

## 董事長報告



劉曉光  
董事長

管理層面對嚴峻的挑戰，認真審視形勢，發揮集團的優勢，於下半年積極加快樓盤建築進度、推出多個優質樓盤及參與多個發展潛力可觀的項目，由於集團市場觸覺敏銳，憑藉有效的市場推廣策略，樓盤銷情理想，市場反應熱烈，有效抵銷部份因政策改變所帶來的衝擊。

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司(「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零零五年對首創置業來說是荊棘滿途的一年，中國政府於二零零四年推行一系列宏觀調控措施，北京市首當其衝，無可避免地，集團多個項目的開工時間也受到延遲，加上由於採用新香港財務報告準則後造成的會計政策更改，使集團上半年的業績出現一個缺口。管理層面對嚴峻的挑戰，認真審視形勢，發揮集團的優勢，於下半年積極加快樓盤建築進度、推出多個優質樓盤及參與多個發展潛力可觀的項目，由於集團市場觸覺敏銳，憑藉有效的市場推廣策略，樓盤銷情理想，市場反應熱烈，有效抵銷部份因政策改變所帶來的衝擊。此外，集團在業務上作出了突破性的發展，充分利用集團在房地產開發的經驗，在年度內開拓了土地一級開發的業務，不但增加收入來源，也為日後的物業發展業務奠定堅實的基礎，集團適時調整策略，開源節流，扭轉了上半年的不利業績，下半年業績取得了顯著改善。

回顧年度內，中國經濟維持強勁增長，國內生產總值上升9.9%，北京市在奧運基礎設施的帶動下，經濟亦一枝獨秀，人均可支配收入達人民幣17,653元。集團抓緊市場對優質住房需要的龐大商機，全力推動中高檔住宅項目，銷售量和售價均較預期理想。與此同時，集團亦推出寫字樓等商業項目，貫徹集團集中發展住宅物業的策略，把握市場機會，轉讓非核心的商業項目，實現資產價值。年度內，簽約售樓面積約為269,200平方米，較去年下跌18%；簽約銷售金額約達人民幣2,347,000,000元，較去年下降20%；權益持有人應佔溢利為人民幣211,505,000元，下跌19%；在嚴謹的成本控制下，加上年度內北京住宅樓價上揚，集團的毛利率維持在26.5%的較高水平，較2004年度的25.5%有溫和增長。

為了回饋股東一直以來的支持，董事會建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣5分(2004年度：人民幣7分)，維持40%的派息比率。

# 董事長報告

為了進一步發揮首創置業資金、品牌、管理等優勢，首創置業以卓越遠見和市場觸覺，致力把握中國城市化加速的機遇，積極進軍北京以外大中型城市，進一步擴展集團的市場覆蓋面，致力發展成為全國性的綜合性房地產經營商。自二零零五年七月起，集團分別購入天津瑞景區住宅發展項目、太原長風區住宅發展項目、無錫天一住宅項目以及成都住宅發展項目，用作發展中高檔住宅項目，積極推進集團「走出北京、走向全國」的戰略規劃。透過發展北京以外的房地產市場，首創置業銳意保持擁有充裕土地資源的競爭優勢，同時平衡風險，拓寬收入來源，為集團未來持續蓬勃增長建立堅實的平台。

展望未來，首創置業將竭力朝著成為中國最具價值地產綜合營運商的目標奮發向前。二零零六年，集團的業務將回復升軌，經過集團去年努力的耕耘，未來兩年將是集團物業竣工和銷售的高峰期。與此同時，集團將加快異地發展的進程，逐步向北京以外的地區作幅射發展。集團將利用二零零八年北京奧運及中國城市化加速良機，繼續深化異地發展的戰略規劃，調整產品結構、優化投資組合，全面發揮土地、產品、品牌及資產四重價值。

本人謹代表董事會向業務夥伴、客戶及股東表示由衷的感謝，並對全體員工於過去一年作出的寶貴貢獻致意。首創置業將致力恪守並進一步加強企業管治水平及透明度，以廣泛豐富的市場經驗及專業的行業知識拓展業務。憑藉獨特的發展戰略、優秀的管理團隊及龐大的土地儲備，首創置業相信未來數年年將為集團的豐收年。首創置業期望能與股東分享集團經年累積的豐碩成果，共同攜手見證房地產市場的蓬勃發展。

劉曉光

主席

中國北京，二零零六年三月三十一日