

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的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 二零一二年業績公佈

#### 財務摘要

- 營業收入為人民幣9,134,054,000元（二零一一年：人民幣7,523,321,000元）。
- 淨利潤為人民幣1,333,663,000元（二零一一年：人民幣1,223,555,000元）。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,110,925,000元（二零一一年：人民幣998,578,000元）。
- 每股基本收益為人民幣55分（二零一一年：人民幣49分）。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.16元（稅前）。（二零一一年：每股人民幣0.19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」）截至二零一二年十二月三十一日止全年「本年度」之業績。

## 合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經重述)
	附註		
營業收入	4	9,134,054	7,523,321
減：營業成本	4	(6,160,338)	(4,614,417)
營業稅金及附加	5	(1,006,105)	(816,782)
銷售費用		(278,207)	(244,366)
管理費用		(298,175)	(292,295)
財務收入／(費用)－淨額		93,727	(18,214)
資產減值損失		(37,857)	(9,104)
加：公允價值變動收益		359,760	—
投資收益		85,421	141,807
其中：對合營企業和聯營企業的 投資收益		47,171	140,489
營業利潤		1,892,280	1,669,950
加：營業外收入		22,456	13,681
減：營業外支出		(15,750)	(4,224)
其中：非流動資產處置損失		(5)	(54)
利潤總額		1,898,986	1,679,407
減：所得稅費用	6	(565,323)	(455,852)
淨利潤		1,333,663	1,223,555
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,110,925	998,578
少數股東損益		222,738	224,977
每股收益(基於歸屬於母公司普通股股東 合併淨利潤)	7		
基本每股收益(人民幣元)		0.55	0.49
稀釋每股收益(人民幣元)		0.55	0.49
其他綜合收益／(虧損)		1,344,817	(46,041)
綜合收益總額		2,678,480	1,177,514
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		2,455,742	952,537
歸屬於少數股東的綜合收益總額		222,738	224,977

## 合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日 (經重述)
資產			
流動資產			
貨幣資金		8,616,773	8,352,243
應收賬款	9	34,876	139,987
預付款項		188,173	231,596
應收利息		545	—
應收股利		97,247	71,032
其他應收款	9	3,107,251	769,031
存貨		23,921,240	22,568,908
其他流動資產		1,852,474	811,378
流動資產合計		37,818,579	32,944,175
非流動資產			
可供出售金融資產		200,653	112,480
長期應收款		1,290,805	824,167
長期股權投資		1,699,896	1,710,281
投資性房地產		5,674,242	1,296,468
固定資產		466,656	500,916
無形資產		41,651	42,697
長期待攤費用		1,626	1,335
遞延所得稅資產		280,980	188,913
其他非流動資產		61,400	172,770
非流動資產合計		9,717,909	4,850,027
資產總計		47,536,488	37,794,202

## 合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日 (經重述)
附註		
<b>負債及股東權益</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借款	540,600	1,260,000
應付票據	16,300	-
應付賬款	10 3,625,907	2,813,588
預收款項	7,729,216	7,768,754
應付職工薪酬	145,220	121,355
應交稅費	1,990,195	1,740,933
應付利息	108,587	132,724
應付股利	430,895	884,747
其他應付款	2,926,413	2,901,950
一年內到期的非流動負債	2,940,840	3,581,522
其他流動負債	1,368,668	-
<b>流動負債合計</b>	<b>21,822,841</b>	<b>21,205,573</b>
<b>非流動負債</b>		
長期借款	10,968,893	5,999,287
應付債券	4,108,020	2,134,974
遞延所得稅負債	633,723	143,050
<b>非流動負債合計</b>	<b>15,710,636</b>	<b>8,277,311</b>
<b>負債合計</b>	<b>37,533,477</b>	<b>29,482,884</b>
<b>股東權益</b>		
股本	2,027,960	2,027,960
資本公積	2,226,409	1,081,696
盈餘公積	341,768	338,540
未分配利潤	3,022,039	2,299,654
外幣報表折算差額	(1,615)	2,638
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>	<b>7,616,561</b>	<b>5,750,488</b>
少數股東權益	2,386,450	2,560,830
<b>股東權益合計</b>	<b>10,003,011</b>	<b>8,311,318</b>
<b>負債及股東權益總計</b>	<b>47,536,488</b>	<b>37,794,202</b>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 附註：

### (1). 財務報表的編制基礎

本財務報表按照財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布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」）編製。

