



# 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的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 二零零七年度業績公佈

#### 財務摘要

- 營業額為人民幣4,870,929,000元(二零零六年：人民幣2,039,352,000元)。
- 經營溢利為人民幣1,292,887,000元(二零零六年：人民幣402,308,000元)。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣526,009,000元(二零零六年：人民幣266,009,000元)。
- 每股基本溢利為人民幣25.94分(二零零六年：人民幣15.05分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.12元。(二零零六年：末期股息每股人民幣0.06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」)截至二零零七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	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
營業額	2	<b>4,870,929</b>	2,039,352
銷售成本	4	<b>(3,376,024)</b>	(1,683,873)
<b>毛利</b>		<b>1,494,905</b>	355,479
其他收益－淨額	3	<b>82,273</b>	189,118
銷售及推廣成本	4	<b>(146,320)</b>	(55,164)
管理費用	4	<b>(137,971)</b>	(87,125)
<b>經營溢利</b>		<b>1,292,887</b>	402,308
融資收入	5	<b>68,355</b>	70,467
融資成本	5	<b>(203,102)</b>	(190,205)
融資成本－淨額	5	<b>(134,747)</b>	(119,738)
應佔溢利減虧損：			
－共同控制實體		<b>48,493</b>	32,483
－聯營公司		<b>9,951</b>	42,318
處置聯營公司收入淨額		<b>103,184</b>	—
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,319,768</b>	357,371
所得稅費用	6	<b>(592,901)</b>	(121,012)
<b>本年溢利</b>		<b>726,867</b>	236,359
<b>應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		<b>526,009</b>	266,009
少數股東權益		<b>200,858</b>	(29,650)
		<b>726,867</b>	236,359
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	<b>25.94</b>	15.05
股息	8	<b>243,355</b>	121,678

## 綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備		<b>1,477,930</b>	1,544,401
土地使用權		<b>3,764,615</b>	1,286,925
開發中物業		<b>2,637,684</b>	1,791,733
共同控制實體		<b>352,513</b>	222,890
聯營公司		<b>317,204</b>	249,639
可出售財務資產		<b>444,176</b>	252,052
遞延稅項資產		<b>72,070</b>	91,827
		<hr/>	<hr/>
		<b>9,066,192</b>	5,439,467
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>8,742</b>	17,172
待出售已落成物業		<b>1,607,810</b>	304,895
開發中物業		<b>5,150,344</b>	3,207,803
應收賬款及其它應收款項	10	<b>1,212,866</b>	2,593,767
應收發起人款項		<b>35,974</b>	55,650
受限制銀行存款		<b>107,015</b>	61,274
現金及現金等價物		<b>2,614,383</b>	3,706,833
		<hr/>	<hr/>
		<b>10,737,134</b>	9,947,394
		<hr/>	<hr/>
<b>總資產</b>		<b>19,803,326</b>	15,386,861
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
附註		
<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	1,777,522	1,344,228
保留溢利		
— 擬派末期股息	243,355	121,678
— 其他	518,004	281,870
	<b>4,566,841</b>	<b>3,775,736</b>
少數股東權益	1,191,483	890,195
<b>總權益</b>	<b>5,758,324</b>	<b>4,665,931</b>
<b>負債</b>		
非流動負債		
長期銀行貸款	3,550,000	5,134,261
遞延稅項負債	290,087	45,697
應付賬款及其它應付款項	309,415	315,966
	<b>4,149,502</b>	<b>5,495,924</b>
流動負債		
應付賬款及其它應付款項	6,785,499	4,064,529
應繳稅款	774,856	459,314
應付特別股息	9,608	9,422
應付母公司款項	6,399	174,741
短期銀行貸款	1,000,000	517,000
長期銀行貸款的即期部分	1,319,138	—
	<b>9,895,500</b>	<b>5,225,006</b>
<b>總負債</b>	<b>14,045,002</b>	<b>10,720,930</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>19,803,326</b>	<b>15,386,861</b>
流動資產淨值	<b>841,634</b>	<b>4,722,388</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>9,907,826</b>	<b>10,161,855</b>

## 賬目附註

### 1. 會計政策及編制基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，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之重估作出修訂。

#### (a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和應付賬款及其他應付款項相關的披露並無任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋8「香港財務準則2的範圍」規定凡涉及發行權益工具的交易－當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值－必須確定其是否屬於香港財務報告準則2的範圍內。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

#### (b) 在二零零七年生效但與本集團營運無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零七年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

香港財務準則4「保險合同」；

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋7「應用香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；及

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」。

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

香港財務準則8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8取代了香港會計準則14，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8。預期影響現正由管理層詳細評估中，但可報告分部的數目以及報告分部的方式，很有可能會跟隨向主要經營決策者提供的內部報告以一致的方式變動。由於商譽是根據分部水準分配至現金產生單位組別，此項變動將要求管理層重新分配商譽至新識別的營運分部。管理層預期這不會導致商譽結餘出現任何重大減值。

