



# 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)

### 截至二零零七年六月三十日止六個月 中期業績公佈

#### 財務摘要

截至二零零七年六月三十日止六個月

營業額	人民幣353,526,000元
毛利	人民幣55,208,000元
權益持有人應佔溢利	人民幣101,797,000元
每股溢利	人民幣5.02分

董事會決議不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息。

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」)截至二零零七年六月三十日止六個月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。

本集團二零零七年中期財務資訊未經審核，但已經審核委員會審閱並由董事會在二零零七年八月十七日批准。

## 未經審核簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
營業額	2	353,526	177,654
銷售成本		(298,318)	(186,463)
<b>毛利／(虧)</b>		<b>55,208</b>	<b>(8,809)</b>
其他收益—淨額	3	163,824	66,767
其他經營收入		27,244	23,102
銷售及推廣成本		(38,466)	(23,977)
管理費用		(61,516)	(56,173)
<b>經營溢利</b>	4	<b>146,294</b>	<b>910</b>
融資收入與成本	5	(61,131)	(73,987)
應佔溢利減虧損			
— 共同控制實體		36,518	5,381
— 聯營公司		10,521	29,627
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>132,202</b>	<b>(38,069)</b>
所得稅費用(計入)／轉回	6	(47,193)	92,555
<b>本期溢利</b>		<b>85,009</b>	<b>54,486</b>
<b>應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		101,797	86,738
少數股東權益		(16,788)	(32,252)
		<b>85,009</b>	<b>54,486</b>
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	5.02	5.05
<b>股息</b>	8	—	—

## 未經審核簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 人民幣千元	二零零六年 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		1,507,120	1,544,401
土地使用權		1,013,237	1,286,925
開發中物業		2,013,352	1,791,733
共同控制實體		415,588	222,890
聯營公司		221,243	249,639
可出售財務資產		442,456	252,052
遞延稅項資產		77,047	91,827
		<u>5,690,043</u>	<u>5,439,467</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		17,806	17,172
待出售已落成物業		241,472	304,895
待出售開發中物業		4,722,476	3,207,803
應收賬款及其它應收款項	9	2,436,430	2,593,767
應收發起人款項		55,650	55,650
受限制銀行存款		65,996	61,274
現金和銀行存款		3,652,938	3,706,833
		<u>11,192,768</u>	<u>9,947,394</u>
<b>總資產</b>		<u><u>16,882,811</u></u>	<u><u>15,386,861</u></u>

# 未經審核簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 人民幣千元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人			
應佔資本及儲備之權益			
股本		2,027,960	2,027,960
其他儲備		1,504,263	1,344,228
保留溢利			
— 擬派末期股息		—	121,678
— 其他		383,667	281,870
		<u>3,915,890</u>	<u>3,775,736</u>
少數股東權益		877,472	890,195
<b>總權益</b>		<u>4,793,362</u>	<u>4,665,931</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款		4,478,465	5,134,261
遞延稅項負債		80,387	45,697
應付賬款及其它應付款項	10	313,517	315,966
		<u>4,872,369</u>	<u>5,495,924</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其它應付款項	10	5,401,295	4,064,529
應繳稅款		454,622	459,314
應付特別股息		9,422	9,422
應付母公司款項		34,741	174,741
短期銀行貸款		917,000	517,000
長期銀行貸款的即期部分		400,000	—
		<u>7,217,080</u>	<u>5,225,006</u>
<b>總負債</b>		<u>12,089,449</u>	<u>10,720,930</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>16,882,811</u>	<u>15,386,861</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,975,688</u>	<u>4,722,388</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,665,731</u>	<u>10,161,855</u>

## 未經審核簡明綜合權益變動表

	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
二零零六年一月一日	1,715,960	621,984	275,185	572,338	3,185,467
本期溢利	—	—	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>
二零零七年一月一日	2,027,960	1,344,228	403,548	890,195	4,665,931
本期溢利	—	—	101,797	(16,788)	85,009
二零零六年末期股息	—	—	(121,678)	(10,200)	(131,878)
可供出售財務資產除稅後公允價值增加	—	162,029	—	—	162,029
可供出售財務資產出售權益實現	—	(11,678)	—	—	(11,678)
新所得稅法導致遞延所得稅負債減少 (附註6(a))	—	9,684	—	—	9,684
少數股東權益增加 — 新收購附屬公司	—	—	—	14,265	14,265
二零零七年六月三十日	<u>2,027,960</u>	<u>1,504,263</u>	<u>383,667</u>	<u>877,472</u>	<u>4,793,362</u>