### (2). 重要會計政策變更

為了更加真實、公允地反映公司的投資性房地產的價值，為投資者提供更相關的信息，本公司董事會通過決議，從二零一二年十二月二十七日起，本集團對投資性房地產後續計量由成本法模式變更為公允價值計量。該會計政策將採取追溯調整法對本集團的財務信息進行調整，該調整對合併資產負債表及合併利潤表的影響如下列示：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日
<b>對合併資產負債表的影響</b>			
長期股權投資增加	104,395	83,084	39,568
投資性房地產增加	2,120,345	—	—
遞延所得稅負債增加	530,086	—	—
資本公積增加	1,320,439	—	—
盈餘公積增加	10,440	8,309	3,957
未分配利潤增加	<u>363,775</u>	<u>74,775</u>	<u>35,611</u>
<b>對合併利潤表的影響</b>		二零一二年	二零一一年
投資收益增加		21,311	43,516
所得稅費用增加		89,940	—
公允價值變動損益增加		359,760	—
基本每股收益增加（人民幣）		0.14元	0.02元
稀釋每股收益增加（人民幣）		<u>0.14元</u>	<u>0.02元</u>

### (3). 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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

本集團有6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
- 投資性房地產分部，負責各地進行投資性房地產運營業務
- 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。

## 二零一二年度分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	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	3,983,155	1,575,123	2,056,181	1,277,006	-	107,188	135,401	-	9,134,054
分部間交易收入	-	-	-	89,109	-	-	-	(89,109)	-
利息收入	102,799	32,836	36,520	236,024	-	159	271,981	(444,874)	235,445
利息費用	(223,321)	-	(8,952)	(281,909)	-	(24,010)	(209,418)	594,013	(153,597)
對聯營和合營企業的投資 (虧損)/收益	(5,987)	12,269	-	18,274	22,615	-	-	-	47,171
資產減值損失計提	(10,368)	-	-	(27,489)	-	-	-	-	(37,857)
折舊費和攤銷費	4,271	615	559	6,380	-	25,823	5,683	-	43,331
利潤/(虧損)總額	1,033,517	255,784	338,279	40,739	359,760	(23,298)	40,926	(146,721)	1,898,986
所得稅費用	(296,848)	(63,948)	(83,603)	(14,152)	(89,940)	-	(8,647)	(8,185)	(565,323)
淨利潤/(虧損)	736,669	191,836	254,676	26,587	269,820	(23,298)	32,279	(154,906)	1,333,663
資產總額	19,600,939	10,871,312	8,148,119	33,256,713	5,822,577	563,965	16,199,515	(46,926,652)	47,536,488
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	133,647	565,921	-	851,993	148,335	-	-	-	1,699,896
長期股權投資以外的其他 非流動資產增加額	1,571	155	698	4,825	2,962,033	358	2,731	-	2,972,371

二零一二年度，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。

二零一二年十二月三十一日，本集團無位於其他國家的非流動資產。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二零一一年度分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產 人民幣千元	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	262,531	-	102,542	-	-	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資收益	-	2,253	-	88,619	49,617	-	-	-	140,489
資產減值損失計提	(9,104)	-	-	-	-	-	-	-	(9,104)
折舊費和攤銷費	(4,612)	(442)	(749)	(4,759)	-	(25,883)	(6,222)	-	(42,667)
利潤/(虧損)總額	683,750	663,752	164,471	73,459	-	(15,295)	69,270	40,000	1,679,407
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	124,928	64,316	-	(15,295)	62,473	30,000	1,223,555
資產總額	21,483,801	8,586,513	6,546,569	23,263,733	1,422,188	586,175	18,621,612	(42,716,389)	37,794,202
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	-	524,191	-	1,060,370	125,720	-	-	-	1,710,281
長期股權投資以外的其他 非流動資產增加額	2,701	540	216	6,576	402,577	275	3,438	-	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。

(4). 營業收入和營業成本

	二零一二年	二零一一年
主營業務收入(a)	9,081,078	7,480,141
其他業務收入(b)	52,976	43,180
合計	9,134,054	7,523,321
	二零一二年	二零一一年
主營業務成本(a)	6,159,287	4,613,997
其他業務成本(b)	1,051	420
合計	6,160,338	4,614,417