香港會計準則1(二零零七年修訂)「財務報表的呈報」(由二零零九年一月一日起或之後開始的會計期間生效)。此項修訂要求在財務報表中呈報具體交易的變化，並對其進行進一步披露，但不改變具體交易的確認和計量。本集團將由二零零九年一月一日起應用該準則，但此項準則對本集團的會計政策並無實質性影響。

香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)，二零零七年無提早採納。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。由於本集團選擇合資格資產資本化借貸成本，故此項詮釋對本集團的財務報表並無影響。

(d) 仍未生效且與本集團營運亦無關聯的現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但與本集團的營運無關：

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」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11對涉及庫存股份或牽涉集團實體之以股份為基礎交易的支付(例如：以母公司股份為基礎的認股權)應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11與本集團的營運無關，因為集團實體無涉及股份為基礎的交易。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修的合約性安排。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12與本集團的營運無關，因為集團實體並無公司提供公營服務。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13澄清了假若貨品或服務是跟隨一項客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品)而售出，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公平值在多重銷售組合安排部份中分攤。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13與本集團的營運無關，因為集團實體並無公司營運任何客戶忠誠度計劃。

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」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14對香港會計準則19有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了公積金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14與本集團的營運無關，因為集團實體並無界定福利資產。

## 2. 營業額及分部資料

截至二零零七年十二月三十一日，集團於中國經營主要兩個業務分部：

- (1) 物業銷售；
- (2) 酒店業務。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	<u>4,622,867</u>	<u>248,062</u>	<u>4,870,929</u>
分部業績	<u>1,428,512</u>	<u>(30,399)</u>	<u>1,398,113</u>
未分配成本			<u>(105,226)</u>
經營溢利			1,292,887
淨融資成本			(134,747)
分佔業績			
— 共同控制實體	48,493	—	48,493
— 聯營公司	9,951	—	9,951
處置聯營公司收入淨額	103,184	—	<u>103,184</u>
除稅前溢利			1,319,768
所得稅費用			<u>(592,901)</u>
本年溢利			<u><u>726,867</u></u>



截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售 人民幣千元	房地產策劃 諮詢服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元 (重列)
營業額	<u>1,798,005</u>	<u>30,000</u>	<u>211,347</u>	<u>2,039,352</u>
分部業績	<u>546,990</u>	<u>20,613</u>	<u>(114,374)</u>	<u>453,229</u>
未分配成本				<u>(50,921)</u>
經營溢利				402,308
淨融資成本				(119,738)
分佔業績				
— 共同控制實體	32,483	—	—	32,483
— 聯營公司	42,318	—	—	<u>42,318</u>
除稅前溢利				357,371
所得稅費用				<u>(121,012)</u>
本年溢利				<u>236,359</u>

未分配成本指企業開支。分部間轉撥或交易按非關聯第三方亦可取得的相似條款訂立。

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十二月三十一日止年度的資本開支列示如下：

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 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	5,260,179	1,275,444	6,535,623
借貸	6,399,824	—	6,399,824
未分配負債			1,109,555
總負債			<u>14,045,002</u>
資本開支	<u>4,242,648</u>	<u>—</u>	<u>4,242,648</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十二月三十一日止年度的資本開支列示如下：

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 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	2,620,803	1,240,830	3,861,633
借貸	6,114,983	—	6,114,983
未分配負債			744,314
總負債			<u>10,720,930</u>
資本開支	<u>2,253,706</u>	<u>15,566</u>	<u>2,269,272</u>

由於本集團所有資產及業務均位於中國境內，故並無呈列按地理區域分析的分部資料。

### 3. 其他收益－淨額

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
股權分置改革費用	—	(30,053)
處置附屬公司收入淨額	—	72,694
出售可出售財務資產收益	<b>50,752</b>	—
出售按公平值		
透過損益記賬的財務資產收益	<b>21,577</b>	—
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
其他	<b>9,944</b>	18,997
	<b>82,273</b>	<b>189,118</b>

