



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)

截至二零零九年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

截至二零零九年六月三十日止六個月

營業額	人民幣2,453,940,000元
毛利	人民幣968,316,000元
權益持有人應佔溢利	人民幣245,585,000元
每股溢利	人民幣12分

董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期股息。

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月期間(「本期間」)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。

本集團二零零九年簡明綜合中期財務信息未經審核，但已經審核委員會審閱並由董事會在二零零九年八月二十四日批准。

簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	3	2,453,940	2,479,197
銷售成本		(1,485,624)	(1,632,718)
毛利		968,316	846,479
其他收益 — 淨額	4	57,098	61,521
銷售及推廣成本		(58,629)	(77,481)
管理費用		(40,643)	(46,146)
經營溢利	5	926,142	784,373
融資收入		25,964	19,410
融資成本		(137,866)	(68,746)
應佔溢利減虧損			
— 共同控制實體		12,455	(2,861)
— 聯營公司		5,587	25,697
除稅前溢利		832,282	757,873
所得稅費用	6	(327,522)	(331,478)
期內溢利		504,760	426,395
應佔溢利：			
本公司權益持有人		245,585	252,134
少數股東權益		259,175	174,261
		504,760	426,395
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	12	12
股息	8	—	—

簡明綜合中期全面收入報表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
期內溢利	504,760	426,395
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	92,267	(183,265)
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	(153,238)	—
稅後其他全面收入	(63,516)	(183,265)
期內全面收入	441,244	243,130
應佔全面收入		
— 本公司權益持有人	258,688	68,869
— 少數股東權益	182,556	174,261
	441,244	243,130

簡明綜合中期資產負債表

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		568,866	585,990
土地使用權		45,312	45,835
開發中物業		2,570,519	4,323,038
共同控制實體		611,296	373,828
聯營公司		1,361,893	1,071,327
可供出售財務資產		189,390	114,757
遞延稅項資產		79,262	99,074
		<u>5,426,538</u>	<u>6,613,849</u>
流動資產			
待出售已落成物業		2,480,305	2,645,761
開發中物業		6,787,944	5,103,214
存貨		3,370	3,986
應收賬款及其他應收款項	9	2,879,974	2,515,412
受限制銀行存款		31,089	36,659
現金及銀行存款		2,714,307	2,147,142
		<u>14,896,989</u>	<u>12,452,174</u>
總資產		<u><u>20,323,527</u></u>	<u><u>19,066,023</u></u>

簡明綜合中期資產負債表

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
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		227,131	162,658
保留溢利			
— 擬派末期股息		—	162,237
— 其他		1,153,494	907,909
		<u>4,396,031</u>	<u>4,248,210</u>
少數股東權益		<u>2,290,592</u>	<u>1,911,110</u>
總權益		<u>6,686,623</u>	<u>6,159,320</u>
負債			
非流動負債			
借貸		5,275,000	5,661,500
遞延稅項負債		89,675	140,754
		<u>5,364,675</u>	<u>5,802,254</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	6,482,898	5,257,226
應繳稅款		791,406	623,822
借貸		997,925	1,223,401
		<u>8,272,229</u>	<u>7,104,449</u>
總負債		<u>13,636,904</u>	<u>12,906,703</u>
總權益及負債		<u>20,323,527</u>	<u>19,066,023</u>
流動資產淨值		<u>6,624,760</u>	<u>5,347,725</u>
總資產減流動負債		<u>12,051,298</u>	<u>11,961,574</u>

附注：

1. 編制基礎

此截至二零零九年六月三十日止六個月期間的簡明綜合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。此簡明綜合中期財務資訊應和本集團按照香港財務報告準則(由香港會計師公會頒佈)編制的截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報告(「二零零八年年度財務報告」)一同閱讀。

2. 會計政策

除了下述的會計政策變更以外，編制簡明綜合中期財務資訊之會計政策及計算方法與編制截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表所採用的一致。

中期所得稅按照預期年溢利所適用的稅率予以預提。

(a) 以下新訂準則、對準則的修訂和詮釋必須於起始於二零零九年一月一日起生效。

- 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7(修訂本) 「財務報表：披露」
- 香港財務準則8 「營運分部」

集團管理層對新訂準則、對準則的修訂和詮釋產生的影響進行了評價，除香港會計準則1(經修訂)要求綜合全面收入報表中需披露非同一控制下企業合併產生的權益變動，以及香港財務準則8下對分部報告之要求外，其現階段對本集團之經營結果，財務狀況，會計政策及披露無重大影響。

(b) 本集團對下列已發出但在二零零九年一月一日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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋18 「自客戶轉撥資產」
- 香港財務準則3(經修訂) 「企業合併」

二零零九年五月香港財務準則修改條例：

- 香港會計準則1(修訂本) 「財務報表的呈報」
- 香港會計準則7(修訂本) 「現金流量表」
- 香港會計準則17(修訂本) 「租賃」
- 香港會計準則36(修訂本) 「資產減值」
- 香港會計準則38(修訂本) 「無形資產」
- 香港會計準則39(修訂本) 「金融工具：確認和計量」
- 香港財務準則2(修訂本) 「以股份為基礎的支出」
- 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」
- 香港財務準則8(修訂本) 「營運分部」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)9(修訂本) 「對嵌入衍生品的重新評估」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)16(修訂本) 「對國外業務淨投資的對沖」

