



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零零八年六月三十日止六個月

營業額	人民幣2,479,197,000元
毛利	人民幣846,479,000元
權益持有人應佔溢利	人民幣252,134,000元
每股溢利	人民幣 0.12元

董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月期間之中期股息。

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」)截至二零零八年六月三十日止六個月期間(「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」)中相關的規定而編制的未經審核綜合業績。

本集團二零零八年中期財務信息未經審核，但已經審核委員會審閱並由董事會在二零零八年八月四日批准。

簡明中期綜合損益表

	附注	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	2	2,479,197	353,526
銷售成本		(1,632,718)	(297,066)
毛利		846,479	56,460
其他收益 — 淨額	3	61,521	74,281
銷售及推廣成本		(77,481)	(38,466)
管理費用		(46,146)	(61,516)
經營溢利	4	784,373	30,759
融資收入		19,410	51,830
融資成本		(68,746)	(99,358)
應佔溢利減虧損			
— 共同控制實體		(2,861)	36,518
— 聯營公司		25,697	10,521
處置一聯營公司淨收益		—	103,184
除稅前溢利		757,873	133,454
所得稅費用	5	(331,478)	(48,445)
期內溢利		426,395	85,009
應佔溢利：			
本公司權益持有人		252,134	101,797
少數股東權益		174,261	(16,788)
		426,395	85,009
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)	6	12.43	5.02
中期股息	7	—	—

簡明中期綜合資產負債表

	附注	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		1,435,748	1,477,930
土地使用權		3,663,326	3,764,615
開發中物業		2,544,364	2,637,684
共同控制實體		349,651	352,513
聯營公司		1,026,260	317,204
可出售財務資產		179,088	444,176
遞延稅項資產		80,921	72,070
		<u>9,279,358</u>	<u>9,066,192</u>
流動資產			
存貨		8,517	8,742
待出售已落成物業		4,782,139	1,607,810
開發中物業		1,083,910	5,150,344
應收賬款及其他應收款項	8	2,868,313	1,212,866
應收發起人款項		—	35,974
受限制銀行存款		48,937	107,015
現金和銀行存款		2,018,471	2,614,383
		<u>10,810,287</u>	<u>10,737,134</u>
總資產		<u><u>20,089,645</u></u>	<u><u>19,803,326</u></u>

簡明中期綜合資產負債表

	附注	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		2,027,960	2,027,960
其他儲備		1,483,743	1,777,522
保留溢利			
— 擬派末期股息		—	243,355
— 其他		770,138	518,004
		<u>4,281,841</u>	<u>4,566,841</u>
少數股東權益		2,087,116	1,191,483
總權益		<u>6,368,957</u>	<u>5,758,324</u>
負債			
非流動負債			
借款		5,072,219	3,859,415
遞延稅項負債		228,999	290,087
		<u>5,301,218</u>	<u>4,149,502</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	5,881,987	6,570,659
應繳稅款		756,414	774,856
應付特別股息		—	9,608
應付母公司款項		6,399	6,399
借款		1,774,670	2,533,978
		<u>8,419,470</u>	<u>9,895,500</u>
總負債		<u>13,720,688</u>	<u>14,045,002</u>
總權益及負債		<u>20,089,645</u>	<u>19,803,326</u>
流動資產淨值		<u>2,390,817</u>	<u>841,634</u>
總資產減流動負債		<u>11,670,175</u>	<u>9,907,826</u>

附注：

1. 編制基礎和會計政策

此截至二零零八年六月三十日止六個月期間的中期財務信息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。此簡明中期綜合財務信息應和本集團按照香港財務報告準則編制的截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報告一同閱讀。

編制此未經審核簡明中期綜合財務信息之會計政策及計算方法與編制二零零七年年度財務報告所採用者一致。以下新訂準則，對準則的修訂和詮釋必須於起始於二零零八年一月一日的財政年度採用，且現階段對本集團無影響。

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11「香港財務準則2－集團及庫存股份交易」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12「服務特許權的安排」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14「香港會計準則19－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

本集團對下列已發出但在二零零八年仍未生效的新訂準則、對準則的修訂和詮釋並無提早採納。

- 香港財務準則 8 「營運分部」
- 香港會計準則 23（經修訂） 「借貸成本」
- 香港財務準則 2（經修訂） 「以股份為基礎的支出」
- 香港財務準則 3（經修訂） 「企業合併」
- 香港會計準則27（經修訂） 「綜合及獨立財務報表」
- 香港會計準則1（經修訂） 「財務報表的呈報」
- 香港會計準則32（經修訂） 「金融工具：披露與呈報」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 13 「客戶忠誠度計劃」

