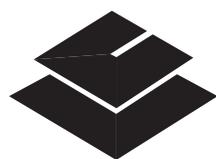


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

二零零九年度業績公佈

財務摘要

- 營業額為人民幣5,393,150,000元(二零零八年：人民幣5,167,098,000元)。
- 經營溢利為人民幣1,602,473,000元(二零零八年：人民幣1,423,686,000元)。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣538,435,000元(二零零八年：人民幣382,890,000元)。
- 每股基本溢利為人民幣26.55分(二零零八年：人民幣18.88分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.11元(稅前)。(二零零八年：每股人民幣0.08元)。

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」)截至二零零九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	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	2	5,393,150	5,167,098
銷售成本	4	(3,664,999)	(3,507,509)
毛利		1,728,151	1,659,589
其他收益 — 淨額	3	135,002	44,634
銷售及推廣成本	4	(119,874)	(151,060)
管理費用	4	(140,806)	(129,477)
經營溢利		1,602,473	1,423,686
融資收入	5	64,419	60,243
融資成本	5	(253,423)	(238,171)
融資成本 — 淨額		(189,004)	(177,928)
應佔溢利減虧損：			
— 共同控制實體		20,364	21,315
— 聯營公司		(6,589)	(553)
處置聯營公司		83,051	—
除稅前溢利		1,510,295	1,266,520
所得稅費用	6	(622,005)	(504,258)
本年溢利		888,290	762,262
應佔溢利：			
本公司權益持有人		538,435	382,890
少數股東權益		349,855	379,372
		888,290	762,262
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	26.55	18.88
股息	8	223,076	162,237

綜合全面收入報表

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內溢利	888,290	762,262
其他全面收入		
可出售財務資產公平值收益／(損失)		
扣除遞延稅項	112,029	(231,512)
處置可出售財務資產轉出 的儲備扣除遞延稅項	(2,545)	—
處置待出售已落成物業轉出 的儲備扣除遞延稅項	(169,534)	(193,896)
稅後其他全面收入	(60,050)	(425,408)
年內全面收入	828,240	336,854
應佔全面收入：		
— 本公司權益持有人	563,152	54,430
— 少數股東權益	265,088	282,424
	828,240	336,854

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		541,564	585,990
土地使用權		44,789	45,835
開發中物業		2,910,208	4,323,038
共同控制實體		790,605	373,828
聯營公司		1,312,003	1,071,327
可供出售財務資產		207,088	114,757
遞延稅項資產		58,288	100,553
		<u>5,864,545</u>	<u>6,615,328</u>
流動資產			
存貨		3,600	3,986
待出售已落成物業		2,300,203	2,645,761
開發中物業		5,866,747	5,103,214
土地開發		69,585	—
應收賬款及其它應收款項	9	3,340,372	2,515,412
受限制銀行存款		97,311	36,659
現金及現金等價物		4,879,372	2,147,142
		<u>16,557,190</u>	<u>12,452,174</u>
總資產		<u><u>22,421,735</u></u>	<u><u>19,067,502</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
	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	2,027,960
股本溢價		987,446	987,446
其他儲備		183,918	162,658
保留溢利			
— 擬派末期股息		223,076	162,237
— 其他		1,202,912	907,909
		<u>4,625,312</u>	<u>4,248,210</u>
少數股東權益		<u>2,051,433</u>	<u>1,911,110</u>
總權益		<u>6,676,745</u>	<u>6,159,320</u>
負債			
非流動負債			
借貸		5,509,821	5,661,500
遞延稅項負債		94,342	142,233
		<u>5,604,163</u>	<u>5,803,733</u>
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	10	3,338,749	3,333,145
預收賬款		4,719,021	1,924,081
應繳稅款		987,232	623,822
借貸		1,095,825	1,223,401
		<u>10,140,827</u>	<u>7,104,449</u>
總負債		<u>15,744,990</u>	<u>12,908,182</u>
總權益及負債		<u>22,421,735</u>	<u>19,067,502</u>
流動資產淨值		<u>6,416,363</u>	<u>5,347,725</u>
總資產減流動負債		<u>12,280,908</u>	<u>11,963,053</u>

賬目附註

1. 主要會計政策概要

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則編制。綜合財務報表按歷史成本法編制，並就可出售財務資產和按公平值透過損益記賬的財務資產及負債之重估作出修訂。

(a) 本集團本年採納之新訂準則及對準則之修訂

本公司已採納以下必須於起始於二零零九年一月一日起生效的新訂準則、對準則的修訂。

香港財務準則7 (修訂本)	「財務報表：披露」
香港會計準則 1 (經修訂)	「財務報表的呈報」
香港會計準則23 (經修訂)	「借貸成本」
香港財務準則8	「營運分部」

(b) 本集團對下列已發出但在二零零九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 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋17	「非現金財產對股東和持有人的分配」
香港會計準則 27 (經修訂)	「合併及獨立財務報表」
香港會計準則 3 (經修訂)	「企業合併」
香港會計準則 38 (修訂本)	「無形資產」
香港財務準則 5 (修訂本)	「持作出售的非流動資產以及終止經營業務」
香港會計準則1 (修訂本)	「財務報表的呈報」
香港財務準則2 (修訂本)	「以股份為基礎的支出」

(c) 本集團對下列已發出但在二零零九年仍未生效的新訂準則、對準則的修訂和詮釋提早採納。

香港會計準則 24 (修訂本)	「關聯交易披露」
-----------------	----------

2. 分部資料

主要的營運分部的決策者為管理層。管理層通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源分配。管理層基於這些報告對營運分步進行決策。