3. 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。

總負債扣除了遞延所得稅負債及應交稅款。

營業額由物業銷售和酒店業務組成，截至二零零九年六月三十日止六個月期間，金額分別為人民幣2,415,163,000元和人民幣38,777,000元。截至二零零八年六月三十日止六個月期間，金額分別為人民幣2,354,722,000元和人民幣124,475,000元。

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簡明綜合中期全面收入報表一致。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	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	1,442,155	443,356	504,947	71,203	38,777	2,500,438
扣除：分部間營業額	—	—	—	(46,498)	—	(46,498)
對外客戶營業額	1,442,155	443,356	504,947	24,705	38,777	2,453,940
分部除稅前溢利／(虧損)	655,046	91,842	130,773	63,457	(16,964)	924,154
折舊	(1,424)	(240)	(231)	(1,073)	(12,764)	(15,732)
攤銷	—	—	—	—	(523)	(523)
資產減值	—	—	—	—	(191)	(191)
融資收入	9,856	30	1,222	14,811	45	25,964
融資成本	(15,332)	(466)	(1,223)	(167)	(8,051)	(25,239)
分佔業績						
— 共同控制實體	—	—	—	12,455	—	12,455
— 聯營公司	—	—	—	19,082	(13,495)	5,587

其他分部主要包括本公司位於無錫、重慶、瀋陽及西安的開發物業。

截至二零零八年六月三十日止六個月期間的分部業績列示如下：

	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	2,000,688	93,836	—	302,290	124,475	2,521,289
扣除：分部間營業額	—	—	—	(42,092)	—	(42,092)
對外客戶營業額	<u>2,000,688</u>	<u>93,836</u>	<u>—</u>	<u>260,198</u>	<u>124,475</u>	<u>2,479,197</u>
分部除稅前溢利／(虧損)	<u>723,607</u>	<u>19,945</u>	<u>(10,116)</u>	<u>165,862</u>	<u>(47,940)</u>	<u>851,358</u>
折舊	(1,630)	(217)	(167)	(56)	(42,489)	(44,559)
攤銷	—	—	—	—	(1,392)	(1,392)
資產減值	—	—	—	(2,860)	(5)	(2,865)
融資收入	1,891	8	11	17,069	431	19,410
融資支出	(2)	(914)	(56)	(15)	(9,146)	(10,133)
分佔業績						
— 共同控制實體	—	—	—	(2,861)	—	(2,861)
— 聯營公司	—	—	—	25,697	—	25,697

二零零九年六月三十日分部資產及負債列示如下：

	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		
分部資產	8,778,156	4,208,257	2,427,921	3,541,018	543,311	19,498,663
其中：						
共同控制實體	—	—	—	611,296	—	611,296
聯營公司	—	—	—	1,341,420	20,473	1,361,893
非流動資產(不包括 金融工具和遞延稅項 資產)的添置	130	14	—	211	973	1,328
分部負債	<u>5,106,820</u>	<u>2,129,260</u>	<u>1,161,373</u>	<u>1,308,591</u>	<u>501,956</u>	<u>10,208,000</u>

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					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	其他 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	—	—	—	1,037,359	33,968	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	

將分部除稅前溢利調節為本集團除稅前溢利：

	截至六月三十日止六個月	
	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	924,154	851,358
本部運營費用	(27,755)	(34,872)
本部融資成本	(112,627)	(58,613)
處置可出售財務資產收益	39,309	—
可出售財務資產股利收益	9,201	—
除稅前溢利	832,282	757,873

將分部資產及負債調節為本集團資產及負債：

	二零零九年	二零零八年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	19,498,663	18,704,407
遞延所得稅資產	79,262	99,074
本部資產	(i) 556,212	147,785
可出售財務資產	189,390	114,757
集團資產	20,323,527	19,066,023
分部負債	10,208,000	10,526,977
遞延所得稅負債	89,675	140,754
應交稅費	791,406	623,822
本部負債	(ii) 2,547,823	1,615,150
集團負債	13,636,904	12,906,703

(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。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團無來自其他國家的交易收入(截至二零零八年六月三十日止六個月期間：無)。

二零零九年六月三十日，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(沒有由於保險合約而產生僱員福利資產和權利)為人民幣5,157,886,000(二零零八年十二月三十一日：人民幣6,400,018,000)，本集團無位於其他國家的非流動資產(二零零八年十二月三十一日：無)。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間以及截至二零零八年六月三十日止六個月期間內，本集團無來自單一重要客戶的收入超出總收入的10%。

4. 其他收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	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	39,309	—
可出售財務資產股息收入	9,201	—
稅收返還	9,949	—
匯兌淨(損失)/收益	(1,548)	2,334
土地退回補償(a)	—	55,605
其他	187	3,582
	<u>57,098</u>	<u>61,521</u>

