

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。



二零一一年度業績公佈

根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）於二零一零年十二月份刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，准許在香港上市的內地註冊成立發行人按照中國企業會計準則編制財務報表，並准許經中華人民共和國財政部及中國証券監督管理委員會認可的中國內地大型會計師事務所進行審計，以滿足香港聯交所的披露需求。

以下摘選的合併財務信息是按照中國企業會計準則編制：

財務摘要

- 營業收入為人民幣7,523,321,000元（二零一零年：人民幣6,493,795,000元）。
- 淨利潤為人民幣1,180,039,000元（二零一零年：人民幣1,060,925,000元）。
- 權益持有人應佔淨利潤為人民幣955,062,000元（二零一零年：人民幣918,155,000元）。
- 每股基本收益為人民幣47分（二零一零年：人民幣45分）。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.19元（稅前）。（二零一零年：每股人民幣0.18元）。

首創置業股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）或（「董事」）謹此公佈根據中國企業會計准則編制的本公司及其子公司（「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止全年「本年度」之業績。

合併利潤表

		截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
	附註		
營業收入	3	7,523,321	6,493,795
減：營業成本	3	(4,614,417)	(3,897,360)
營業稅金及附加	4	(816,782)	(832,907)
銷售費用		(244,366)	(183,198)
管理費用		(292,295)	(175,280)
財務費用－淨額		(18,214)	(36,650)
資產減值損失		(9,104)	(1,203)
加：投資收益		98,291	43,654
其中：對合營企業和聯營企業的投資 收益／（虧損）		96,973	(4,551)
營業利潤		1,626,434	1,410,851
加：營業外收入		13,681	28,838
減：營業外支出		(4,224)	(3,533)
其中：非流動資產處置損失		(54)	(991)
利潤總額		1,635,891	1,436,156
減：所得稅費用	5	(455,852)	(375,231)
淨利潤		1,180,039	1,060,925
歸屬於母公司股東的淨利潤		955,062	918,155
少數股東損益		224,977	142,770
每股收益（基于歸屬於母公司普通股 股東合併淨利潤）			
基本每股收益（人民幣元）	6	0.47	0.45
稀釋每股收益（人民幣元）		0.47	0.45
其他綜合虧損		(46,041)	(70,214)
綜合收益總額		1,133,998	990,711
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		909,021	847,941
歸屬於少數股東的綜合收益總額		224,977	142,770

合併資產負債表

		二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
流動資產			
貨幣資金		8,352,243	8,460,068
應收賬款	8	139,987	385,364
預付款項		231,596	989,824
應收股利		71,032	283,606
其他應收款	8	769,031	782,026
存貨		22,568,908	15,378,261
其他流動資產		811,378	643,281
流動資產合計		<u>32,944,175</u>	<u>26,922,430</u>
非流動資產			
可供出售金融資產		112,480	140,615
長期應收款		824,167	395,453
長期股權投資		1,627,197	1,419,389
投資性房地產		1,296,468	893,890
固定資產		500,916	529,355
無形資產		42,697	43,743
長期待攤費用		1,335	—
遞延所得稅資產		188,913	168,912
其他非流動資產		172,770	—
非流動資產合計		<u>4,766,943</u>	<u>3,591,357</u>
資產總計		<u><u>37,711,118</u></u>	<u><u>30,513,787</u></u>
流動負債			
短期借款		1,260,000	750,000
應付賬款	9	2,813,588	2,014,310
預收款項		7,768,754	7,336,834
應付職工薪酬		121,355	104,739
應交稅費		1,740,933	1,406,485
應付利息		132,724	104,182
應付股利		884,747	947,049
其他應付款		2,901,950	1,053,701
一年內到期的非流動負債		3,581,522	1,553,111
流動負債合計		<u>21,205,573</u>	<u>15,270,411</u>

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
非流動負債		
長期借款	5,999,287	6,479,180
應付債券	2,134,974	989,211
遞延所得稅負債	143,050	145,039
	<u>8,277,311</u>	<u>7,613,430</u>
非流動負債合計		
	<u>8,277,311</u>	<u>7,613,430</u>
負債合計	<u>29,482,884</u>	<u>22,883,841</u>
股東權益		
股本	2,027,960	2,027,960
資本公積	1,081,696	1,233,985
盈餘公積	330,231	146,034
未分配利潤	2,224,879	1,819,047
外幣報表折算差額	2,638	(661)
	<u>5,667,404</u>	<u>5,226,365</u>
歸屬於母公司股東權益合計	<u>5,667,404</u>	<u>5,226,365</u>
少數股東權益	2,560,830	2,403,581
	<u>8,228,234</u>	<u>7,629,946</u>
股東權益合計		
	<u>8,228,234</u>	<u>7,629,946</u>
負債及股東權益總計	<u><u>37,711,118</u></u>	<u><u>30,513,787</u></u>