### 4. 按性質列示之費用

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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
折舊	<b>82,156</b>	87,025
攤銷	<b>17,945</b>	21,213
提撥／(沖回)呆賬準備	<b>3,371</b>	(7,253)
僱員福利開支 (包括董事酬金)	<b>190,352</b>	124,849
廣告推廣費用	<b>52,776</b>	31,771
物業銷售		
— 土地使用權	<b>321,850</b>	212,520
— 物業成本中的資本化利息	<b>49,149</b>	22,443
— 原材料成本	<b>2,400,233</b>	1,021,694
與酒店業務相關的存貨銷售成本	<b>46,340</b>	33,631
營業稅及其他稅項	<b>280,246</b>	119,605
辦公費用	<b>18,594</b>	20,974
核數師酬金	<b>11,000</b>	5,480
諮詢費用	<b>16,151</b>	14,534
銷售佣金	<b>79,490</b>	15,259
與酒店業務相關的能源費用	<b>16,041</b>	14,697
與酒店業務相關的管理費用	<b>18,362</b>	13,165
資產保養維修費用	<b>14,265</b>	10,318
一項酒店物業的減值	—	31,000
其他	<b>41,994</b>	33,237
銷售成本、銷售及推廣成本 和管理費用總額	<b>3,660,315</b>	<b>1,826,162</b>

## 5. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用：		
須於五年內全部償還 的銀行貸款	<b>158,527</b>	153,496
毋須於五年內全部償還 的銀行貸款	<b>211,814</b>	181,650
須於五年內全部償還 的其他貸款	<b>34,094</b>	19,361
	<b>404,435</b>	354,507
減：按資本化年利率 5.91%至7.05% (二零零六年： 5.15%至6.15%) 計入開發中物業	<b>(201,333)</b>	(164,302)
融資成本	<b>203,102</b>	190,205
融資收入：		
銀行存款的利息收入	<b>(39,237)</b>	(32,930)
給予關聯方貸款的利息收入	<b>(29,118)</b>	(37,537)
融資收入	<b>(68,355)</b>	(70,467)
	<b>134,747</b>	119,738

## 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（二零零六年：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33%（二零零六年：33%）。

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。

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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
本期所得稅		
— 中國所得稅	<b>500,850</b>	111,057
— 土地增值稅	<b>173,979</b>	110,572
以前年度多計提	—	(65,309)
遞延稅項	<b>(81,928)</b>	(35,308)
	<b><u>592,901</u></b>	<b><u>121,012</u></b>

全國人民代表大會於二零零七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」)，該法案將於二零零八年一月一日起生效。在新所得稅法下，企業所得稅稅率將從二零零八年一月一日起從目前執行的33%調整為為25%，受此影響，二零零七年十二月三十一日之遞延所得稅資產/(負債)的帳面價值做了相應調整。

## 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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>526,009</b>	266,009
已發行普通股的加權平均數(千)	<b>2,027,960</b>	1,767,960
每股溢利(基本和攤薄) (每股人民幣分)	<b><u>25.94</u></b>	<b><u>15.05</u></b>

本集團在二零零七年及二零零六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

截至二零零七年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣121,678,000元(相當於二零零六年末期股息每股人民幣0.06元)。

於二零零八年三月七日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派二零零七年度末期股息每股人民幣0.12元，合計人民幣243,355,000元，未作為應付股息列示於財務報表，但將影響二零零八年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
二零零七年擬派末期股息，每股人民幣0.12元 (二零零六年：每股人民幣0.06元)	<b>243,355</b>	121,678

## 9. 撥入儲備

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
法定公積金		
按個別公司所佔 除稅後溢利比例		
10%	<b>46,520</b>	51,848

## 10. 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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
三個月以內	<b>58,317</b>	260,980
三個月至半年	<b>4,403</b>	1,217
半年至一年	—	12,393
一年以上	<b>278,171</b>	20,998
	<b>340,891</b>	295,588

## 11. 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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年以內	15,043	17,648
一年以上	9,730	5,710
	<u>24,773</u>	<u>23,358</u>

## 12. 土地增值稅呈報及比較數據重分類

香港註冊會計師財務報告準則委員會在其二零零七年九月召開的會議上做出結論，認為土地增值稅在香港會計準則12「所得稅費」所定義的範疇內，屬於一項所得稅費。依據財務報告準則委員會的決定，土地增值稅應當被劃分為所得稅費，並對以往年度進行相應調整。這些調整導致某些項目的呈報發生變化，其比較資料也相應重列。除此之外，某些比較資料已經被重分類，使其與當年呈報相一致。以上變化對二零零六年度的損益沒有影響。

## 業績及股息

本集團之營業額較去年同期上升139%至人民幣4,870,929,000元（二零零六年：人民幣2,039,352,000元），本集團截至二零零七年十二月三十一日止經營溢利較去年同期上升221%至人民幣1,292,887,000元（二零零六年：人民幣402,308,000元），權益持有人應佔溢利較去年同期上升98%至人民幣526,009,000元（二零零六年：人民幣266,009,000元）。

董事會建議派發本公司截至二零零七年十二月三十一日止的末期股息每股人民幣0.12元（二零零六年：每股人民幣0.06元。）

## 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年四月四日至二零零八年五月五日（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二零零八年四月三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。預期末期股息將於二零零八年六月底前派付。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

