的加權平均數(千)	1,767,960	1,707,405
每股溢利(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u>15.05</u>	<u>12.39</u>

本集團在二零零六年及二零零五年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. 股息

截至二零零六年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣85,798,000元(相當於二零零五年末期股息每股人民幣0.05元)。

於二零零七年三月十六日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派二零零六年度末期股息每股人民幣0.06元，合計人民幣121,678,000元，未作為應付股息列示於財務報表，但將影響二零零七年度留存收益。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
二零零六年擬派末期股息，每股人民幣0.06元 (二零零五年：每股人民幣0.05元)	<u>121,678</u>	<u>85,798</u>

9. 撥入儲備

根據公司及附屬公司之章程細則，本公司及有關附屬公司應按中國會計制度編制的報表內所載之部分除稅後溢利撥入各有關儲備。截至二零零六年十二月三十一日止年度撥入各有關儲備之總金額如下：

	按個別公司所佔 除稅後溢利比例	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
法定公積金	10%	51,848	31,077
法定公益金	0-5%	—	154
		<u>51,848</u>	<u>31,231</u>

10. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款包含於應收賬款及其他應收款項中，其賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
三個月以內	260,980	262,656
三個月至半年	1,217	7,491
半年至一年	12,393	2,987
一年以上	20,998	170,104
	<u>295,588</u>	<u>443,238</u>

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未到達合同約定的收款期限的大額寫字樓及已開發土地銷售款。

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。

11. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款包含於應付賬款及其他應付款項中，其賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
半年以內	6,226	32,115
半年至一年	11,422	766
一年以上	5,710	33
	<u>23,358</u>	<u>32,914</u>

業績及股息

本集團之營業額較去年同期上升80%至人民幣2,039,352,000元，本集團截至二零零六年十二月三十一日止經營溢利較去年同期上升31%至人民幣362,203,000元（二零零五年：人民幣276,627,000元），權益持有人應佔溢利較去年同期上升26%至人民幣266,009,000元（二零零五年：人民幣211,505,000元）。

董事會建議派發本公司截至二零零六年十二月三十一日止的末期股息每股人民幣6分（二零零五年：每股人民幣5分）。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零七年四月十二日至二零零七年五月十一日（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記。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二零零七年四月十一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。預期末期股息將於二零零七年六月底前派付。

管理層討論與分析

業務回顧

回顧年度內，國家進一步加大宏觀調控力度，陸續出臺了一系列關於調整住房供應結構、上調貸款利率、規範房地產市場外資准入和管理、規範房地產市場外匯管理、加強土地調控和加大個人所得稅徵收力度的政策和規定。二零零七年二月，國家嚴格土地增值稅清算，由於集團已按國家相關規定為有關稅項作足夠準備，因此該措施對集團的影響不大。集團在積極消除宏觀調控影響的同時，及時調整經營策略、果斷抓住市場有利時機、充分挖掘內部潛力、大力加強集團在全國各地項目的實施力度，確保了集團全年業績的提升。

年內，本集團的營業額為人民幣2,039,352,000元，較去年增加80%，經營溢利為人民幣362,203,000元，較去年增加31%，股東應佔溢利為人民幣266,009,000元，較去年增加26%。每股基本盈利為人民幣15.05分，去年同期每股基本盈利為人民幣12.39分，董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止末期股息每股人民幣6分（二零零五年：每股人民幣5分）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

- 立足北京，穩步推進區域擴張——集團正聚焦環渤海、西南、長三角三大戰略區域，形成以北京、成都、南京為各區域中心城市，不斷輻射區域內其他城市的全國佈局。年度內，集團成功新增土地儲備約193萬平方米。
- 銷售取得豐碩成果——集團在二零零六年簽約銷售額達人民幣85.8億元，比上年增加265%。同時，北京國際中心和主語城項目躋身二零零六年北京市房屋銷售額前十名，品牌效應不斷增強。
- 繼續發揮資本運作優勢，增強財政實力——二零零六年十月，集團成功增發3.1億股H股，淨募資約8.5億港元。
- 強化國際合作優勢——集團與GIC的合作不斷深入，在原有合作項目的基礎上又共同投資成都和瀋陽項目，合作項目數量已由二零零五年的四項增加至二零零六年的六項。與美國AG基金合作開發無錫項目，在合作夥伴和合作模式上都有新的突破。
- 優化管控和流程再造——集團明確了過渡期實行運營控制型，遠期實現戰略控制型的管控模式目標。重新設置了組織機構，在縱向上更加明晰總部與項目公司的管理介面和責權劃分，橫向上著重加強各專業的溝通協調。依據新的管控模式進行流程再造，加強管理規範和標準，提升管理效率。