賬目附註：

## 1. 編制基礎和重大會計政策

此未經審核之簡明綜合中期財務資訊（「未經審核中期財務資訊」）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。

此未經審核中期財務資訊應和本集團二零零六年年度綜合財務報告（「二零零六年年度財務報告」）一同閱讀。

編制此未經審核中期財務資訊之會計政策及計算方法與編制二零零六年年度財務報告所採用者一致。但下列本集團採用香港會計師公會頒佈的與集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度運營相關的新準則、詮釋和修訂（統稱為「新的／修訂後的香港會計準則」）部分除外。

香港會計準則1（修訂）	財務報表的呈報：資本披露
香港財務準則7	金融工具：披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋10	中期報告及減值

本期採用以上新的和修訂後的香港會計準則對於未經審核中期財務資訊以及本集團主要會計政策沒有產生重大影響。

香港會計師公會頒佈的若干新準則、詮釋及修訂還未在截至二零零七年十二月三十一日止年度生效。本集團在此未經審核中期財務資訊中未提前採用這些新準則、詮釋及修訂，但已經開始評估其對本集團的相關影響，但還不能確定集團的主要會計政策和財務報表表述是否將會發生重大變化。

## 2. 分部資料

截至二零零七年六月三十日，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。

截至二零零七年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	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
<b>營業額</b>	238,442	115,084	353,526
<b>分部業績</b>	208,936	(15,418)	193,518
未分配成本			(47,224)
經營溢利			146,294
融資收入與成本			(61,131)
分佔業績			
— 共同控制實體	36,518	—	36,518
— 聯營公司	10,521	—	10,521
除稅前溢利			132,202
所得稅費用			(47,193)
<b>本期溢利</b>			85,009

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：

	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
<b>營業額</b>	88,772	88,882	177,654
<b>分部業績</b>	(33,282)	(23,812)	(57,094)
未分配淨收益			58,004
經營溢利			910
融資收入與成本			(73,987)
分佔業績			
— 共同控制實體	5,381	—	5,381
— 聯營公司	29,627	—	29,627
除稅前虧損			(38,069)
所得稅費用轉回			92,555
<b>本期溢利</b>			54,486

於二零零七年六月三十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	14,514,427	1,574,800	16,089,227
共同控制實體	415,588	—	415,588
聯營公司	221,243	—	221,243
未分配資產			156,753
總資產			<u>16,882,811</u>
分部負債	10,204,693	1,244,580	11,449,273
未分配負債			640,176
總負債			<u>12,089,449</u>
資本開支	<u>911,445</u>	<u>985</u>	<u>912,430</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六月三十日止六個月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	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>2,702,900</u>	<u>22,146</u>	<u>2,725,046</u>

### 3. 其他收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
聯營公司轉讓收益(a)	103,184	—
可出售財務資產出售收益(b)	50,751	—
子公司需繳納的土地增值稅	—	(30,000)
收購一附屬公司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
陽光股份股權分置費用	—	(30,053)
其他	9,889	(660)
	<u>163,824</u>	<u>66,767</u>

附註：

- (a) 本期內本公司因處置一間聯營公司北京金亞光房地產開發有限公司45%的股權確認淨收益人民幣103,184,000元。
- (b) 本期內本公司因處置持有的可出售財務資產的廣西陽光股份有限公司(「陽光股份」)的股票確認淨收益人民幣50,751,000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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
折舊	41,791	40,923
攤銷	11,703	6,562
(沖回)／提撥呆賬準備	(10,987)	3,498
僱員工資及福利(包括董事酬金)	70,520	55,672
廣告費用	22,854	16,407
物業及土地使用權銷售		
— 土地使用權	20,562	111
— 物業成本中的資本化利息	3,625	—
— 建築成本	124,630	72,449
酒店業務之直接成本	11,503	11,792