管理層從地域和商業的角度進行商業決策。從商業角度出發，可分為物業銷售和酒店業務；物業銷售根據地域進一步分為北京、天津、成都以及其他地區。

管理層基於經調整稅前利潤對營運分部的業績進行評估。除註明如下外，與財務報表的計量相一致。

總資產扣除了在總部層面管理的遞延所得稅資產和可出售財務資產。這些都是資產負債表中資產的調節表的一部分。

各分部之間的交易不包含在分部報告中，對外客戶收益之披露口徑與綜合損益表一致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	2,864,636	1,081,057	975,140	480,965	84,983	5,486,781
扣除：分部間營業額	—	—	—	(93,631)	—	(93,631)
對外客戶營業額	<u>2,864,636</u>	<u>1,081,057</u>	<u>975,140</u>	<u>387,334</u>	<u>84,983</u>	<u>5,393,150</u>
分部除稅前溢利／(虧損)	<u>1,347,500</u>	<u>144,374</u>	<u>132,217</u>	<u>169,262</u>	<u>(27,168)</u>	<u>1,766,185</u>
折舊	2,092	809	422	1,689	25,915	30,927
攤銷	—	—	—	—	1,046	1,046
資產減值	—	—	—	13,209	—	13,209
融資收入	16,802	3,963	2,822	40,745	87	64,419
融資支出	(22,530)	(4,207)	(2,818)	(3,135)	(15,414)	(48,104)
分佔業績						
— 共同控制實體	—	—	—	20,364	—	20,364
— 聯營公司	—	—	—	16,847	(23,436)	(6,589)

其他分部主要包括本公司位於無錫、重慶、瀋陽、西安和佛山的開發物業。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	3,219,957	605,842	683,057	434,794	295,560	5,239,210
扣除：分部間營業額	—	—	—	(72,112)	—	(72,112)
對外客戶營業額	3,219,957	605,842	683,057	362,682	295,560	5,167,098
分部除稅前溢利／(虧損)	1,165,720	87,947	157,960	114,345	(48,096)	1,477,876
折舊	2,724	495	386	8,482	72,455	84,542
攤銷	—	—	—	—	2,583	2,583
資產減值	25,831	—	—	12,860	—	38,691
融資收入	11,269	9,172	3,593	35,791	418	60,243
融資支出	(23,438)	(9,162)	(3,587)	(938)	(56,263)	(93,388)
分佔業績						
— 共同控制實體	—	—	—	21,315	—	21,315
— 聯營公司	—	—	—	34,037	(34,590)	(553)

將分部除稅前溢利調節為本集團除稅前溢利：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部除稅前溢利	1,766,185	1,477,876
本部運營費用	(97,739)	(68,141)
本部融資成本	(205,319)	(144,783)
處置可出售財務資產收益	38,956	1,016
可出售財務資產股利收益	9,201	552
其他	(989)	—
除稅前溢利	1,510,295	1,266,520

二零零九年十二月三十一日分部資產及負債列示如下：

	物業銷售					合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
分部資產	9,702,822	4,426,297	2,487,510	3,771,888	538,388	20,926,905
其中：						
共同控制實體	—	—	—	790,605	—	790,605
聯營公司	—	—	—	1,301,471	10,532	1,312,003
非流動資產(不包括金融工具 和遞延稅項資產)的添置	1,245	14	23	2,752	126	4,160
分部負債	5,685,122	2,310,640	2,446,989	1,701,335	508,017	12,652,103

二零零八年十二月三十一日分部資產及負債列示如下：

	物業銷售					合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
分部資產	8,236,370	4,116,498	2,450,513	3,189,474	711,552	18,704,407
其中：						
共同控制實體	—	—	—	373,828	—	373,828
聯營公司	—	—	—	1,037,360	33,967	1,071,327
非流動資產(不包括金融工具 和遞延稅項資產)的添置	719	709	1,302	7,967	615	11,312
分部負債	4,775,062	2,048,044	1,456,590	1,749,632	497,649	10,526,977

將分部資產及負債調節為本集團資產及負債：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部資產	20,926,905	18,704,407
遞延所得稅資產	58,288	100,553
本部資產(i)	1,229,454	147,785
可出售財務資產	207,088	114,757
集團資產	22,421,735	19,067,502
分部負債	12,652,103	10,526,977
遞延所得稅負債	94,342	142,233
應交稅費	987,232	623,822
本部負債(ii)	2,011,313	1,615,150
集團負債	15,744,990	12,908,182

(i) 本部資產主要包括本部的物業、廠房和設備、現金及銀行存款。

(ii) 本部負債主要包括未分配銀行借款，本部應付職工薪酬，及應付發起人股利。

截至二零零九年十二月三十一日止的年度，本集團無來自其他國家的交易收入(截至二零零八年十二月三十一日止年度：無)。

二零零九年十二月三十一日，位於中國境內的非流動資產總額(不包括金融工具和遞延稅項資產(保險合約沒有產生僱員福利資產和權利)為人民幣5,599,169,000元(二零零八年：人民幣6,400,018,000元)，本集團無位於其他國家的非流動資產(二零零八年：無)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團無來自單一重要客戶的收入超出總收入的10%。

3. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	38,956	—
出售按公平值透過損益記賬的財務資產收益	—	552
土地退回補償	—	50,303
處置附屬公司收益	8,077	1,016
匯兌收益／(損失)	178	(9,561)
購買共同控制實體收益(i)	59,844	—
政府補助	16,048	—
可出售財務資產股利	9,201	—
其他	2,698	2,324
	<u>135,002</u>	<u>44,634</u>

(i) 本集團於二零零九年以美元20,000,000元購得奧特萊斯置業廣東有限公司(「奧特萊斯廣東」)50%的股權。該長期股權投資初始投資成本與投資時應享有的奧特萊斯廣東可辨認淨資產公允價值份額的差異人民幣59,844,000元計入當年其他收益。收購後，奧特萊斯廣東成為本集團的共同控制實體。

4. 按性質列示費用

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊	35,921	89,303
攤銷	1,046	2,583
(撥回)／提撥呆賬準備	(13,209)	38,691
僱員福利開支(包括董事酬金)	98,826	121,067
廣告推廣費用	54,629	67,041
物業銷售成本	3,291,906	2,972,843
與酒店業務相關的存貨銷售成本	11,173	54,043
營業稅及其它稅項	292,790	290,970
辦公費用	24,720	22,591
核數師酬金	6,500	6,680
諮詢費用	13,234	7,478
銷售佣金	61,705	70,293
與酒店業務相關的能源費用	7,364	15,531
與酒店業務相關的管理費用和資產保養維修費用	13,929	23,321
其他	25,145	5,611
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	<u>3,925,679</u>	<u>3,788,046</u>

5. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
利息費用：		
須於五年內全部償還的銀行貸款和債券	395,092	397,395
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	15,414	78,566
須於五年內全部償還的其他貸款	30,079	35,706
	<u>440,585</u>	<u>511,667</u>
減：按資本化年利率5.13%至6.8% (二零零八年：6.66%至7.56%) 計入開發中物業之利息金額	<u>(187,162)</u>	<u>(273,496)</u>
融資成本	253,423	238,171
融資收入：		
銀行存款的利息收入	(32,034)	(31,139)
給予聯營公司貸款的利息收入	(32,385)	(27,491)
給予其他貸款的利息收入	—	(1,613)
融資收入	<u>(64,419)</u>	<u>(60,243)</u>
	<u>189,004</u>	<u>177,928</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(二零零八年：無)。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25%(二零零八年：25%)。

某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅(「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。

下表包含計入綜合損益表之所得稅費用金額：

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本年所得稅		
— 中國所得稅	325,331	303,992
— 土地增值稅	289,159	229,313
合計	614,490	533,305
遞延稅項	7,515	(29,047)
所得稅費用	622,005	504,258

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率(25%)而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前溢利	1,510,295	1,266,520
按中國法定稅率25%計算所得稅(二零零八年：25%)	377,574	316,630
無須課稅之收入	(17,262)	—
佔共同控制實體和聯營公司的溢利份額	(3,444)	(5,191)
前期未確認遞延所得稅負債應納稅暫時性差異	16,076	—
不可扣稅之支出	10,671	2,107
較高的中國土地增值稅率的影響	216,869	171,985
沒有確認的稅損	21,473	18,727
當期未確認遞延所得稅資產而可抵扣暫時性差異	48	—
所得稅費用	622,005	504,258

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	538,435	382,890
已發行普通股的加權平均數(千)	2,027,960	2,027,960
每股溢利(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u>26.55</u>	<u>18.88</u>

本集團在二零零九年及二零零八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

截至二零零九年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣162,237,000元(相當於二零零八年末期股息每股人民幣0.08元)。

於二零一零年二月八日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派二零零九年度末期股息每股人民幣0.11元，合計人民幣223,076,000元；該股利分配須在二零一零年三月二十九日舉行的年度股東大會經股東審批。該股利分配未作為應付股息列示於財務報表，但將影響二零一零年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
二零零九年擬派末期股息，每股人民幣0.11元 (二零零八年：每股人民幣0.08元)	<u>223,076</u>	<u>162,237</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款包含在應收賬款及其他應收款項中，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年以內	45,554	6,388
二年至三年	—	258,304
三年以上	7,832	19,867
	<u>53,386</u>	<u>284,559</u>

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會合約而訂立。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

應付賬款包含在應付賬款及其他應付款項中，應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年以內	13,149	9,621
一年以上	355	719
	<u>13,504</u>	<u>10,340</u>

業績及股息

本集團之營業額較去年同期上升4.4%至人民幣5,393,150,000元(二零零八年：人民幣5,167,098,000元)，本集團截至二零零九年十二月三十一日止經營溢利較去年同期上升12.6%至人民幣1,602,473,000元(二零零八年：人民幣1,423,686,000元)，權益持有人應佔溢利較去年同期增長40.6%至人民幣538,435,000元(二零零八年：人民幣382,890,000元)。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.11元(二零零八年：每股人民幣0.08元)。

代扣代繳境外非居民企業企業所得稅

根據二零零八年實施之《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關實施條例，本公司須於分派二零零八年度及任何往後年度之末期股息前，向於記錄日期登記於本公司H股股東名冊之非居民企業(定義見《中華人民共和國企業所得稅法》)，代扣代繳10%之企業所得稅。該等非居民企業包括香港中央結算(代理人)有限公司。

應向於記錄日期登記於本公司H股股東名冊之自然人派付之股息，將不會被代扣代繳企業所得稅。倘以任何非居民名義登記於本公司H股股東名冊之任何個人投資者不欲本公司代扣代繳任何企業所得稅，可考慮將相關股份的法定所有權轉讓至其名下，並於二零一零年三月二十二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票送遞至本公司之香港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17M樓(「股份過戶登記處」)以便辦理登記。