物業發展

集團及其合營公司、聯營公司於回顧年度內共完成五項發展項目，總建築面積為332,400平方米。

於二零零六年財政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
北環中心一期	住宅	54,800	100%
A-Z Town一期	住宅	27,000	55%
溫哥華森林E區	別墅	52,700	70%
天津寶翠花都一期	住宅	61,900	55%
陽光上東C6、C7區	住宅	136,000	25%
合計		332,400	

售樓業績

二零零六年，集團售樓簽約面積約為67.8萬平方米，比上年增加152%，其中住宅部分簽約面積為48萬平方米，商業部分簽約面積為0.9萬平方米，寫字樓部分簽約面積為18.9萬平方米。二零零六年，實現簽約銷售收入約為人民幣85.8億元，比上年增加265%，其中住宅部分簽約銷售收入為52.7億元，商業部分簽約銷售收入為人民幣2.5億元，寫字樓部分簽約銷售收入為人民幣30.7億元。

年度內，集團根據房地產市場行情的不斷變化，審慎而具策略性地籌劃項目的開發和營銷計劃，通過優良的項目品質、有效的銷售策略、優質的顧客服務開展銷售工作，致使集團年度內銷售情況出現飛躍性的增長，無論簽約銷售總額，還是簽約銷售面積均創歷史同期最高水準，昭示著集團已經逐步進入收穫期。年度內，集團與中國銀行在中國銀行總部共同舉辦了為期一周的「用心建築理想之家」首創置業名盤巡展活動，取得了良好效果。集團陸續推出的緣溪堂、和平里de小鎮、A-Z Town、天津寶翠花都、北京國際中心、主語城、北環中心等項目，憑藉優越的地理位置、出眾的社區規劃和環境、良好的產品品質、有效的銷售策略等優勢，迅速成為熱銷樓盤，陽光上東、溫哥華森林等現有項目也不斷提高競爭優勢，獲得熱烈的銷售反應。同時，北環中心、A-Z Town、寶翠花都等項目提前了入夥日期，獲得廣大業主的肯定。

作為集團「都市國際化高檔社區」產品線代表作的緣溪堂和陽光上東項目，憑藉超群的品質，獨特的居住文化理念獲得了業界和業主的一致認可，成為北京地區高檔住宅的典範之作。緣溪堂作為皇家園林玉淵潭畔的頂級私宅，由西班牙頂尖建築大師 卡爾多·波菲設計，以皇家居住文化為主題，造型如同三扇城市之門，充分體現了「進則城市、隱則公園」的現代居住理念，得到了市場的廣泛認可，年度內實現簽約銷售收入約人民幣7.3億元。陽光上東通過與眾不同的定位、繼續彰顯其北京東部高檔住宅的核心地位，演繹著國際大都市的絢麗色彩，年度內實現簽約銷售收入約人民幣11.4億元。

集團「都市高密度複合社區」產品線的項目也表現優秀。A-Z Town通過全方位的服務、獨具特色的品牌戰略和綜合社區的發展理念，積聚了大批高素質、高收入、高品位的業主和意向客戶，打造了作為CBD副中心高檔社區的領軍地位，年度內實現簽約銷售收入約人民幣8.4億元。同時，集團已將A-Z Town的成功模式複製到成都地區，標誌著集團產品標準化戰略的全面實施。和平里de小鎮項目於二零零六年五月開盤，開盤一周銷售率即達90%，年度內實現簽約銷售收入約人民幣8.4億元。