## 5. 融資收入與成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	24,586	16,028
融資活動的滙兌淨收益	13,641	—
	<u>38,227</u>	<u>16,028</u>
融資成本		
利息費用		
— 須於五年內全部償還銀行貸款	(104,603)	(98,311)
— 毋須於五年內全部償還銀行貸款	(67,723)	(55,264)
— 須於五年內全部償還的附屬公司之少數股東借款	(17,254)	(5,473)
	<u>(189,580)</u>	<u>(159,048)</u>
減：開發中物業的資本化金額	90,222	69,033
	<u>(99,358)</u>	<u>(90,015)</u>
	<u>(61,131)</u>	<u>(73,987)</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（二零零六年：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33%（二零零六年：33%）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
中國所得稅		
本期所得稅	46,885	2,553
以前年度多計提轉回	—	(66,902)
	<u>46,885</u>	<u>(64,349)</u>
遞延稅款	(8,128)	(28,206)
新所得稅法導致遞所得稅資產減少(a)	8,436	—
	<u>47,193</u>	<u>(92,555)</u>

附註：

- (a) 全國人民代表大會於二零零六年三月十六日通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)。新所得稅法適用的企業所得稅率將自二零零八年一月一日從目前執行的33%調整為25%。由於實施新所得稅法，於截至二零零七年六月三十日止期間已確認的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債帳面價值將因此分別減少約人民幣8,436,000元和人民幣9,684,000元。於以前年度，由於可供出售財務資產公允值的增加，確認了相應的遞延所得稅負債並直接計入權益；本期，由於新稅法的實施，使得遞延所得稅負債減小人民幣9,684,000元，該金額亦直接計入權益。

新企業所得稅法中關於應納稅所得額的計算、具體的稅收優惠政策、稅收優惠政策的過渡辦法等的具體實施方法或其他相關法規將由國務院陸續頒佈。本集團將在上述具體辦法及其他相關規定頒佈後，進一步評價新所得稅法對本集團的影響。

## 7. 每股溢利(基本和攤薄)

截至二零零七年六月三十日的每股基本溢利是根據本集團的股東應佔溢利約為人民幣101,797,000元(二零零六年：人民幣86,738,000元)和本期間內已發行股數2,027,960,000股計算(二零零六年：1,715,960,000股)。

截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月，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

董事會決議不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零零七年 六月三十日 人民幣千元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	304,207	295,588
減：呆賬準備	(59)	(53)
應收賬款 — 淨額	304,148	295,535
按金及預付賬款	86,519	157,918
其他應收款項 — 淨額	890,845	165,816
預付所得稅款	174,395	66,175
其他預付稅款	224,219	138,599
其他預付款項	71,452	31,842
應收共同控制實體款項	215,004	208,167
應收聯營公司款項	—	714,924
應收一被投資公司款項	200,000	200,000
應收同系附屬公司款項	27,707	27,372
應收附屬公司之少數股東款項	31,402	116,809
土地投標保證金	210,739	440,610
向共同控制實體預付投資款	—	30,000
	<b>2,436,430</b>	<b>2,593,767</b>

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 人民幣千元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
半年以內	13,937	262,197
半年至一年	258,382	12,393
一年以上	31,888	20,998
	<u>304,207</u>	<u>295,588</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。本集團之顧客數目眾多且分散，故不存在集中的信用風險。

#### 10. 應付賬款及其他應付款項

	二零零七年 六月三十日 人民幣千元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	48,484	23,358
應付票據	8,251	16,846
預收賬款	3,953,811	2,515,277
應付股利	61,001	55,140
應計建築費用	811,955	908,146
應付同系附屬公司款項	—	25,706
應付附屬公司之少數股東款項	494,815	480,010
其他應付款項	336,495	356,012
	<u>5,714,812</u>	<u>4,380,495</u>
減：非流動部份		
應付附屬公司之少數股東款項	(313,517)	(315,966)
	<u>5,401,295</u>	<u>4,064,529</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 人民幣千元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
半年以內	39,117	6,226
半年至一年	3,004	11,422
一年以上	6,363	5,710
	<u>48,484</u>	<u>23,358</u>

