

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)

二零一零年度業績公佈

財務摘要

- 營業額為人民幣6,492,649,000元(二零零九年：人民幣5,393,150,000元)。
- 經營溢利為人民幣1,947,131,000元(二零零九年：人民幣1,602,473,000元)。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣918,155,000元(二零零九年：人民幣538,435,000元)。
- 每股基本溢利為人民幣45.27分(二零零九年：人民幣26.55分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.18元(稅前)。(二零零九年：每股人民幣0.11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」)截至二零一零年十二月三十一日止全年(「本年度」)之綜合業績。

綜合損益表

		於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	6,492,649	5,393,150
銷售成本	4	(4,257,954)	(3,664,999)
毛利		2,234,695	1,728,151
其他收益 — 淨額	3	83,875	135,002
銷售及推廣成本	4	(183,198)	(119,874)
管理費用	4	(188,241)	(140,806)
經營溢利		1,947,131	1,602,473
融資收入	5	63,624	64,419
融資成本	5	(100,570)	(253,423)
融資成本 — 淨額		(36,946)	(189,004)
應佔溢利減虧損：			
— 共同控制實體		(15,030)	20,364
— 聯營公司		10,479	(6,589)
處置聯營公司		—	83,051
除稅前溢利		1,905,634	1,510,295
所得稅費用	6	(844,709)	(622,005)
本年溢利		1,060,925	888,290
應佔溢利：			
本公司權益持有人		918,155	538,435
少數股東權益		142,770	349,855
		1,060,925	888,290
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	45.27	26.55
股息	8	365,033	223,076

綜合全面收入報表

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利	1,060,925	888,290
其他全面收入		
可出售財務資產公平值(損失)/收益		
扣除遞延稅項	(14,931)	112,029
處置可出售財務資產轉出 的儲備扣除遞延稅項	(24,734)	(2,545)
處置待出售已落成物業轉出 的儲備扣除遞延稅項	(29,888)	(169,534)
匯兌損益	(661)	—
稅後其他全面收入	(70,214)	(60,050)
年內全面收入	990,711	828,240
應佔全面收入：		
— 本公司權益持有人	862,885	563,152
— 少數股東權益	127,826	265,088
	990,711	828,240

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		529,355	541,564
土地使用權		43,743	44,789
開發中物業		—	2,910,208
投資性物業		893,890	—
共同控制實體		125,897	790,605
聯營公司		1,333,060	1,312,003
可供出售財務資產		140,615	207,088
遞延稅項資產		168,912	58,288
應收賬款及其他應收款項		395,453	—
		<u>3,630,925</u>	<u>5,864,545</u>
流動資產			
存貨		3,742	3,600
待出售已落成物業		2,288,880	2,300,203
開發中物業		12,818,683	5,866,747
土地開發		266,956	69,585
應收賬款及其它應收款項	9	3,084,101	3,340,372
受限制銀行存款		30,624	97,311
現金及現金等價物		8,429,444	4,879,372
		<u>26,922,430</u>	<u>16,557,190</u>
總資產		<u><u>30,553,355</u></u>	<u><u>22,421,735</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
	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		170,177	183,918
保留溢利			
— 擬派末期股息		365,033	223,076
— 其他		1,715,317	1,202,912
		<u>5,265,933</u>	<u>4,625,312</u>
少數股東權益		<u>2,403,581</u>	<u>2,051,433</u>
總權益		<u>7,669,514</u>	<u>6,676,745</u>
非流動負債			
借貸		7,468,391	5,509,821
遞延稅項負債		145,039	94,342
		<u>7,613,430</u>	<u>5,604,163</u>
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	10	4,144,742	3,338,749
預收賬款		7,336,834	4,719,021
應繳稅款		1,406,485	987,232
借貸		2,382,350	1,095,825
		<u>15,270,411</u>	<u>10,140,827</u>
總負債		<u>22,883,841</u>	<u>15,744,990</u>
總權益及負債		<u>30,553,355</u>	<u>22,421,735</u>
流動資產淨值		<u>11,652,019</u>	<u>6,416,363</u>
總資產減流動負債		<u>15,282,944</u>	<u>12,280,908</u>

賬目附註

1. 編制基準

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之重估作出修訂。

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

以下新準則和準則修改必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採用。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27「合併和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，購買業務的所有付款必須按購買日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在綜合收益表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。

香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。

香港會計準則17(修改)「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據國際會計準則/香港會計準則17的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年一月一日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，并未將任何租賃土地分為融資租賃。

香港財務報告準則8(修改)，只有當分部資產信息需要定期提供給首席經營決策者，才需要披露此信息。此修改由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效，且本集團已採納。

