



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)

二零零五年度業績公佈

財務摘要	
• 營業額為人民幣1,134,769,000元(二零零四年：人民幣1,629,332,000元)。	
• 毛利率為26.6%(二零零四年：25.5%)。	
• 經營溢利為人民幣276,627,000元(二零零四年：人民幣429,116,000元)。	
• 權益持有人應佔溢利為人民幣211,505,000元(二零零四年：人民幣260,082,000元)。	
• 每股基本溢利為人民幣12.39分(二零零四年：人民幣16.12分)。	
• 董事會建議派發末期股息每股人民幣5分。(二零零四年：每股人民幣7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」)截至二零零五年十二月三十一日止全年(「本年度」)之經審核綜合業績。

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		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	2	1,134,769	1,629,332
銷售成本		(833,241)	(1,214,380)
毛利		301,528	414,952
其他收益—淨額	3	145,445	176,558
銷售及推廣成本		(66,018)	(64,283)
管理費用		(104,328)	(98,111)
經營溢利	4	276,627	429,116
融資成本	5	(148,571)	(84,840)
分佔業績		15,036	3,751
— 共同控制實體		87,467	43,749
— 聯營公司		—	—
除稅前溢利		230,559	391,776
所得稅費用	6	(38,242)	(97,500)
本年溢利		192,317	294,276
應佔溢利：			
本公司權益持有人		211,505	260,082
少數股東權益		(19,188)	34,194
		192,317	294,276
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)	7	人民幣12.39分	人民幣16.12分
股息	8	85,798	120,117

	附註	十二月三十一日	
		二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		1,619,465	1,501,415
土地使用權		794,105	727,538
開發中物業		1,691,846	1,696,614
共同控制實體		153,448	189,029
聯營公司		291,792	104,526
可供出售財務資產		20,736	—
投資證券		—	176,540
遞延稅項資產		59,586	47,426
應收賬款及其他應收款項	10	211,666	—
		4,842,644	4,443,088
流動資產			
存貨		13,687	4,127
待出售已落成物業		222,741	296,639
待出售開發中物業		1,295,865	177,756
應收賬款及其他應收款項	10	1,766,838	1,971,693
應收發起人款項		27,470	—
現金和銀行存款		1,889,534	1,879,135
		5,216,135	4,329,350
總資產		10,058,779	8,772,438
權益			
本公司權益持有人應佔資本之權益			
股本		1,715,960	1,613,300
其他儲備		621,984	437,732
保留溢利		189,387	104,717
擬派末期股息		85,798	120,117
		2,613,129	2,275,866
少數股東權益		572,338	527,076
總權益		3,185,467	2,802,942
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款		4,218,136	1,848,251
應付發起人款項		—	139,475
		4,218,136	1,987,726
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	1,175,123	757,001
應繳稅款		345,890	441,985
應付特別股息		9,422	204,839
應付母公司款項		174,741	199,945
短期銀行貸款		—	2,018,000
長期銀行貸款的即期部分		950,000	360,000
		2,655,176	3,981,770
總負債		6,873,312	5,969,496
總權益及負債		10,058,779	8,772,438
流動資產淨值		2,560,959	347,580
總資產減流動負債		7,403,603	4,790,668

	本公司權益持有人應佔			少數股東權益	總額
	股本	其他儲備	保留溢利		
二零零四年一月一日結餘					
如以往呈報為權益持有人權益	1,613,300	377,780	190,028	—	2,181,108
如以往呈報為少數股東權益	—	—	—	611,389	611,389
採納香港會計準則第17號	—	—	(18,450)	(3,927)	(22,377)
採納香港會計準則—註釋第3號	—	—	3,179	—	3,179
二零零四年一月一日結餘，經重列	1,613,300	377,780	174,757	607,462	2,773,299
本年溢利及總確認收益	—	—	260,082	34,194	294,276
二零零三年股息	—	—	(150,053)	(19,782)	(169,835)
轉撥自保留溢利	—	59,952	(59,952)	—	—
少數股東權益減少—收購及出售附屬公司	—	59,952	(210,005)	(114,580)	(264,633)
二零零四年十二月三十一日結餘	1,613,300	437,732	224,834	527,076	2,802,942
相當於：					
二零零四年十二月三十一日保留溢利	—	—	104,717	—	104,717
擬派末期股息	—	—	120,117	—	120,117
	—	—	224,834	—	224,834