所有應計建築費用賬齡都在半年以內。

## 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353,526,000元(二零零六年：人民幣177,654,000元)。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣101,797,000元(二零零六年：人民幣86,738,000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5.02分(二零零六年：人民幣5.05分)。同時，董事會決議不派發截至二零零七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 (元/平方米)	概約簽約 銷售總收入 (人民幣千元)
<b>住宅部分(北京地區)</b>	<b>136,677</b>	<b>15,637</b>	<b>2,137,210</b>
緣溪堂	14,678	23,150	339,790
和平里de小鎮	26,558	16,194	430,090
北京A-Z Town	28,449	12,634	359,430
陽光上東	50,996	15,994	815,640
主語城	2,361	19,627	46,340
溫哥華森林	13,635	10,702	145,920
<b>住宅部分(北京以外地區)</b>	<b>151,202</b>	<b>5,490</b>	<b>830,110</b>
天津寶翠花都	64,947	5,520	358,520
無錫首創雋府	22,195	4,957	110,030
成都A-Z Town	64,060	5,644	361,560
<b>寫字樓部分</b>	<b>12,502</b>	<b>17,392</b>	<b>217,440</b>
主語城	12,502	17,392	217,440
<b>商業部分</b>	<b>347</b>	<b>25,418</b>	<b>8,820</b>
北環中心	347	25,418	8,820
<b>車位部分</b>	<b>25,311</b>	<b>5,067</b>	<b>128,260</b>
主語城	15,648	4,430	69,320
北京國際中心	9,552	6,120	58,460
北環中心	111	4,324	480
<b>合計</b>	<b>326,039</b>		<b>3,321,840</b>

二零零七年上半年，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約總面積約326,039平方米，比去年同期約189,700平方米，增長72%。其中住宅簽約銷售面積約287,900平方米，佔總簽約銷售面積的88%。集團簽約銷售總額約人民幣33.2億元，比去年同期約人民幣20.2億元，增長64%。其中住宅簽約銷售金額約人民幣29.7億元，佔總簽約銷售面積的89%。集團在北京地區項目的簽約銷售均價約達人民幣15,637元／平方米，比去年同期的簽約銷售均價人民幣11,092元／平方米增長41%。

期內，集團陸續推出的成都A-Z Town、無錫首創雋府等新項目憑藉優秀的社區規劃、出眾的建築品質、精準的客戶定位、優越的社區人文氛圍等素質受到買家的熱烈追捧，迅速熱賣。同時，緣溪堂、北京A-Z Town、和平里de小鎮、主語城、陽光上東、溫哥華森林、天津寶翠花都等後續推盤項目則憑藉不斷增進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，均創同期新高，昭示著集團經過多年耕耘後已開始步入收穫期。

- 成都A-Z Town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，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。成都A-Z Town項目售樓處自二零零七年四月八日對外開放以來，一直受到市場的熱情關注。二零零七年五月二十七日開盤當天出現千人搶購的場面，截至二零零七年六月三十日止，累計簽約694套，累計簽約金額約人民幣3.6億元。目前簽約價格與開盤簽約價格相比有28%的增長。成都A-Z Town項目是集團「都市高密度複合社區」產品線在北京地區以外複製的第一個項目，A-Z Town的「城市副中心、生活全檢索」的綜合社區理念已經得到了社會的廣泛認可，有效提高了集團的品牌知名度，為該產品線的異地複製工作積累了寶貴經驗。
- 無錫首創雋府項目身處無錫市中高檔住宅集中地區，緊貼新興塘河，緊鄰市區，交通便利，比鄰無錫市重點中學「天一中學」，社區內有1萬平方米月牙型清澈湖面和東西蜿蜒的人工河，居住環境生態怡人。項目的花園洋房每層每戶都有露臺花園，與自然融合，私密性高，居住品質接近town house。項目的高層公寓圍繞社區的核心綠化和水景排布，外型設計簡潔流暢，視域開闊，讓居住者最大限度地享受社區優美的室外景觀。項目於二零零七年四月正式開盤，受到市場的熱烈追捧。截至二零零七年六月三十日止，累計簽約187套，累計簽約金額約人民幣1.1億元。
- 集團後續推盤項目則憑藉不斷增進的項目優勢而持續熱賣。緣溪堂作為皇家園林玉淵潭畔的頂級私宅，以皇家居住文化為主題，充分體現了「進則城市、隱則公園」的現代居住理念，始終保持熱銷狀態，更是憑藉二零零七年六月舉辦的「全球化背景下的地產觀——首創置業與麻省理工高峰論壇」等一些列活動提高了品牌的影響力，成為北京西部地區高檔樓盤的代表之作。定位於「中央政務區」的新型城市綜合體的主語城項目，集寫字