附註：

- (a) 太原長風項目由本公司之附屬公司山西首創新資房地產開發有限公司(「山西新資」)投入開發，山西新資於二零零五年與太原市國土資源局簽訂了土地出讓合同並支付了土地出讓金。二零零八年，由於政府規劃原因，該項目地塊被收回，支付的款項及相關費用被退還。因此，山西新資確認其他收益人民幣55,605,000元。

5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊	18,283	47,870
攤銷	523	1,392
提撥呆賬準備	191	2,865
	<u>191</u>	<u>2,865</u>

在二零零九年六月三十日，財務資產經本集團審閱。除應收款項計提減值儲備人民幣191,000元(二零零八年：人民幣2,865,000元)外，無其他減值跡象。

對於本集團需攤銷的資產，本集團將審核表明賬面餘額無法收回的事項或變化，無本集團需攤銷資產之減值跡象。

6. 所得稅

本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月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(二零零八年：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25%(二零零八年：25%)。截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月期間的遞延所得稅已根據相應資產負債表日已實施或已實質性實施的稅率確認。

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本期所得稅		
中國所得稅	185,176	158,036
土地增值稅	152,441	182,858
	<u>337,617</u>	<u>340,894</u>
遞延稅款	<u>(10,095)</u>	<u>(9,416)</u>
	<u><u>327,522</u></u>	<u><u>331,478</u></u>

7. 每股溢利(基本和攤薄)

截至二零零九年六月三十日止六個月期間的每股基本溢利是根據本公司的權益持有人應佔溢利除以本期間內已發行股數計算。

本期間內，本公司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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本公司的權益持有人應佔溢利	245,585	252,134
本期間內已發行加權平均股數 (千股)	2,027,960	2,027,960
每股基本溢利(每股人民幣分)	<u><u>12</u></u>	<u><u>12</u></u>

8. 股息

本集團二零零八年股利人民幣150,212,000元已於二零零九年六月支付(二零零八年：人民幣176,383,000元)，剩餘未付股利人民幣12,025,000元(二零零八年：人民幣66,972,000元)已預提應付股息。

董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

9. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項主要包括應收賬款，預繳稅款及其他預付賬款，應收股利，土地投標保證金，應收共同控制實體和聯營公司款項。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	5,274	6,388
二年至三年	258,304	258,304
三年以上	7,673	19,867
	<u>271,251</u>	<u>284,559</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。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

應付賬款及其他應付款項主要由應付賬款，預收賬款，應付建築費用，應付股息及應付共同控制實體和聯營公司款項組成。

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	11,075	9,621
一年以上	719	719
	<u>11,794</u>	<u>10,340</u>

11. 期後事項

於二零零九年八月十日，本公司收到中國證監會《關於核准首創置業股份有限公司公開發行公司債券的批覆》，核准本公司向社會公開發行面值不超過人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。所募得資金將主要用於公司於若干物業項目的開發以及償還銀行到期的借款。

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2,453,940,000元(二零零八年：人民幣2,479,197,000元)。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣245,585,000元(二零零八年：人民幣252,134,000元)，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)為人民幣12分(二零零八年：人民幣12分)。董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止的中期股息。

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)	130,253	21,317	2,776,620
緣溪堂	8,806	33,983	299,250
禧瑞都	15,174	28,310	429,580
和平里De小鎮	17,324	19,053	330,070
北京A-Z Town	44,664	14,493	647,310
陽光上東	44,285	24,171	1,070,410
住宅部分(北京以外地區)	375,062	5,488	2,058,182
天津寶翠花都	106,448	5,814	618,870
天津首創國際城	53,491	7,560	404,386
天津溪堤郡	13,875	7,683	106,600
成都A-Z Town	30,057	6,123	184,036
成都首創國際城	47,837	4,383	209,670
無錫首創雋府	48,366	4,855	234,800
瀋陽首創國際城	27,507	4,134	113,720
西安首創國際城	47,481	3,919	186,100
商業部分	6,438	17,861	114,991
主語城	5,164	19,463	100,506
成都A-Z Town	1,274	11,370	14,485
車位部分	11,512	4,441	51,129
緣溪堂	290	3,414	990
和平里De小鎮	297	4,141	1,230
北京A-Z Town	1,508	2,858	4,310
主語城	8,225	5,134	42,229
成都A-Z Town	1,192	1,988	2,370
合計	523,265		5,000,922

二零零九年上半年，市場釋放大量積壓的剛性需求，加上中央政府推出多項利好政策，刺激全國房地產市場迅速走出低谷。市場上的改善型住房需求和投資需求越趨殷切，各地樓市成交量明顯回升。集團主要佈局城市中，北京、天津及成都等城市成交量同比增幅均超過100%，無錫及西安等城市成交量同比增幅超過60%。集團準確預估市場形勢，並制定了「趨勢領先」的行銷策略，堅持「搶佔先機、一步到位、快速反應」，確保貨源充足，以滿足市場回暖時的需求增長。此外，集團為適應市場需求變化，不斷優化產品結構和行銷節奏。一季度，集團針對市場激增的需求，果斷地加大了中小戶型的推盤比例；二季度則回應改善型住房需求和投資需求增長，多個項目以高性價比的優勢推出市場，迅速取得驕人的銷售表現。