	本公司權益持有人應佔			少數股東權益	總額
	股本	其他儲備	保留溢利		
二零零五年一月一日結餘(如上呈報)	1,613,300	437,732	224,834	527,076	2,802,942
採納香港會計準則第39號對年初的調整	—	—	(9,806)	(293)	(10,099)
二零零五年一月一日結餘，經重列	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股配股	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)	—	—	—	90,914	90,914
— 設立新的附屬公司	—	—	—	(26,171)	(26,171)
— 購買少數股東之權益	—	—	—	64,743	64,743
二零零五年十二月三十一日結餘	1,715,960	621,984	275,185	572,338	3,185,467
相當於：					
二零零五年十二月三十一日保留溢利	—	—	189,387	—	189,387
擬派末期股息	—	—	85,798	—	85,798
	—	—	275,185	—	275,185

賬目附註

1. 編制基準

本年財務資料根據歷史成本法編制，除可供出售財務資產按照公允價值列示外，以符合香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》。

二零零五年本集團因採納自二零零五年一月一日開始生效之新訂及經修訂《香港財務報告準則》及《香港會計準則》(「新財務準則」)而更改了部分會計政策。採納新財務準則後，財務資料部分二零零四年比較數字亦已重列或重新分類，以符合現行呈報方式。

(a) 本集團採納經修訂會計準則17導致會計政策改變，涉及將土地使用權由物業、廠房及設備，開發中物業中重分類為營運租賃。就土地使用權作出的首期預付款在租賃期間以直線法於損益表支銷，或如有減值，將減值在損益表支銷。在以前年度，土地使用權按成本減累計折舊及累計減值。

(b) 本集團採納會計準則一註釋3，其中有關於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的完成時點，主要指依據銷售合同將相關的物業完工支付予購買者的時間。在以前年度，收入以物業預售後的完工比例確認。

(c) 本集團採納香港會計準則第32及39號後，導致會計政策改變，涉及按公平值計量的可供出售財務資產和按攤銷成本列示的應收賬款及其他應收款項的分類。在以前年度，可供出售財務資產、應收賬款及其他應收款項按照成本扣減減值撥備列示。

(d) 會計準則變化的匯總影響如下所示：

	(i) 綜合損益表			合計
	香港會計準則 第17號	香港會計準則 一註釋第3號	香港會計準則 第39號	
截至二零零五年 十二月三十一日止年度	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本的減少	1,675	—	—	1,675
其他收益—淨額的增加	—	—	2,249	2,249
管理費用的增加	(11,140)	—	—	(11,140)
融資成本的增加	(2,165)	—	—	(2,165)
分佔業績(減少)/增加	—	—	—	—
— 共同控制實體	(623)	3,641	—	3,018
— 聯營公司	(389)	416	—	27
所得稅費用減少/(增加)	3,838	—	(742)	3,096
本年少數股東權益減少	1,237	—	—	1,237
本年本公司權益持有人 應佔溢利的(減少)/增加	(7,567)	4,057	1,507	(2,003)
每股溢利(基本和攤薄) (減少)/增加(人民幣分)	(0.44)	0.24	0.09	(0.11)
截至二零零四年 十二月三十一日止年度	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
管理費用的增加	(10,140)	—	—	(10,140)
融資成本的增加	(10,645)	—	—	(10,645)
分佔業績的減少	—	—	—	—
— 共同控制實體	(1,495)	(6,279)	—	(7,774)
— 聯營公司	(3,076)	(957)	—	(4,033)
所得稅費用減少	6,859	—	—	6,859
本年少數股東權益減少	2,618	—	—	2,618
本年本公司權益持有人 應佔溢利的減少	(15,879)	(7,236)	—	(23,115)
每股溢利(基本和攤薄)減少 (人民幣分)	(0.98)	(0.45)	—	(1.43)