樓、商業、住宅、酒店、會所等功能為一體，始終是機關、企業單位和私人置業客戶的追捧物業。和平里de小鎮依靠優越的地理位置，便捷的交通設施，多層次的產品類型，優秀的建築品質，獲得了不同層次消費者的高度認同，始終處於熱銷狀態。

期內，集團在各項目行銷的協同方面又有新的進展。成都A-Z Town項目在總結北京A-Z Town項目的成功行銷經驗基礎上，不斷推陳出新，將「A-Z Town」的項目品牌提高到了一個新的層次，同時，也為A-Z Town項目在其他地區的複製提供的寶貴的經驗。

二零零七年下半年，集團將採取多種行之有效的措施，深入推動各項目的銷售工作，保持並發展目前良好的銷售勢頭，迎來集團的銷售高峰期。

## 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主語城，概約落成總建築面積約107,200平方米。

### 於二零零七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
主語城	住宅	107,200	50%

二零零七年下半年，本集團將迎來項目落成的高峰期，預期落成的主要項目是緣溪堂，和平里de小鎮一期，北京A-Z Town二、三期，北京國際中心一期，陽光上東三期，主語城，天津寶翠花都二、三期，無錫首創雋府一期等項目，概約落成總建築面積約116萬平方米。

## 酒店業務

期內，集團擁有的兩座酒店在經營管理上均取得顯著的提高。金融街洲際酒店的營業收入約人民幣64,192,000元，比去年同期增長45%，平均入住率約62%。中環假日酒店的經營依舊保持上升勢頭，營業收入約人民幣50,892,000元，比去年同期增長14%，平均入住率約71%。

## 土地儲備

期內，集團在3(X+Y)的擴張戰略指導下，聚焦環渤海、西南、長三角戰略區域，不斷擴充集團的土地儲備，在天津、成都、瀋陽獲取3個新項目，新增土地儲備約148萬平方米。新增土地儲備皆為住宅用地，附帶部分配套商業用地。

截至二零零七年六月三十日止，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為650萬平方米。從區域分佈看，北京佔35.5%，天津佔15.1%，成都佔12.3%，瀋陽佔22.1%，無錫佔5.1%及太原佔9.9%；從土地類型分析，約86.7%為住宅用地，4.8%為商業用地，5.7%為寫字樓用地，2.8%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。

- 二零零七年三月，集團透過收購方式取得天津濱海新區項目，該項目是集團在天津的第二個項目，規劃總建築面積約53萬平方米。該項目位於河北路立交橋的西北角，距京津塘高速公路塘沽出口約2公里，是進入濱海新區的門戶。項目地理位置優越，交通非常便利，周邊社區發展較為成熟，具備打造高端社區條件，項目規劃產品將以多層和小高為主，著力打造成具有國際品質的高端樓盤，確立其天津濱海新區高檔住宅的核心地位。該項目計劃於二零零八年開售。
- 二零零七年五月，集團透過公開交易方式成功取得成都勝利村項目，成交價約人民幣4.28億元。該項目是集團在成都的第二個項目，佔地約7.8萬平方米，規劃總建築面積約44萬平方米，計劃發展約3,500間以中小戶型為主的中檔住宅單位，輔以一定的商業、幼稚園等配套設施。該項目位於東三環路成渝立交橋外側，緊鄰交通主幹道及千餘畝城市公園，周邊運動中心、超市等生活配套設施齊全，並有四川師範大學、川師附中、川師附小等多所名校為伴，對成都中產人士有很強的吸引力，為發展中檔住宅的理想用地。預計樓盤於二零零八年開售。
- 二零零七年六月，集團透過公開交易方式成功取得瀋陽瀋營路住宅項目，成交價約人民幣7.7億元。該項目是集團在瀋陽的第二個項目，佔地約18萬平方米，規劃總建築面積約51萬平方米。該項目位於瀋陽南二環路與南三環路之間，是連接渾南新區與老市區的要地，距機場15分鐘車程，且緊鄰地鐵站，交通四通八達，非常適合發展中高檔住宅。隨著瀋陽市的快速擴張，項目周邊區域配套設施已日趨完善，電腦城、服裝街、大型商場、寫字樓、娛樂餐飲、公園、教育機構等一應俱全，即將成為二零零八奧運分會場的瀋陽奧體中心也位於項目周邊區域。預計於二零零八年開售。