附註：

1. 財務報表的編制基礎

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度財務報表按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定（以下合稱「企業會計準則」）編制。

2. 分部信息

本集團的報告分部是提供不同產品或服務、或在不同地區經營的業務單元。由於各種業務或地區需要不同的技術和市場戰略，因此，本集團分別獨立管理各個報告分部的生產經營活動，分別評價其經營成果，以決定向其配置資源並評價其業績。

本集團有5個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售業務，主要包括本集團位於無錫、瀋陽、西安、佛山、湖州等地區的房地產開發銷售業務
- 酒店分部，負責酒店業務並提供相應服務

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配的金額 人民幣千元	分部間抵銷 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				
對外交易收入	3,153,273	3,183,075	821,900	262,532	102,541	-	-	7,523,321
分部間交易收入	-	-	-	69,550	-	-	(69,550)	-
利息收入	95,077	87,476	41,103	84,872	214	337,322	(567,849)	78,215
利息費用	(186,098)	(73,508)	(6,131)	(139,440)	(13,008)	(270,922)	626,552	(62,555)
對聯營和合營企業的投资收益	-	2,253	-	94,720	-	-	-	96,973
資產減值損失計提	(9,104)	-	-	-	-	-	-	(9,104)
折舊費和攤銷費	(4,612)	(442)	(749)	(4,862)	(25,883)	(6,222)	-	(42,770)
利潤/(虧損)總額	683,750	663,752	164,471	29,943	(15,295)	69,270	40,000	1,635,891
所得稅費用	(226,761)	(163,608)	(39,543)	(9,143)	-	(6,797)	(10,000)	(455,852)
淨利潤/(虧損)	456,989	500,144	124,929	20,799	(15,295)	62,473	30,000	1,180,039
資產總額	22,196,771	8,586,513	6,546,569	23,845,274	586,175	18,666,205	(42,716,389)	37,711,118
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	-	524,191	-	1,103,006	-	-	-	1,627,197
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	159,895	540	216	250,002	275	5,395	-	416,323

二零一一年度，本集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。

二零一一年十二月三十一日，本集團無位於其他國家的非流動資產。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配的金額 人民幣千元	分部間抵銷 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				
對外交易收入	4,417,478	1,089,533	564,458	334,047	88,279	-	-	6,493,795
分部間交易收入	-	-	-	134,533	-	-	(134,533)	-
利息收入	14,600	6,282	38,928	3,703	111	-	-	63,624
利息費用	(53,745)	(26,365)	-	(315)	(13,148)	(6,997)	-	(100,570)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	-	1,803	-	(6,354)	-	-	-	(4,551)
資產減值損失計提	-	-	-	(1,215)	12	-	-	(1,203)
折舊費和攤銷費	(3,328)	(393)	(1,361)	(2,966)	(26,016)	(6,848)	-	(40,912)
利潤/(虧損)總額	1,087,842	239,247	(35,322)	112,128	(18,455)	50,716	-	1,436,156
所得稅費用	(285,918)	(64,488)	(23,454)	(11,208)	-	9,837	-	(375,231)
淨利潤/(虧損)	801,924	174,759	(58,776)	100,920	(18,455)	60,553	-	1,060,925
資產總額	15,380,356	7,198,103	6,229,051	8,085,863	599,118	15,460,500	(22,439,204)	30,513,787
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	-	521,938	-	897,451	-	-	-	1,419,389
長期股權投資以外的 其他非流動資產增加額	1,124	7	633	4,892	101	-	-	6,757

二零一零年度，本集團單筆交易收入超出總收入的10%的兩位重要客戶的金額分別為人民幣1,098,363,000元和人民幣830,132,000元，為北京地區實現的房地產銷售收入。

二零一零年十二月三十一日，本集團無位於其他國家的非流動資產。

3. 營業收入和營業成本

	二零一一年度 人民幣千元	二零一零年度 人民幣千元
主營業務收入(a)	7,480,141	6,492,649
其他業務收入(b)	43,180	1,146
合計	<u>7,523,321</u>	<u>6,493,795</u>
	二零一一年度 人民幣千元	二零一零年度 人民幣千元
主營業務成本(a)	4,613,997	3,894,525
其他業務成本(b)	420	2,835
合計	<u>4,614,417</u>	<u>3,897,360</u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一一年度		二零一零年度	
	主營業務收入 人民幣千元	主營業務成本 人民幣千元	主營業務收入 人民幣千元	主營業務成本 人民幣千元
房地產銷售及相關諮詢服務	7,377,600	4,513,231	6,404,370	3,803,989
酒店經營	102,541	100,766	88,279	90,536
合計	<u>7,480,141</u>	<u>4,613,997</u>	<u>6,492,649</u>	<u>3,894,525</u>

以前年度，本集團以買方辦理房屋交接手續當日為銷售物業的風險和收益轉移時點。自2011年11月1日起，物業所有權以及與所有權相關的風險和收益轉移時點為交房通知單約定的最後交付期限第二日和買方實際辦理房屋交付手續的較早日。