	(ii) 綜合資產負債表			合計
	香港會計準則 第17號	香港會計準則 一註釋第3號	香港會計準則 第39號	
二零零五年 十二月三十一日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房和設備的減少	(116,568)	—	—	(116,568)
土地使用權的增加	794,041	—	—	794,041
開發中物業的減少	(737,813)	—	—	(737,813)
待出售已落成物業的減少	(706)	—	—	(706)
應收賬款及其他應收款項的減少	—	—	(12,824)	(12,824)
共同控制實體的減少	(1,991)	—	—	(1,991)
聯營公司的減少	(6,786)	—	—	(6,786)
遞延稅項資產的增加	20,145	—	4,232	24,377
淨資產的減少	(49,678)	—	(8,592)	(58,270)
年初保留溢利的減少	(34,329)	(4,057)	(9,806)	(48,192)
年初少數股東權益減少	(6,545)	—	(293)	(6,838)
本年本公司權益持有人 應佔溢利的(減少)/增加	(7,567)	4,057	1,507	(2,003)
本年少數股東權益減少	(1,237)	—	—	(1,237)
淨資產的減少	(49,678)	—	(8,592)	(58,270)
二零零四年 十二月三十一日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房和設備的減少	(110,006)	—	—	(110,006)
土地使用權的增加	727,538	—	—	727,538
開發中物業的(減少)/增加	(663,835)	22,053	—	(641,782)
待出售已落成物業的減少	(1,487)	—	—	(1,487)
共同控制實體的減少	(4,132)	(3,815)	—	(7,947)
聯營公司的減少	(5,259)	(416)	—	(5,675)
遞延稅項資產的增加	16,307	174	—	16,481
應付賬款及其他應付款項的增加	—	(22,053)	—	(22,053)
淨資產的減少	(40,874)	(4,057)	—	(44,931)
年初保留溢利的(減少)/增加	(18,450)	3,179	—	(15,271)
年初少數股東權益減少	(3,927)	—	—	(3,927)
本年本公司權益持有人 應佔溢利的減少	(15,879)	(7,236)	—	(23,115)
本年少數股東權益減少	(2,618)	—	—	(2,618)
淨資產的減少	(40,874)	(4,057)	—	(44,931)

2. 營業額及分部資料

營業額乃指本集團在中國售予第三方之物業和土地使用權銷售額、房地產策劃諮詢服務及酒店經營收益。

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	房地產策劃 諮詢服務	酒店業務	本集團
營業額	1,026,060	10,000	98,709	1,134,769
分部業績	319,233	4,085	(59,103)	264,215
未分配的成本	—	—	—	(60,364)
利息收入	—	—	—	72,776
經營溢利	276,627	—	—	276,627
融資成本	(148,571)	—	—	(148,571)
分佔業績	15,036	—	—	15,036
— 共同控制實體	87,467	—	—	87,467
— 聯營公司	—	—	—	—
除稅前溢利	230,559	—	—	230,559
所得稅費用	(38,242)	—	—	(38,242)
本年溢利	192,317	—	—	192,317
折舊	6,466	—	39,035	45,501
攤銷	13,881	—	4,473	18,354
提撥呆帳準備	14,658	—	—	14,658

截至二零零四年十二月三十一日止年度的分部業績，經重列，如下：

	物業及土地 使用權銷售	房地產策劃 諮詢服務	酒店業務	本集團
營業額	1,518,567	70,000	40,765	1,629,332
分部業績	368,667	61,493	(15,783)	414,377
未分配的成本	—	—	—	(49,495)
利息收入	—	—	—	64,234
經營溢利	429,116	—	—	429,116
融資成本	(84,840)	—	—	(84,840)
分佔業績	15,036	—	—	15,036
— 共同控制實體	87,467	—	—	87,467
— 聯營公司	—	—	—	—
除稅前溢利	391,776	—	—	391,776
所得稅費用	(97,500)	—	—	(97,500)
本年溢利	294,276	—	—	294,276
折舊	1,408	—	13,584	14,992
攤銷	14,702	—	2,219	16,921
提撥呆帳準備	17,937	—	—	17,937

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	酒店業務	本集團
資產	7,778,438	1,662,668	9,441,106
共同控制實體	153,448	—	153,448