## 員工

於二零零七年六月三十日，集團共聘有487名全職員工，與二零零六年底約428人相比，增加約13.8%。期內，集團透過現場培訓和網上課程的方式對集團管理人員實施了1,502人次的培訓。同時，集團已經啟動「人力資本與績效體系優化項目」，旨在進一步提高集團的整體管理水準。

## 回顧與展望

期內，中國經濟依舊快速穩定增長、居民可支配收入亦迅速增加。二零零七年上半年，中國國內生產總值為人民幣106,768億元，同比增長11.5%；居民消費價格同比上漲3.2%，漲幅比上年同期上升1.9個百分點。城鎮居民人均可支配收入為人民幣7,052元，扣除價格因素，實際增長14.2%，增幅高於去年同期4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。二零零七年上半年，中國房地產開發投資人民幣9,887億元，增長28.5%，比上年同期加快4.3個百分點。70個大中城市房屋銷售價格同比上漲7.1%，漲幅比去年同期提高1.3個百分點。在宏觀經濟快速增長、收入水準不斷提高以及房地產市場健康發展的情況之下，預計未來的住宅價格還將持續走高，並帶動人們的住宅購買需求繼續增長。

(資料來源：國家統計局)

二零零七年上半年，北京市實現地區生產總值為人民幣4,064.3億元，同比增長12.1%，漲幅仍然在全國名列前茅。目前北京以現代服務業、房地產行業、高技術產業為龍頭的第三產業快速增長並有持續發展後勁。二零零七年上半年，北京城市居民人均可支配收入人民幣11,242元，同比增長14.7%，高於12.1%的地區生產總值增長，顯示北京居民的購買力仍高速增長。

上半年，北京市房地產開發投資增速放緩，商品房施工面積小幅增長，影響未來市場供給的新開工面積持續下降，商品房銷售面積繼續下降。由於市場供需結構矛盾依然突出，房屋銷售價格指數仍然高位運行。從一系列房地產開發的先行指標看，北京的商品房供給在未來一段時間內偏緊態勢明顯。

二零零七年上半年，北京市完成房地產開發投資人民幣709.9億元，比上年同期增長10.9%，投資額增幅同比回落9.9個百分點；商品住宅投資增幅同步回落，上半年，住宅完成投資人民幣365.3億元，比去年同期增長9.5%，增幅同比回落21.6個百分點。

二零零七年上半年，北京市商品房施工面積達到8,390.1萬平方米，比去年同期增長3.1%；其中，本年新開工面積970.8萬平方米，下降25.8%。商品房竣工面積959萬平方米，比上年同期增加20.1%；其中住宅竣工面積731.1萬平方米，比去年同期增加26%。

二零零七年上半年，北京市商品房銷售面積864.8萬平方米，比去年同期下降27%；其中，商品住宅銷售面積為692.3萬平方米。房屋銷售價格同比上漲9.5%，其中住宅銷售價格同比上漲10%。

(資料來源：北京市統計局)

二零零七年上半年，在中國房地產穩定增長的大局下，集團進入的天津、成都、瀋陽、無錫、太原住宅市場均呈現或快速、或平穩的發展態勢。

天津房地產市場的投資、建設和銷售保持較快速度增長。二零零七年上半年，房地產開發投資累計完成人民幣232.3億元，同比增長24.8%。房屋施工面積4,161.8萬平方米，同比增長17%，其中住宅施工面積2,259萬平方米，同比增長16.3%。