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一二年度		二零一一年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售及相關諮詢服務	8,973,890	6,058,985	7,377,600	4,513,231
酒店經營	107,188	100,302	102,541	100,766
合計	<u>9,081,078</u>	<u>6,159,287</u>	<u>7,480,141</u>	<u>4,613,997</u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一二年度		二零一一年度	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
租賃及其他業務	<u>52,976</u>	<u>1,051</u>	<u>43,180</u>	<u>420</u>

(5). 營業稅金及附加

	二零一二年度	二零一一年度
營業稅	484,620	416,331
土地增值稅	468,659	365,051
其他	<u>52,826</u>	<u>35,400</u>
合計	<u>1,006,105</u>	<u>816,782</u>

(6). 所得稅費用

本集團於二零一二年度並無任何香港應納稅所得額，故並未計提任何香港所得稅（二零一一年度：無）。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	二零一二年度	二零一一年度
當期所得稅	543,476	473,339
遞延所得稅	<u>21,847</u>	<u>(17,487)</u>
合計	<u>565,323</u>	<u>455,852</u>



(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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：

	二零一二年	二零一一年
利潤總額	<u>1,898,986</u>	<u>1,679,407</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	474,747	419,852
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(11,792)	(35,122)
不得扣除的成本、費用和損失	10,379	11,272
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	62,293	59,850
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	2,108	—
當年代扣代繳所得稅稅率的影響	10,826	—
其他	<u>16,762</u>	<u>—</u>
所得稅費用	<u><u>565,323</u></u>	<u><u>455,852</u></u>

#### (7). 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本公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一二年	二零一一年
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	1,110,925	998,578
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><u>55</u></u>	<u><u>49</u></u>
其中：		
– 持續經營基本每股收益：	55	49
– 終止經營基本每股收益：	<u><u>—</u></u>	<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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(8). 股息

	二零一二年	二零一一年
年末已提議但尚未派發的股利	<u>324,474</u>	<u>385,312</u>
當年宣告派發的股利合計	<u>385,312</u>	<u>365,033</u>

於二零一二年十二月三十一日，未分配利潤中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣718,173,000元（二零一一年：人民幣642,523,000元），其中本年度，子公司計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣75,650,000元（二零一一年：人民幣238,378,000元）。

根據二零一一年五月九日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一零年度現金股利，每股0.18元，按已發行股份2,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣365,033,000元。

根據二零一二年四月二十六日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一一年度現金股利，每股0.19元，按已發行股份2,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣385,312,000元。

在二零一三年二月二十八日舉行的董事會會議上，董事會建議擬派二零一二年末期股息每股人民幣0.16元，合計約人民幣324,474,000元。該股利分配將在二零一三年四月十七日舉行的年度股東大會經股東審批。

(9). 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應收賬款	41,876	143,831
減：壞賬準備	<u>(7,000)</u>	<u>(3,844)</u>
淨額	<u>34,876</u>	<u>139,987</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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年以內	19,789	64,457
一到二年	13,880	71,701
二到三年	1,000	—
三年以上	7,207	7,673
合計	<u>41,876</u>	<u>143,831</u>

(b) 其他應收款

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應收合營公司往來款	298,884	164,500
應收聯營公司往來款	3,852	34,089
土地投標保證金及其他保證金	324,212	417,194
紫瑞新麗產權代辦費及日常往來款	—	13,873
應收一級土地開發款	1,547,656	—
應收聯營公司股權轉讓款	17,511	—
其他	961,774	178,801
合計	<u>3,153,889</u>	<u>808,457</u>
減：壞賬準備	<u>(46,638)</u>	<u>(39,426)</u>
淨額	<u>3,107,251</u>	<u>769,031</u>

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	二零一二年十二月三十一日				二零一一年十二月三十一日			
	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	2,847,947	90	—	—	573,836	71	—	—
一到二年	197,901	6	—	—	183,524	23	—	—
二到三年	59,977	2	—	—	11,469	1	—	—
三年以上	48,064	2	(46,638)	97	39,628	5	(39,426)	99
合計	<u>3,153,889</u>	<u>100</u>	<u>(46,638)</u>	<u>1</u>	<u>808,457</u>	<u>100</u>	<u>(39,426)</u>	<u>5</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

**(10). 應付賬款**

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年以內	3,009,670	2,752,337
一年以上	<u>616,237</u>	<u>61,251</u>
合計	<u><u>3,625,907</u></u>	<u><u>2,813,588</u></u>