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一一年度		二零一零年度	
	其他業務收入 人民幣千元	其他業務成本 人民幣千元	其他業務收入 人民幣千元	其他業務成本 人民幣千元
租賃及其他業務	<u>43,180</u>	<u>420</u>	<u>1,146</u>	<u>2,835</u>

4. 營業稅金及附加

	二零一一年度 人民幣千元	二零一零年度 人民幣千元
營業稅	416,331	342,229
土地增值稅	365,051	469,478
其他	<u>35,400</u>	<u>21,200</u>
合計	<u>816,782</u>	<u>832,907</u>

5. 所得稅費用

本集團於二零一一年度並無任何香港應納稅所得額，故並無計提任何香港所得稅（二零一零年度：無）。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	二零一一年度 人民幣千元	二零一零年度 人民幣千元
當期所得稅	473,339	463,154
遞延所得稅	(17,487)	(87,923)
合計	<u>455,852</u>	<u>375,231</u>

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零一一年度 人民幣千元	二零一零年度 人民幣千元
利潤總額	<u>1,635,891</u>	<u>1,436,156</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	408,973	359,039
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(24,243)	1,138
非應納稅收入	-	(12,238)
不得扣除的成本、費用和損失	11,272	13,091
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	-	304
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	<u>59,850</u>	<u>13,897</u>
所得稅費用	<u>455,852</u>	<u>375,231</u>

6. 每股收益

基本每股收益以歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一一年度 人民幣千元	二零一零年度 人民幣千元
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	955,062	918,155
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<u>2,027,960</u>	<u>2,027,960</u>
基本每股收益 (人民幣分每股)	<u>47</u>	<u>45</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益	47	45
— 終止經營基本每股收益	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司不存在稀釋性潛在普通股，稀釋每股收益與基本每股收益相等。

7. 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365,033,000元(相當於二零一零年末期股息每股人民幣0.18元)。

於二零一二年三月十九日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派二零一一年末期股息每股人民幣0.19元(含稅)，合計約人民幣385,312,000元；該股利分配須在二零一二年四月二十六日舉行的周年股東大會經股東審批。

	截至十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
二零一一年擬派末期股息，每股人民幣0.19元 (二零一零年：每股人民幣0.18元)	<u>385,312</u>	<u>365,033</u>

8. 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	143,831	389,208
減：壞賬準備	(3,844)	(3,844)
淨額	<u>139,987</u>	<u>385,364</u>

本集團大部分銷售以收取現金、預收款的方式進行，其餘銷售則根據合同約定的付款進度收取。

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	64,457	381,535
一到二年	71,701	—
三年以上	7,673	7,673
合計	<u>143,831</u>	<u>389,208</u>

(b) 其他應收款

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司往來款	164,500	—
應收聯營公司往來款	34,089	105,554
土地投標保證金及其他保證金	417,194	19,700
紫瑞新麗產權代辦費及日常往來款	13,873	18,892
開發項目合作墊款	—	494,820
其他	178,801	173,382
合計	<u>808,457</u>	<u>812,348</u>
減：壞賬準備	(39,426)	(30,322)
淨額	<u>769,031</u>	<u>782,026</u>

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	二零一一年十二月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	估總額		壞賬準備	計提比例	估總額		壞賬準備	計提比例
	金額	比例			金額	比例		
人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
一年以內	573,836	71	-	-	663,245	82	-	-
一到二年	183,524	23	-	-	107,738	13	-	-
二到三年	11,469	1	-	-	1,109	-	-	-
三年以上	39,628	5	(39,426)	99	40,256	5	(30,322)	75
合計	<u>808,457</u>	<u>100</u>	<u>(39,426)</u>	<u>5</u>	<u>812,348</u>	<u>100</u>	<u>(30,322)</u>	<u>4</u>

9. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	2,752,337	1,999,457
一年以上	61,251	14,853
合計	<u>2,813,588</u>	<u>2,014,310</u>

10. 淨流動資產

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	32,944,175	26,922,430
減：流動負債	(21,205,573)	(15,270,411)
淨流動資產	<u>11,738,602</u>	<u>11,652,019</u>

11. 總資產減流動負債

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總計	37,711,118	30,513,787
減：流動負債	(21,205,573)	(15,270,411)
總資產減流動負債	<u>16,505,545</u>	<u>15,243,376</u>

管理層討論和分析

業務回顧

二零一一年以來，貨幣政策告別「適當寬鬆」，開始「穩健運行」，央行3次加息，6次上調存款準備金率，信貸日益緊縮，始於二零一零年的房地產調控亦於二零一一年不斷升級和細化，全國有超過120個城市出台了房價調控目標，近50個大中城市出台了「限購令」，10個城市出台了針對樓盤的強制「限價令」。「限價」、「限購」和「限貸」等多樣限制手段，致使房地產市場流通全面受阻，調控效果日漸顯著，全國重點城市範圍內，商品住宅成交量迅速下滑，限購城市部分區域成交價格出現明顯鬆動。二零一一年嚴厲的限制性政策本意是打擊投資和投機性需求，但也不可避免地影響了部分剛性和改善性需求，而剛性和改善性的需求，乃真正推動中國房地產健康可持續發展的內在因素。鼓勵剛性和改善性的合理需求將成為後市政策調整的方向。