回顧年度內，中國經濟持續穩定增長，城市化進程加速推進，房地產市場繼續高速發展。同時，國家進一步加大宏觀調控力度，陸續推出一系列宏觀調控政策，防止經濟增長過熱和抑制通貨膨脹。集團通過有效評估內部條件和外部環境，積極消除宏觀調控的負面影響，適時調整經營策略，抓住市場有利時機，深度發掘內部潛力，不斷加快全國各項目的開發進度，使集團業績在本年度內實現重大飛躍。

年內，本集團的營業額為人民幣4,870,929,000元，較去年上升139%，經營溢利為人民幣1,292,887,000元，較去年上升221%，股東應佔溢利為人民幣526,009,000元，較去年上升98%。每股基本盈利為人民幣0.2594元，去年同期每股基本盈利為人民幣0.1505元，董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.12元(二零零六年：每股人民幣0.06元)。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

- 經營規模迅速擴大，業績實現重大躍進—二零零七年，集團開復工面積已超過280萬平方米，同時開發20個項目，規模運營能力不斷提升。同時，集團的營業額和股東應佔溢利分別同比增長139%和98%，達到創紀錄的人民幣4,870,929,000元和人民幣526,009,000元，表明集團業務經營已徹底擺脫徘徊局面，邁向快速發展階段。
- 區域擴張踏進深入佈局階段—集團在聚焦環渤海、中西南、長三角三大區域的基礎上，加速拓展步伐，成功新增11個項目，新增土地儲備約559萬平方米，不僅新進入西安、蘇州等城市，更於天津、成都、瀋陽、無錫等地深入佈局，已形成「三區域八城市」的全國均衡局面，為集團未來的快速發展奠定了基礎。
- 京外項目銷售貢獻迅速擴大—年度內，隨著成都A-Z Town、無錫首創雋府的開盤以及天津寶翠花都的持續熱賣，集團在全國三大區域的佈局進入收穫階段，京外項目簽約銷售的貢獻比例已由二零零六年的5%迅速提升至二零零七年的28%。



- 持續強化國際合作優勢—經多年磨合，集團與GIC的戰略合作關係不斷深入，合作理念基本一致，合作模式不斷創新、令效率持續提高、規模亦迅速擴大。目前，雙方合作項目已達10個，形成了規模效應，為集團的穩健快速擴張提供了強大支援。
- 員工激勵取得重大突破—二零零七年九月，《首創置業股份有限公司長期激勵基金計畫》取得股東大會批准，該激勵計畫在加強股東價值與員工價值一致性方面取得重大突破，將為企業長期發展注入強勁動力。
- 推進精細化管理，加強戰略計畫執行力—集團不斷推動以戰略為指導原則，以計畫為運營標準，以預算為控制細則，以績效為考核標準的管理閉環系統建設，從而不斷提升精細化管理水準，加強戰略計畫的執行力。
- 優化管理架構以適應快速擴張需要—為適應全國範圍內快速擴張的需要，在充分借鑒國外內領先企業經驗的基礎上，集團正加速形成以集團總部為決策主體、以城市公司為運營主體、以項目公司為執行主體的戰略管控型管理架構。目前，已在天津、成都等地設立了城市公司。

## 物業發展

集團及其合營公司、聯營公司於回顧年度內共完成七項發展項目，總建築面積為994,700平方米。

## 於二零零七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
和平里De小鎮	住宅	107,400	50%
A-Z Town	住宅	179,300	55%
北京國際中心	寫字樓	108,900	100%
主語城	住宅／寫字樓	169,700	50%
陽光上東	住宅	243,700	25%
天津寶翠花都	住宅	144,000	55%
無錫首創雋府	住宅	41,700	60%
<b>合計</b>		<b>994,700</b>	

### 售樓業績

年度內，集團售樓簽約面積約為72萬平方米，比上年增加6.4%，其中住宅部分簽約面積約為59萬平方米，商業和寫字樓部分簽約面積約為13萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣80億元，比上年減少6.8%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣63.5億元，商業和寫字樓部分簽約銷售收入約為人民幣15.2億元。

年度內，集團根據房地產市場行情的不斷變化，合理籌畫項目的開發和行銷節奏，通過優良的項目品質、有效的銷售策略、優質的顧客服務開展銷售工作，致使集團年度內在銷售總額與二零零六年大致持平的情況下，銷售價格出現大幅上揚。北京住宅均價為人民幣16,990元／平米，同比增長37.4%；京外住宅簽約均價為人民幣5,815元／平米，同比增長21.1%。住宅銷售比例也從二零零六年的61%提升至年度內的79%。