管理層正對香港財務準則3（經修訂）以及對香港會計準則27（經修訂）的實施對本集團的影響進行評估，而上述所列的其他新訂準則、對準則的修訂和詮釋的實施，預計對本集團並無重大影響。

2. 分部資料

主要分部報告形式－業務分部

於二零零八年六月三十日，集團於中國經營主要業務分部：

- (1) 物業開發；
- (2) 酒店業務。

截至二零零八年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	物業開發 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業額	2,354,722	124,475	2,479,197
分部業績	836,111	(15,524)	820,587
未分配成本			(36,214)
經營溢利			784,373
融資收入			19,410
融資成本			(68,746)
分佔業績			
— 共同控制實體	(2,861)	—	(2,861)
— 聯營公司	25,697	—	25,697
除稅前溢利			757,873
所得稅費用			(331,478)
期內溢利			426,395
折舊	5,381	42,489	47,870
攤銷	6,834	1,396	8,230
提撥呆賬準備	2,860	5	2,865

截至二零零七年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	物業開發 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業額	238,442	115,084	353,526
分部業績	93,401	(15,418)	77,983
未分配成本			(47,224)
經營溢利			30,759
融資收入			51,830
融資成本			(99,358)
分佔業績			
— 共同控制實體	36,518	—	36,518
— 聯營公司	10,521	—	10,521
處置一聯營公司淨收益	103,184	—	103,184
除稅前溢利			133,454
所得稅費用			(48,445)
期內溢利			85,009
折舊	3,464	38,327	41,791
攤銷	10,511	1,192	11,703
沖回呆賬準備	(10,987)	—	(10,987)

於二零零八年六月三十日的分部資產和負債以及截至二零零八年六月三十日止六個月的資本開支列示如下：

	物業開發 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	16,994,235	1,561,741	18,555,976
共同控制實體	349,651	—	349,651
聯營公司	1,026,260	—	1,026,260
未分配資產			157,758
總資產			<u>20,089,645</u>
分部負債	4,650,406	1,085,152	5,735,558
借款	6,546,889	300,000	6,846,889
未分配負債			1,138,241
總負債			<u>13,720,688</u>
資本開支	<u>5,909</u>	<u>871</u>	<u>6,780</u>

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零七年六月三十日止六個月的資本開支列示如下：

	物業開發 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	17,418,167	1,547,789	18,965,956
共同控制實體	352,513	—	352,513
聯營公司	317,204	—	317,204
未分配資產			167,653
總資產			<u>19,803,326</u>
分部負債	5,266,610	1,275,444	6,542,054
借款	6,393,393	—	6,393,393
未分配負債			1,109,555
總負債			<u>14,045,002</u>
資本開支	<u>3,552</u>	<u>985</u>	<u>4,537</u>

分部資產主要包括物業、廠房和設備、土地使用權、開發中物業、可出售財務資產、存貨、待出售已落成物業、應收款項以及營業資金。不包括遞延稅項資產、共同資產以及對共同控制實體和聯營公司的投資。

分部負債包括經營負債，不包括應繳稅款，借款，遞延稅款負債和應付股利。

資本開支包括物業、廠房和設備的增加。

次要分部報告－地區分部

由於本集團主要的資產及業務均位於中國境內，故並無呈列按地區分析的分部資料。

3. 其他收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	—	50,751
匯兌淨收益	2,334	13,641
土地退回補償(a)	55,605	—
其他	3,582	9,889
	<u>61,521</u>	<u>74,281</u>

附注：

- (a) 太原長風項目由本公司之附屬公司山西首創新資房地產開發有限公司(「山西新資」)投入開發，山西新資於二零零五年與太原市國土資源局簽訂了土地出讓合同並支付了土地出讓金。二零零八年，由於政府規劃原因，該項目地塊被收回，支付的款項及相關費用被退還。因此，山西新資確認其他收益人民幣55,605,000元。

4. 經營溢利

經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
折舊	47,870	41,791
攤銷	8,230	11,703
提撥／(沖回) 呆賬準備	2,865	(10,987)
物業銷售成本	1,364,880	148,817
酒店業務之直接成本	<u>13,893</u>	<u>11,503</u>

5. 所得稅

本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月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(二零零七年：無)。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25%(二零零七年：33%)。截至二零零七年及二零零八年六月三十日止六個月期間的遞延所得稅已根據相應資產負債表日已實施或已實質性實施的稅率確認。