房屋竣工面積502.4萬平方米，同比下降0.5%，其中住宅竣工面積363.4萬平方米，同比下降4.1%；商品房銷售面積615萬平方米，同比增長1.3%。從供需關係來看，供給仍然偏緊，推動房價進一步上漲。二零零七年上半年，商品房銷售收入人民幣324.7億元，同比增長21.7%；房屋銷售價格同比上漲6.6%。

(資料來源：天津市統計局)

二零零七年六月，成都正式被國務院確立為全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區，將帶動成都地區經濟、社會各方面的全面發展，並將推動當地房地產市場長期、健康的發展。二零零七年上半年，成都經濟快速發展，地區生產總值人民幣1,446.3億元，同比增長14.4%。城市居民人均可支配收入人民幣7,178元，同比增長13.6%。房地產市場發展迅速，二零零七年首四個月，房地產開發投資人民幣189.3億元，同比增長49%。成都地區房屋銷售價格同比增長6.7%，漲幅較去年提高1.3個百分點；其中新建商品住房價格同比上漲8.3%，漲幅較去年提高1.5個百分點，展示出了巨大的上升潛力。預計未來一段時間內，該地區的住宅需求還將進一步擴大，必然帶動房價的進一步提高。

(資料來源：國家訊息中心)

瀋陽房地產市場開始步入高速發展的軌道，供銷兩旺。二零零七年首五個月，全市房地產完成投資人民幣126.9億元，同比增長42.9%；完成土地開發面積226.3萬平方米，同比增長106.4%。房屋施工面積2,475.4萬平方米，同比增長6.2%，其中住宅施工面積1,903.3萬平方米，同比增長10.6%。住宅竣工面積139.9萬平方米，同比增長56.3%。房屋銷售價格上漲5.1%，新建商品住房價格同比上漲5.4%。

(資料來源：國家資訊中心)

二零零七年首季度，無錫實現地區生產總值人民幣1,835.2億元，扣除價格因素同比增長15.4%。城市居民人均可支配收入為人民幣10,744元，同比增長14.9%。無錫房地產市場穩步發展，首季度，全市完成房地產開發投資人民幣60.1億元，佔全社會固定資產投資的20.8%，同比增長28.6%。市區新開工面積200.6萬平方米，同比下降22.35%，市場開發節奏有所放緩，這對後市供應將產生一定的影響。二零零七年上半年，無錫市房屋銷售價格同比上漲4.4%，其中新建商品住房價格同比上漲3.8%，二手住宅價格同比上漲5.2%。

(資料來源：無錫市統計局，《錫房指數報告》)

二零零七年上半年，太原實現地區生產總值人民幣570億元，比去年同期增長15%。人均可支配收入達到人民幣6,591.9元，比去年同期增長26.6%。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4.1%，漲幅高於去年同期0.2個百分點。新建商品房住房價格同比增長4%，二手房價格同比增長5%。

(資料來源：太原市統計局)

二零零七年一月十六日，國稅總局網站公佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。要求自二零零七年二月一日起，進一步加強房地產開發企業土地增值稅清算管理工作，將嚴格按照超額累進稅率對土地增值稅進行清算。二零零七年四月九日，北京地稅局公佈了《北京市地方稅務局關於印發〈房地產開發企業土地增值稅清算管理辦法〉的通知》和《北京市地方稅務局關於商品住宅土地增值稅核定扣除項目金額標準有關問題的通知》。要求轄區內各分局依照《管理辦法》，結合本地區土地增值稅征管的實際情況，制定本局清算工作的具體工作流程，落實崗位責任，確保清算土地增值稅稅款工作的順利實施。同時對商品住宅土地增值稅核定扣除項目金額標準進行了明確規定。

集團認為，上述規定具體、翔實，可操作性強。由於集團已為有關稅項作足夠準備，因此上述規定對集團的影響有限。集團認為，從長期看，上述規定的根本目的在於調整土地收益分配，體現公平性原則。將進一步加速行業的「優勝劣汰」的速度，提供更多的行業整合機會，集團將努力抓住這一良好契機。

年度內，集團將竭力在下列經營管理領域取得突破：

- 加快現有項目開發進度，不斷提升現有項目收益水準；
- 全面推進產品標準化工作，加大產品線複製力度，提高集團品牌知名度；
- 加大區域擴張力度，不斷擴充集團土地儲備規模；
- 聚焦「中、高檔住宅開發」核心業務，發展輔助業務；
- 積極尋求投資合作夥伴，尋找兼併收購的機會，以不斷擴大公司規模；