期內，集團的簽約面積和簽約金額均創下歷史新高。本集團及其合營公司、聯營公司的售樓簽約面積約52萬平方米，比去年同期上升301%，其中住宅部分簽約面積約51萬平方米；實現簽約金額約為人民幣50億元，比去年同期增長189%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣48億元。

回顧期內，憑藉成熟的社區環境和前期積累的產品聲譽，主力項目的銷售業績逐月攀高。集團上半年新推出的項目包括天津首創國際城、北京禧瑞都、天津溪堤郡及西安首創國際城等，均以高性價比的優勢搶佔市場先機，迅速樹立了良好口碑，積累了充足的客戶資源。集團主力銷售的緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town、天津寶翠花都、成都A-Z Town、無錫首創雋府等項目將於年內實現整體或基本竣工交付。

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。該項目面世進一步增強了集團在高端項目中的品牌影響力。截至六月三十日，項目共實現認購金額近人民幣10億元，其中已簽約銷售收入人民幣4.3億元；緣溪堂主力在售的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。二零零九年上半年，項目銷售業績逐月攀升，六月單月簽約銷售收入近人民幣1億元。

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。二零零九年上半年，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。截至六月底，項目簽約銷售收入人民幣6.5億元，較去年同期增長逾3倍。和平里De小鎮緊鄰輕軌站，居住氛圍成熟穩定，產品類型多樣，獲得社會各階層消費者的廣泛認同，持續熱銷。截止六月底，累計簽約面積1.7萬平方米，簽約銷售收入人民幣3.3億元，推出部分已基本售罄。

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。該系列產品秉承人文環境的開發理念，在細節上精益求精，著力打造尺度適宜、生活舒適、風景怡人的高品質居住社區。天津寶翠花都前期銷售成績優異，累積了品牌效應，同時依靠成熟的社區環境帶動後續新推樓座持續暢銷。二零零九年上半年，該項目實現簽約面積10.6萬平方米，簽約銷售收入人民幣6.2億元，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，項目一期於五月十六日開盤，當日即實現認購率達58%。無錫首創雋府上半年主推二期住宅，圍繞社區的核心綠化和流水景觀佈局，視域開闊，滿足當地購房者需求。二零零九年一至六月，該項目累計簽約面積4.8萬平方米，簽約銷售收入人民幣2.3億元，較去年同期大幅增長逾5倍，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，社區規劃力爭滿足不同客戶群的需求。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。截止六月三十日，該項目共實現簽約銷售收入人民幣4億元。西安首創國際城位於西安市經濟技術開發區內，交通便利，與建設中連接北京至西安的高速鐵路火車站距離僅1.2公里，毗鄰市政府新址，是集團新興綜合項目的代表作品。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。一期精品住宅以高性價比的特色推出市場，自五月開盤以來熱銷443套，連續兩月榮登西安樓市銷售冠軍寶座。成都及瀋陽首創國際城已於二零零八年推出市場，項目於期內仍錄得銷售穩步上揚，獲得市場的普遍認可。首創國際城系列產品的成功複製標誌著集團規模化和標準化的綜合營運優勢進一步加強。

二零零九年下半年，房地產市場預計將維持價量平穩增長的態勢。集團將進一步抓住市場機遇，提升產品品質，優化產品結構，加推迎合市場需求的產品。透過優化開發和行銷節奏，集團致力保持銷售規模穩定增長，同時力爭量價同步增長。集團將主力推售「緣溪堂」、「禧瑞都」等豪宅系列，並同步加推「首創國際城」系列多個項目，藉以塑造全新市場形象，擴大品牌影響力，提高市場競爭力。

發展物業

本集團及其合營公司、聯營公司於期內實現部分竣工的項目包括緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town及成都A-Z Town，概約落成總建築面積約263,573平方米。

於二零零九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
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	60,731	55%
成都A-Z Town	住宅	119,849	55%
合計		263,573	

酒店業務

二零零九年上半年，集團旗下的酒店因受到金融危機、甲型H1N1流感等負面因素影響，中環假日酒店營業收入為約人民幣3,877萬元，比去年同期下降28%，平均入住率約54%，下降15個百分點。酒店業務收入佔集團總收入的比重由去年同期的5%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

回顧期內，集團按照中長期土地儲備規劃持續積累優質土地，進一步聚焦戰略中心城市，並繼續在已進入的城市擴大投資和影響力。京津地區方面，集團專注於加強與母公司首創集團基礎設施業務的協調互動，通過土地一級開發等非競爭性手段，在核心城市的核心地段，以低成本、低投入增加優質土地資源儲備。至於其他區域中心城市，集團重點關注大規模的綜合開發項目，藉以發揮集團作為「綜合地產營運商」的優勢。