二零一一年，本集團的營業額為人民幣7,523,321,000元，較去年增長16%，淨利潤為人民幣1,180,039,000元，較去年增長11%。股東應佔淨利潤為人民幣955,062,000元，較去年增長4%，每股基本盈利為人民幣0.47元，去年同期每股盈利為人民幣0.45元。董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.19元（二零一零年：每股人民幣0.18元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得突破：

創新商業模式，多業務線取得實質突破

- 集團已構建起住宅開發、新型住宅產業綜合體開發、土地開發等三條業務線，初步形成住宅開發業務快速周轉，產業地產開發和商務地產經營重價值提升，土地開發業務作資源拓展的特色商業模式。
- 新型住宅產業綜合體業務線穩步推進，於海南萬寧新取得第四個「奧特萊斯產業綜合體」項目，形成北京、佛山、湖州、海南萬寧奧特萊斯產業綜合體的全國佈局，其中北京奧特萊斯綜合體項目住宅部分一、二期均接近售罄，海南、湖州項目於2012年初開盤銷售，四個項目商業部分目前處於招商階段，預計將於2012年開始對外運營。
- 土地開發業務線取得突破，年內，首創置業發揮與母公司首創集團基礎設施業務的協同效應，積極參與城市土地開發管理，新增北京順義趙全營土地開發項目（1,249畝），北京平谷金海湖土地開發項目（1,081畝）。天津武清土地開發項目亦穩步推進，於年內通過掛牌方式成功取得71萬平方米二級開發用地。此外，集團已就海南甘什嶺項目（3平方公里）、順義北石槽鎮項目（1.7平方公里）與當地政府簽訂土地開發意向協定。

實施價值運營，變革管控模式，優化激勵機制

- 年內，集團在「規模優先、持續增效」的戰略指導下，升級價值運營體系，對總部和城市公司組織架構進行了相應調整，並通過加強「戰略—計畫—預算—績效」全週期動態管理和一系列價值運營舉措的實施，取得了階段性的成果，運營能力大幅增強，回報股東意識不斷增強，經營效率快速提升。
- 創新思路，搭建價值運營管控平台—項目公司由傳統的「年度價值最大化」向「項目價值最大化」的思路轉變，城市公司由「追求下屬項目的年度利潤最高」向「優化項目組合重視區域成長」的利潤中心轉變；總部由「直接參與項目運營」向「戰略管控、資源配置、標準制定」的思路轉變，總部和城市公司組織架構進行了相應調整。
- 加強「戰略—計畫—預算—績效」全週期動態管理，編制完成以「規模優先，持續增效」為核心的五年戰略規劃，在運營過程中，集團根據當前內外資源狀況和上期計劃執行情況，定期對項目全部開發結算完成之前的運營要素進行預測並調整，並編制形成新的經營計劃和預算。
- 為激勵城市公司加快資產周轉，加速完成利潤中心職能轉變，集團優化考核體系，完善以客戶滿意度、股東IRR、可創造價值淨利潤、股東自由現金為主的考核體系，並配以相應激勵性方案；同時通過收取股東資金佔用費等方式大幅加強一線公司股東資金高速周轉意識，提升資金管理水準。

精細化管理，不斷深化產品標準化，加速建設信息化

- 加快推進標準化平台建設工作，編制形成《全專業線標準化平台系列叢書》，並落實各階段成果應用工作指引和制度，從戰略規劃、投資決策、產品配置標準、成本控制標準、經營開發計劃、品牌建設各方面實現全面的標準化；根據不同地區的客戶、市場等具體條件，形成區域的標準化產品系列，為實現標準化產品的快速複製務實堅實的基礎。現已形成核心區高檔住宅、A-Z Town、首創國際城、低密度人文社區、托斯卡納城邦等五條標準化產品線。
- 加速建設CRM系統，全面推廣全品質保障中心、「首創會」和「400呼叫中心」，其中CRM系統已試運行，客戶關係管理系統化得到提升；在二零一一年交付項目中，全面推廣實施全品質保障中心，在解決客戶投訴後續維修方面發揮重要作用；完成「首創會」核心理念、基本發展思路、職能架構、人力保障、預算原則的制定。「400呼叫中心」已於二零一二年一月正式啟動。