天津寶翠花都項目是集團在北京以外區域第一個實現竣工和入住的項目，標誌著集團區域擴張戰略的初步實現，這項目也拉開了集團打造「城市低密度人文社區」產品線的序幕。項目位於天津市北辰區，社區環境優美，近鄰佔地達200多萬平米的天津最大的花木生產基地。該項目年度內實現簽約銷售收入約人民幣4.3億元，成功實現「當年開工，當年竣工，當年入住」的開發目標。

北京國際中心和主語城分別是集團在CBD區域和中央政務區傾心打造的地標性綜合體建築。北京國際中心一期為甲級寫字樓，擁有獨特的弧型外觀，融合高科技和人性化建築的同時，也注重環境保護，創業內先河採用了「全封閉、純生態化風送垃圾系統」。主語城定位於「中央政務區」的新型城市綜合體，集寫字樓、商業、住宅、酒店、會所等功能為一體。兩項目均重點推行「大客戶訂制」的營銷模式，成功與泰康人壽、中國船舶工業集團公司、中國建築標準設計研究院、中訊郵電諮詢設計院等大型企業集團簽約。北京國際中心項目年度內實現簽約銷售收入約人民幣14.4億元，主語城項目年度內實現簽約銷售收入約人民幣23.7億元。

年度內，集團還加強整合「首創置業客戶會」的資源，仔細收集客戶對集團產品的意見和建議，維繫與客戶長期的信任和建立長期關係，在已有客戶內進行項目的推廣工作，以使「首創置業」成為客戶的多次置業選擇。

回顧年度內，集團及其合營公司、聯營公司主要項目之銷售情況如下：

項目名稱	概約簽約銷售面積 (平方米)	概約簽約	
		銷售總收入 (人民幣千元)	概約簽約銷售均價 (人民幣元/平方米)
住宅部分	480,300	5,264,700	11,000
雪梨澳鄉	4,200	42,800	10,200
溫哥華森林	46,900	392,600	8,400
陽光上東	75,900	1,144,700	15,100
A-Z TOWN	83,800	835,100	10,000
緣溪堂	35,700	733,600	20,600
和平里De小鎮	81,400	841,200	10,300
天津寶翠花都	89,500	431,400	4,800
北環中心住宅	18,000	212,100	11,800
主語城住宅	44,900	631,200	14,100
商業部分	8,700	245,000	28,200
北環中心商業	900	22,700	25,200
北京國際中心商業	1,700	48,900	28,800
主語城商業	6,100	173,400	28,400

寫字樓部分	188,700	3,067,500	16,300
北京國際中心寫字樓	65,100	1,388,100	21,300
首創拓展大廈	14,400	113,000	7,800
主語城寫字樓	109,200	1,566,400	14,300
合計	677,700	8,577,200	

酒店經營

年度內，中環假日酒店繼續專注於「會議和商務酒店」之定位，通過發展「優悅會」會員計劃、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，積極拓展會議和商務客源，取得良好效果。二零零六年，中環假日酒店的全年平均入住率約76%，比二零零五年提高近四個百分點。憑藉優質專業的服務，高標準的設施，良好的員工滿意度和客人滿意度，以及出色的經營業績，獲得了顧客和業界的廣泛認可。

作為金融街內第一家頂級酒店的金融街洲際酒店，充分發揮自身優勢和其在業界的影響，繼續朝其「國際化高端金融商務酒店」的目標邁進。二零零六年十一月，參加「中非合作論壇」的總統下榻金融街洲際酒店，充分證明了酒店卓越的接待能力和國際化的服務品質。

土地儲備

截至二零零七年二月二十八日，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為555萬平方米，從區域分佈計算，北京佔42%，天津佔18%，太原佔11%，無錫佔6%，成都佔6%，瀋陽佔17%。從土地用途計算，住宅用地約佔84%，商業用地約佔6%，寫字樓用地約佔7%，酒店用地約佔3%。

年度內，集團在北京新增一處土地儲備，進一步鞏固了集團在北京地區的土地儲備優勢。二零零六年六月，集團透過收購形式取得北京主語城項目，土地儲備增加約31萬平方米(不含收購前已經簽約銷售面積約12萬平方米)。該項目位於北京西二環與西三環之間，佔地約9.8萬平方米，規劃總建築面積約43萬平方米。該項目已於二零零五年開盤，計劃於二零零七年竣工。