所有投資者均應認真考慮本公告之內容。本公司將根據及遵守相關中國稅務法律和條例，並依據本公司H股股東名冊於記錄日期所示之資料，代扣代繳企業所得稅。對於股東身份的確證及因股東身份未能及時確定或不準確確定而引致之任何申索或對於代扣機制之任何爭議，本公司概不承擔或負上任何責任。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一零年三月二十三日至二零一零年三月二十九日(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二零一零年三月二十二日下午四時三十分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17M樓。預期末期股息將於二零一零年六月底前派付。

業務回顧

回顧年度內，中國經濟總體呈現加速復蘇的態勢，房地產行業更實現V型反彈，出現銷售旺盛、成交活躍、房價不斷攀升的局面。集團審時度勢，抓住市場機會，回歸市場，加快開發節奏，及時推出契合不同客戶複合需求的產品，取得歷史性的銷售業績；在公司內部管理上，抓住市場調整的有利時機進行結構調整，堅持戰略管控型運營思路，不斷完善「總部—城市公司—項目部」三級管控模式，同時深入推進目標成本管理和投資回報管理，加快產品標準化的研發和應用進程，通過資訊化建設不斷加強精細化管理；在土地儲備、資本運作、國際合作等方面大力創新經營模式，探索新的市場空間和盈利模式。

年內，本集團的營業額為人民幣5,393,150,000元，較去年增長4.4%，經營溢利為人民幣1,602,473,000元，較去年增長12.6%。股東應佔溢利為人民幣538,435,000元，較去年增長40.6%，每股基本盈利為人民幣0.2655元，去年同期每股盈利為人民幣0.1888元。董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.11元（二零零八年：每股人民幣0.08元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

銷售規模突破百億，邁入高速成長期。集團二零零九年共實現簽約銷售金額人民幣106億元，較去年同期大幅增長183%，銷售業績取得歷史性突破。二零零九年首創置業佈局的9個城市中在售樓盤數目由二零零八年的11個上升為15個，且隨著開發節奏加快，旗下多個項目前期工作已基本完成，二零一零年將有更多項目推向市場。

產品線不斷升級和延伸，產品標準化穩步提升。自二零零六年實施全國佈局戰略以來，「首創置業」品牌在各地市場產生了一定的影響力，品牌價值不斷提升，集團產品市場認可度和知名度不斷提高，目前除北京外，公司產品在天津、成都、西安已具有較高的市場地位。在原有三條標準化產品線的基礎上，產品的集成化和標準化水準不斷提高，並隨市場需求變化不斷升級和延伸，正逐步形成新型綜合體系列化產品優勢。

成功打通境內外融資平臺，資本運作更趨多元化。二零零九年十月二十一日，公司五年期人民幣10億元公司債—09首置債（債券代碼：122025）在上海證券交易所掛牌上市，首創置業成為首家公司債成功發行上市的H股地產公司，標誌著公司已經成功打通境內外兩個資本市場的融資平臺。十一月五日，集團與建設銀行北京分行簽署戰略合作協定，獲得建設銀行人民幣100億元綜合授信，並就全國範圍內，開展長期深入合作達成共識。同時，集團持續推進A股發行工作，爭取儘早打通境內外資本平臺。

深化國際合作，綜合營運模式進一步升級 — 二零零九年，集團與國際知名商業公司發揮各自中高端住宅開發和商業地產運營優勢，共同取得廣東佛山三水區和浙江湖州太湖旅遊度假區綜合體項目土地，並於十一月簽訂兩項目合作開發協議。通過引進國際領先的商業業態，實現集團綜合營運模式進一步升級，是集團多年來深入探索住宅開發與商業地產業務綜合營運模式、實施差異化競爭策略的重大突破。在住宅產品與國際著名商業模式複合的基礎上，通過深度挖掘更多複合元素，變單一複合為多元複合，進一步提升集團的市場佔有率和品牌知名度。

全面開展資訊化建設，完善三級管控模式 — 二零零九年，集團以建立協同集成的公司資訊化管理系統平臺為使命，推動公司管理變革，固化管控流程優化成果，全面開展公司IT規劃與資訊化建設工作，完成「財務系統、人力資源系統、協同辦公系統」資訊化一期的建設。管控模式上，不斷優化責權利配置，以授權、成本和標準為核心，完善「總部—城市公司—項目部」三級管控模式，深入推進目標成本管理，促使城市公司逐步成為利潤中心和成本中心。

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司期內實現部分竣工的項目是緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town、陽光上東、天津寶翠花都、天津首創國際城、成都 A-Z Town、成都首創國際城及無錫首創雋府，概約落成總建築面積約824,987平方米。

於二零零九年落成之發展項目

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	45,522	55%
和平里De小鎮	住宅	37,471	50%
北京A-Z Town	住宅	91,738	100%
天津寶翠花都	住宅	78,623	55%
天津首創國際城	住宅／商業	47,677	55%
成都 A-Z Town	住宅／商業	206,022	55%
成都首創國際城	住宅／商業	88,174	55%
無錫首創雋府	住宅／商業	122,410	60%
陽光上東	住宅	107,350	— *
合計		<u>824,987</u>	