- 完成信息化一期基礎核心業務的信息化建設，較行業領先企業取得了發展優勢，獲得由北京市國資委指導，北京企業聯合會主辦的二零一一年第二十六屆北京企業管理現代化創新成果一等獎；正進行二期成本信息化系統建設，實現項目間知識共享和成本管控精細化。並將不斷加大專業領域信息化建設的力度，建立財務、成本、項目一體化信息化平台，使信息化成為業務模式創新的驅動力。

構築內控安全網，加大風險防範力度

- 緊密結合價值運營戰略和管控模式轉變，根據新的職能定位，構築起「內部控制環境、風險識別、控制活動、資訊溝通、內部監督」等五大要素20個二級分項的內部控制安全網。
- 依據事前防範、事中控制、事後監督的原則，針對集團戰略和經營業務中的重大風險，開展了一系列風險防範和檢查工作，包括持續優化業務流程並落實檢察、展開離任審計和法律風險防範工作、加強授權管理和授權體系建設、目標成本管理上升到內控高度等。

不斷拓寬融資渠道，積極探索地產基金合作模式

- 集團抓住市場機遇，創新融資產品，與境外人民幣資源直接對接，創造性地採用境內母公司擔保、境外子公司融資的發債結構，於二零一一年二月成功發行11.5億元3年期境外人民幣債，利率4.75%，成為首家在港以擔保結構發行人民幣債券的境內非金融企業。
- 年內，集團發揮國企上市公司優勢，積極整合首創、領先房企以及大型金融機構各自資源和專業能力優勢，探索打造資金+政府資源+產業+專業分工的地產基金合作開發模式。目前正與其他一線房企、保險、銀行金融機構、政府引導基金籌劃房地產發展基金。

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概約落成總建築面積約1,336,347平方米。

於二零一一年落成之發展項目

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	55,018	100%
北京芭蕾雨·悅都	住宅	72,617	99%
天津首創國際城	住宅／商業	131,216	55%
天津溪堤郡	住宅	24,447	40%
天津福緹山	住宅／商業	193,696	55%
成都首創國際城	住宅／商業	178,051	100%
瀋陽首創國際城	住宅／商業	161,085	30%
瀋陽棋盤山1號	住宅／商業	64,183	50%
西安首創國際城	住宅／商業	273,092	40%
無錫首創雋府	住宅	99,926	100%
青島公園1號	住宅	73,687	100%
煙台陽光首院	住宅	6,628	100%
佛山奧特萊斯	商業	2,701	55%
合計		<u>1,336,347</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)	<u>354,926</u>	<u>14,066</u>	<u>4,992,294</u>
北京緣溪堂	11,541	43,138	497,850
北京禧瑞都	6,323	61,969	391,830
北京和平大道	10,923	37,976	414,810
北京芭蕾雨·悅都	60,080	16,671	1,001,583
北京瀾茵山	13,999	14,034	196,460
天津首創國際城	93,187	9,125	850,375
天津溪堤郡	34,090	11,044	376,507
天津福緹山	37,343	12,943	483,339
天津福特納灣	41,705	9,802	408,776
天津國際半島	15,635	8,092	126,520
天津A-Z Town	30,100	8,114	244,244

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(京津以外地區)	694,468	6,650	4,617,895
成都A-Z TOWN	534	10,204	5,449
成都首創國際城	55,232	6,784	374,676
成都東公元	103,899	5,328	553,560
成都萬卷山	83,068	5,223	433,875
瀋陽首創國際城	79,484	6,736	535,407
瀋陽棋盤山1號	12,057	13,418	161,783
無錫首創雋府	21,087	8,082	170,420
無錫首創悅府	28,850	8,401	242,379
鎮江首創悅府	2,052	5,210	10,690
西安首創國際城	148,420	6,539	970,450
重慶鴻恩國際生活區	118,943	6,825	811,804
海南萬寧芭蕾雨	305	8,990	2,742
青島公園1號	26,564	8,186	217,450
煙台陽光首院	13,973	9,104	127,210
商業寫字樓部份	73,977	16,463	1,217,882
北京緣溪堂	153	53,856	8,240
北京森林會議中心	10,714	28,001	300,000
天津福緹山	42,614	8,510	362,652
西安首創國際城	10,294	14,163	145,790
北京北環中心	10,202	39,326	401,200
車位	57,756	3,639	210,202
合計	1,181,127		11,038,273

二零一零年以來，「限購」已成為影響市場的主要因素之一，二零一一年一月頒佈的「新國八條」使「限購」擴展到全國所有省會城市、計劃單列市和部分房價上漲過快的城市，執行力度也從二零一零年的限「新購一套」加強到「本地限三，外地限二」，大部分已「限購」城市的住宅成交量大幅下滑，且「限購」執行嚴格的城市成交下挫更為明顯。

集團在售項目中有部分位於限購嚴格的一、二線城市，受政策影響較大。針對嚴峻的市場形勢，集團迎難而上，緊貼市場需求，提高中小戶型產品推盤比例，通過以老帶新、異地推介、價格調整等多種手段全力促進銷售，力保集團簽約金額仍維持在人民幣100億以上。