二零零九年六月十二日，集團透過公開交易方式，以代價人民幣3.4億元成功購入北京朝陽區郎家園6號地。該地皮位於北京市CBD核心區，土地面積約2.3萬平方米，目前為工業用地，根據北京CBD整體規劃，未來為商業居住用地。該地皮位處典型的一線城市核心地段，緊鄰地鐵1號線，西接北京電視台新址，北隔長安街與萬達廣場相望，東邊為SOHO現代城。集團取得該地皮後，將立即展開土地整理規劃工作，加快推動項目的開發建設進程。

截至二零零九年六月三十日，集團擁有的土地儲備總未售樓面面積達662萬平方米，其中權益未售樓面面積348萬平方米。從未售樓面面積區域分佈看，北京佔6.4%，天津佔20.4%，瀋陽佔20.2%，成都佔16.1，重慶佔12.2%，西安佔19.7%及無錫佔5%；從土地類型分析，約88%為住宅用地，9%為商業用地，1%為寫字樓用地，2%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足集團未來四至五年發展需要，規模適中。

員工

截至二零零九年六月三十日，本集團擁有規模為516人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.2歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔15.3%，大學本科學歷員工佔62.2%。專業方面，具有中級職稱員工佔34.1%，具有高級職稱員工佔6.2%。

回顧期內，集團通過引入專業人才測評工具，提升人才甄選、晉升及評價的規範標準；通過高科技水準的培養，進一步完善人才發展體系；通過工作輪換、橫向交流等多種方式，全面拓展中高級管理人員、基層業務人員以及中長期儲備的新銳人才的職業發展通道。二零零九年上半年，集團總計實施包括中高級管理人員領導力系列、各專業系統專業技能系列、員工職業化系列培訓共計4,809學時。

回顧與展望

全國房地產市場概述

宏觀刺激政策效果顯現，中國經濟企穩復蘇，住宅成交活躍

二零零九年上半年，在中央關於應對國際金融危機一攬子計劃的刺激下，中國經濟增長的利好因素不斷增多，國民經濟企穩回升。上半年，國內生產總值人民幣139,862億元，同比增長7.1%，為中國經濟自二零零七年三季度同比增速連續七個季度回落後的首次加速，其中，二季度經濟增速明顯加快，GDP同比增長7.9%，增速比一季度加快1.8個百分點。城鎮居民人均可支配收入人民幣8,856元，同比增長9.8%，扣除價格因素，實際增長11.2%。二零零九年上半年，中國對外貿易持續下滑，出口同比下降21.8%，對經濟增長的貢獻為負數，內需和投資成為驅動經濟增長的兩大引擎，而住宅銷售則成為推動內需的亮點。二零零九年一至六月，全國商品房銷售面積34,109萬平方米，同比增長31.7%，其中，商品住宅銷售面積增長33.4%。商品房銷售額人民幣15,800億元，同比增長53.0%，其中，商品住宅銷售額增長57.1%。中國政府堅定實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，刺激國內需求快速增長，在信貸大幅增長的背景下，資金流動性較為充裕。隨著中國經濟回升，加上政府推行全新的行業、區域振興規劃，房地產市場將因而受惠，並將推動資產價格止跌回升。

(資料來源：國家統計局)

上半年房地產市場率先實現V型反彈，市場信心逐漸回復，房價止跌企穩

二零零九年上半年，全國房地產市場的整體發展可以概括為：「成交量增加刺激市場反彈，住宅需求帶動整體市場復蘇」。縱觀上半年，房地產市場積壓的剛性需求在政策利好的刺激下，於春節過後集中爆發，拉開了行業反彈的序幕。從第二季度開始，住宅市場與第一季度相比明顯更為活躍，成交量持續增長，成交價格也逐漸企穩回升，市場結構從三、四月份的「剛性需求」主導轉變為改善型住房和投資需求。多種需求逐步釋放，在房地產市場上形成了良性的需求氛圍，行業因而迅速出現V型反彈。在市場反彈及各項優惠政策的推動下，房地產開發企業的信心逐步回升，從而帶動未來房地產開發投資增長。二零零九年一至六月，全國完成房地產開發投資人民幣14,505億元，同比增長9.9%，增幅比一至五月提高3.1個百分點，其中，商品住宅完成投資人民幣10,189億元，同比增長7.3%，比一至五月提高3.1個百分點。自一月份開始，全國七十個大中城市的房價連續五個月呈現同比下降的趨勢；六月份，房價首次同比止跌回升，上漲0.2個百分點，漲幅比上月擴大0.8個百分點。與此同時，房價環比自三月份出現降幅縮小的態勢後，於六月份開始持續上漲，而六月份的環比上漲幅度為0.8個百分點，漲幅比上月擴大0.2個百分點。

(資料來源：國家統計局、國家發改委)

貨幣政策適度寬鬆，土地爭奪日趨激烈

二零零九年上半年，銀行信貸創下新高，新增人民幣貸款達7.37萬億元，同比增加人民幣4.92萬億元，遠遠超過年初預期全年新增貸款為人民幣5萬億元以上的目標。此外，國務院把普通商品住房項目投資的最低資本金比例從35%調低至20%，加大了房地產企業的財務杠杆。隨著中央政策於二零零九年略為放寬，房地產市場逐步回暖，拿地熱再現土地市場。回顧期內，各地土地市場出現復蘇跡象，一些有實力的企業紛紛重新拿地，並頻頻出現溢價成交的情況。一線城市由於土地資源有限，因而備受有實力的開發商青睞，故一線城市土地溢價普遍較高。在通脹預期的作用下，資金流動性充裕的大型企業購地導致大量資金流入土地市場，推高了土地價格，令土地市場的競爭更為激烈。