(b) 必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納的新和修改準則和解釋，但目前與本集團無關(雖然其可能會影響未來的交易和事項的會計記賬)

香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告17「向所有者分配非現金資產」(由二零零九年七月一日或之後起生效)。此項解釋在二零零八年十一月公佈。此項解釋就主體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則5亦已被修改，規定資產只能夠在其現有狀況下可供分派，而此分派極有可能時才可分類為持作分派。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告18「客戶資產轉讓」，適用於二零零九年七月一日或之後收到的資產轉讓。此解釋澄清香港財務報告準則的規定，有關主體從客戶收取一項不動產、工廠及設備項目而主體必須使用該項目以將客戶聯繫至網絡或向客戶持續供應貨品或服務(例如供應水、電或煤氣)的協議。在某些情況下，主體從客戶收取的現金只可用於購買或興建該項不動產、工廠及設備項目，以便將客戶聯繫至網絡或向客戶持續供應貨品或服務(或兩者兼備)。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告9「嵌入衍生工具的重估」及香港會計準則39「金融工具：確認和計量」，由二零零九年七月一日起生效。對香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告9的修改要求當主體將一項混合式金融資產自「以公允價值計量且其變動計入損益」類別重新分類時，主體應評估嵌入衍生工具是否應與主合同分開入賬。此評估應根據主體首次成為合同一方日期與任何合同修改大幅度改變合同現金流量日期兩者的較後者的當時情況而作出。如主體無法作出是項評估，則混合式工具必須全數繼續分類為以公允價值計量且其變動計入損益。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告16「境外經營的淨投資套期」，由二零零九年七月一日起生效。此修改說明，在境外經營的淨投資套期中，只要符合香港會計準則39有關淨投資的指定、文件存檔和有效性的規定，合資格套期工具可由主體或集團內主體持有，包括境外經營本身。由於在集團不同層次內可能有不同指定，因此集團必須清楚將其套期策略作文件存檔。香港會計準則38(修改)「無形資產」由二零一零年一月一日起生效。此修改澄清在業務合併中購入無形資產公允價值的計量指引，而假如每項無形資產有類似的可使用年期，容許將無形資產組合為單一資產。

香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」。此修改澄清了透過發行權益而對負責進行結算，則對該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義，此修改容許一項負債被分類為非流動(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產，以將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。

香港會計準則36(修改)「資產減值」，由二零一零年一月一日起生效。此修訂本澄清了減值測試目的，商譽應變分配到的最大現金產出單元(或單元組)為香港財務報告準則8「經營分部」第5節定義的經營分部(即在總匯類似經濟特質的經營分部之前)。

香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日起生效。除了納入香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告8「香港財務報告準則2」的範圍和香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告11「香港財務報告準則2-集團和庫存股交易」外，此修改亦擴闊了香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告11的指引，針對未為該解釋所涵蓋有關集團安排的分類。

香港財務報告準則5(修訂本)「持有待售非流動資產及終止經營」，說明分類為持有待售非流動資產(或處置組)或終止經營規定的有關披露。此修改亦澄清了國際會計準則/香港會計準則1的一般規定仍然適用，尤其是第15節(達致公允表達)和第125節(估計來源的不確定性)。

(c) 已公佈但於二零一零年一月一日未生效及無提早採納的新準則、修改和解釋

本集團及公司對此等新準則和解釋的影響的評估如下。

香港財務報告準則9「金融工具」，在二零零九年十一月發佈。此準則為取代香港會計準則39「金融工具：確認和計量」的第一步。香港財務報告準則9推出有關分類和計量金融工具的新規定，並很有可能影響集團金融工具的會計入賬。直至二零一三年一月一日止，此準則尚未適用，但容許提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則9的全面影響；然而預期其對本集團並無重大影響。

「配股的分類」(對香港會計準則32的修改)，在二零零九年十月發佈。此修改適用於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間，並容許提早採納。此修改針對以發行人功能貨幣以外貨幣為單位的配股的會計入賬。若符合若干條件，此等配股現分類為權益，而不論行使價的貨幣單位。之前，此等配股必須入賬為衍生負債。根據香港會計準則8「會計政策、會計估計變更和差錯」，此修改將追溯應用。本集團將由二零一一年一月一日起應用。

香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，自二零一零年七月一日起生效。此解釋澄清當債務人重新商討其債務條款，從而透過向主體債權人發行權益工具以取代負債(即「以股換債」)的會計入賬法。在損益中確認的利得或虧損為所發行權益工具的公允價值與金融負債賬面值之間的差額。如權益工具的公允價值未能可靠計量，將以金融負債的公允價值計量以反映該權益工具的公允價值。本集團將由二零一一年一月一日起應用此解釋。預期不會對本集團或本公司的財務報表有任何影響。