某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅條例按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減去可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本期所得稅		
中國所得稅	158,036	46,885
土地增值稅	182,858	1,252
	<u>340,894</u>	<u>48,137</u>
遞延稅款	(9,416)	308
	<u>331,478</u>	<u>48,445</u>

6. 每股溢利(基本和攤薄)

截至二零零八年六月三十日止六個月期間的每股基本溢利是根據本公司的權益持有人應佔溢利為人民幣252,134,000元(二零零七年：人民幣101,797,000元)除以本期間內已發行股數2,027,960,000股計算(二零零七年：2,027,960,000股)。

本期間內，本公司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。

7. 中期股息

董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項主要包括應收賬款，預繳稅金及其他預付賬款，土地投標保證金，應收共同控制實體和聯營公司款項。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月以內	13,772	58,317
三個月至半年	388	4,403
半年至一年	50,710	—
一年以上	278,171	278,171
	<u>343,041</u>	<u>340,891</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。

9. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項主要由應付賬款，預收賬款，應付建築費用及應付股息組成。

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	19,884	15,043
一年以上	841	9,730
	<u>20,725</u>	<u>24,773</u>

管理層討論與分析

業績及股息

回顧期內，本集團營業額約為人民幣2,479,197,000元(二零零七年：人民幣353,526,000元)。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣252,134,000元(二零零七年：人民幣101,797,000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12分(二零零七年：人民幣5分)。同時，董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月期間的中期股息。

售樓成績

項目名稱	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 銷售收入 (人民幣千元)
住宅部分(北京地區)	49,979	23,153	1,157,140
緣溪堂	6,968	38,075	265,310
和平里De小鎮	20,564	21,215	436,260
北京A-Z Town	7,473	18,671	139,530
陽光上東	14,974	21,106	316,040
住宅部分(北京以外地區)	78,762	6,747	531,390
天津寶翠花都	46,294	7,253	335,770
無錫首創雋府	6,100	5,813	35,460
成都A-Z Town	26,368	6,074	160,160
商業部分	1,287	33,489	43,100
主語城	1,287	33,489	43,100
車位部分	289	3,824	1,105
北環中心	134	4,216	565
主語城	155	3,484	540
合計	130,317		1,732,735

二零零八年上半年，受宏觀經濟波動和宏觀政策調控的影響，全國房地產市場出現了比較明顯的調整態勢，從珠三角區域開始，逐漸波及長三角、環渤海和西南區域，各地市場尤其是一線城市的客戶持觀望態度，成交量下滑。本集團進入的主要城市中，北京、成都、無錫與去年同期相比，銷售面積都有較大幅度下降，降幅在26%-49%之間；天津市場表現相對穩定，降幅為15%。此種市場環境下，本集團銷售亦受影響。期內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約總面積約13萬平方米，比去年同期約32.6萬平方米，下降60%。其中住宅簽約銷售面積約12.87萬平方米，同比下降55%。集團簽約銷售總額約人民幣17.33億元，比去年同期約人民幣33.2億元，下降48%。其中住宅簽約銷售金額約人民幣16.89億元，同比下降43%。

二零零八年上半年，全國各主要城市的房價在經歷了去年下半年的快速上漲後大多呈現滯漲狀態，深圳等個別城市房價甚至出現不同程度地下降。期內，集團在售樓盤的成交量雖隨大勢萎縮，但成交價格仍保持穩定，集團在北京地區項目的簽約銷售均價約達人民幣23,153元／平方米，比去年下半年的簽約銷售均價(人民幣18,953元／平方米)增長22%。集團在北京以外地區項目的簽約銷售均價約達人民幣6,747元／平方米，比去年下半年的簽約銷售均價(人民幣6,020元／平方米)增長12%。

期內，集團的主力項目，如緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town、天津寶翠花都、成都A-Z Town等均有新單位推出，雖受市場整體環境的影響，銷售速度放緩，但憑藉不斷積累的良好市場形象與客戶認同度，仍保持較為穩定的銷售態勢。