環渤海區域仍然是集團的重點銷售區域，年度內實現簽約收入約人民幣65.8億元，簽約面積約47.6萬平方米。集團「都市國際化高檔社區」產品線代表項目緣溪堂和陽光上東，憑藉獨特的居住文化理念、超群的品質、優質的服務獲得了廣大業主的一致推崇，繼續彰顯北京地區高檔住宅典範的實力。集團「都市高密度複合社區」

產品線代表項目北京A-Z Town及和平里De小鎮，通過全方位的服務、獨具特色的品牌戰略和綜合社區的發展理念，吸引了大批高素質、高收入、高品味的客戶，成為意向客戶的置業首選。集團「城市低密度人文社區」產品線代表項目天津寶翠花都，秉承人文環境的開發理念，在細節上精益求精，持續熱賣。

中西南區域和長三角區域年度內均實現了開盤銷售。年內，五月二十七日，成都A-Z Town項目盛大開盤，當天便出現2,000人爭相簽約搶購的場面。該項目不僅實現了產品線的異地複製，而且在深度發掘產品線內涵方面取得巨大成功，使得以A-Z Town系列為代表的「都市高密度複合社區」產品線日臻完美。彰顯集團在完善的戰略體系指導和成熟高效的產品線運作模式支撐下，整體綜合運營能力和市場競爭力的快速提升。無錫首創雋府憑藉與自然、人文環境相契合的設計理念，「5S」級的至臻品質，多元化的銷售策略，自開盤以來一直廣受客戶歡迎，先後榮居無錫東區銷售面積、金額排行榜榜首，成為無錫東區品質樓盤領袖項目。

回顧年度內，集團及其合營公司、聯營公司主要項目之銷售情況如下：

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售總收入 (人民幣萬元)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/平方米)
<b>住宅部分</b>	<b>590,539</b>	<b>634,732</b>	
緣溪堂	27,325	67,163	24,579
和平里De小鎮	50,151	89,127	17,772
北京A-Z Town	73,595	105,614	14,351
溫哥華森林	17,655	21,042	11,918
陽光上東	82,952	143,943	17,353
主語城	9,009	16,031	17,794
天津寶翠花都	134,962	80,529	5,967
成都A-Z Town	112,413	68,018	6,051
無錫首創雋府	82,477	43,265	5,246
<b>商業/寫字樓部分</b>	<b>129,721</b>	<b>151,632</b>	
北環中心	347	933	26,888
北京A-Z Town	45,992	60,000	13,046
主語城	33,530	60,699	18,103
成都A-Z Town	49,852	30,000	6,018
<b>車位部分</b>	<b>—</b>	<b>13,128</b>	
主語城	—	7,357	
北京國際中心	—	5,771	
<b>合計</b>	<b>720,260</b>	<b>799,492</b>	

## 酒店經營

年度內，中環假日酒店秉承其一貫的「會議和商務酒店」之定位，通過發展「優悅會」、「忠實客戶服務經理」、「賓客認知計畫」等多項措施增加穩定的長期客戶，不斷拓展會議和商務客源，取得良好效果，成為大量客戶會議和商務的首選酒店。二零零七年，中環假日酒店的全年平均入住率約75%，繼續保持較高水準。憑藉優質、專業、高效的服務，高標準的設施，良好的員工滿意度和客人滿意度以及出色的經營業績，獲得了顧客和業界的廣泛認可。

作為金融街內第一家頂級酒店的金融街洲際酒店，不斷通過多種行之有效的措施提高服務品質、開拓客源，充分發揮自身優勢和其在業界的影響，繼續朝其「國際化高端金融商務酒店」的目標邁進。二零零七年，金融街洲際酒店的全年平均入住率約67%。

## 土地儲備

截至二零零八年二月二十九日，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為977萬平方米，從區域分佈計算，北京佔16.6%，天津佔19.9%，瀋陽佔15.4%，成都佔17.8%，西安佔15.7%，無錫佔5.7%，蘇州佔2.4%，太原佔6.6%。從土地用途計算，住宅用地約佔90%，商業用地約佔6%，寫字樓用地約佔1.7%，酒店用地約佔2.3%。

截至二零零八年二月二十九日，集團在聚焦環渤海、中西南、長三角三大區域的基礎上，加速拓展步伐，分別在天津、成都、瀋陽、無錫、蘇州、西安等地獲得十一個項目，新增土地儲備約559萬平方米，已形成「三區域八城市」的全國均衡佈局，為公司未來三年的快速發展奠定了基礎，使集團「走出北京，走向全國」的戰略目標得以迅速實現。