最低資金規定的預付款(香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14的修改)。此修改更正香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14和「香港會計準則19-設定受益資產、最低資金規定及其相互關係」的一項意外後果。如沒有此修改，主體不容許就最低資金供款的自願性預付款產生的任何盈餘，確認資產。當香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14發佈時，這不是預期中的，因此該解釋已被修改。此修改適用於二零一一年一月一日開始的年度期間，並容許提早採納。此修改必須追溯應用於呈報的最早比較期間。預期不會對本集團的財務報表有任何影響。

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。本集團從商業角度出發，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、成渝以及其他地區。

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。

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。

截至二零一零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	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	4,416,757	1,089,533	564,458	468,155	88,279	6,627,182
扣除：分部間營業額	—	—	—	(134,533)	—	(134,533)
對外客戶營業額	<u>4,416,757</u>	<u>1,089,533</u>	<u>564,458</u>	<u>333,622</u>	<u>88,279</u>	<u>6,492,649</u>
分部除稅前溢利／(虧損)	<u>1,508,248</u>	<u>317,158</u>	<u>15,828</u>	<u>165,704</u>	<u>(18,455)</u>	<u>1,988,483</u>
折舊	3,328	393	1,361	2,966	24,970	33,018
攤銷	—	—	—	—	1,046	1,046
提撥／(轉回) 資產減值	—	—	—	1,215	(12)	1,203
融資收入	14,600	6,282	38,928	3,703	111	63,624
融資成本	(53,745)	(26,365)	—	(315)	(13,148)	(93,573)
分估業績						
— 共同控制實體	—	—	—	(15,030)	—	(15,030)
— 聯營公司	—	—	—	10,479	—	10,479

其他分部主要包括本公司位於無錫、瀋陽、西安和佛山的開發物業。

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	成渝 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	2,864,636	1,081,057	975,140	387,334	84,983	5,393,150
分部除稅前溢利／(虧損)	1,347,500	144,374	132,217	169,262	(27,168)	1,766,185
折舊	2,092	809	422	1,689	25,915	30,927
攤銷	—	—	—	—	1,046	1,046
轉回資產減值	—	—	—	13,209	—	13,209
融資收入	16,802	3,963	2,822	40,745	87	64,419
融資成本	(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)

將分部除稅前溢利調節為本集團除稅前溢利：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分部除稅前溢利	1,988,483	1,766,185
本部運營費用	(129,681)	(97,739)
本部融資成本	(6,997)	(205,319)
處置可出售財務資產收益	32,979	38,956
可出售財務資產股利收益	2,835	9,201
分步實現企業合併原持股比例 按公允價值調增產生的收益	19,891	—
收購的可識別淨資產的公允價值 大於支付對價的差額	5,264	—
其他	(7,140)	(989)
除稅前溢利	1,905,634	1,510,295

公司註冊地為中國，截至二零一零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(二零零九年：無)。

二零一零年十二月三十一日，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(無因保險合約產生的僱員福利資產和權利)為人民幣3,321,398,000元(二零零九年：人民幣5,599,169,000元)，本集團無位於其他國家的非流動資產(二零零九年：無)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團單筆交易收入超出總收入的10%的兩位重要客戶之金額分別為人民幣1,098,363,000元和人民幣830,132,000元(二零零九年：無)。

3. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	32,979	38,956
處置附屬公司(損失)/收益	(396)	8,077
匯兌收益	5,685	178
購買共同控制實體收益	—	59,844
收購的可識別淨資產的公允值大於支付對價的差額	5,264	—
政府補助	—	16,048
可出售財務資產股利	2,835	9,201
無需歸還的負債	19,996	—
分步實現企業合併原持股比例 按公允價值調增產生的收益	19,891	—
其他	(2,379)	2,698
	<u>83,875</u>	<u>135,002</u>

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
折舊	39,866	35,921
攤銷	1,046	1,046
提撥/(轉回)呆賬準備	1,203	(13,209)
僱員福利開支(包括董事酬金)	94,955	98,826
廣告推廣費用	80,682	54,629
物業銷售成本	3,800,681	3,291,906
與酒店業務相關的存貨銷售成本	9,197	11,173
營業稅及其它稅項	374,994	292,790
辦公費用	46,191	24,720
核數師酬金	6,968	6,500
諮詢費用	32,057	13,234
銷售佣金	75,762	61,705
與酒店業務相關的能源費用	7,205	7,364
與酒店業務相關的管理費用和資產保養維修費用	14,865	13,929
其他	43,721	25,145
	<u>4,629,393</u>	<u>3,925,679</u>

5. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	335,956	395,092
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	4,931	15,414
須於五年內全部償還的其他貸款	58,334	30,079
應收款折現	49,716	—
	<u>448,937</u>	<u>440,585</u>
減：按資本化年利率4.86%至10.5% (二零零九年：5.13%至6.80%) 計入開發中物業之利息金額	<u>(348,367)</u>	<u>(187,162)</u>
融資成本	100,570	253,423
融資收入：		
銀行存款的利息收入	(38,018)	(32,034)
給予聯營公司及共同控制實體貸款的利息收入	(25,606)	(32,385)
融資收入	<u>(63,624)</u>	<u>(64,419)</u>
	<u>36,946</u>	<u>189,004</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(二零零九年：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%(二零零九年：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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本年所得稅		
— 中國所得稅	463,154	325,331
— 土地增值稅	469,478	289,159
合計	<u>932,632</u>	<u>614,490</u>
遞延稅項	<u>(87,923)</u>	<u>7,515</u>
所得稅費用	<u>844,709</u>	<u>622,005</u>

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	1,905,634	1,510,295
按中國法定稅率25%計算所得稅(二零零九年：25%)	476,409	377,574
無須課稅之收入	(12,238)	(17,262)
佔共同控制實體和聯營公司的溢利份額	1,138	(3,444)
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	13,091	10,671
較高的中國土地增值稅率的影響	352,108	216,869
當期未確認遞延所得稅資產之可抵扣虧損	13,897	21,473
當期未確認遞延所得稅資產之可抵扣暫時性差異	304	48
所得稅費用	844,709	622,005

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	918,155	538,435
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)	45.27	26.55

本集團在二零一零年及二零零九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

截至二零一零年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣223,076,000元(相當於二零零九年末期股息每股人民幣0.11元)。

於二零一一年三月二十八日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派二零一零年末期股息每股人民幣0.18元，合計人民幣365,033,000元；該股利分配須在二零一一年五月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，但將影響二零一一年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
二零一零年擬派末期股息，每股人民幣0.18元 (二零零九年：每股人民幣0.11元)	365,033	223,076

9. 應收賬款及其他應收款項

於二零一零年十二月三十一日以及二零零九年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	381,535	45,554
三年以上	7,673	7,832
	389,208	53,386

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。於報告日期的最大借貸風險為以上所提及的各類應收款項，本集團不持有其餘間接擔保物。

10. 應付賬款及其他應付款項

於二零一零年和二零零九年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	9,965	13,149
一年以上	—	355
	9,965	13,504

業績及股息

本集團之營業額較去年同期上升20%至人民幣6,492,649,000元(二零零九年：人民幣5,393,150,000元)，本集團截至二零一零年十二月三十一日止經營溢利較去年同期上升22%至人民幣1,947,131,000元(二零零九年：人民幣1,602,473,000元)，權益持有人應佔溢利較去年同期增長71%至人民幣918,155,000元(二零零九年：人民幣538,435,000元)。

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.18元(二零零九年：每股人民幣0.11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，並於二零一一年四月二十九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。對於股東身份的確認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

本公司將於二零一一年五月三日至二零一一年五月九日日(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二零一一年四月二十九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。預期末期股息將於二零一一年六月底派付。

業務回顧

二零一零年是房地產調控政策頻出的一年，隨著抑制投資性住房需求、增加住房特別是保障性住房供應，加強市場管理和監督等一系列調控政策在全國各主要城市的深化落實，中國房地產市場經歷了起伏不平的一年，市場需求結構和供求關係發生了顯著改變，房價漲幅逐漸回落，成交量從快速下降到回升企穩，以首次置業為主的剛性需求逐漸成為市場主導。本集團支持上述調控措施，深信該等調控措施有利於房地產市場之長期健康發展。

二零一零年，本集團的營業額為人民幣6,492,649,000元，較去年增長20%，經營溢利為人民幣1,947,131,000元，較去年增長22%。股東應佔溢利為人民幣918,155,000元，較去年增長71%，每股基本盈利為人民幣0.4527元，去年同期為人民幣0.2655元。董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.18元（二零零九年：每股人民幣0.11元）。

回顧年內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

多城市佈局，業務規模持續擴大。集團已於全國四大區域十個城市佈局27個項目，二零一零年新開工面積203萬平方米，開復工面積324萬平方米，較去年同期分別增長184%和72%。二零一零年，集團在售項目由二零零九年的16個上升為22個，實現簽約銷售金額人民幣125億元，同比增長17.6%。且隨著傳統住宅開發、新型住宅產業綜合體、土地開發等多條業務線的推進和開發節奏的加快，二零一一年將有更多項目推盤銷售，支撐業績穩健增長。