8. 股息

於二零零五年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣120,117,000元（相當於二零零四年末期股息每股人民幣0.07元）。

於二零零六年三月三十一日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派二零零五年度末期股息每股人民幣0.05元，合計人民幣85,798,000元，未作為應付股息列示於財務報表。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
二零零五年擬派末期股息，每股人民幣0.05元（二零零四年：每股人民幣0.07元）	85,798	120,117

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。截至二零零五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	人民幣千元
法定公積金	10%	31,077
法定公益金	0-5%	154
		31,231

10. 應收賬款及其他應收款項

	十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	443,238	646,194
減：呆賬準備	(386)	(5,272)
應收賬款－淨額	442,852	640,922
按金及預付賬款	132,011	80,924
其他應收款項－淨額	361,348	311,404
預付所得稅款	15,399	14,085
其他預付稅款	37,178	18,631
其他預付款項	7,710	2,206
應收共同控制實體款項	610,001	494,185
應收聯營公司款項	186,919	207,054
應收附屬公司少數股東款項	129,847	140,701
應收同系附屬公司款項	55,239	61,581
	1,978,504	1,971,693

減非流動部分：應收賬款及其他應收款項

流動部分

應收帳款及其他應收款項之公允價值與帳面價值接近。

公平值是根据現金流量以年利率5.76%（二零零四年：無）貼現計算。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
三個月以內	262,656	261,054
三個月至半年	7,491	51,295
半年至一年	2,987	104,569
一年以上	170,104	229,276
	443,238	646,194

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未到達合同约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。

應收同系附屬公司的款項均無抵押，免息，無固定償還期。

應收共同控制實體、聯營公司的款項無抵押，按市場利率計息，無固定償還期。

附屬公司少數股東的款項無抵押，按市場利率計息，將於兩年內償還。

11. 應付賬款及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	32,914	18,891
預收賬款	428,186	128,819
應付股息	28,980	—
應付附屬公司少數股東股利	—	19,782
應計建築費用	345,547	526,081
應付同系附屬公司款項	—	3,104
應付附屬公司少數股東款項	93,970	—
其他應付款項	245,526	60,324
	1,175,123	757,001

應付附屬公司少數股東款項為無抵押，按市場利率計息，無固定償還期。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，應付賬款（包括應付關聯方帳款）之賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
半年以內	32,115	16,955
半年至一年	766	1,936
一年以上	33	—
	32,914	18,891

業績及股息

本公司之營業額下降30%至人民幣1,134,769,000元，本公司截至二零零五年十二月三十一日止經營溢利為人民幣276,627,000元（二零零四年：人民幣429,116,000元），權益持有人應佔溢利較去年同期下降19%至人民幣211,505,000元。

董事會建議派發本公司截至二零零五年十二月三十一日止的末期股息每股人民幣0.05元（二零零四年：每股人民幣0.07元）。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零六年五月十三日至二零零六年六月十三日（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二零零六年五月十二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。預期末期股息將於二零零六年六月底前派付。

管理層討論與分析

業務回顧

回顧年度內，因受二零零四年宏觀调控影響部分項目開工延遲及會計政策變更，集團上半年經營業績出現重大波動，但集團於下半年及時調整經營策略、充分挖掘現有項目潛力、大力推進北京新項目開工，同時開拓土地一級開發業務，有效為集團開拓收入來源，抵銷上半年銷售收入降幅對集團全年業績的影響，此外，集團也積極開拓北京以外的市場，成功於年度內徹底扭轉不利局面，使公司發展更加穩健有力。