**(11). 淨流動資產**

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
流動資產	37,818,579	32,944,175
減：流動負債	<u>(21,822,841)</u>	<u>(21,205,573)</u>
淨流動資產	<u><u>15,995,738</u></u>	<u><u>11,738,602</u></u>

**(12). 總資產減流動負債**

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
資產總計	47,536,488	37,794,202
減：流動負債	<u>(21,822,841)</u>	<u>(21,205,573)</u>
總資產減流動負債	<u><u>25,713,647</u></u>	<u><u>16,588,629</u></u>

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

二零一二年，本集團的營業收入為人民幣9,134,054,000元，較去年增長21%，營業利潤為人民幣1,892,280,000元，較去年增長13%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,110,925,000元，較去年增長11%，每股基本盈利為人民幣0.55元，較去年增長12%。董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.16元（稅前）（二零一一年：每股人民幣0.19元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得突破：

#### 1. 創新「住宅+」發展模式，合作發展取得豐碩成果

- 與中青旅合作連袂取得昆山錦溪旅遊地產項目，借助雙方資源和經驗，優勢互補，提升項目價值，向新型業務模式邁出重要一步。
- 與法國夏斗湖地方政府簽訂預勾地協定，首創置業「走出去」戰略海外橋頭堡初見端倪，「園區+地產」新型業務模式有序開展，項目開發與招商等事項正穩步進行。
- 養老地產領域，與新加坡養老機構宜康合作，積極推進青島香蜜湖養老公寓建設。
- 教育地產領域，天津武清項目與澳大利亞黑利伯瑞國際學校簽訂戰略合作協定，取得階段性成果。

## 2. 全業務鏈價值提升，三大管理平台日臻完善

- 「全專業線標準化平台」逐漸完善，形成企業自身明星特色產品，二零一二年完成府郡產品系列規劃和應用。
- 「開放型客戶關係平台」基本完成，秉承「全價值 全生活」理念，二零一二年於北京、瀋陽、青島、成都、重慶、西安、天津成立首創會區域VIP中心，全國400呼叫中心和三十餘個首創會品牌展示中心同步啟動，實現客戶關係網絡全面上線。
- 「信息化管理平台」加速推進，實現成本信息化系統正式上線運行，覆蓋公司所有項目；在二級業務信息化精耕細作的基礎上，實現商業信息化系統中財務、物業、百貨板塊的全面上線試運行。

## 3. 優化重組，商業地產發展全面提速

- 二零一二年，公司收購北京和湖州奧特萊斯項目合作方股權，出售所持佛山奧特萊斯項目股權。股權的優化重組有利於公司集中資源於傳統優勢區域，推動商業地產業務全面提速。
- 北京奧特萊斯商業招商順利推進，預計將於二零一三年五月開業試運營。湖州和海南奧特萊斯商業招商亦已全面啟動。
- 為進一步提升奧特萊斯商業模式發展速度，擴大多業務發展成果，集團又新增了昆山奧特萊斯項目，該項目總規劃面積102萬平方米，進一步推進了奧特萊斯住宅產業綜合體的全國化戰略佈局。
- 展開品牌命名、VI視覺識別體系設計、行銷推廣標準化等工作，並與國際知名投資者、商業運營商及開發商積極洽商及互動，通過資源整合與國際化合作，努力樹立奧特萊斯國際化標桿品牌。

#### 4. 國際評級取得突破，資本運作跨界創新

- 獲得穆迪Ba2／惠譽BB+的企業主體信用評級，並成功發行三年期人民幣20億元境外人民幣債券，票面利率7.60%。債券發行獲得10倍超額認購，並被《彭博商業週刊》評價為二零一二年點心債的標桿性交易。
- 基金合作取得突破性進展，成立了首創置業的第一支地產基金－「首創•中鐵聯合地產投資基金」，基金首期規模近人民幣10億元，其中公開募集人民幣8億元，為公司進一步擴大規模提供資金支援，推進了公司「輕資產模式」的轉型。
- 與國開行、滙豐銀行等境內外大型金融機構合作更加深入。北京順義趙全營土地一級開發項目和北京平谷金海湖土地一級開發項目分別獲得國開行貸款人民幣21億元和人民幣5億元。與滙豐銀行成功合作兩次境外債券發行以及境內銀行貸款，進一步提升金融合作夥伴關係。