新型住宅產業綜合體產品線首戰告捷。二零一零年十二月，位於北京房山的芭蕾雨·悅都盛大開盤，當天實現簽約認購金額人民幣5億元，奧特萊斯商業部分已開工建設，預計將於二零一一年正式營業。「芭蕾雨」系列為公司重點打造的以奧特萊斯世界名品折扣店為主要標誌的新型住宅產業綜合體項目，年內，該系列位於廣東佛山、浙江湖州的項目亦全部實現開工，預計可於二零一一年推向市場。根據集團的戰略規劃，「芭蕾雨」系列還將繼續在華中、東北、海南等地區佈局旗艦中心，推動該新型住宅產業綜合體產品線的快速複製與發展。

助力城市化，土地開發業務穩步推進。公司發揮與母公司首創集團基礎設施業務的協同效應和城市綜合運營方面的領先優勢，積極參與城市土地開發與管理，助力主流區域城市化進程，提升區域價值。年內，集團已完成北京、天津、南京、海南等地多個項目考察，並就北京順義北石槽、北京平谷金海湖、南京六合新城、海南大樂城等多個項目與當地政府達成合作意向，土地開發意向面積逾1000萬平方米，其中已取得土地一級開發授權的土地面積近300萬平方米。

創新資本運作，多管道融資取得突破。二零一零年，在房地產信貸不斷收緊的形勢下，集團提前應對並成功把握融資視窗，利用信託融資成功籌集資金人民幣25.5億元。

發佈「全價值·全生活」品牌理念，全面提升品牌形象。二零一零年，集團提出「全價值·全生活」品牌理念，整合旗下在售樓盤和多個合作夥伴，全面展開品牌及客戶服務的升級行動。「全價值·全生活」品牌理念旨在引領公司進入客戶需求主導的全新發展階段，「全價值」宣導超越房地產業本身，從而為產業、城市、社會、股東、投資者及客戶創造更全面的價值；「全生活」宣導超越供應房屋本身，從而在一站式物業、生活配套、商業運營、聯盟優享、互動溝通等方面為客戶開創更全程的服務。

優化績效考核體系，構建價值運營平台。二零一零年，集團重新審視績效考核體系，以股東IRR、可創造價值淨利潤為主要考核指標，由推動式計劃管理全面轉變為「領先指標」拉動式計劃管理。總部由運營管控轉向對城市公司的戰略、資源及其配置的管控；城市公司平台實體化，明確「利潤、成本、發展」的戰略定位，從計劃執行者向制定者轉型，逐漸成為紮根本土、協同品牌、創造利潤的價值運營平台。

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司年內實現部份竣工的項目是北京禧瑞都、北京北環中心、天津首創國際城、天津溪綫郡、成都A-Z Town、瀋陽首創國際城、瀋陽棋盤山1號、西安首創國際城，概約落成總建築面積約708,232平方米。

於二零一零年落成之發展項目

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
北京禧瑞都	住宅	79,427	100%
北京北環中心	寫字樓	125,494	100%
天津首創國際城	住宅	97,619	55%
天津溪綫郡	住宅	48,947	40%
瀋陽首創國際城	住宅	161,084	30%
瀋陽棋盤山1號	住宅／商業	64,183	50%
成都 A-Z Town	商業	19,718	55%
西安首創國際城	住宅／商業	111,760	40%
合計		<u>708,232</u>	

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(京津地區)	339,189	17,451	5,919,082
北京緣溪堂	12,019	52,098	626,160
北京禧瑞都	23,239	58,773	1,365,820
北京和平大道	22,341	35,505	793,220
北京芭蕾雨·悅都	33,912	15,878	538,450
天津寶翠花都	2,070	8,407	17,402
天津首創國際城	128,880	10,501	1,353,321
天津溪堤郡	23,475	11,191	262,697
天津福緹山	76,535	10,479	802,042
天津福特納灣	16,718	9,569	159,970
住宅部分(京津以外地區)	705,024	6,135	4,325,514
瀋陽首創國際城	84,355	5,788	488,240
瀋陽棋盤山1號	30,955	10,626	328,940
成都A-Z TOWN	5,071	10,475	53,120
成都首創國際城	139,815	5,776	807,640
成都東西元	68,781	4,470	307,440
西安首創國際城	168,265	5,489	923,620
重慶鴻恩國際生活區	95,571	6,186	591,190
無錫首創雋府	72,023	6,820	491,204
無錫首創悅府	40,188	8,314	334,120
商業/寫字樓部分	95,705	21,067	2,016,194
北京A-Z TOWN	5,293	25,025	132,459
北京森林會議中心	28,535	17,522	500,000
北京北環中心	43,313	23,595	1,021,990
北京主語城	7,344	29,257	214,865
天津寶翠花都	2,400	25,375	60,900
成都首創國際城	8,820	9,748	85,980
車位	50,740	4,100	208,039
北京緣溪堂	1,376	8,612	11,850
北京A-Z TOWN	12,067	3,402	41,049
北京和平大道	994	3,592	3,570
北京北環中心	10,634	6,866	73,010
北京主語城	3,940	5,792	22,820
成都A-Z TOWN	18,902	2,541	48,030
成都首創國際城	2,827	2,727	7,710
合計	1,190,658		12,468,829