於二零零六年二月二十八日，集團在下列各經營管理領域取得重大突破：

- 在土地全面公開交易的新形勢下，集團的土地一級開發業務實現重大突破，旗下的石榴莊項目順利完成土地掛牌程式和摘牌交易，成績顯著。
- 成功實現快速異地擴張，集團分別在天津、太原和無錫取得三個大型住宅發展項目，新增土地儲備約150萬平方米，實現了集團「走出北京、走向全國」的戰略規劃。
- 進一步擴大與國際企業的合作項目。集團與一間美國基金合作開發無錫天一住宅項目，並與麻省理工大學房地產中心建立戰略合作夥伴關係。
- 進一步提升公司發展戰略，確立以中高檔住宅為核心業務，並以商務地產的開發經營為輔助業務。透過不斷增強兩種業務間的協同互動，突出集團於「土地加品牌」、「地產加金融」、「項目開發加持有」的三結合優勢，同時針對客戶的複合型需求，開發差異化產品，充分實現土地、產品、品牌、資金等四重增值，成為中國最具價值的地產綜合營運商。
- 建立穩固可靠的銀行融資平臺，由政府性銀行和商業銀行、境內銀行和境外銀行、大型銀行和中小型銀行組成，將可有效降低融資成本，並使長期貸款比例升至82%（二零零四年：44%）。
- 初步建成項目投資、財務管理、人力資本營運、產品設計、招標採購、運營管理、市場推廣等七大統一專業管理平臺，有效改變了管理模式。

物業發展

集團於回顧年度內共完成4個發展項目，總建築面積為322,000平方米。

於2005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
陽光大廈	商業／寫字樓	51,700	42%
雪梨澳鄉E區	別墅／商業	21,800	100%
溫哥華森林D區	別墅／商業	64,500	50%
陽光上東B區、C2區	住宅／商業	184,000	33%
合計		322,000	

售樓業績

2005年，集團及其合營及聯營公司售樓簽約面積約為269,200平方米，比上年減少18%，其中住宅約佔70%，寫字樓約佔27%，商業約佔3%。另外，土地一級開發實現銷售面積約219,500平方米。2005年，實現簽約銷售收入約為人民幣23.5億元，比上年減少20%，其中住宅約佔78%，寫字樓約佔20%，商業約佔2%。土地一級開發實現銷售收入約人民幣2.1億元。2005年，集團及其合營及聯營公司實現總銷售收入約為人民幣25.6億元。年度內，集團簽約銷售面積與簽約銷售收入有所下滑，主要由於部分項目受二零零四年宏觀调控影響導致開工延遲，使集團在市場銷售方面均出現不足。然而，集團已推出或新推出的樓盤銷情理想，無論銷售價格和銷售量方面均超出預期。

受二零零四年宏觀调控影響而延遲開工的「A-Z Town」和「綠溪堂」項目在集團的全力推動下於2005年第四季相繼推出，市場反應非常熱烈。「A-Z TOWN」位於北京中央商務區東二環後的核心位置，擁有通往全市各個區域便捷的交通路網，社區的居住、商業和商務等各類功能齊全，更有達萬米的中央景觀公園商務及住宅園林區分隔，是集團首次發展以居住为主的綜合型物業。首期推出150個單位就吸引了逾千人參與抽籤預訂，僅半天即告售罄。「綠溪堂」直面北京市內最大的湖－玉淵潭，乃大型觀景豪宅，擁有寬敞的公共區域，建築選料嚴謹，品質卓越。項目於2005年10月試推30套，於新年前已售出大部份，為正式開盤及達致樓盤銷情暢旺落下堅實的基礎。而集團旗下安排在2006年第一季度推出的和平里住宅項目尚未開盤已收到近1,500個購買意向，反映出客戶對「首創置業」品牌的廣泛認同和對本集團產品品質的信心。

年度內，集團除繼續保持已有的品質和風格外，更注重發揮持續銷售項目的綜合營運優勢。通過提早開放商業、會所等配套設施，以物業服務先行等措施為客戶提供便利的服務，大幅提升了項目價值。陽光上東的中心商業街及溫哥華森林的塔街分別於2005年第三季度和第四季度推出市場，成功吸引了一批符合項目定位，有實力、有品牌的商家進駐，受到住客的歡迎。商業、會所等完善的配套功能提早推出，一方面代表項目銷售進展順利、市場反應理想，另一方面也為項目創造更多的附加值，有利於吸引新客戶，滿足現有客戶的需求。而雪梨澳鄉北環銷情順利更標誌著商家對集團開發社區的信心，實現了集團綜合營運模式的多贏局面。陽光上東二期於2005年四季度開盤時，受到一期的客戶所追捧，二期開盤均價較一期開盤顯著提高近六成。