- 緣溪堂為北京西部領先的高端項目，憑藉優越的地理位置，「進則城市、隱則公園」的現代居住理念，傲視北京西部高端市場。二零零八年五月中旬推出的3號樓，擁有最佳的觀景位置，遠可遙望西山怡然景致，近可俯瞰玉淵潭靜湖翠樹，61公頃湖景與75公頃園林盡收眼底，一經推出，受到市場追捧，六月份銷售金額超過人民幣2億元，銷售均價超過人民幣43,000元／平方米，比去年年底上漲48%，顯示出較強的市場競爭力，增強了集團在高端項目中的品牌影響力。
- 和平里De小鎮背靠北京東北三環，為北京市三環內為數不多的在售項目。依靠優越的地理位置、便捷的交通設施、成熟的居住氛圍、多層次的產品類型，獲得了不同層次消費者的認同。二零零八年四月中旬4號樓推出以來，項目銷售率已達55%，六月銷售均價約人民幣22,000元／平方米，比去年年底上漲6%。
- 北京A-Z Town緊鄰東四環路，西接新央視大樓，咫尺CBD。歷經三年建設，多元化社區的五大業態已全景呈現，有效提升了客戶生活的便捷度與舒適感。二零零八年五月中旬順應市場需求，推出小戶型單位，銷售均價約人民幣18,000元／平方米，目前銷售率為35%。
- 天津寶翠花都是集團「城市低密度人文社區」產品線的代表作品，秉承人文環境的開發理念，在細節上精益求精，打造了尺度適宜、生活舒適、風景怡人的高品質居住社區。該項目的前期銷售取得了優異成績，累積了品牌效應，同時帶動後續新推單位在市場觀望的環境下仍有穩健表現。該項目二零零八年四月和六月相繼推出新單位，截至二零零八年六月三十日，已分別取得49%和29%的銷售率，二零零八年六月的銷售均價同比增長24%，期內銷售業績明顯優於周邊競爭項目。

- 成都A-Z Town憑藉優越的地理位置，對客戶需求的精準把握，著名商業中心的進駐，突顯了集團A-Z Town產品系列「城市副中心、生活全檢索」的品牌理念，開盤至今已經積累了大量的客戶資源。上半年項目新單位推出後，僅四月份就簽約206套，簽約金額逾億元人民幣，截至五月上旬，銷售率已接近50%。但隨著5.12汶川大地震的發生，成都房地產市場不可避免地出現暫時下滑。本著對業主認真負責的態度，集團聘請了外部專業機構對項目進行了安全檢測，檢測結果顯示主體結構安全可靠；並積極組織業主現場看房，用項目品質、優質服務、真誠態度贏得業主的信賴。目前，成都市政府已經出臺一系列旨在恢復房地產市場的措施，將促使市場信心加速恢復。

二零零八年下半年，集團繼「低密度人文社區」、「多元化複合社區」兩大產品線在全國成功推廣之後，將重點推出另一條「國際化高檔社區」產品線——「首創國際城」，計劃於二零零八至二零零九年陸續在瀋陽、成都、天津、西安、無錫等五個中心城市全面推廣。以「精彩在世界之先」為理念的首創國際城，於五城的總開發規模逾300萬平方米。此次，首創國際城採用大規模品牌複製手法，以高端複合品牌聯動五個城市，並通過建立完善的開發標準體系來嚴格要求每一座首創國際城的品質。在五個中心城市複製首創國際城，是對集團綜合營運力的重要檢閱，繼而提升集團多城市、多區域、多項目的綜合管理能力。

二零零八年下半年，房地產市場預計還會維持調整態勢，集團將通過進一步提升產品性能價格配比，完善客戶服務等措施，利用集團產品品牌優勢，深入推動各項目的銷售工作，並根據市場情況適時調整行銷策略。二零零八年下半年，集團將在各進駐城市新推樓盤面積約40萬平方米。

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緣溪堂、北京A-Z Town、主語城、陽光上東及無錫首創雋府，概約落成總建築面積約408,881平方米，比去年同期增長281%。

於二零零八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
緣溪堂	住宅	104,678	55%
北京A-Z Town	住宅	23,646	55%
主語城	寫字樓	127,030	50%
陽光上東	住宅	79,417	25%
無錫首創雋府	住宅	74,110	60%
合計		<u>408,881</u>	

二零零八年下半年，本集團預期落成的主要項目是和平里De小鎮，北京A-Z Town，主語城，天津寶翠花都，成都A-Z Town等項目，概約落成總建築面積約63萬平方米。

酒店業務

期內，集團擁有的兩座酒店在經營管理上保持穩健態勢，金融街洲際酒店榮登洲際品牌亞太區客戶滿意度首位，營業收入約人民幣7,043萬元，比去年同期上升10%，平均入住率約68%。中環假日酒店營業收入約人民幣5,405萬元，比去年同期上升6%，平均入住率約69%。