自二零零六年一月一日起至二零零七年二月二十八日，集團分別在無錫、成都、瀋陽、天津獲得四個住宅發展項目，標誌著集團“走出北京，走向全國”戰略目標的快速實現。

無錫首創雋府項目是集團進軍長江三角洲地區的首個項目。集團於二零零六年一月透過公開交易形式，作價人民幣4.4億元投得該住宅用地，規劃總建築面積約33萬平方米。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」，地理位置優越。該項目預計於二零零七年第二季度開售。

成都A-Z TOWN項目是集團進軍西南地區的首個項目。集團於二零零六年三月透過公開交易形式作價人民幣3.9億元投得該住宅用地，規劃總建築面積約36萬平方米。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，且身處建設路的傳統商圈，商業氛圍濃厚。該項目計劃於二零零七年第二季度開售。

瀋陽銀河灣住宅項目是集團進軍東北地區的首個項目。集團於二零零六年十二月透過收購形式取得該項目，規劃總建築面積約93萬平方米。該項目位於瀋陽市東部，位於棋盤山風景區內，南臨渾河，北臨新開河，西鄰沈撫公路，東南側緊鄰烏島，鄰近東陵公園、盛京高爾夫俱樂部及世博園，具有優越的環境優勢，交通十分便利，適合高檔住宅的開發。

天津濱海新區住宅項目是集團在天津的第二個項目。二零零七年二月，集團透過收購形式取得該項目，規劃總建築面積約53萬平方米。該項目距京津塘高速公路塘沽出口約2公里，位於河北路立交橋的西北角，南側緊鄰京津塘高速，東靠河北路，西接車站北路。項目地理位置優越，交通非常便利，規劃產品將以多層和小高為主，周邊社區發展較為成熟，具備打造高端社區條件。該項目計劃於二零零七年開售。

集團現有土地儲備足以滿足公司未來三年的發展需要。在以中高檔住宅為核心業務的方向下，年度內新增土地儲備多為住宅用地。集團將考慮能否與住宅業務產生協同效應以及持有潛力等標準，繼續優化和調整現有非住宅項目，以進一步擴大住宅用地比例。

同時，集團將持續聚焦環渤海、西南、長三角三大戰略區域，形成以北京、成都、南京為各區域中心城市，不斷輻射區域內其他城市的全國佈局。穩妥拓展全國範圍的土地儲備，特別是提升已進入地區的市場佔有率，在北京以外地區複製成熟項目的成功開發模式，加快項目運作，降低營運風險，獲取穩定收益，以實現“中國最具價值的地產綜合營運商”的發展願景。

展望

縱觀中國宏觀經濟和房地產行業的發展態勢，未來幾年仍將是房地產行業的高速發展時期，中國地產業將告別傳統粗放的經營模式，迎來創新集約的新時代。首先，高速增長的中國經濟保證了城鎮居民可支配收入的不斷增加，對房地產行業的需求起到巨大的拉動作用，城市化進程的加速也將進一步促進中國房地產行業的不斷發展。其次，政府出臺的一系列旨在調控房地產行業的政策，將為中國房地產市場步入健康發展的軌道，進一步完善法規的保障，使房地產市場得到平穩著陸，有利於房地產行業長期而健康的發展，同時，過去兩年的新政策與房地產行業的整固也有助於企業進行大規模擴張和收購兼併活動。隨著二零零八年奧運會的日益臨近，奧運經濟的不斷發展和跨行業的帶動作用將逐步體現，房地產行業無疑將是受益最為明顯的行業之一。

作為中國具領導地位的大型地產綜合營運商之一，集團有信心，且具備實力發展成為國際化的大型主流地產綜合營運商，共同推進中國地產業的發展。

集團將在二零零七年繼續推行如下發展策略：

- 推進管理變革，重塑管控制度，加強管理系統性
 - 向戰略型管控模式轉變，最終使集團總部成為投資中心，區域／業務總部成為利潤中心，項目公司成為成本中心，以利於責權利的進一步統一。
 - 決策機制方面，推動戰略決策委員會，投資決策委員會和產品決策委員會的建設工作，保證各項決策的有系統和有效地執行。
 - 管理系統方面，進一步完善戰略、計劃、預算和績效的管理系統，加強管理系統的一致性和有效性。
 - 持續改進業務流程和管理流程，積極推動資訊化系統建設。
 - 完善激勵機制，鼓勵創新型人才，為股東創造價值。