#### 5. 加強風險防範，構築內控安全網

- 緊密結合公司價值運營戰略和管控模式轉變，構築起「內部控制環境、風險識別、控制活動、信息溝通、內部監督」等五大要素20個二級分項的內部控制安全網。並基於公司風險管理的要求和內部審計工作的需要，依據公司現有制度並結合行業最佳實踐，梳理出各業務循環風險控制點，形成《公司風險控制點體系》。
- 依據事前防範、事中控制、事後監督的原則，針對公司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，包括強化法律風險防範工作、加強授權管理和授權體系建設、加強新組建一線公司系統管理、持續優化業務流程並落實檢察、加強目標成本管理等。

## 物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司期內概約落成建築面積約1,571,759平方米，較去年同期增長17.6%。

### 於二零一二年落成之發展項目

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京和平大道	66,894	商業／寫字樓	100%
北京芭蕾雨·悅都	224,310	商業／住宅	100%
北京瀾茵山	62,257	住宅	100%
天津首創國際城	203,980	住宅	55%
天津福特納灣	131,634	住宅	40%
天津溪綫郡	59,017	住宅	40%
成都首創國際城	126,865	住宅	100%
成都東公元	172,686	住宅	55%
無錫首創雋府	99,926	住宅	100%
無錫首創悅府	107,058	住宅	100%
重慶鴻恩國際生活區	183,703	住宅	50%
青島公園1號	38,354	住宅	100%
青島陽光香蜜湖	46,445	住宅	100%
煙台陽光首院	48,630	住宅	100%
合計	<u>1,571,759</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)
<b>住宅部分(京津地區)</b>	<b>475,650</b>	<b>10,436</b>	<b>4,964,040</b>
北京緣溪堂	2,630	53,167	139,828
北京禧瑞都	4,260	61,690	262,799
北京和平大道	1,993	36,777	73,296
北京芭蕾雨·悅都	35,459	14,743	522,767
北京新悅都	27,838	15,454	430,218
北京瀾茵山	38,210	9,561	365,324
天津首創國際城	69,659	8,155	568,101
天津溪緹郡	31,909	9,079	289,695
天津福緹山	38,014	11,234	427,064
天津A-Z Town	121,017	7,870	952,357
天津福特納灣	50,580	8,686	439,345
天津國際半島	39,114	8,958	350,376
天津紅樹灣	14,967	9,546	142,870
<b>住宅部分(京津以外地區)</b>	<b>1,068,127</b>	<b>6,071</b>	<b>6,484,726</b>
成都A-Z TOWN	157	10,834	1,701
成都首創國際城	15,203	6,964	105,868
成都東公元	91,201	4,997	455,724
成都萬卷山	189,703	4,976	943,930
瀋陽首創國際城	152,355	6,373	970,968
瀋陽棋盤山1號	3,316	13,176	43,692
無錫首創雋府	5,113	7,413	37,901
無錫首創悅府	68,444	7,232	494,973
江陰首創瑞府園	1,109	8,677	9,623
鎮江首創悅府	90,638	5,288	479,312
西安首創國際城	108,113	5,907	638,622
重慶鴻恩國際生活區	181,180	6,698	1,213,607
青島公園1號	44,319	6,703	297,082
青島陽光香蜜湖	39,123	6,873	268,879
煙台陽光首院	61,756	6,107	377,115
海南芭蕾雨·逸景	16,397	8,888	145,729
<b>商業寫字樓部分</b>	<b>164,520</b>	<b>10,588</b>	<b>1,741,996</b>
北京和平大道	12,677	34,209	433,664
無錫首創雋府	770	7,090	5,459
西安首創國際城	111,673	8,392	937,116
青島陽光香蜜湖	638	11,732	7,485
煙台陽光首院	1,773	10,998	19,500
青島空港國際中心	33,237	8,935	296,976
北京A-Z TOWN	1,351	13,990	18,900
天津寶翠花都	2,401	9,536	22,896
<b>車位</b>	<b>17,145</b>	<b>3,749</b>	<b>64,280</b>
<b>合計</b>	<b>1,725,442</b>	<b>7,682</b>	<b>13,255,042</b>

二零一二年，在房地產調控政策維持從緊態勢，以及貨幣政策微調穩定經濟增長的大背景下，房地產市場企穩回升的態勢十分明顯，主要房企銷量增長迅速，市場集中度進一步提升。從主要城市成交情況來看，一二線城市狀況顯著好轉，主要原因在於本輪地產調控以來一二線城市深受影響，市場需求被嚴重積壓，隨著二零一二年經濟回穩、貨幣微調以及預期逐步轉向，需求得以集中釋放；而三四線城市由於受調控政策影響較小，二零一二年需求釋放相對平穩，與此同時，在經歷了前幾年的快速擴張之後，三四線城市有效需求面臨階段性低谷。從需求結構來看，二零一二年限購政策繼續從緊，市場需求仍以首次置業剛性需求為主並貫徹全年始終，下半年開始改善性需求亦逐步入市，推動成交價格平穩回升。