土地儲備

集團繼續聚焦環渤海、西南、長三角戰略區域，根據發展需要與市場條件適當擴充及調整土地儲備。期內，集團在無錫、重慶獲取新項目，新增土地儲備約123萬平方米。新增土地儲備皆為住宅用地，附帶部分配套商業用地。因政府調整規劃等原因，集團於期內退出太原長風項目與蘇州陽澄湖項目，核減土地儲備約88萬平方米。

截至二零零八年六月三十日止，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為952萬平方米。從區域分佈看，北京佔14%，天津佔21%，瀋陽佔16%，成都佔18%，重慶佔10%，西安佔16%及無錫佔5%；從土地類型分析，約91%為住宅用地，6%為商業用地，2%為寫字樓用地，1%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足集團未來三至四年的發展需要。

- 二零零八年一月，集團透過公開交易方式，作價人民幣約5.1億元成功購入無錫機場路項目，總建築面積約25萬平方米。該項目是集團進軍無錫市的第二個項目，位於無錫市新區的核心地段。該項目交通便利，緊鄰機場快速高架路，距機場約15分鐘車程。地塊周邊規劃配套齊全，在建的中央音樂公園、大型購物中心、五星級酒店坐落在項目周邊。項目鄰近交易活躍的無錫金屬二級交易市場等場所，聚集龐大的高購買力人群。周邊高品質樓盤較少，本項目將會填補周邊區域高品質住宅的空缺，預計於二零零九年開售。
- 二零零八年三月，集團透過公開交易方式，作價人民幣約12.3億元成功購入重慶鴻恩寺項目，總建築面積約98萬平方米。該項目是集團進軍重慶市的第一個項目，標誌著集團向對西南戰略區域的開發能力進一步增強。項目位於重慶市重點發展區域—重慶江北的主要核心區域之一，為江北觀音橋商圈與沙坪壩商圈的連接區，該區域位置相對較好，未來將發展成為重慶市江北區第二大商業發展區域。該項目緊鄰重慶市內規模最大的公園—鴻恩寺公園，擁有得天獨厚的生態環境，計劃於二零零九年開售。
- 太原長風項目由於政府調整規劃，由住宅為主變更為以商用物業為主，與集團對該項目的產品定位不符，經過與政府部門協商，集團退出該項目，目前已收回全部前期投資。蘇州陽澄湖項目經與合作方友好協商並達成一致，本集團決定退出該項目。

員工

截至二零零八年六月三十日，集團擁有規模為565人的專業化和國際化的團隊，與二零零七年底約486人相比，增加約16%。員工整體平均年齡33.1歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔15.6%，大學本科學歷員工佔61.9%。專業方面，具有中級職稱員工佔34.2%，具有高級職稱員工佔6.2%。

上半年，根據培訓與發展體系，集團共實施包括中高級管理人員領導力系列、基層管理人員管理技能系列、員工置業化系列培訓共計4,300學時，新增首創置業e學院線上課程15門，實施全員年度學分考核制度和內部講師激勵制度，進一步拓展員工學習發展途徑。同時，集團招收22名重點大學畢業生作為管理培訓生，輔以周密的年度培養計劃，以實現中長期的人才內部培養儲備策略。

回顧與展望

期內，儘管連續遭遇特大自然災害和面臨複雜的國際經濟環境，國民經濟仍保持穩健增長，朝著宏觀調控預期的方向運行。二零零八年上半年，中國國內生產總值為人民幣13.06萬億元，同比增長10.4%；居民消費價格同比上漲7.9%。城鎮居民人均可支配收入人民幣8,065元，同比增長14.4%，扣除價格因素，實際增長6.3%。

由於去年下半年房價上漲較快，土地擴張空前高漲，致使二零零八年上半年房地產投資仍然慣性增長，保持較高增速，但隨著宏觀經濟的增幅回落，從緊的貨幣政策等調控政策持續作用，建築成本的不斷上漲，進入二零零八年以來，房地產行業出現變局，曾經一路高歌猛進的房價漲幅開始趨緩進而回落，而房屋成交量和成交面積明顯萎縮。儘管固定資產投資和房地產開發投資名義增長率依然高位運行，但是「價滯量縮」成為當前行業的「標準樣式」，中國的房地產市場已進入高位調整期。