本集團投資的區域市場經濟運行情況

二零零九年上半年，集團已進入的主要城市均保持經濟平穩較快增長，居民收入水平不斷提高，房地產市場成交大幅增長。北京、天津、成都等城市的成交量已超越二零零七年水平；重慶、瀋陽、西安等城市的成交量則維持穩步增長的態勢。各城市完成房地產開發投資增速不斷加快，投資信心恢復。總體來看，集團進入的城市經濟發展穩定，居民收入增長較快，房地產市場前景廣闊。

市場	指標					
	地區生產總值		城鎮人均可支配收入		完成房地產開發投資	
	人民幣 (十億元)	同比變化	人民幣元	同比變化	人民幣 (十億元)	同比變化
全國	13,986.2	7.1%	8,856	11.2%	1,450.5	9.9%
北京	530.8	7.8%	13,567	9.3%	90.2	13.5%
天津	315.5	16.2%	10,133	13.4%	34.2	14.0%
瀋陽	205.4	14.0%	9,059	11.3%	46.3	28.5%
成都	195.1	14.3%	9,408	12.5%	38.4	-24.5%
重慶	232.2	12.5%	8,192	12.4%	43.4	13.2%
西安	107.6	13.3%	9,616	23.3%	31.4	26.1%
無錫	230.2	10.4%	13,322	10.1%	20.8	-5.6%

北京房地產市場概述

二零零八年北京奧運會取得空前成功，也大幅改善了北京的居住環境，城市交通、公共設施、基本生活配套等更為完善，進一步提升了北京的城市價值和國際影響力。二零零九年上半年，隨著政府落實鼓勵住房消費的政策，市場的強大購買力迅速釋放，呈現量價齊升的良好態勢，銷售面積和銷售額同比均錄得大幅增長。二季度，全市商品住宅銷售面積為581.4萬平方米，比一季度增長1.2倍。六月份銷售面積環比繼續呈上升趨勢，為203.3萬平方米，比五月份上漲14.9%。二零零九年上半年，北京市商品住宅銷售面積845.8萬平方米，比上年同期增長140%；房屋銷售價格比上年下降0.8%，其中新建商品住宅同比下降0.5%。從環比看，六月份新建商品住宅的價格環比上漲0.3%。從三月份開始，全市新建住宅銷售價格止跌回升，環比價格連續四個月持續上漲。中國經濟穩健復蘇，帶動北京市房地產開發投資增加，加上銷售形勢好轉和銀行放寬信貸政策，預期開發面積降幅將逐步縮小。

(資料來源：北京市統計局、北京房地產交易管理網、國家統計局)

天津房地產市場概述

由於國家加快推進京津一體化建設，天津作為京津城市帶的出海口，經濟增長潛力日益強大，加上正處於經濟發展的上升時期，房地產市場的投資快速增長、土地開發面積大幅增加。中央政府批准濱海新區成為全國綜合改革配套試驗區，並將其開發開放納入國家總體發展戰略佈局，也激發了市場對房地產投資的熱情。濱海新區的成立、京津新高速公路及城際鐵路等快速交通要道的建設，顯著改善了天津城市郊區的配套條件，也提升了區域價值，外來人口快速增長。目前，天津商品住宅市場已形成市內、郊區縣、濱海三區域齊頭發展的態勢，尤其是已成為中國經濟熱點的濱海新區，預計該地區未來對住宅的需求將倍增，市場前景看好。需求大、泡沫少正是天津市場的特點，也是該市場上半年樓市成交量強勢上揚的關鍵原因。此外，在城市改造拆遷的拉動下，目前客戶以家庭改善型購房者為主，而成交的房地產物業也從年初的小房值物業，轉變為總房款適中及居住條件較好的房地產項目。月均交易面積逐步增大，反映市場的購房者結構已經趨於多元化和合理化。二零零九年上半年，天津市商品住宅累計銷售562萬平方米，同比增長115%；房屋銷售價格同比上漲1.4%，房地產市場穩步回暖。

(資料來源：天津市統計局、國家統計局)

瀋陽房地產市場概述

近年，瀋陽經濟快速發展，就業情況持續改善，居住環境有所提升，城市競爭力顯著增強，吸引了越來越多外地人在當地購房置業。政府推出優惠政策及便捷的服務，也激發了外地居民的購房熱情。二零零九年上半年，瀋陽房地產市場呈現「先抑後揚」的發展態勢，房地產開發投資和施工面積大幅增長，商品房供銷結構進一步優化。目前，中小戶型、中低價位商品住宅依然是住房消費的主流產品，但中老年階層的改善型住房需求也日益增多。上半年，瀋陽的房地產抵押貸款金額大幅增加，公積金異地貸款顯現成效，外地人購房保持平穩發展。今年首六個月，外地人在瀋陽購買商品住宅19,243套，佔總成交套數的34%，比重較二零零八年進一步增加。外地人購房已經成為推動瀋陽市房地產市場持續健康發展的重要力量。另外，為了推動房地產市場健康發展，瀋陽市政府還加大了房地產項目配套設施的建設。上半年，瀋陽市商品住宅預售面積510.43萬平方米，同比增長13.38%；銷售金額人民幣187.45億元，同比增長21.81%。全市商品住宅銷售價格穩中有升，同比增長7.4%。