與此同時，集團更於年內大力發揮「首創置業客戶會」促進集團與客戶溝通互動的作用。透過仔細收集客戶對集團產品的意見和建議，成功維繫與客戶的長期信任關係，使「首創置業」成為客戶的多次置業選擇。北環中心通過向原有的第三置業客戶作推廣，迅速取得滿意的銷售表現，開盤僅8個月已錄得銷售率接近70%，成為京城最熱銷的寫字樓之一。憑藉開發逾十幾個不同類型項目的成功經驗，本集團積累了豐富的客戶資源，更通過客戶會的方式不斷加強與同類型客戶的協同效益，將大大提升本集團營銷工作的深度和效率，同時建立享譽市場的良好口碑。

簽約銷售收入中，約有人民幣4.03億元來自出售寫字樓項目第三置業第二期，出售原因主要是配合集團專注發展住宅物業的策略，緊抓市場機會出售非核心業務。

回顧年度內，集團主要項目之銷售情況如下：

項目	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)	概約簽約銷售總收入(人民幣千元)
住宅			
溫哥華森林	40,700	8,000 ⁽¹⁾	326,200
雪梨澳鄉	12,800	9,300 ⁽²⁾	119,330
陽光上東	83,500	10,400	867,710
北環中心	24,800	9,700	240,780
A-Z Town	20,200	7,500	152,000
綠溪堂	7,200	17,500	126,260
小計	189,200		1,832,280

寫字樓			
第三置業一期	4,800	16,000	76,610
第三置業二期	67,700	6,000 ⁽³⁾	403,000
小計	72,500		479,610
商業物業			
雪梨澳鄉商業	7,500	4,700	35,000
合計	269,200		2,346,890

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) 由買家自行建設。

回顧年度內，集團還從土地一級開發中取得收入，具體如下表：

土地一級開發	概約規劃建築面積(平方米)	概約實現銷售收入(人民幣千元)
石榴莊住宅項目	219,500	211,948
物業投資		

年度內，中環假日酒店繼續專注於鞏固其作為「會議和商務酒店」之定位，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」會員計劃、增設「忠實客戶服務經理」、推行「賓客認知計畫」等措施增加穩定的長期客戶，更推出婚宴服務、寫字間服務等多項配套服務提升綜合營收能力，並取得良好效果。2005年，中環假日酒店的年平均入住率約71%，比2004年提高近10個百分點。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，中環假日酒店被洲際酒店集團選為亞太地區假日品牌唯一的「優越中心」，成為亞太地區53家假日酒店中的成功典範。

作為金融街內第一家頂級酒店的金融街洲際酒店於2005年9月28日正式營業。該酒店為本集團和洲際酒店管理集團共同發展的國際化高端金融商務酒店，無論是酒店的室內設計以至設施等細節均符合酒店的獨特商務風格。酒店設有中西餐廳、酒吧、咖啡吧、水療設施及健身房等。開業伊始，已成功接待多家國際知名銀行及機構，並被美國福布羅斯網站評選為2005年全球十佳新商務酒店。

陽光大廈是本集團為日本伊藤忠洋華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2005年2月竣工，4月正式開業。該項目總建築面積約51,700平方米，其中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7,000平方米，出租情況良好。

土地儲備

截至2006年2月28日止，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為392萬平方米。從區域分析，北京佔62%，天津佔13%，太原佔16%，無錫佔9%；從土地類型分析，約84%為住宅用地，7%為商業用地，4%為寫字樓用地，5%為酒店用地。現有的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戰略指導下，年度內新增土地儲備皆為住宅用地，且轉讓了第三置業二期等寫字樓項目和其他非持有控制性權益的項目，住宅用地比例較2004年12月31日止上升了7個百分點。集團今後將繼續擴大住宅用地比例，並以是否能與住宅業務產生協同效應，是否具備持有潛力為標準，進一步調整現有非住宅項目。