二零零八年上半年，中國房地產開發投資人民幣1.32萬億元，增長33.5%，比去年同期加快5個百分點，住宅完成投資人民幣9,497億元，增長36.5%。70個大中城市房屋銷售價格同比上漲10.2%，漲幅比去年同期提高4.2個百分點，但相比二零零七年下半年漲幅僅加快1個百分點。在宏觀經濟增幅穩步回落、全球性通脹形勢依然嚴峻、從緊貨幣政策仍將繼續的情況之下，預計未來的房地產市場仍將繼續調整，客戶的觀望心理短期內難以改變。

二零零八年上半年，全國大部分城市的房地產市場迅速轉向，成交量大幅萎縮，集團進入的各城市住宅市場均呈現調整觀望的態勢。其中，北京、天津、瀋陽、無錫房屋銷售價格基本平穩，但受行業整體形勢影響，北京、無錫的成交量有較大程度的萎縮，而天津、瀋陽的自住需求較大，成交量變化波動不大，市場相對比較穩定。成都、重慶在成為成渝特區之後房地產市場受到大量投資資金的追捧，但在持續的宏觀調控政策作用下，因供給相對充足，市場競爭激烈，二零零八年上半年市場迅速降溫，出現了量價齊跌的局面，尤其是在經歷了5.12汶川特大地震之後，更加劇了市場未來走勢的不確定性。西安市場由於起步較晚，基數較低，雖也受到政策調控和地震災害的影響，成交量增幅回落較大，但依然保持增長態勢。

(資料來源：國家統計局)

二零零八年上半年，北京市實現地區生產總值為人民幣4,972.8億元，同比增長11%，地區生產總值二季度增幅比一季度回落0.3個百分點；城市居民人均可支配收入人民幣12,547元，同比增長11.6%。

二零零八年上半年，北京市房地產開發投資增速趨於緩和，商品房施工面積小幅增長，但住宅新開工面積明顯增長，隨著供應的不斷釋放，近三年來供不應求的局面有望於未來得到緩解。市場需求迅速轉弱，成交量明顯下滑，總體呈現「價滯量跌」態勢。

二零零八年上半年，北京市完成房地產開發投資人民幣794.4億元，比去年同期增長11.9%，較一季度回落10.6個百分點；商品住宅施工面積達到4,587.7萬平方米，比去年同期略降2.7%；商品住宅新開工面積為861.7萬平方米，增速達37.4%。房屋銷售價格同比上漲13.1%，惟相比二零零七年下半年的價格則下降0.4個百分點。

二零零八年上半年，北京市商品房銷售面積持續下降，市場觀望氣氛依然較濃，銷售持續低迷。全市住宅銷售面積為349.3萬平方米，下降49.5%，降幅比一季度擴大1.6個百分點。隨著未來市場供應的逐漸放大，如客戶持續觀望，成交低迷的態勢難以在短期內扭轉。

(資料來源：北京市統計局)

二零零八年上半年，天津市實現地區生產總值為人民幣2,312.26億元，比去年同期增長14.5%，城市居民人均可支配收入達到人民幣7,705元，增長17.1%。天津房地產市場幾年來的快速發展勢頭在進入二零零八年後明顯減弱，但樓市的成交價格在自住需求的支撐下依舊堅挺。二零零八年上半年，房地產完成開發投資人民幣300.27億元，同比增長29.3%。商品房施工面積3,222萬平方米，同比增長16.0%。商品房銷售面積531萬平方米，同比下降13.6%，但二季度降幅較一季度收窄5.7個百分點。房屋銷售價格同比上漲7.1%。天津商品房市場還是顯示出了一定的抗風險能力，這主要得益於濱海新區的利好和以用家為主的強勁市場需求。

(資料來源：天津市統計局)

二零零八年上半年，成都市實現地區生產總值為人民幣1,746億元，同比增長11.2%；城市居民人均可支配收入人民幣8,365元，同比增長16.5%；但5.12汶川大地震給成都造成直接經濟損失人民幣1,247億元。二零零八年上半年，成都房地產開發投資人民幣508.4億元，同比增長32%；房屋銷售價格同比增長6.5%，增幅同比回落0.2個百分點，相比二零零七年下半年的增幅則回落2個百分點。期內，成都房地產市場受調控政策及供應放大影響迅速走低，5.12大地震又使有回暖跡象的市場再次進入低谷。二零零八年上半年，商品房新增供給737.17萬平方米，同比上漲了49%；商品房銷售面積316.88萬平方米，同比下降了近三成，供過於求的矛盾加大。六月十五日，成都市人民政府辦公廳正式下發了《關於促進房地產業恢復發展扶持居民安居置業的意見》，十項意見中有三項是有關購房者優惠的，另有六項則是關於支持開發商的，將促進震後的成都樓市出現轉機。