* 陽光上東項目股權已於二零零九年十月轉讓。

售樓業績

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／ 平方米)	概約簽約 銷售總收入 (人民幣千元)
住宅部分(北京地區)	224,902	23,520	5,289,640
北京緣溪堂	20,138	33,665	677,940
北京禧瑞都	43,035	32,709	1,407,620
北京和平大道	19,255	19,026	366,350
北京A-ZTOWN	69,946	14,988	1,048,380
陽光上東	72,528	24,671	1,789,350
住宅部分(北京以外地區)	689,838	5,796	3,998,510
天津寶翠花都	136,075	6,162	838,500
天津首創國際城	121,719	7,805	950,000
天津溪堤郡	36,360	7,917	287,850
成都A-ZTOWN	59,646	6,659	397,160
成都首創國際城	69,575	4,644	323,120
無錫雋府	74,346	5,201	386,670
瀋陽首創國際城	59,296	4,445	263,600
西安首創國際城	132,821	4,153	551,610
商業／寫字樓部分	59,054	19,818	1,170,340
北環中心	42,867	18,443	790,600
成都A-ZTOWN	1,274	11,374	14,490
無錫雋府	228	10,877	2,480
陽光上東	6,123	31,129	190,600
主語城	8,562	20,109	172,170
車位部分	36,994	3,803	140,700
北京A-ZTOWN	4,463	3,251	14,510
北京和平大道	957	3,762	3,600
北環中心	13,319	4,142	55,170
成都A-ZTOWN	9,540	2,433	23,210
主語城	8,715	5,073	44,210
合計	1,010,788		10,599,190

二零零九年，在中央和各地方政府一系列鼓勵住房消費政策的刺激下，市場釋放大量積壓的剛性需求，並隨著積極財政政策和適度寬鬆的貨幣政策作用凸現，中國經濟逐步走出低谷，改善型和投資型購房者重拾消費信心，帶動二零零九年房地產市場出現快速反彈，成交量呈「井噴」式上漲，成交價格也迅速企穩回升，短短一年間，中國樓市迅速實現由蕭條到繁榮、由低迷轉到亢奮的轉變。

回顧年內，集團堅持「趨勢領先、快速反應」的策略，確保貨源充足，及時推出契合不同客戶複合需求的高性價比產品，成功捕捉了本輪市場需求的爆發，各地項目銷售全線告捷。集團旗下北京、天津、成都、無錫、瀋陽等地項目簽約額均實現了100%至300%的增長，遠高於市場平均水準，表明自實施全國佈局戰略以來，「首創置業」品牌價值不斷提升，公司產品市場認可度和知名度不斷提高，目前公司產品在北京、天津、成都、無錫、西安已具有較高的市場地位，在原有三條標準化產品線的基礎上，產品標準化水準不斷提高，並隨市場需求變化不斷升級和延伸，正逐步形成新型城市綜合體系列化產品優勢。

回顧期內，集團步入收穫期，二零零九年首創置業在售樓盤數目由二零零八年的11個上升為15個，不僅包括二零零八年主力銷售項目後期，還包括天津首創國際城、北京禧瑞都、天津溪堤郡、西安首創國際城等全新項目。主力在售項目銷售業績逐月攀升的同時，新項目亦迅速搶佔市場先機，積累了充足的客戶資源，其中首創國際城項目憑藉強大的品牌號召力、國際化的品質生活受到客戶的廣泛讚譽，銷售表現尤為強勁。此外，集團還於期內推出北京北環中心寫字樓項目，豐富了集團在售項目產品類型。

期內，集團的簽約面積和簽約金額均創下歷史新高。本集團及其共同控制實體、聯營公司售樓簽約面積約101萬平方米，比去年同期增長199%，其中住宅部分簽約面積約91萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣106億元，比上年增長183%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣93億元。簽約金額百億目標的實現，標誌著首創置業跨入了全新的發展階段。

- 禧瑞都和緣溪堂均為集團運營城市高端住宅的代表項目，在北京呈東西鼎立之勢。禧瑞都為CBD核心區內少有的高檔公寓社區，南向直面新央視大樓，為中國電視媒體的核心區域。該項目五月十六日推盤以來，通過「中國禧」系列活動、赴港舉辦「豪宅投資推介會」等方式對圈層行銷、跨界行銷進行了有益嘗試，在業主與市場形成良好口碑和關注度，拓寬了客戶層面，截止二零零九年末，項目共實現認購金額人民幣17億元，其中已簽約銷售收入人民幣14億元；緣溪堂項目主力在售的3號樓，規劃位置獨具優勢，項目擁有270度廣闊景觀，可飽覽玉淵潭、長安街及中華世紀壇等著名地標。二零零九年，緣溪堂項目在不同的銷售期制定了相應的銷售及價格策略，並在秉承「國之建築、中的精神」的皇家居住文化典範的基礎上，通過「養源齋」等創新理念的提出及運用，為項目的推廣理念、產品理念注入新的價值。