截至2006年2月28日止，集團分別在天津、太原及無錫取得三個住宅發展項目，實現了「走出北京、走向全國」的快速異地擴張，是集團發展中一個意義深遠的重大突破。

2005年7月，集團透過公開掛牌方式成功購入天津瑞景住宅項目，成交價約人民幣7.4億元，土地儲備增加約51萬平方米。該項目緊鄰即將開通的中樞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，適宜開發為工作鼓勵的中樞住宅。該項目佔地約33萬平方米，規劃總建築面積約51萬平方米，計劃發展約4,000間住宅單位，預計於2006年三季度開盤。

2005年9月，集團透過公開拍賣方式成功購入太原長風住宅項目，成交價約人民幣3.1億元，土地儲備增加約64萬平方米。太原長風文化商務區為未來太原市政府的所在地，是一個集商務、文化、行政、居住為一體的城市濱河文化商務區，而本集團取得的太原長風區住宅項目緊鄰未來建設的市政文化中心，為區內規劃建設規模最大的居住區。該項目佔地約20萬平方米，計劃發展約4,000間住宅單位，預計於2006年四季度開盤。

2006年1月，集團透過公開拍賣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中國南方進軍的項目。項目所在區域為中高檔住宅集中地中區，緊鄰市區，交通便利，更毗鄰中國南重中學「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2006年四季度開盤。

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週期的差異，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，宏觀调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，集團計劃以北京天津為中心的環渤海地區為基地，積極輻射周邊區域，並不斷挖掘深具潛力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，集團未來的業務中心仍然在北京，以北京作為基地，將為外地項目尋找成熟的產品和管理，有利於外地項目通過產品和品牌複製的方式加快項目運作，降低營運風險，獲取穩定收益。對於外地項目，集團將本著內外部時機契合，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。

年度內，集團還在土地一級開發業務取得重大突破。集團旗下的石榴莊項目歷經兩年耕耘，於2005年12月順利完成土地掛牌程式和摘牌交易，收入約人民幣2.1億元，成績顯著。更為可貴的是，通過此次業務，集團掌握了土地全面公開交易後土地一級開發的核心流程和關鍵步驟，為日後開展專業性、規模化的土地一級開發業務，以及為形成一級土地開發與二級房產開發的協同互動奠下堅實基礎。

展望

隨著中國國內生產總值和人均收入以每年近10%的速度增長，國內人均生產總值突破1,000美國元並將升至3,000美國元進，加上中國城市化進程由目前的43%逐步增至70%邁進，以及上世紀七十年代嬰兒潮一代進入置業階段和八十年代獨生子女一代投身社會，以住宅為核心的中國房地產將進入長期發展的黃金時代。有見二零零八年奧運會的日益臨近，北京的城市建設將加速推進，市政配套不斷完善及交通路網不斷延伸，將促進北京的經濟和房地產市場發展，供不應求的局面仍將持續。政府的宏觀调控措施已發揮明顯作用，部分地區的過熱行情已得到有效抑制，中國房地產已成功實現軟著陸，未來的市場環境將更加平穩有序。

面對愈來愈佳的發展機遇，集團將繼續堅持或積極推行以下策略，銳意成為中國最具價值的地產綜合營運商：

- 積極培育土地一級開發、房地產金融等新興業務，為住宅主業提供強大支撐並創造附加價值
- 展開快速有效的異地擴張，專注於住宅開發業務，以高效率運轉為目標，以品牌化產品複製為模式進行擴張
- 充分利用行業整合機會，尋找並購良機、擴大營運規模
- 以住宅為核心業務，加強特色住宅產品的研發，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
- 繼續調整現有非住宅項目，加強商務地產與住宅主業的協同互動，探索商務地產發展的新模式
- 加強戰略規劃工作，不斷提升戰略管理能力

- 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，優化人力资源配置，以適應集團快速擴張的要求
- 不斷加強與銀行和投資者的合作，整合融資平臺，拓寬融資渠道
- 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

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零五年度，本集團的營業額約為人民幣1,134,769,000元（二零零四年：人民幣1,629,332,000元），下降比率為30%。因受宏觀调控影響部分項目開工延遲及會計政策變更，集團經營業績出現重大波動。