二零一二年，公司沉著應對常態化的政策調控環境，密切關注市場變化，堅持「上規模，快周轉，去庫存，調結構」的策略，針對性展開多次行銷推廣活動，並不斷優化產品結構，提高中小戶型的剛性需求產品推盤比例，取得良好的銷售業績。年內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約為173萬平方米，較去年同期大幅增長46%，其中住宅產品簽約面積154萬平方米；實現簽約銷售金額約為人民幣133億元，較去年同期增長20%，其中住宅部分簽約銷售金額約為人民幣114億元。

二零一三年恰逢公司上市十周年，公司過去十年取得了經營業績穩健增長的可喜成績。隨著領先房企銷售額迅猛增長，行業逐漸進入寡頭競爭時代，強者恒強、競爭加劇的市場環境使規模突破愈加急迫。二零一三年，公司將以規模突破作為公司經營決策的核心，從融資、拿地、建設、銷售、服務等各方面全力支援，力爭實現簽約銷售金額人民幣200億元以上。二零一三年，公司各地佈局項目全面進入銷售階段，在售項目將由32個增加至40個以上，概約貨源面積近400萬平方米，佈局城市遍及全國15個城市，其中80%位於市場需求快速回暖的一二線城市，充實的貨源和有利的產品佈局為全年銷售目標的實現奠定了堅實基礎。

## 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。截止二零一二年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣107,188,000元，與去年同期基本持平，平均入住率約74%，上升6個百分點。

## 土地儲備

二零一二年下半年起，隨著購房需求逐步釋放，銷售回籠大量資金，主要房企加大土地投入力度，土地市場逐漸復蘇，其中一二線城市土地成交量和成交價格均明顯回升，這一趨勢預計將延續至二零一三年，一二線城市中的剛需類用地競爭將尤為激烈。

二零一二年，公司為滿足戰略規劃目標之土地資源需求，依托自身穩健的財務狀況和較強的資金實力，綜合運用公開招拍掛、並購、合作開發等多種方式，新增286萬平方米優質土地資源。

截止二零一二年十二月三十一日，公司擁有的土地儲備總建築面積952萬平方米（權益面積748萬平方米），土地儲備地上面積838萬平方米（權益面積669萬平方米），土地儲備總建築面積中，約69%為住宅，14%為商業，4%為寫字樓，2%為酒店，11%為車庫及其他。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，公司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逾300萬平方米，包括天津武清項目、北京順義趙全營項目、平谷金海湖項目等。二零一二年，公司土地一級開發業務取得重大突破，天津武清項目成功引入澳大利亞黑利伯瑞國際學校，土地出讓工作穩步推進；北京順義趙全營項目完成全部拆遷工作，該項目地處北京空港開發區C區，緊臨京承高速，有望為公司帶來大量優質土地儲備。

## 於二零一二年新增投資項目

城市	項目名稱	土地面積 (萬平方米)	地上建築面積 (萬平方米)	應佔權益
湖州	仁皇山項目	5.4	11.5	55%
北京	房山長陽4號地項目	9.0	17.4	100%
昆山	奧特萊斯項目	44.8	101.9	100%
昆山	錦溪鎮項目	55.0	37.0	51%
秦皇島	昌黎黃金海岸項目	71.8	50.3	60%
天津	紅樹灣項目	5.4	10.7	90%
瀋陽	瀋中大街項目	19.4	57.7	100%
小計		<b>210.8</b>	<b>286.5</b>	

二零一三年公司將繼續依托與母公司基礎設施業務的協同互動，充分發揮土地一級開發的先發優勢，多管道擴充土地儲備；同時繼續聚焦公司比較優勢的區域，立足一二線城市成熟市場，加大如北京、天津、成都、瀋陽、西安、重慶以及長三角地區的投資規模，避免投資過度分散；項目類型方面將以快周轉剛性需求產品為主，實現「短，平，快」，全力突破銷售規模。