- A-Z Town產品系列作為本集團在全國複製的第一條「多元化複合社區」產品線，憑藉優越的地理位置，成熟穩定的居住氛圍和多元複合社區形象，二零零九年銷售業績大幅攀升。北京A-Z Town佔據北京泛CBD區域的中心位置，坐享暢捷的交通網絡和成熟完善的商業社區設施。二零零九年，集團主要推出小戶型單位，以迎合泛CBD區域置業人士的入門需求，推盤當天認購率均在90%以上。截至二零零九年末，項目簽約銷售收入人民幣10.5億元，較去年同期增長142%。二零零九年，成都A-Z Town在四期實景呈現和華堂商業開業後，城市新中心靜謐優美住宅與熱鬧繁華的商業全景呈現，項目二零零九年簽約銷售收入人民幣4億元，累計銷售率97%。作為A-Z TOWN產品線第一個異地複製項目，成都A-Z Town的完美收官表明首創置業的標準化複製和綜合營運能力得到了市場的充分肯定。
- 天津寶翠花都、天津溪堤郡及無錫首創雋府是集團「低密度人文社區」產品線的代表作品。其中天津項目銷售表現尤為突出，二零零九年集團天津市場佔有率升至前三，且隨著集團在天津更多樓盤的推出市場佔有率有望繼續提升，進一步鞏固京津地區作為集團「全國擴張基地」之戰略地位。二零零九年，天津寶翠花都憑藉前期累積的品牌效應和成熟的社區環境帶動後續新推樓座持續暢銷，項目實現簽約銷售收入人民幣8.4億元，連續三個月位居天津樓市銷售亞軍。天津溪堤郡項目是集團在天津開發的首個英倫風情城市低密度社區，二零零九年通過多次舉辦首創置業品牌和英倫高品質生活方式互生共贏的推廣活動，完成了「英倫風情、城市別墅」品牌成長及產品線的構建，項目一期開盤當日即實現認購率達58%。無錫首創雋府二零零九年主推二期住宅，圍繞社區的核心綠化和流水景觀佈局，配合當地購房者需求，並引入宋慶齡華誼幼稚園作為項目優質教育資源，大大提升了首創置業品牌的影響力。二零零九年，項目累計簽約面積7.5萬平方米，簽約銷售收入人民幣4億元，較去年同期大幅增長245%，位列無錫市錫山區銷售冠軍。
- 「國際化高檔社區」產品線 — 「首創國際城」系列產品在成都、瀋陽成功推出後，集團於二零零九年二月和五月分別在天津及西安再次推出該系列產品。天津首創國際城位於天津濱海新區上北生態區，項目規劃包括花園洋房、板式高層住宅以及超高層建築，把其國際化定位與簡約現代的建築風格完美融合。截止二零零九年末，項目實現簽約銷售收入人民幣9.5億元。西安首創國際城位於西安市經濟技術開發區內，交通便利，距建設中的西安至北京高鐵火車站僅1.2公里，毗鄰市政府新址，是集團新興綜合體項目的代表作品。項目總建築面積達169萬平方米，包括住宅、寫字樓、商業、酒店等多種業態。項目自五月開盤以來熱銷1,340套，榮登西安樓市年度銷售冠軍寶座。成都首創國際城將二零零九年定為企業客戶年，誠信服務業主，全力肩負起以客戶要求為己任的企業責任感，堅持點滴「親和成都」的發展策略，並聯手中國石油、伊藤洋華堂等大型企業全力為客戶

提供最優質、實惠的服務，為項目的成功奠定了紮實基礎。截至二零零九年末，項目實現簽約銷售面積近7萬平方米，較二零零八年大幅增長4倍。瀋陽首創國際城已於二零零八年推出市場，是首創置業深耕環渤海區域市場、挺進東北的戰略性項目。項目抓住市場回暖的機會，及時推出適應市場需求的戶型產品，採用多頻次的行銷活動，銷售面積和銷售金額亦大幅提升。

二零零九年底開始，中央果斷出臺了一系列房地產調控政策，出臺政策「有保有壓」，從目的來看，不是打壓房地產市場，而是要「保持房地產市場的平穩健康發展，遏制部分城市房價過快上漲」。因此，雖然調控政策在短時間內會對市場造成一定衝擊，但全年房地產市場需求仍將保持穩定，房地產價格上漲幅度預計將逐步縮小。集團充分認識到市場變化的各種可能性，將繼續按照既定的發展目標，堅持綜合營運、穩健增長、差異競爭、創新發展，避免因市場波動而被動起伏，同時以「綠溪堂」、「禧瑞都」豪宅系列為龍頭，「首創國際城」、創新型商業產業綜合體項目為契機，持續擴大品牌影響力，提升公司差異化競爭水準和市場佔有率。

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店因受到國際金融危機及肆虐全球的H1N1流感等負面因素影響，營業收入有所下降。截止二零零九年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣84,983,000元，比去年同期下降23%，平均入住率約60%，下降7個百分點。酒店業務收入佔集團收入的比重由去年同期的6%下降至目前的不足2%，呈不斷下降趨勢。鑒於此，集團正考慮逐步退出酒店業務。

土地儲備

二零零九年，首創置業按照中長期土地儲備戰略規劃，依託京津等先發優勢區域，積極擴張，進一步鞏固已進入區域領先優勢，並超前把握城市化發展方向，挖掘潛力區域，充分發揮綜合營運優勢，通過與母公司首創集團基礎設施業務協同互動和土地一、二級聯動開發等方式，尋求土地綜合開發機會，持續積累優質土地資源。截至二零零九年十二月三十一日，首創置業土地儲備862萬平方米，權益土地儲備建築面積455萬平方米，從區域分佈計算，京津地區佔25%，成渝地區26.9%，無錫佔4.2%，西安佔18%，瀋陽佔16.4%，佛山佔9.5%。從土地用途計算，住宅用地約佔82%，商業用地約佔16%，寫字樓用地約佔1%，酒店用地約佔1%。廣州佛山項目和浙江湖州項目股權交易手續正在辦理中，隨著上述項目股權交易全部完成，集團土地儲備總建築面積將達到1,020萬平方米，其中權益面積577萬平方米。此外一級開發項目土地面積近300萬平方米，預計總建築面積逾300萬平方米。