截至二零零八年二月二十九日，集團在環渤海區域新增五個項目，新增土地儲備約223萬平方米。

集團在天津市實施「先佈局外環，再中心突破」的深入佈局策略，於年度內新增天津首創國際城(天津濱海新區住宅項目)、西青、雙港、華明等四個項目，總建築面積約162萬平方米。其中天津首創國際城項目位於國家級經濟特區濱海新區內，總建築面積約58萬平方米，土地總價約人民幣7.8億元，該項目南側緊鄰京津塘高速，東靠河北路，西接車站北路，距京津塘高速公路塘沽出口約2公里，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，適合於開發本集團的「都市國際化高檔社區」產品，預計於二零零八年開售。西青、雙港、華明項目總建築面積約104萬平方米，土地總價約人民幣42.4億元，均為天津市政府規劃的「新家園」居住區項目，適合於開發本集團的「城市低密度人文社區」產品，預計於二零零八年開售。「新家園」是天津市政府於二零零七年開始陸續啟動的大型住宅建設項目，是天津市房地產發展的重點工程，並得到政府的大力支持。集團積極回應政府加大有效供應的號召，迅速獲得上述三個「新家園」項目，既為集團未來的發展奠定了堅實的基礎，又充分體現集團取諸社會、用諸社會的經營理念和社會責任感。

集團於二零零七年六月透過公開方式，作價人民幣約7.7億元成功購入瀋陽首創國際城項目(瀋陽瀋營路住宅項目)，總建築面積約61萬平方米。該項目是集團進軍瀋陽市的第二個項目，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，緊鄰地鐵站，交通四通八達，周邊配套設施已日趨完善，適合於開發本集團的「都市國際化高檔社區」產品，預計於二零零八年開售。

截至二零零八年二月二十九日，集團在中西南區域新增四個項目，新增土地儲備約290萬平方米，土地獲取均價遠低於市場最新成交價格，增加了項目獲利空間和抗風險能力。

集團在成都市實施「聚焦東部，形成規模效應」的深入佈局策略，新增成都首創國際城（成都東三環住宅項目）、川師大、北泉路等三個項目，總建築面積約137萬平方米。集團於二零零七年五月透過公開方式，作價人民幣4.3億元成功購入成都首創國際城項目，總建築面積約43萬平方米。該項目是集團進軍成都市的第二個項目，位於東三環路成渝立交外側，緊鄰交通主幹道及千餘畝城市公園，周邊生活配套設施齊全，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，適合於開發本集團的「都市國際化高檔社區」產品，預計於二零零八年開售。集團於二零零七年八月透過公開方式，作價人民幣7.4億元成功購入位於龍泉驛區的川師大、北泉路項目，總建築面積約93萬平方米。龍泉驛區是成都著名的花果之鄉，將發展為成都市的副中心和最佳人居環境的示範區。兩項目毗鄰四川師範大學成龍校區、地處成都市經濟技術開發區邊緣，環境以及交通條件較為優越，兩項目計劃發展以中小戶型為主的中高檔住宅單位，輔以商業配套設施，主要面向大學教師和成都經濟技術開發區白領，預計於二零零九年開售。

集團於二零零七年十一月透過公開方式，作價人民幣約10億元成功購入西安鳳城項目，總建築面積約154萬平方米。該項目是集團進軍西安市的第一個項目，也是集團目前擁有的開發面積規模最大的項目，表明集團歷經多年蓄勢，項目開發能力再呈突破。項目位於西安經濟技術開發區，距離市政府新址不到1公里，距未來北京至西安的高速鐵路火車站僅1.2公里，近鄰城鐵張家堡站，為未來西安政務商務之核心區域。集團將綜合「都市高密度複合社區」和「都市國際化高檔社區」兩條成熟產品線的優勢，為西安呈現一個功能多樣及價值完備的超大型城市綜合體，充分展示集團的綜合營運實力，預計於二零零九年開售。

截至二零零八年二月二十九日，集團在長三角區域新增兩個項目，新增土地儲備約46萬平方米。

集團於二零零七年十二月透過公開方式，作價人民幣約5.7億元成功購入蘇州陽澄湖項目，總建築面積約23萬平方米。該項目是集團進軍蘇州市的第一個項目，位於蘇州市工業園區。蘇州工業園區是具有國際競爭力的高科技工業園區和現代化的國際新城區，重視產業升級、科技創新和城市建設，被評為綜合吸引力最強的中國經濟開發區之一。新區內名企林立，人才彙聚，是發展高檔住宅的首選之地，該項目預計於二零零九年開售。

集團於二零零八年一月透過公開方式，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23萬平方米。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、五星級涉外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。周邊高檔樓盤較少，本項目將會填補周邊區域高檔住宅的空缺，預計於二零零九年開售。

集團現有土地儲備足以滿足未來三年的發展需要。集團將持續聚焦環渤海、中西南、長三角三大戰略區域，採取公開競投與並購並重的方式加大土地儲備力度，力求規模適中、價格相宜、佈局合理、有利快速周轉。