年內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約為118萬平方米，與去年基本持平，其中住宅部分簽約面積105萬平方米；實現簽約銷售金額約為人民幣110億元，較去年下降11.5%，其中住宅部分簽約銷售金額約為人民幣96億元。

二零一二年，集團各地佈局項目將進入銷售階段，在售項目將達到32個，遍及全國14個城市。在保證貨源充足的同時，集團將奉行「高周轉率，高去化率」策略，不斷加大主流熱銷即剛需產品的配置比例，提高單個項目銷售去化率；加速建設CRM系統，提升客戶關係，提高品牌知名度和美譽度；更加積極地應對市場變化，彈性定價，全力擴大銷售規模。

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。截止二零一一年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣102,541,000元，較去年增長16%，平均入住率約68%，較去年上升4個百分點。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、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「均衡」和「聚焦」的土地儲備策略，通過全國化均衡佈局控制企業快速擴張中的風險，享受由不同經濟發展狀態城市構成的投資組合帶來的穩定投資回報；同時聚集環渤海、長三角、珠三角三大發達城市圈，適度加大具有良好發展潛力區域，如中西部、海南國際旅遊島的投資力度，培育新的市場增長點。

二零一一年，在「限購」、「限貸」、貨幣政策緊縮等宏觀調控因素影響下，房企購地意願和資金實力有所下滑，居住用地成交量明顯萎縮，「流標」、「零溢價」成交土地和項目併購機會明顯增多。集團為抓住土地市場和併購市場低吸機遇，滿足集團五年戰略規劃目標之土地資源需求，依託自身穩健的財務狀況和較強的資金實力，綜合運用公開掛牌、招標、併購等方式積極儲備246萬平方米優質土地資源。

回顧二零一一年新增土地儲備歷程如下：

透過收購方式新增土地儲備133萬平方米：

二零一一年三月，集團通過收購方式取得北京密雲瀾茵山項目，總建築面積28萬平方米，繼續鞏固集團於北京地區之優勢地位；

二零一一年五月，集團通過收購方式取得海南萬寧奧特萊斯綜合體項目，總建築面積30萬平方米，奧特萊斯業務線擴展至四個項目。

二零一一年十一月，集團通過收購方式取得陽光新業地產位於山東膠東半島四個項目，包括位於青島的公園1號項目、楊埠寨項目、香蜜湖項目以及位於煙台的陽光首院項目，總建築面積約75萬平方米。是次成功收購將進一步完善集團於膠東半島地區的戰略佈局。其中青島公園一號和煙台陽光首院項目已開盤銷售。

透過公開市場新增土地儲備113萬平方米：

二零一一年二月，集團通過公開市場成功取得青島城陽項目，總建築面積24萬平方米，該項目以商業、SOHO辦公、酒店式公寓為主，預期受此輪政策調控影響較小。

二零一一年三月，集團通過公開市場交易成功取得天津武清項目08-02和08-07地塊，總建築面積25萬平方米。二零一一年十二月，集團再度成功取得天津武清項目01-05和03-02地塊，總建築面積46萬平方米。

天津武清項目是集團重要戰略開發項目，集團先前已全面參與到項目的一級土地開發，總土地開發面積4,500畝，開發完成後可供出讓總建築面積約220萬平方米，將打造成以國際教育為特色的融教育、產業、旅遊、居住於一體的「京津同城」示範新城，成為集團區域價值成長的典範項目。

二零一一年七月，集團通過公開市場成功取得江蘇無錫江陰敵山灣項目，總建築面積18萬平方米。

截止二零一一年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備總建築面積1,009萬平方米，可售樓面面積874萬平方米（權益可售樓面面積600萬平方米）。從可售樓面面積區域分佈看，京津地區佔24.4%，成渝地區佔13.2%，無錫佔3.6%，西安佔9.7%，瀋陽佔8.1%，佛山佔18%，湖州佔7.6%，萬寧佔3.3%，青島佔5.3%，煙台佔4.4%，鎮江佔2.4%。從土地用途計算，約77%為住宅用地，21%為商業用地，2%為酒店用地。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。

此外集團已取得土地一級開發授權面積近7,000畝，可供出讓總建築面積330萬平方米，包括天津武清項目、順義趙全營項目、平谷金海湖項目；並已就海南甘什嶺項目（3平方公里）、順義北石槽鎮項目（1.7平方公里）與當地政府簽訂土地開發意向協定。

二零一二年調控政策主基調預計不會改變，房企購地需求仍將處於低位，為改變土地市場的僵持局面，二零一二年地價趨勢下行的可能性將增大。集團按照自身發展戰略和節奏，積極把握土地市場低吸機會，二零一二年一月，集團通過公開市場成功取得北京房山區長陽4號地，總建築面積20萬平方米，進一步鞏固集團房山區區域優勢地位。二零一二年二月，集團通過公開市場成功取得湖州仁黃山項目，總建築面積15萬平方米，該項目是集團於湖州獲得的第二個項目，將進一步增加集團非限購三、四綫城市項目的比重。二零一二年以來，合計新增土地儲備總建築面積35萬平方米，其中可售樓面面積29萬平方米。