回顧二零零九年土地儲備進程，公司：

堅定看好北京市場發展潛力，並致力於保持公司多年來在北京積累的競爭優勢。針對二零零九年北京土地市場的持續升溫，公司始終堅持穩健靈活的策略，避免高價拿地，主要通過兼併收購等方式低成本獲取土地，並在已有項目周邊關注土地一級開發的機會，通過早期介入土地整理，以低成本、低投入獲取城市核心地段優質土地資源，分別於二零零九年六月和二零零九年十二月在北京地區取得CBD郎家園6號地和房山區黃辛莊項目。其中郎家園6號地塊位於北京市CBD核心區，土地面積約2.3萬平方米，現已進入土地整理階段。房山黃辛莊項目地理位置優越，南鄰房山區政府，距建設中地鐵房山線僅3.5公里，緊鄰京石高速的良鄉機場出口，經京石高速至北京金融街地區僅30分鐘車程，項目總建築面積31萬平方米，將開發建設以中檔住宅為主的綜合性社區。

積極探索沿城市現代交通網絡發展方向，與首創集團軌道交通、高速公路等基礎設施業務協同互動獲取土地綜合開發機會，提前佈局未來城市化發展方向。二零零九年十月，公司獲得天津武清區高村鄉290萬平米土地開發整理權。高村鄉位於京津城市發展主軸之上，地處東部生態發展帶和西部產業發展帶之間，定位於高新技術產業聚集區、現代服務業聚集區，及生態宜居地。該項目預計總建築面積將達300萬平方米，將開發以面向北京客群為主，以商務休閒、企業莊園、特色旅遊為主題，以生態宜居為核心的低密度人文特色小鎮。

不斷發揮綜合營運優勢，實施差異化競爭策略，致力於發展以城市化發展方向為導向的創新型商業產業綜合體項目。二零零九年十一月，公司與國際知名商業公司簽訂協定合作開發廣東佛山和浙江湖州兩塊創新型商業產業綜合體項目，目前正在辦理股權交易手續。其中廣東佛山項目區域優勢突出，擁有三橫兩縱的道路系統直通佛山城區、廣州、肇慶和清遠，距離廣州新國際機場僅半小時車程，項目預計總建築面積178萬平米，定位為涵蓋低密度住宅、大型商業、度假酒店、配套物流中心等設施的新興綜合性社區。浙江湖州項目距湖州市城區約8公里、10分鐘車程，距離杭州約40分鐘車程，距離上海約90分鐘車程，所在區域是浙江省開發太湖資源的重要新區，項目預計總建築面積63萬平米，定位為高品位時尚消費、城市風景旅遊度假及商務居住有機契合的新興綜合體項目。

展望

從中國房地產行業發展的長遠週期來看，經歷了前期的經濟低迷與房地產市場調整，目前的中國房地產業正重回上升通道，城市化加速、人口紅利、收入增長等支撐房地產行業長期增長的基本因素並沒有轉變，未來10—15年這些基本因素將加速釋放出大量住房需求。「鼓勵自住性購房需求、控制投資性需求、抑制投機需求」，這將是政策長期調控目標，未來，房地產調控政策仍會在「扶持」與「抑制」間反復震盪。雖然宏觀經濟和調控政策等不確定因素會造成市場短期出現波動，但是，中國經濟社會運行的特定階段決定了房地產市場的長期增長趨勢，

暫時的市場調整不意味著長期格局的終結。相反，每一次的調整實際上都進一步鞏固了市場發展的基礎，避免市場在持續過度興奮後出現信心危機甚至資金危機等一蹶不振的局面。作為中國領先的大型地產綜合營運商之一，集團將按照自身發展節奏，持續積累優質資源，不斷提高抵禦市場波動的能力，實現經營業績的穩健快速增長。

集團將在二零一零年推行如下發展策略：

1. 深入探索住宅開發與產業發展相結合的綜合營運模式，迎合目標客戶的複合需求
 - 實施差異化競爭策略，超前把握城市群發展規律，以現代交通為導向展開差異化的綜合體項目開發
 - 挖掘更多複合元素，變單一複合為多元複合，憑藉綜合性業態佈局和差異化運營大力提升公司綜合開發和銷售水準
 - 深入理解買方群體，準確分解購房者行為，契合目標客戶的複合需求
2. 落實深化綜合營運模式，快速推進新型綜合體項目開發
 - 不斷優化新型綜合體項目組合方案，推動新型綜合體項目系列化、標準化複製
 - 全力推進土地一二級聯動開發項目的整理進度，低成本鎖定優質資源
3. 加快現有項目的開發節奏，實現經營業績穩健增長
 - 加快現有項目的開發節奏，進一步擴大銷售規模，鞏固區域領先地位
 - 深耕已進入城市，不斷提高市場佔有率和品牌知名度，追求更佳量價匹配
4. 以資源協同、業務創新為導向，按照綜合營運需求，低成本擴充土地資源
 - 不斷加強與集團基礎設施業務的協同，提前鎖定優質土地資源
 - 堅持綜合營運的發展模式，低成本擴充土地儲備，以新型業務模式尋求土地儲備的實質性突破
5. 抓住有利時機，實現資本運作的實質性突破
 - 全力推進A股發行，拓寬國內資本市場融資平臺
 - 積極拓展新的融資管道和投資夥伴，打造多元化、全方位的融資組合