二零一零年以來，以「限貸、限購」為主的房地產調控政策密集出台，調控對象直指投資、投機性購房，以自住為主的剛性需求逐漸成為市場主流。集團順應市場調控下需求的結構變化，全面加快二、三線城市項目開發節奏，並主動調整產品設計和配置，提高中小戶型、中低總價產品的比重，同時提出「全價值·全生活」的品牌理念，整合旗下在售樓盤和多個合作夥伴，全面開展品牌升級行動，以更高性價比的產品和更全程的服務鞏固市場地位，擴大市場份額，銷售業績再創新高。年內公司新推盤面積150萬平方米，同比增長68%，其中120平方米以內中小戶型產品佔80%以上。全年在售樓盤數目由二零零九年的16個上升為22個，其中京津地區在售項目12個，成都、無錫、瀋陽、西安、重慶等二、三線城市在售項目10個。

二零一零年，公司除繼續鞏固京津地區的優勢地位，銷售業績保持穩定增長外，其他城市市場份額亦快速提升，全國多城市佈局進入收穫期。年內，京津地區銷售金額同比增長12%，新推盤項目主要為北京禧瑞都1號樓、北京和平大道三期、北京芭蕾雨·悅都、天津首創國際城四至六期、天津福緹山和天津福特納灣。環渤海地區另一城市瀋陽的簽約銷售金額同比增長210%，年內新推出瀋陽棋盤山1號、瀋陽首創國際城二期等項目。中西南區域銷售金額同比增長116%，年內新推成都國際城三期、成都東公元、西安國際城三期、重慶鴻恩國際生活區等項目。長三角區域新推出無錫首創悅府及無錫首創雋府四期，簽約銷售金額同比增長112%。

年內，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、聯營公司售樓簽約面積約119萬平方米，比去年同期增長17.8%，其中住宅部分簽約面積約104萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣125億元，比上年增長17.6%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣102億元。

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截至二零一零年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣88,279,000元，與去年同期基本持平，平均入住率約64%，上升4個百分點。鑒於酒店業務收入佔集團總收入比重不斷下降，集團正考慮逐步退出單一酒店的開發經營，逐步探索住宅、商業、教育地產、工業園、酒店等多種業態多元複合的新型綜合體營運模式。

土地儲備

年內，集團按照中長期土地儲備戰略規劃，聚焦京津等戰略中心城市，深耕成都、西安、重慶等中西南區域已進入城市，同時開拓南京、無錫、鎮江為重點的長三角區域和開拓佛山、海南為重點的泛珠三角區域，形成四大區域、以點帶面的均衡佈局；在業務模式方面積極創新，初步形成傳統住宅開發、新型住宅產業綜合體開發、土地開發等三條業務線，充分發揮集團綜合營運優勢，與母公司首創集團基礎設施業務協同互動、創新與GIC、國家開發銀行等境內外大型金融機構的合作模式，拓寬國際專業合作夥伴資源，綜合運用招拍掛和併購等多種手段持續儲備優質項目資源。

年內，集團以奧特萊斯產品線為重點的新型住宅產業綜合體業務加速推進。二零一零年二月，集團透過公開拍賣方式以總代價人民幣9.26億元取得位於北京房山長陽鎮項目，規劃建築面積36萬平方米，正式建立起該產品線在長三角、珠三角和環渤海三大區域的戰略佈局。

二零一零年十月，集團透過公開掛牌方式以總代價人民幣1.65億元取得江蘇鎮江國家大學科技園住宅項目，規劃建築面積22萬平方米，進一步鞏固了集團在長三角區域的市場地位。

年內，集團積極探索與母公司基礎設施業務協同互動的土地開發業務模式，已完成北京、天津、南京、海南等地多個項目考察，並就北京順義北石槽、北京平谷金海湖、南京六合新城、海南大樂城等多個項目與當地政府部門達成合作意向，其中已取得土地一級開發授權的土地面積近300萬平方米。