人力資本

截至二零一一年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,068人的專業化團隊。員工整體平均年齡32歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔11.8%，大學本科學歷員工佔67.5%。專業方面，具有中級職稱員工佔26.2%，具有高級職稱員工佔3.9%。

二零一一年，以價值戰略為導向，集團制定人力資本戰略規劃作為持續提升人力資本價值的總綱。基於業務多元化與規模化擴張需求，集團積極開展組織管控體系變革，進一步完善績效激勵機制，加強關鍵人才儲備與加速培養。配合集團人才工程推進，截至二零一一年十二月三十一日，集團實施了各層級管理人員管理技能系列、各專業系統專業技能系列、員工職業化系列培訓共計22,373學時，人均培訓21學時。鑒於在人員素質提升、管理工具創新與應用、僱主品牌市場認知度、人力資本綜合管理水準行業領先性等方面的卓越表現，集團於報告期內榮膺前程無憂「二零一一中國最佳100人力資源典範企業」。

展望

展望未來，房地產行業仍將在未來相當長的時間內在中國經濟中扮演重要角色，行業發展的機遇和挑戰並存。一方面，在內需成為經濟主導的背景下，房地產行業的支柱地位將進一步加強，發揮推動經濟的重要作用。另一方面，房地產行業已進入全面轉型期和分化期，固有粗獷增長的方式被打破，在政策調控持續的背景下，行業優化升級的步伐加快，行業創新發展的動力得到增強，產品的綜合型和多元化趨勢更為明顯。

為此，集團將在二零一二年推行以下發展策略：

- 堅持「高周轉率，高去化率」策略，主動應對市場變化，加大主流熱銷產品的配置比例，通過靈活定價和全員行銷努力提高項目銷售去化率，全力擴大銷售規模

- 鞏固住宅開發業務，拓展土地開發業務，穩步推進奧特萊斯業務，實現三條業務線的均衡發展，打造長期穩定的收益組合，加強在大型區域開發項目中養老、教育、旅遊地產等戰略性新興產業的植入
- 在保證財務安全的前提下適度擴張，不斷加強與母公司首創集團基礎設施業務的協同，通過公開市場交易、併購等多種渠道低成本獲取優質土地資源
- 持續推動金融創新，積極探索與戰略投資者、政府引導基金、銀行、保險資金等具有資金優勢的戰略夥伴的合作模式，踐行房地產基金、境內外股權債權等多元化融資途徑，促進企業由「重資產模式」向「輕資產模式」轉變

財務分析

1. 會計準則變更

根據香港聯合交易所有限公司於二零一零年十二月份刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，准許在香港上市的內地註冊成立發行人按照中國企業會計準則編制財務報表。

於二零一零年十二月三十一日本集團按香港準則下淨資產為人民幣7,669,514,000元，按中國會計準則編制的報表淨資產為人民幣7,629,946,000元，相差金額為人民幣39,568,000元。上述差異主要由於聯營企業持有的投資性房地產在香港會計準則和中國會計準則下分別按照公允價值法與成本法的計量差異形成。準則差異對本集團二零一零年度淨利潤無影響。

本集團二零一一年度財務報表（包括上年度比較數字）按照中國會計準則編製及同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的相關要求進行列報和披露。

2. 收入和經營業績

二零一一年度，本集團的營業收入約為人民幣7,523,321,000元（二零一零年：人民幣6,493,795,000元），較二零一零年度增長約16%。營業收入上升的主要原因是本年內竣工入住項目的增加，如天津福緹山和無錫首創悅府。

二零一一年度，本集團實現營業稅後毛利率約33%，與二零一零年度35%的毛利率基本持平。

二零一一年度，本集團的營業利潤約為人民幣1,626,434,000元（二零一零年：人民幣1,410,851,000元），較二零一零年度上升約15%。

3. 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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣37,711,118,000元（二零一零年：人民幣30,513,787,000元），非流動資產為人民幣4,766,943,000元（二零一零年：人民幣3,591,357,000元），總負債為人民幣29,482,884,000元（二零一零年：人民幣22,883,841,000元），其中，流動負債為人民幣21,205,573,000元（二零一零年：人民幣15,270,411,000元），非流動負債為人民幣8,277,311,000元（二零一零年：人民幣7,613,430,000元），股東權益為人民幣8,228,234,000元（二零一零年：人民幣7,629,946,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一一年十二月三十一日的流動比率為1.55（二零一零年：1.76）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣8,352,243,000元（二零一零年：人民幣8,460,068,000元），有充足資金滿足運營需求。