- 推行產品標準化，降低開發成本，提升產品品質
 - 加強產品標準化研究，完善三條產品線，即城市低密度人文社區、都市高密度複合社區、都市國際化高檔社區。
 - 加強產品線的高效複製，以便於降低項目運作成本，提升項目運作整體品質，加快開發速度，提高對項目的管理效率。
- 加大項目拓展力度，加速全國擴張
 - 通過三條產品線的標準化複製，實施重點區域擴張策略。
 - 籌劃最佳的土地儲備規模，優化長期投資與短期投資的比例。
 - 加大收購兼併和土地一級開發的力度。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零六年度，本集團的營業額約為人民幣2,039,352,000元(二零零五年：人民幣1,134,769,000元)，較二零零五年度上升80%。本年度本集團開發的溫哥華森林項目、北環中心項目、北京A-Z TOWN項目、天津寶翠花都項目等項目銷售入住狀況良好，營業額較上年度大幅增加。

二零零六年度，本集團的酒店業務營業額為人民幣211,347,000元(二零零五年：人民幣98,709,000元)，較二零零五年度上升114%，主要由於本集團持有的金融街洲際酒店本年度為其第一個完整經營年度，酒店營業額較上年有大幅增長。

二零零六年度，本集團實現的毛利率比上年度有所下降，主要由於本集團本年度實現收入的項目多為較早開盤之普通住宅，開盤銷售初期售價較低，使得毛利率下降。

二零零六年度，本集團的經營溢利約為人民幣362,203,000元(二零零五年：人民幣276,627,000元)。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零六年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣15,386,861,000元（二零零五年：人民幣10,058,779,000元（其中：流動資產為人民幣9,947,394,000元（二零零五年：人民幣5,216,135,000元），非流動資產為人民幣5,439,467,000元（二零零五年：人民幣4,842,644,000元）），總負債為人民幣10,720,930,000元（二零零五年：人民幣6,873,312,000元）（其中：流動負債為人民幣5,225,006,000元（二零零五年：人民幣2,655,176,000元），非流動負債為人民幣5,495,924,000元（二零零五年：人民幣4,218,136,000元）），股東權益為人民幣4,665,931,000元（二零零五年：人民幣幣3,185,467,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零六年十二月三十一日的流動比率為1.90（二零零五年：1.96）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團現金和短期銀行存款達人民幣3,768,107,000元（二零零五年：人民幣1,889,534,000元），有充足資金滿足營運需求。

於二零零六年十二月三十一日，本集團銀行貸款為人民幣5,651,261,000元（二零零五年：人民幣5,168,136,000元），其中長期貸款為人民幣5,134,261,000元（二零零五年：人民幣4,218,136,000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額度，於二零零六年十二月三十一日實際使用貸款30,000,000美元外，本集團其他所有銀行貸款均來自中國境內銀行，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十二月三十一日的資本負債比率為30.13%（二零零五年：51.82%）。本公司資本負債比率的計算方法是將(i)本集團短期及長期貸款(ii)應收／應付母公司款項淨額減除(iii)現金及銀行結餘淨額 ((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. 主要附屬公司的設立和收購

二零零六年度，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.共同出資設立成都首創新資置業有限公司；與AG Wuxi Residential SRL共同出資設立江蘇首創置業有限公司。

二零零六年度，本公司與廣西陽光股份有限公司共同出資設立北京首創輝煌置業有限公司，通過組成投標聯合體的方式取得了北京市朝陽區大屯北頂村項目的土地使用權。後因項目發生變化，本公司和廣西陽光股份有限公司與北京市國土資源局解除了國有土地出讓合同，並收回了土地出讓金。本公司與廣西陽光股份有限公司決定將北京首創輝煌置業有限公司清算。

二零零六年度，本公司的兩個全資附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司、北京尚博雅投資顧問有限公司收購了北京東海聯合投資發展有限公司的全部股權。