截至二零一零年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備總建築面積900萬平方米，可售樓面面積745萬平方米（權益可售樓面面積441萬平方米）。從可售樓面面積區域分佈看，京津地區佔21.8%，成渝地區佔20.3%，無錫佔2.7%，西安佔14.2%，瀋陽佔9.6%，佛山佔21.1%，湖州佔7.6%，鎮江佔2.7%。從土地用途計算，約85%為住宅用地，13%為商業用地，2%為酒店用地。此外，集團已取得一級開發授權土地面積近300萬平方米，預計總建築面積逾300萬平方米。現有的土地儲備足以滿足集團未來三至四年發展需要，規模適中。

房地產調控政策預計仍將深入，在土地供應增長和開發商資金壓力下，土地價格有望回落，集團將持續關注土地市場的低吸機會，通過土地開發、併購及公開市場招拍掛等組合方式加快優質土地資源的獲取。二零一一年以來，集團通過收購方式取得北京密雲項目，規劃建築面積28萬平方米，繼續鞏固集團於北京地區之優勢地位；迅速把握住宅限購後的商務地產機遇，通過公開市場成功競得青島城陽之寫字樓及商務公寓項目，規劃建築面積24萬平方米；

通過早期介入土地開發，成功競得天津武清19萬平方米住宅項目，標誌集團土地一二級聯動開發業務模式取得實質性突破，並為全國範圍內拓展土地開發業務積累了寶貴經驗。截至二零一一年三月二十五日，集團土地儲備總建築面積971萬平方米，可售樓面面積808萬平方米，其中權益可售樓面面積504萬平方米。

展望

房地產行業對中國經濟的貢獻短期內無法取代

當前的房地產業已經發展成為包含土地、建築、家居、建材和金融服務等多鏈條、多部門的重要產業。房地產對於中國的經濟增長貢獻卓著。中國經濟的高速發展，城市化的進程帶動了城市的就業和人口增加，以及人們收入水平的提高，加上商業和服務業的發展，都形成對房地產的大量需求。未來，房地產的發展空間依然很大，我國的城市化比率和國外相差甚遠，「居者有其屋」的目標尚未實現，房地產仍然可以成為經濟增長的重要動力。中國房地產市場持續增長的發展趨勢是由未來中國經濟增長和城市化發展的現實需要所決定的。國家對房地產政策在不斷進行調整，總體走向趨於合理，但民眾對房地產的剛性需求依然強勁，國家政策的調整將推動行業整合、擴大市場供給、優化供應結構、合理引導需求、加強市場監管，逐步形成和完善「市場+保障」的雙重供應，房價將回歸理性，呈現平穩漸進的發展趨勢。中國房地產業將會更加健康穩定和成熟。

為此，集團將在二零一一年推行以下發展戰略：

- 加快現有項目開發，加速周轉，鞏固市場份額
- 加速完善以客戶需求為中心的業務標準化運營體系
- 創新發展，開拓住宅開發與產業發展相結合的綜合營運新模式
- 打造以資源協同、綜合營運、土地開發為競爭優勢的土地儲備新模式
- 持續推動金融創新，進一步優化資金結構和資金成本，保障發展需求
- 實施以股東回報及資金周轉為核心的價值運營，提高整體運營的精准性及時效性，實現規模擴張與效率增長的有機結合

財務分析

1. 收入和經營業績

二零一零年度，本集團的營業額約為人民幣6,492,649,000元(二零零九年：人民幣5,393,150,000元)，較二零零九年度上升約20%。本年度本集團開發的商業項目北環中心，住宅項目北京禧瑞都、北京緣溪堂、天津國際城、成都國際城、北京A-Z Town、成都A-Z Town、天津寶翠花都及江蘇首創雋府等銷售入住狀況良好，營業額平穩上升。

二零一零年度，本集團實現毛利率約34%，比二零零九年度毛利率32%有所上升，主要由於本集團北京以外地區的住宅項目毛利率較二零零九年度有較大幅度提高。

二零一零年度，本集團的經營溢利約為人民幣1,947,131,000元(二零零九年：人民幣1,602,473,000元)，較二零零九年度上升約22%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧年內，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。於二零一零年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣30,553,355,000元(二零零九年：人民幣22,421,735,000元)，非流動資產為人民幣3,630,925,000元(二零零九年：人民幣5,864,545,000元)，總負債為人民幣22,883,841,000元(二零零九年：人民幣15,744,990,000元)，其中，流動負債為人民幣15,270,411,000元(二零零九年：人民幣10,140,827,000元)，非流動負債為人民幣7,613,430,000元(二零零九年：人民幣5,604,163,000元)，股東權益為人民幣7,669,514,000元(二零零九年：人民幣6,676,745,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一零年十二月三十一日的流動比率為1.76(二零零九年：1.63)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為人民幣8,429,444,000元(二零零九年：人民幣4,879,372,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行貸款、信託貸款及公司債券共計人民幣9,548,391,000元(二零零九年：人民幣6,250,710,000元)，其中長期貸款、信託貸款及債券為人民幣7,468,391,000元(二零零九年：人民幣5,286,710,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開放項目的資金需求。