## 展望

從長遠來看，居民強勁的住房需求保證了房地產的長期增長局面，經濟上揚、城市化進程、人口紅利等因素將使中國房地產於未來持續擁有龐大的增長空間。從中短期看，宏觀調控政策仍是影響房地產行業週期的主要變數，而政策累積之效應、對更嚴厲政策出臺的預期、市場供需改變等因素，均可能令市場出現階段性或局部性調整。對於核心競爭力強的企業，階段性及局部性調整正好是加速擴張的大好時機，應在規避風險的基礎上，抓緊歷史發展機遇，實現集團持續的快速健康發展。



作為中國具領導地位的大型地產綜合營運商之一，集團有信心，且具備實力發展成為國際化的大型主流地產綜合營運商，共同推進中國地產業的發展。

集團將在二零零八年繼續推行如下發展策略：

- 擴充人力、金融、土地三大資本，夯實發展基礎
  - 不斷完善人力資本的培育與績效激勵機制，使團隊效能價值和員工個人價值在公司快速成長中得到充分體現。
  - 多元化拓寬融資管道，增強擴張能力和抗風險能力，實現企業價值最大化。
  - 加大土地儲備的並購力度，力求土地儲備規模適當、價格相宜、佈局合理、有利周轉
- 全面提升規模運營能力
  - 加速推進開發流程標準化和目標成本控制，加快開發節奏，加強成本監控，以提高資產周轉率。
  - 加速推進產品線標準化，加強客戶互動，掌握客戶需求，不斷提升產品和服務價值，使品牌溢價最大化。
  - 加強財務資本的整體籌畫，持續提高籌資和資金使用效率，同時亦促進業績提升與資本擴張的良性互動。
- 持續推進管理變革，不斷提升運營效率
  - 繼續強化「戰略—計畫—預算—績效」的閉環管理，以提高管理的精度和深度，加大管理的評估力度和執行力度，增強管理的系統性和一致性。
  - 不斷完善以集團總部為決策主體、以城市公司為運營主體、以項目公司為執行主體的戰略管控型管理架構，積極強化城市公司和項目公司內部管理模式和業務流程的標準化。

- 根據規模化運營管理模式的要求，全面完善業務流程和作業指導檔，以提升運營效率。
- 借助資訊化平臺，推動資訊共用和整合，優化管理變革成果。
- 價值統一，共同成長
  - 緊握行業的長期發展和加速整合機遇，在不斷提升運營效率的基礎上，實施穩健快速擴張。
  - 塑造開放、共贏、價值觀一致的企業文化，實現股東價值、客戶價值、員工價值的協調增長，攜手共進、共同達成「中國最具價值的綜合地產營運商」的發展願景。

## 財務分析

### 1. 收入和經營業績

二零零七年度，本集團的營業額約為人民幣4,870,929,000元（二零零六年：人民幣2,039,352,000元），較二零零六年度上升139%。本年度本集團開發的北京和平里de小鎮項目、北京A-Z TOWN項目、北京國際中心項目、天津寶翠花都項目等項目銷售入住狀況良好，營業額較上年度大幅增加。

二零零七年度，本集團的酒店業務營業額為248,062,000元（二零零六年：人民幣211,347,000元），較二零零六年度上升17%，主要由於本集團持有的金融街洲際酒店和中環假日酒店本年度出租率及房價均較二零零六年度有所提高。

二零零七年度，本集團實現的毛利率為31%，比上年度毛利率17%有大幅增加，主要由於本集團本年度實現收入的項目的售價較二零零六年度有大幅上漲，使得毛利率增加。

二零零七年度，本集團的經營溢利約為人民幣1,292,887,000元（二零零六年：人民幣402,308,000元），較二零零六年度上升221%，

## 2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣19,803,326,000元（二零零六年：人民幣15,386,861,000元）（其中：流動資產為人民幣10,737,134,000元（二零零六年：人民幣9,947,394,000元），非流動資產為人民幣9,066,192,000元（二零零六年：人民幣5,439,467,000元）），總負債為人民幣14,045,002,000元（二零零六年：人民幣10,720,930,000元）（其中：流動負債為人民幣9,895,500,000元（二零零六年：人民幣5,225,006,000元），非流動負債為人民幣4,149,502,000元（二零零六年：人民幣5,495,924,000元）），股東權益為人民幣5,758,324,000元（二零零六年：人民幣4,665,931,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零七年十二月三十一日的流動比率為1.09（二零零六年：1.90）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團現金和短期銀行存款達人民幣2,721,398,000元（二零零六年：人民幣3,768,107,000元），有充足資金滿足營運需求。

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行貸款為人民幣5,869,138,000元（二零零六年：人民幣5,651,261,000元），其中長期貸款為人民幣3,550,000,000元（二零零六年：人民幣5,134,261,000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額度，於二零零七年十二月三十一日實際使用貸款30,000,000美元外，本集團其他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十二月三十一日的資本負債比率為35.20%（二零零六年：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. 附屬公司及共同控制實體的設立和收購