(資料來源：瀋陽市統計局、瀋陽市建委)

成都房地產市場概述

經歷二零零八年的地震災害，成都在全球金融危機的背景下仍然保持較快的增長。二零零九年上半年，當地災後重建工作進展順利，固定資產投資明顯增長。地震的影響正逐漸減退，成都以其經濟及社會發展成為國內的宜居城市。隨著二零零八年市場壓抑的剛性需求和改善型住房需求逐步釋放，成都樓市的投資潛力迅速回復，上半年成都房地產市場供需兩旺，量價齊升。二零零九年上半年，成都市商品房銷售面積達到780萬平方米，已超越了二零零八年全年的銷售量，同時優於二零零七年上半年587萬平方米的水平。踏入二零零九年以來，成都市主城區商品房月度成交均價持續上漲，月均環比上升幅度約3%，房屋銷售價格指數同比上漲1.4%。

(資料來源：成都市房管局、成都統計局)

重慶房地產市場概述

重慶的現代化城市建設水平日益提高，使其在全國的地位不斷提升。由於重慶房地產市場以剛性需求為主，市場發展健康，並沒有出現炒作和泡沫，因此與北京、上海、天津三個直轄市相比，重慶房地產市場的投資潛力巨大。此外，重慶人口眾多，隨著城市化進程加快，市場的潛在消費力強大。重慶正在進行城鄉一體化的實驗，未來的城市化速度將領先全國，而新增城市人口對住房的需求將有助重慶房地產市場的長期繁榮發展。二零零九年上半年，重慶住宅市場顯著回暖，供應成交活躍，價格平穩回升。今年一至六月，重慶主城區商品房成交面積1,616萬平方米，已經達到了二零零八年全年銷售量的91%，房屋銷售價格指數同比上漲1.4%。

(資料來源：重慶統計局、國家統計局)

西安房地產市場概述

西安作為西部重鎮，其房地產市場一直穩健發展。雖然去年受到全球金融危機的影響，但樓市價格相對平穩。二零零九年上半年，價格回調提升了市場的購買力，西安房地產市場強勁反彈，需求旺盛，市場成交量已經恢復到二零零七年上半年的水平，成交面積達444萬平方米，同比增長38.2%，達二零零七年全年商品房成交量的58.9%，其中，剛性需求是拉動樓市銷售量的核心推動力。二零零九年上半年，由於出現區域分化，因此城內商品房成交量有部分下滑，而城南區、高新區憑藉良好的生活配套及商業配套成為置業、投資的集結區域。二零零九年上半年，西安市商品房成交均價同比增長3.88%。西安房地產市場預期將保持穩定增長。

(資料來源：西安統計局、國家統計局)

無錫房地產市場概述

無錫是一個外向型經濟城市。雖然受外部經濟環境影響較大，但由於本地經濟基礎穩固，民營經濟發達，因此居民較為富裕。與此同時，無錫正處於城市化快速發展的階段，居民對商品房的購買力和購買欲望較少遭受外部經濟環境的影響。倘若市場宏觀環境沒有發生重大變化，無錫房地產市場的成交量將保持平穩。二零零九年上半年，無錫房地產市場持續回升，商品房銷售額高達人民幣223.27億元，同比增長73.2%，增速比去年同期提升了68.4個百分點；商品房銷售面積則達387.54萬平方米，同比增長70.4%，增速比去年同期提升了81.3個百分點。上半年，無錫市房屋銷售價格指數同比下降0.5%，價格總體走勢平穩，環比小幅回升。
(資料來源：無錫市統計局、無錫房地產指數、國家統計局)

展望

長期來看，中國房地產行業正處於成長階段。隨著城市化進程加快、人口紅利效益逐步體現及國民收入持續增長，中國房地產行業增長空間龐大。經過二零零八年的深度調整後，中國房地產市場的發展更趨理性。從中短期來看，未來宏觀經濟走勢和政策將成為影響房地產行業發展的關鍵因素。由於房地產行業是國民經濟的重要支柱產業，因此國家將繼續實施刺激消費、鼓勵購房的優惠政策，這將持續釋放市場巨大的剛性需求，對拉動經濟及內需極為重要。同時，在通脹的影響下，市民將調整資產組合，以提高資產升值潛力。高端住宅保值能力較高，市場前景廣闊。中央政府對房地產行業的調控政策將更加靈活。未來中央政府將通過微調二套房貸政策、加大土地供應和保障性住房的建設等手段，抑制價格過快上漲及避免行業大起大落，儘管短期內市場或因存貨消化過快而出現供應短暫偏緊的局面，但隨著房地產投資的反彈，未來的市場供應仍然充裕，房地產行業將健康平穩發展。