6. 加速推進管理變革，大力提升管理效率

- 整合業務模塊，完善戰略管控型管理模式，總部側重於戰略策劃、資源整合和標準制定，城市公司成為項目運營主體及利潤中心
- 不斷加強對城市公司的激勵和監控，快速提升經營效率

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零九年度，本集團的營業額約為人民幣5,393,150,000元（二零零八年：人民幣5,167,098,000元），較二零零八年度上升4%。本年度本集團開發的北京緣溪堂項目、和平里De小鎮項目、北京A-Z Town項目、成都A-Z Town項目、天津寶翠花都項目等項目銷售入住狀況良好，營業額平穩上升。

二零零九年度，本集團實現的毛利率為32%，與二零零八年基本一致。

二零零九年度，本集團的經營溢利約為人民幣1,602,473,000元（二零零八年：人民幣1,423,686,000元），較二零零八年度上升13%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣22,421,735,000元（二零零八年：人民幣19,067,502,000元）（其中：流動資產為人民幣16,557,190,000元（二零零八年：人民幣12,452,174,000元），非流動資產為人民幣5,864,545,000元（二零零八年：人民幣6,615,328,000元）），總負債為人民幣15,744,990,000元（二零零八年：人民幣12,908,182,000元）（其中：流動負債為人民幣10,140,827,000元（二零零八年：人民幣7,104,449,000元），非流動負債為人民幣5,604,163,000元（二零零八年：人民幣5,803,733,000元）），股東權益為人民幣6,676,745,000元（二零零八年：人民幣6,159,320,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零九年十二月三十一日的流動比率為1.63（二零零八年：1.75）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團現金和現金等價物達人民幣4,879,372,000元（二零零八年：人民幣2,147,142,000元），有充足資金滿足營運需求。

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣6,250,710,000元（二零零八年：人民幣6,383,500,000元），其中長期貸款及債券為人民幣5,286,710,000元（二零零八年：人民幣5,661,500,000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，於二零零九年十二月三十一日本集團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。本集團大部份長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本公司於二零零九年十二月三十一日的資本負債率為35% (二零零八年：111%)。本公司資本負債比率的計算方法是將有息負債減除現金及銀行結餘淨額除以股東權益。

3. 主要附屬公司的變動

本年內，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd. (紫陽投資有限公司) 簽訂協議，收購其持有的北京首創新資置業有限公司45%的股權。該交易已經完成，本公司持有北京首創新資置業有限公司的股權比例由55%上升為100%。

本年內，本公司將原全資持有的附屬公司天津伴山人家置業有限公司45%的股權轉讓給Reco Ziyang Pte Ltd.。轉讓後，本公司持有該公司55%的股權。

本年內，本公司與北京海利房地產有限公司簽訂協議，將公司持有的附屬公司北京楓樹置業有限公司的全部股權轉讓給該公司。

京津同城(天津)投資有限公司於二零零九年九月成立，本集團持有90%股份。

4. 主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年內，本集團以2,000萬美元的人民幣對價完成收購奧特萊斯置業廣東有限公司的50%股權，使該公司成為本公司之共同控制實體。

本年內，本集團收購了北京安順園房地產開發有限公司的50%股權，使該公司成為本集團之共同控制實體。

本年內，本公司將持有的原聯營公司北京星泰房地產開發公司全部25%股權轉讓給陽光新業股份有限公司的附屬公司。

5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零九年十二月三十一日，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。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,859,000,000元 (二零零八年：人民幣4,241,500,000元) 以若干土地使用權之收益權 (從轉讓該等土地使用權及以其他方式利用該等土地使用權獲得的收益) 作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,010,000,000元(二零零八年：人民幣1,242,000,000元)以若干相關開發中物業人民幣1,274,342,000元(二零零八年：人民幣454,051,000元)作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣270,000,000元(二零零八年：人民幣300,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

6. 公司債券

於二零零九年九月二十四日，本公司發行了5年期價值人民幣1,000,000,000元的公司債券，本期債券的票面利率為6.5%。

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，於二零零九年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,122,583,000元(二零零八年：人民幣2,826,257,000元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團除對子公司的人民幣125,000,000元(二零零八年：人民幣600,000,000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。

人力資本

截至二零零九年十二月三十一日，本集團擁有規模為569人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.6歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔13.9%，大學本科學歷員工佔64.1%。專業方面，具有中級職稱員工佔33.0%，具有高級職稱員工佔6.2%。

回顧年內，集團進一步優化組織管控體系，提升人力資本整體效能，不斷優化和完善績效管理體系，運用績效杠杆保持團隊合理的流動性，建立起組織及人才資訊庫，實現量化管理，保持業內具備競爭力的高品質人力資本。全年總計開展各類培訓課程48門，員工總學習時間25,024小時，人均學習44小時，處行業領先水準。

企業管治

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規，貫徹一套優良、穩健及合理的企業管治架構，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。本公司企業管治常規的進一步資料載於企業管治報告。

年度業績的初步公佈

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二零零九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，包括吳育強先生(審計委員會主席)、柯建民先生及李兆杰先生。審計委員會成員履行他們於本公司制定的明文職權範圍內的職責，包括企業管治守則之守則條文第C.3.3 (a)至(n)段所載的職責。

審計委員會已審閱了本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合賬目。

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賣出本公司之股本證券。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一零年二月八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生及吳育強先生。