- 不斷提升戰略管理能力，以應對迅速變化的行業環境；
- 鞏固管控優化和流程再造成果，儘快完成管理變革，提升管理效率；
- 加強人才儲備和培養，加大人力資本和績效優化工作力度，積極探索激勵機制。

## 財務分析

### 1 收入和經營業績

於二零零七年上半年，本集團的營業額約為人民幣353,526,000元，較二零零六年上半年人民幣177,654,000元上升約99%，營業額上升主要由於二零零七年上半年落成的物業較二零零六年上半年大幅上升。

於二零零七年上半年，本集團的酒店業務營業額為人民幣115,084,000元(二零零六年：人民幣88,882,000元)，較上年同期上升29%，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。

於二零零七年上半年，本集團的股東應佔溢利約為人民幣101,797,000元(二零零六年：人民幣86,738,000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準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零零七年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣16,882,811,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣15,386,861,000元)，其中流動資產達人民幣11,192,768,000元，非流動資產達人民幣5,690,043,000元；總負債為人民幣12,089,449,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣10,720,930,000元)，其中流動負債為人民幣7,217,080,000元，非流動負債為人民幣4,872,369,000元，股東權益已達到人民幣4,793,362,000元。

本集團的資產流動性保持良好，短期償債能力充分。本集團二零零七年六月三十日的流動比率(流動資產／流動負債)為1.55(二零零六年十二月三十一日為1.90)。

於二零零七年六月三十日，本集團之現金和短期銀行存款達到人民幣3,652,938,000元，有充足資金滿足營運需求。

於二零零七年六月三十日，本集團的銀行貸款為人民幣5,795,465,000元，其中短期銀行貸款及長期銀行貸款的即期部分為人民幣1,317,000,000元，長期銀行貸款非流動部分為人民幣4,478,465,000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，除一家附屬公司獲得新加坡星展銀行美元貸款，於二零零七年六月三十日使用貸款30,000,000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。

本公司於二零零七年六月三十日的資本負債比率為30.11% (二零零六年十二月三十一日：30.13%)。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 附屬公司及共同控制實體的設立及收購**

本期內，本集團全資設立東莞市新資房地產開發有限公司和首創置業成都有限公司；與Reco Ziyang Pte Ltd. (紫陽投資有限公司) 共同出資收購了瀋陽吉天置業有限公司的全部股權，本集團持有瀋陽吉天置業有限公司的50%股權。

本期內，本集團收購了天津伴山人家置業有限公司的股東天津中泰投資有限責任公司所持有的該公司5%的股權，並通過增資方式持有天津伴山人家置業有限公司85%股權。

### **4 其他收益**

本期內，本集團出售一間聯營公司北京金亞光房地產開發有限公司45%的股權，實現收益人民幣103,184,000元。出售後，本集團不再持有北京金亞光房地產開發有限公司的股權。

本期內，本集團出售了持有的被投資公司陽光股份的部分股票，實現收益人民幣50,751,000元。

### **5 委託存款及逾期定期存款**

截至二零零七年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放于中國金融機構，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。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

### **6 資產抵押**

於二零零七年六月三十日，有抵押的銀行貸款人民幣4,500,000,000元 (二零零六年十二月三十一日：人民幣4,500,000,000元) 和銀行貸款人民幣278,465,000元 (二零零六年十二月三十一日：人民幣234,261,000元) 分別以本集團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) 以及本集團之開發中物業作為抵押。

### **7 財物擔保及或然負債**

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。於二零零七年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣1,554,460,000元 (二零零六年十二月三十一日：人民幣1,243,183,000元)

於二零零七年六月三十日，除為本集團之附屬公司的人民幣600,000,000元長期銀行貸款（二零零六年十二月三十一日：人民幣400,000,000元）提供擔保外，本集團和本公司均未對外提供擔保。

本集團不存在重大或然負債。

## 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（包括審閱截至二零零七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

本公司於截至二零零七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

在截至二零零七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

北京，二零零七年八月十七日

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啟成先生、柯建民先生、俞興保先生及李兆傑先生。