行業已進入新一輪發展週期。面對市場的機遇與挑戰，首創置業作為中國領先的大型地產綜合營運商，將繼續加強綜合營運優勢，以低成本擴充土地資源，不斷提升產品價值和公司價值。同時，集團將推動業務理性發展，力爭實現穩定增長。

集團將在二零零九年下半年繼續推行以下的發展策略：

- 一切以市場為導向，精確把握客戶需求，抓住市場機遇，全力促進銷售水平上新台阶；
- 不斷提高開發能力，穩健增長開發規模，將現有土地儲備及時有效地轉化為契合市場需求的產品；
- 通過標準化系統複製產品線，降低成本，加速資產周轉；
- 繼續加強與母公司基礎設施業務的協同互動，憑藉獨特的綜合營運優勢，優先增強京津地區的土地儲備；
- 抓住資本市場的有利機遇，全力推進公司債和A股發行，並利用國家信貸政策調整機遇，探索多種融資渠道。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零九年上半年，本集團的營業額約為人民幣2,453,940,000元(二零零八年：人民幣2,479,197,000元)，較二零零八年上半年略有降低。本期內本集團開發的和平里De小鎮、北京A-Z Town、成都A-Z Town、天津寶翠花都及緣溪堂等項目銷售入住狀況良好，營業額相對平穩。

二零零九年上半年，本集團實現的毛利率為39%，比二零零八年上半年毛利率34%有小幅增加，主要由於本集團二零零九年上半年實現收入的項目的售價較二零零八年上半年有所上漲，使得毛利率增加。

二零零九年上半年，本集團的經營溢利約為人民幣926,142,000元(二零零八年：人民幣784,373,000元)，較二零零八年上半年上升18%。

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。於二零零九年六月三十日，本集團的資產總額達到人民幣20,323,527,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣19,066,023,000元)(其中：流動資產為人民幣14,896,989,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣12,452,174,000元))，非流動資產為人民幣5,426,538,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣6,613,849,000元)，總負債為人民幣13,636,904,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣12,906,703,000元)(其中：流動負債為人民幣8,272,229,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣7,104,449,000元)，非流動負債為人民幣5,364,675,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣5,802,254,000元))，股東權益為人民幣6,686,623,000元(二零零八年十二月三十一日：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六月三十日的流動比率為1.8(二零零八年十二月三十一日：1.75)。

於二零零九年六月三十日，本集團現金及銀行存款人民幣2,714,307,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,147,142,000元)，有充足資金滿足營運需求。

於二零零九年六月三十日，本集團銀行貸款為人民幣5,845,000,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣6,383,500,000元)，其中長期貸款為人民幣5,275,000,000元(二零零八年十二月三十一日：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，於二零零九年六月三十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。本集團所有長期銀行貸款均為浮動利率貸款。

本集團於二零零九年六月三十日的淨資本負債比率為80%(二零零八年十二月三十一日：111%)。本集團淨資本負債比率的計算方法是將有息負債減去現金，銀行存款及受限制銀行存款後的餘額除以歸屬母公司股東權益總和。

3. 主要附屬公司的變動

本期內，本公司將全資持有的附屬公司天津伴山人家置業有限公司(「天津伴山」)45%的股權轉讓給Reco Ziyang Pte Ltd.。轉讓後，本公司仍持有天津伴山55%的股份並控制該公司。在此之後雙方又簽訂《增資協議》，將天津伴山註冊資本由人民幣63,330,000元增至美元60,000,000元。上述股權轉讓及增資均於二零零九年上半年完成。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零九年六月三十日，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。

於二零零九年六月三十日，銀行貸款人民幣4,200,000,000元(二零零八年十二月三十一日：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或以其他方式利用該等土地使用權獲得的收益)作抵押。

於二零零九年六月三十日，銀行貸款人民幣850,000,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,242,000,000元)以開發中物業人民幣350,876,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣454,051,000元)及從轉讓該等土地使用權或以其他方式利用相關物業獲得的收益作抵押。

於二零零九年六月三十日，銀行貸款人民幣270,000,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣300,000,000元)以酒店物業及土地使用權作抵押。

5. 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，於二零零九年六月三十日，尚未履行的擔保餘額為人民幣2,606,784,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,826,257,000元)。

二零零八年十二月，附屬公司北京融金房地產開發有限公司，分立為兩家公司——北京融金房地產開發有限公司和北京金融街國際酒店有限公司(「金融街酒店」)。金融街酒店承接了與酒店相關的資產及負債，並被歸為聯營公司。於二零零九年六月三十日，原分配給金融街酒店，金額約為人民幣550,407,000元的招商銀行借款本金及利息，其相關債務轉移工作正在進行中，因此，本集團仍然承擔相關連帶償還責任。

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(包括審閱截至二零零九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

本公司於截至二零零九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

在截至二零零九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
公司秘書
李聲揚

香港，二零零九年八月二十四日

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)、唐軍先生與及張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士與朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生。