在嚴格的控制成本下，本集團二零零五年度的毛利率與上年度基本持平。

二零零五年度，本集團的經營溢利約為人民幣276,627,000元（二零零四年：人民幣429,116,000元）。

本年度酒店營業額為98,709,000元（二零零四年：人民幣40,765,000元）。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零五年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣10,058,779,000元（二零零四年：人民幣8,772,438,000元）（其中：流動資產人民幣5,216,135,000元），總負債為人民幣6,873,312,000元（二零零四年：人民幣5,969,496,000元）（其中：流動負債為人民幣2,655,176,000元（二零零四年：人民幣3,981,770,000元），非流動負債為人民幣4,218,136,000元（二零零四年：人民幣1,987,726,000元）），股東權益為人民幣3,185,467,000元（二零零四年：人民幣2,802,942,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零五年十二月三十一日的流動比率為1.96（二零零四年：1.09）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團現金和短期銀行存款達人民幣1,889,534,000元（二零零四年：人民幣1,879,135,000元），有充足資金滿足營運需求。

於二零零五年十二月三十一日，本集團銀行貸款為人民幣5,168,136,000元（二零零四年：人民幣4,226,625,100元），其中長期貸款為人民幣4,218,136,000元（二零零四年：人民幣1,848,251,000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為92,000,000美元（二零零四年：32,000,000美元），至二零零五年十二月三十一日累計提款58,000,000美元（二零零四年：5,800,000美元）外，本集團其他所有銀行貸款均来自中國境內銀行，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。

本公司於二零零五年十二月三十一日的資本負債比率為51.82%（二零零四年：48.94%）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)及本集團淨資產的總和和。

3. 附屬公司的重大收購

本公司於二零零五年度成立兩家內資公司分別為北京尚博雅投資顧問有限公司及北京尚博地投資顧問有限公司，並由北京尚博雅投資顧問有限公司與Reco Ziyang Pte Ltd合資成立天津市新創置業有限公司；由北京尚博雅投資顧問有限公司和北京尚博地投資顧問有限公司共同投資設立山西首創新資房地產開發有限公司。

4. 處置聯營公司及合營公司收入淨額

2005年10月本公司將合營公司北京歸藏園有限責任公司出售給北京市科技園建設（集團）股份有限公司，出售所得價款人民幣110,000,000元，我公司已收取全部轉讓價款並確認轉讓收益人民幣59,388,000元。

2004年本公司出售了聯營公司廣西陽光股份有限公司（「陽光股份」）15.5%的股權給北京燕趙房地產開發有限公司（「燕趙房地產」），總價款約為人民幣94,736,000元，二零零六年一月止累計收到北京燕趙房地產開發有限公司人民幣88,000,000元轉讓款項，我公司確認相關投資費用人民幣5,678,000元。

5. 所得稅費用

二零零五年度本公司根據中國之相關法律及法規計算的所得稅為人民幣100,101,800元。本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54,672,800元。

6. 陽光股份的會計處理

2003年12月31日本公司持有陽光股份26.5%的股份，是陽光股份第一大股東。2004年3月燕趙房地產簽訂股權轉讓協定，轉讓陽光股份15.5%給燕趙房地產，並於2004年12月22日辦理股權過戶手續。由於在2004年底的時候，股權剛剛過戶給燕趙房地產，本公司作為第三大股東，並不明確燕趙房地產作為第一大股東是否會要求對陽光股份的董事會進行重大調整。故當時為謹慎起見，將陽光股份改按成本法核算。到2005年底，燕趙房地產未對陽光股份的董事會進行重大改組，首創置業的總經理仍然擔任陽光股份的董事長，同時，首創置業為陽光股份的三個主要子公司風度、星泰和陽光苑的少數股東，參與他們的經營決策、提供技術及資金支援。故董事會認為2005年對陽光股份具有重大影響，故按權益法核算。於二零零五年十二月二十二日，陽光股份之股東大會批准了陽光股份股權分置改革方案，本公司作為非流通股股東支付對價股份給流通股股東之後，本公司對陽光股份的持股比例減為7.8%，本公司將該支付對價股份確認為聯營投資中的商譽。

7. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零五年十二月三十一日，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业銀行，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。