二零零七年度，本公司全資設立首創置業成都有限公司、天津首創新明置業有限公司、天津首創新園置業有限公司、天津首創新港置業有限公司；本公司的全資附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司全資設立天津首創新青置業有限公司。

二零零七年度，本公司與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，本公司持有瀋陽吉天置業有限公司的50%股權。

二零零七年度，本公司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。

二零零七年度，本公司收購了本公司之附屬公司首創朝陽房地產發展有限公司的股東北京市朝陽城市建設綜合開發公司所持有的該公司20%股權，持有首創朝陽房地產發展有限公司的100%股權。

二零零七年度，本公司原持有50%股權的共同控制實體北京陽光城房地產有限公司修改了合資合同及公司章程，修改後本公司持有該公司的股權比例未發生變化，本公司取得了該公司的控制權。

二零零七年度，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd. (紫陽投資有限公司) 共同出資設立成都首創驛都置業有限公司，本公司持有成都首創驛都置業有限公司的55%股權。

#### 4. 其他收益

二零零七年度，本公司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，本公司不再持有北京金亞光房地產開發有限公司的股權。

二零零七年度，本公司出售了持有的廣西陽光股份有限公司的部分股票，實現收益人民幣50,752,000元。

#### 5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零七年十二月三十一日，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。

#### 6. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團以部分物業的土地使用權以及本集團之開發中物業作為抵押，取得了長期銀行貸款人民幣419,138,000元（二零零六年：人民幣234,261,000元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團以部分物業之土地收益權（本集團轉讓該等土地或者以其他方式利用該等土地取得的收益）作為質押，取得了銀行長期貸款人民幣3,850,000,000元（二零零六年：人民幣4,500,000,000元），以及銀行短期貸款人民幣500,000,000元（二零零六年：無）。

#### 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，於二零零七年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣2,143,607,000元（二零零六年：人民幣1,243,183,000元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團除對附屬公司的人民幣600,000,000元（二零零六年：人民幣400,000,000元）長期銀行貸款以及對一共同控制實體的人民幣100,000,000元（二零零六年：無）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。

本集團不存在重大或然負債。

## 人力資本

截至二零零七年十二月三十一日，本集團擁有規模為486人的專業化和國際化的團隊。員工整體平均年齡34.4歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔15.4%，大學本科學歷員工佔60.7%。專業方面，具有中級職稱員工佔34.8%，具有高級職稱員工佔6.6%。

年度內，集團進一步優化人力資本，完善績效管理，使績效與戰略、計畫及預算實現了更具成效的對接和聯動。在「規模化成長、提高項目運作效率、提高資金使用效率」三大經營主題指導下，運用平衡記分卡手段，從財務、客戶、內部運營、學習成長四大管理方面出發，制定了二零零八年二十項年度戰略舉措及五十四項年度行動方案，並據此確定了年度績效考核KPI，進行月度評估、季度考核，宣導「業績導向、結果導向、價值導向」理念，以加強戰略計畫的執行力。

年度內，集團對各層級管理人員進行了360度綜合管理評估，並與專業機構合作進行了多維度的管理潛質開發項目，對公司管理層的選任和發展起到了顯著作用。集團全年根據員工職業生涯發展規劃和能力模型共舉辦培訓課程48期，培訓人數1,727人次，員工總培訓小時數為16,749小時，人均培訓35小時，共有16名中高級管理層擔任集團內部培訓講師。

## 企業管治

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規。董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東權益等，至為重要。本集團在截至二零零七年十二月三十一日止年度報告期內，全面遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）內開的所有守則條文。

除了審計委員會和薪酬委員會外，本公司尚成立了戰略委員會及提名委員會。本公司董事認為本公司的內部控制制度完整，可充分保證本公司和本公司董事在履

行香港聯交所上市規則的規定義務以及香港有關的法律和規章的要求。此外，本公司設有審計部，主要負責檢查、評價公司的內部控制系統。審計部對董事會負責，向審計委員會報告工作。

有關企業管治的詳情將刊載於二零零七年年報的企業管治報告內。

### **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二零零七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，包括鄺啟成先生(審計委員會主席)、俞興保先生及李兆杰先生。回顧年度內審計委員會召開兩次會議。

審計委員會已審閱了本集團截至二零零七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

年內本公司或其任何附屬公司概無購買或贖回本公司之股本證券。

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)、唐軍先生與何光先生；非執行董事馮春勤先生、王正斌先生、朱敏女士與麥建裕先生；及獨立非執行董事鄭啟成先生、柯建民先生、俞興保先生與李兆杰先生。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
劉錦儀

香港，二零零八年三月七日