於二零一零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。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本公司於二零一零年十二月三十一日的淨資本負債率約為26%(二零零九年：35%)。本公司淨資本負債率的計算方法是將有息負債扣除現金及銀行結餘淨額後，除以歸屬於母公司的股東權益。

3. 主要附屬公司、主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年度，本集團通過收購外方股東權益，間接增持原共同控制實體 — 奧特萊斯置業廣東有限公司5%的股權，並同時修改其公司章程，獲得對奧特萊斯置業廣東有限公司的實質控制權，奧特萊斯置業廣東有限公司成為本集團之附屬公司，本集團合計持有其55%股權。

本年度，本集團通過修改公司章程獲得對原共同控制實體 — 重慶首創新石置業有限公司的實質控制權，重慶首創新石置業有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其50%股權。

本年度，本集團購入原共同控制實體 — 北京安順園房地產開發有限公司45%股權。收購完成後，北京安順園房地產開發有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其95%股權。

本年度，本集團購入原聯營公司 — 北京商宜置業有限公司22%股權。收購完成後，北京商宜置業有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其69%股權。

本集團之附屬公司北京首創奧特萊斯房山置業有限公司於二零一零年五月成立，本集團持有其99%股權。

本集團之附屬公司北京首創中北基礎設施投資有限公司於二零一零年六月成立，本集團持有其100%股權。

本年度，本集團與國開金融有限責任公司簽署股權轉讓協議，向其轉讓本集團持有的京津同城(天津)投資有限公司40%的股權。轉讓交易完成後，本集團持有京津同城50%的股權。按照京津同城各投資方簽署的增資協議，本集團擁有對京津同城51%的表決權，京津同城仍屬於本集團的附屬公司。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一零年十二月三十一日，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。

5. 抵押貸款

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,211,560,000元(二零零九年：人民幣1,010,000,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款3,550,000,000元(二零零九年：人民幣3,859,000,000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。

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣240,000,000元(二零零九年：人民幣270,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

信託貸款人民幣700,000,000元(二零零九年：無)由本公司持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，并由本公司提供擔保；信託貸款人民幣825,000,000元(二零零九年：無)由本公司持有的對子公司的股權作為質押取得；信託貸款人民幣750,000,000元(二零零九年：無)由本集團持有的待出售已落成物業作為抵押取得；信託貸款人民幣282,620,000元(二零零九年：無)由第三方擔保。

6. 公司債券

於二零一零年十二月三十一日，本公司發行的5年期價值為人民幣1,000,000,000元的公司債券無提前贖回情況發生。

7. 或然負債

(a) 財務擔保

- (i) 本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零一零年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣2,973,167,000元(二零零九年：人民幣3,122,583,000元)。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，本公司除對附屬公司的人民幣700,000,000元(二零零九年：人民幣125,000,000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。

(b) 連帶責任

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。於二零一零年十二月三十一日，原分配給金融街酒店，金額約為人民幣479,826,000元(二零零九年：人民幣528,886,000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。

人力資本

截至二零二零年十二月三十一日，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%，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二零二零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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，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

本集團的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。

審計委員會審閱了本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

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、出售或贖回本公司之上市證券

除於下文「長期激勵基金計劃」一段所披露者外，本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

長期激勵基金計劃

本公司於二零零七年九月二十七日採納並經二零零九年九月二十五日修訂的長期激勵基金計劃(「計劃」)。該計劃旨在為有效激勵本公司董事、監事、高級管理人員及核心骨幹，使其個人利益與本公司整體利益及全體股東利益更加緊密結合，並使其個人發展目標與本公司整體發展目標更加一致。

截至二零一零年十二月三十一日止，本公司於市場上透過信託人購入12,124,000股H股，相當於H股約1.19%及於二零一零年十二月三十一日本公司已發行股本總額約0.6%。於本公佈日期，已購買股份由信託人以信託形式持有。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一一年三月二十八日

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；非執行董事曹桂杰女士、馮春勤先生及朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生及吳育強先生。