(資料來源：成都市統計局)

自設立成渝特區以來，重慶市積極轉變觀念，擴大對外開放，加強對外聯繫，加快經濟發展，多層次、多領域、全方位的開放格局正在形成。二零零八年上半年，重慶市實現地區生產總值為人民幣2,016.39億元，同比增長15.2%，創下直轄以來地區生產總值增幅新紀錄。城市居民人均可支配收入人民幣8,034元，同比增長14.9%，扣除價格因素後，實際增長5.1%。二零零八年上半年，房地產開發投資人民幣383.61億元，同比增長26.1%。而受全國房地產市場下滑的影響，重慶市上半年商品房銷售面積比去年同期略降2.7%，實際銷售商品房面積1,174.29萬平方米。二零零八年上半年重慶地區房屋銷售價格同比增長12.2%，其中新建商品住房價格同比上漲13.6%。汶川大地震不僅震動了成都樓市，也震動了重慶樓市，重慶也受到了一定的影響，主要表現在房地產投資需求減少，加劇銷售困難。同時，自住需求也暫時推遲購房，而市場供應量在不斷擴大，買方均抱觀望態度。預計未來的市場觀望形勢仍有持續的可能。

(資料來源：重慶市統計局)

二零零八年上半年，瀋陽市地區生產總值為人民幣1,759.9億元，同比增長為16.9%，城市居民人均可支配收入達到人民幣8,401.6元，同比增長23.1%。進入二零零八年以來，受一線城市低迷以及全國輿論的影響，瀋陽房地產市場也出現調整，成交量下降，客戶持觀望態度，但情況相對穩定。二零零八年上半年，瀋陽房地產開發建設累計完成投資人民幣360.3億元，同比增長50.4%；施工面積4,432.8萬平方米，同比增長47.9%。由於近兩年的開工量較大，未來供給將有所增加。二零零八年上半年，商品房銷量與上年基本持平，商品住宅銷售面積同比有所下降，商品住房價格同比上漲6.9%，市場成交未出現大幅波動。

(資料來源：瀋陽市統計局)

二零零八年上半年，無錫完成地區生產總值人民幣2,140億元，比去年同期增長12.3%，城市居民人均可支配收入為人民幣12,100元，同比增長12.3%。二零零八年上半年，無錫房地產開發投資持續增加、商品房供應充足，因無錫市場改善型需求居多，在市場出現調整時觀望更甚，所以市場成交量明顯減少，住宅價格未見明顯下降。二零零八年上半年全市完成房地產開發投資人民幣220.69億元，同比增長50.37%，房地產施工面積為1,976.58萬平方米，同比增長35.03%，新開工面積為543.02萬平方米，同比增長54.46%。成交套數同比下降31%，相比二零零七年下半年的數據則下降45%。房屋銷售價格漲幅明顯放緩，相比二零零七年下半年漲幅僅加快0.5個百分點。

(資料來源：無錫市統計局，《錫房指數報告》)

二零零八年上半年，西安實現地區生產總值人民幣936.56億元，比去年同期增長16.1%。人均可支配收入達到人民幣7,802元，比去年同期增長18.1%。二零零八年上半年，西安市住宅市場呈現平穩發展局面，房屋銷售價格比去年同期增加10.7%，新建商品房住房價格同比增長12.1%。二零零八年上半年，在全國樓市觀望氣氛濃厚、貨幣政策從緊、宏觀調控力度不斷加大的大背景下，西安市房地產成交仍保持增長局面。期內，西安市實現商品房銷售面積321萬平方米，同比增長3%，商品住宅銷售額人民幣118億元，同比增長28.1%；住宅施工面積2,352萬平方米，增長42.1%。住宅竣工面積116萬平方米，增長21.1%。供求在短期內基本平衡，但隨著未來供應的不斷釋放，供給偏大壓力將逐步顯現。

(資料來源：西安市統計局)

面對正在發展中的市場調整局面，集團將主要採取以下應對措施：

- 緊密監控市場動態，針對不同城市、不同區域、不同項目的發展階段和性質特點，靈活安排銷售策略，全力提升銷售業績
- 以推出「首創國際城」產品線為契機，不斷提升產品的性能價格配比，不斷貼近用家的需求，不斷提高集團各產品品牌的影響力，以爭取更大市場份額；