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣12,975,783,000元（二零一零年：人民幣9,771,502,000元），其中長期貸款及債券為人民幣8,134,261,000元（二零一零年：人民幣7,468,391,000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，於二零一一年十二月三十一日本集團銀行貸款中有46,600,000美元（折合人民幣293,427,000元）通過香港借入，並以美元歸還。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本集團於二零一一年十二月三十一日的淨資本負債率約為82%（二零一零年十二月三十一日：26%）。本公司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，除以歸屬於母公司股東權益。

4. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年內，本集團通過收購股東權益，持有北京新博城房地產開發有限公司100%的股權。

本年內，本集團通過收購安高無錫住宅有限公司之股東權益，獲得其持有的江蘇首創置業有限公司40%的股權。收購後，本集團持有安高無錫住宅有限公司和江蘇首創置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與陽光新業地產股份有限公司簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的青島千千樹置業有限公司，煙台陽光驪臻房地產開發有限公司，煙台陽光新業房地產開發有限公司，煙台陽光驪都房地產開發有限公司，青島陽光濱海置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與北京嘉銘房地產開發有限責任公司共同出資成立合營公司首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司。雙方各持有首創嘉銘50%的股權。

本集團之附屬公司首創天順基礎設施投資有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司青島信立偉業房地產開發有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津永元投資有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司江陰敵悅置業有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團與廣東首信新農投資發展有限公司和北京世紀英華商業管理有限公司三方從自然人手中購入北京奧萊創新商業管理有限公司股權，並按收購時三方持股比例增資。增資後，本集團持有北京奧萊創新商業管理有限公司38%的股權。

5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一一年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國內地及香港的金融機構，本集團所有現金均存放於中國內地及香港的商業銀行，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. 貸款

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,550,000,000元（二零一零年：人民幣3,550,000,000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。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,188,880,000元（二零一零年：人民幣2,211,560,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣393,234,000元（二零一零年：人民幣240,000,000元）以酒店物業和土地使用權作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款人民幣100,000,000元（二零一零年：無）系以本公司銀行存款人民幣100,000,000元為臨時抵押物獲得，於二零一二年二月本公司已經完成以子公司的土地使用權為抵押物的置換。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣360,193,000元（二零一零年：無）由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣155,000,000元（二零一零年：無）由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣30,000,000元（二零一零年：無）由本集團取得的信用借款。

於二零一一年十二月三十一日，信託貸款人民幣500,000,000元（二零一零年：人民幣700,000,000元）由本公司持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本公司提供擔保；信託貸款人民幣825,000,000元（二零一零年：人民幣825,000,000元）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800,000,000元（二零一零年：人民幣750,000,000元）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400,000,000元（二零一零年：無）由本集團持有的投資性房地產作為抵押取得；信託貸款人民幣282,620,000元（二零一零年：人民幣282,620,000元）由第三方擔保。信託貸款人民幣50,000,000元（二零一零年：無）由本公司提供擔保的信託貸款。

7. 公司債券

於二零一一年十二月三十一日，本公司發行的價值為人民幣2,134,974,000元的公司債券無提前贖回情況發生。其中首置投資控股有限公司於二零一一年二月發行三年期人民幣債券1,150,000,000元，年利率為4.75%，由本集團提供擔保。

8. 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，於二零一一年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,028,311,000元（二零一零年：人民幣2,973,167,000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。

於二零一一年十二月三十一日本集團除對子公司的人民幣910,193,000元（二零一零年：人民幣700,000,000元）長期銀行貸款提供擔保及子公司首置投資控股有限公司發行債券提供擔保人民幣1,150,000,000元外，本集團不存在其他重大對外擔保。

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，本公司須於分派二零一一年建議末期股息時向於二零一二年五月九日（星期三）下午四時三十分前登記於本公司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。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

本公司將於二零一二年四月二十日(星期五)起至二零一二年四月二十六日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續,期間不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東週年大會之資格,H股持有人必須於二零一二年四月十九日(星期四)下午四時三十分前,將所有過戶表格,連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓17樓1712-1716號舖。

本公司將於二零一二年五月三日(星期四)起至二零一二年五月九日(星期三)(首尾日包括在內)暫停辦理股東登記手續,期間不會登記任何股份轉讓。為符合取得建議派付之末期股息之資格,H股持有人必須於二零一二年五月二日(星期三)下午四時三十分前,將所有過戶表格,連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓17樓1712-1716號舖。倘獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准,預期末期股息將於二零一二年六月底前派付。

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。

審計委員會

於二零一一年一月一日至二零一一年十二月四日,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,柯建民先生於二零一一年十二月四日退任。審計委員會現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)、李兆杰先生及王洪先生。

審計委員會已審閱了本集團截至二零一一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,彼等確認於年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。

截至二零一一年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入11,100,000股H股，相當於H股約1.09%及本公司已發行股本總額約0.55%。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，二零一二年三月十九日

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、馮春勤先生及張勝利先生；及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。