二零零六年度，我公司收購了原為我公司之合營公司北京楓樹置業有限公司的外方股東之股權及收益權，持有北京楓樹置業有限公司的100%股權和70%收益權。

4. 其他收益－淨額

二零零六年度，我公司因收購一間附屬公司北京東海聯合投資發展有限公司使應佔所收購可辨資產淨值公平值超過收購成本人民幣127,480,000元。

二零零六年度，我公司出售一間附屬公司北京金亞光房地產開發有限公司30%的股權，實現收益人民幣72,694,000元。截止二零零六年十二月三十一日，我公司持有北京金亞光房地產開發有限公司的45%股權，作為聯營公司核算。

5. 所得稅費用

二零零六年度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65,309,000元。

6. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零六年十二月三十一日，本集團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收回的情況。

7. 資產抵押

本集團以部分物業的土地使用權作為抵押，取得了長期銀行貸款30,000,000美元(二零零五年：58,000,000美元)。

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，取得了長期銀行貸款人民幣4,500,000,000元(二零零五年：人民幣4,000,000,000元)。

8. 財務擔保

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，於二零零六年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣1,243,183,000元(二零零五年：人民幣677,632,000元)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團除對子公司的人民幣400,000,000元(二零零五年：人民幣450,000,000元)長期銀行貸款提供擔保外，本集團不存在其他重大對外擔保。於二零零五年十二月三十一日，本集團還對一合營公司的人民幣50,000,000元短期銀行貸款提供擔保。

人力資本

截至二零零六年十二月三十一日，本集團擁有規模為428人的專業化和國際化的團隊。員工整體平均年齡33.5歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔16.4%，大學本科學歷員工佔60.7%。專業方面，具有中級職稱員工佔37.4%，具有高級職稱員工佔7.5%。

年度內，集團啟動了「管理培訓生計劃」，從國內外知名高校甄選了23名本科、碩士及MBA管理培訓生，安排了為期一年的整體培養計劃。榮獲北京高校畢業生就業促進會頒發的「二零零六年度大學生最滿意誠信招聘雇主」獎項。

年度內，集團進一步優化績效管理，建立完善了外派人員管理體系和相關配套制度，嚴格執行績效考核，以能力模型為基礎自主開發了「德、能、勤、績、廉」全維度的360度管理評估體系，有效指導各層級管理人員綜合能力的改進與發展。

年度內，根據員工職業生涯發展規劃和能力模型共舉辦培訓課程18期，培訓人數585人次，員工總培訓小時數為9,764小時，人均培訓34.8小時。此外，集團開展了「傳承計劃」，培養由中高級管理層擔任的內部培訓講師14人，並由內部講師實施了一系列新員工培訓和業務交流培訓。

企業管治

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規。董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東權益等，至為重要。本集團在截至二零零六年十二月三十一日止年度報告期內，全面遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）內開列的所有守則條文。

除了審計委員會和薪酬委員會外，本公司尚成立了戰略委員會及提名委員會。本公司董事認為本公司的內部控制制度完整，可充分保證本公司和本公司董事在履行香港聯交所上市規則的規定義務以及香港有關的法律和規章的要求。此外，本公司設有內部審計部，主要負責檢查、評價公司的內部控制系統。內部審計部對董事會負責，向審計委員會報告工作。

有關企業管治的詳情將刊載於二零零六年年報的企業管治報告內。

年度業績的初步公布

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則 (Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則 (Hong Kong Standards on Review Engagements) 或香港核證聘用準則 (Hong Kong Standards on Assurance Engagements) 而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

審計委員會

審計委員會由三位獨立非執行董事組成，包括鄭啟成先生（審計委員會主席）、俞興保先生及李兆杰先生。回顧年度內審計委員會召開兩次會議。

審計委員會已審閱了本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目。

董事進行證券交易之標準守則

本集團亦已採納一套不低於上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的董事及有關僱員（定義見企業管治守則）證券交易的守則。

本公司於向所有董事作出特別諮詢後，彼等確認於期內一直遵守標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回證券

年內本公司並無贖回本公司之股本證券，本公司或其任何附屬公司概無購買或贖回本公司之股本證券。

於本公佈日期，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、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。

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
劉曉光

北京，二零零七年三月十六日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。