- 加強成本監控及全程動態成本控制，穩定利潤水準；
- 積極拓寬融資管道，繼續推進A股發行工作，全面啟動公司債券發行工作，同時尋求其他融資創新模式；
- 進一步提升戰略管理能力，深刻理解和把握當前宏觀經濟形勢和行業發展趨勢，以利於抓住調整中的發展機會。

財務分析

1 收入和經營業績

於二零零八年上半年，本集團的營業額約為人民幣2,479,197,000元，較二零零七年上半年人民幣353,526,000元上升約601%，營業額上升主要是由於本集團開發的北京緣溪堂項目、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，營業額較二零零七年上半年大幅上升。

於二零零八年上半年，本集團的酒店業務營業額為人民幣124,475,000元（二零零七年：人民幣115,084,000元），較上年同期上升8%，主要由於本集團持有的金融街洲際酒店和中環假日酒店出租率及房價較上年均有提高。

於二零零八年上半年，本集團的股東應佔溢利約為人民幣252,134,000元（二零零七年：人民幣101,797,000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。於二零零八年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣20,089,645,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣19,803,326,000元），其中流動資產達人民幣10,810,287,000元，非流動資產達人民幣9,279,358,000元；總負債為人民幣13,720,688,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣14,045,002,000元），其中流動負債為人民幣8,419,470,000元，非流動負債為人民幣5,301,218,000元；股東權益已達到人民幣6,368,957,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣5,758,324,000元）。

本集團的資產流動性保持良好，短期償債能力充分。本集團二零零八年六月三十日的流動比率（流動資產／流動負債）為1.28（二零零七年十二月三十一日為1.09）。

於二零零八年六月三十日，本集團之現金和短期銀行存款達到人民幣2,067,408,000元，有充足資金滿足營運需求。

於二零零八年六月三十日，本集團的銀行貸款為人民幣6,327,000,000元，其中短期銀行貸款為人民幣1,322,000,000元，長期銀行貸款為人民幣5,005,000,000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，本集團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。本集團所有長期銀行貸款均為浮動利率貸款。

本集團的資本負債比率為40.11% (二零零七年十二月三十一日：35.2%)。本集團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、收購及股權轉讓

本期內，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.共同出資成立了重慶首創新石置業有限公司，本公司持有重慶首創新石置業有限公司的50%股權；與Reco Ziyang Pte Ltd.共同出資成立了西安首創新開置業有限公司，本公司持有西安首創新開置業有限公司40%的股權。

本期內，本公司收購了天津伴山人家置業有限公司的股東天津泰達建設集團有限公司所持有的該公司15%的股權，收購完成後，本公司持有天津伴山人家置業有限公司100%股權。

本期內，本公司向Reco Ziyang Pte Ltd.出售了附屬公司天津首創新港置業有限公司45%股權及天津首創新園置業有限公司的45%股權，出售後，本公司持有天津首創新港置業有限公司55%的股權及天津首創新園置業有限公司55%的股權。

4 處置主要附屬公司

本期內，本公司向Reco Ziyang Pte Ltd.出售了附屬公司天津首創新明置業有限公司的60%股權，出售後，本公司持有天津首創新明置業有限公司40%的股權。

本期內，本公司之全資附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司分別向本公司及Reco Ziyang Pte Ltd.轉讓了天津首創新青置業有限公司的40%及60%股權，轉讓後，本公司持有天津首創新青置業有限公司40%的股權。

5 委託存款及逾期定期存款

截至二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日，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，取得了銀行貸款人民幣4,335,000,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣4,350,000,000元)。

於二零零八年六月三十日，本集團以部分物業及土地使用權以及本集團之開發中物業作為抵押，取得了銀行貸款1,192,000,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣419,138,000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。於二零零八年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣2,774,828,000元(二零零七年：人民幣2,143,607,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團為一共同控制實體的人民幣100,000,000元銀行借款提供擔保。於二零零八年六月三十日，本集團未對任何合營及聯營公司提供擔保。

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(包括審閱截至二零零八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

本公司於截至二零零八年六月三十日止的六個月沒有贖回任何本公司之股份。本公司及其各附屬公司於期內均沒有購買或出售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

在截至二零零八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

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《企業管治常規守則》）證券交易的守則。

本集團已向所有董事作出查詢，彼等已確認於期內一直遵守《標準守則》所規定之標準。

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
劉曉光

香港，二零零八年八月四日

於本公佈刊發日期，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啓成先生、柯建民先生、俞興保先生及李兆傑先生。