二零一三年一月，公司成功取得北京市豐台區麗澤金融商務區、天津生態城和重慶西永商務中心區項目。其中麗澤項目地處北京西二環附近，區域為北京市政府著力打造的高端金融產業聚集區，麗澤項目的投資是公司提升北京市場的影響力，打造城市核心區地鐵上蓋高端城市綜合體的重點項目，項目規劃總建築面積49萬平方米，地上面積38萬平方米。天津生態城項目位於天津中新生態城起步區中心，臨近天津外國語學校分校和國家動漫產業園，項目規劃總建築面積17萬平方米，地上面積13萬平方米。重慶西永商務中心區項目位於西永商務中心區核心區域，重慶大學城與重慶主城區之間，項目規劃總建築面積49萬平方米，地上面積39萬平方米。

截至二零一三年一月三十一日，公司擁有的土地儲備總建築面積1,067萬平方米（權益面積863萬平方米），土地儲備地上面積928萬平方米（權益面積760萬平方米）。

## 人力資本

截至二零一二年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,345人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.7歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔79.3%，其中碩士及以上學歷員工佔12.4%。專業方面，具有中高級職稱員工佔27.5%。

二零一二年，為了提升集團整體價值運營能力，支撐成熟業務的市場優勢與新業務的有序開展，集團持續深化組織變革，優化管控模式，激發集團效能活力。面對日益多元的業務與團隊，集團致力於培育更為進取的統一文化導向，增強集團凝聚力。貼合集團戰略發展之需求，對中高層管理人員實施新產業、領導力提升、管理垂範等專項計劃；對基層管理人員、核心專業人員與高潛力青年人才開展培訓、輪崗與輪訓等系列成長工程，同時拓展職業平台，納賢引才，全方位升級國際化、職業化與複合型人才梯隊。集團聚焦投資者收益視角，積極變革管理激勵理念，建立價值回報與分享聯動的績效激勵槓桿機制，進一步優化價值的合理分配。

## 業務模式

集團以「中國最具價值地產綜合營運商」為核心發展願景，緊密依托中高檔住宅開發、住宅產業新型綜合體開發、土地一級開發和核心物業持有經營四條業務線，通過提升綜合營運能力及四條業務線的相互支撐，有效控制土地成本，提升產品線的綜合性和溢價能力，實現公司規模突破和經營效率的提升。

- **中高端住宅開發**：以城市軌道交通沿線品質樓盤開發為主，通過標準化運用和產品結構優化，不斷提升周轉速度和銷售規模；
- **住宅產業新型綜合體開發**：以「住宅+奧特萊斯」為龍頭，通過住宅產品與特色產業結合，迎合需求多元化和消費升級趨勢，提升區域價值和產品溢價；
- **土地一級開發**：發揮與母公司基礎設施業務協同效應，積極參與城市土地開發與管理，分享區域土地增值收益，儲備優質低成本土地資源；
- **核心物業持有經營**：精選城市核心區域投資物業和綜合體項目核心商業，分享持有物業增值收益，逐步形成穩定的租金回報模式。

## 策略與展望

展望未來，剛性需求將繼續推動核心城市的主流產品，一線和部分二線城市房價將面臨上漲壓力。另外，房地產市場非常關注新型城鎮化新政，預期將為房地產行業帶來新的發展機遇和挑戰。雖然房地產是直接受益行業，但在推進新型城鎮化進程時，除房屋外亦為該區帶來相關配套，如服務業、商業、工業等，因此對發展商的規劃能力以及專業要求亦相應提高。再且在中央堅持房地產調控政策不動搖，房產稅試點範圍擴大的情況下，行業優化升級和創新發展的動力將繼續加快，產品的綜合型和多元化更趨明顯。

為此，集團將在二零一三年推行以下發展策略：

- 繼續優化產品結構，增加剛需型快銷產品的比重，新投資項目力爭拿地當年實現快速銷售回款，全力確保全年人民幣200億元銷售目標的實現。
- 聚焦優勢區域發展，積極鞏固以及擴大京津、成渝等戰略區域的領導地位，加大剛需類土地儲備的規模，藉與首創集團的協同效應，通過預申請、土地開發一二級聯動、綜合體開發、並購、合作開發等多渠道降低土地成本。
- 引進合作夥伴擴展新型業務線，以提升自身競爭優勢，增加公司在城市商業綜合體開發建設及運營方面的能力，穩步推進「住宅+奧特萊斯」、「住宅+旅遊」、「住宅+教育」等「住宅+」綜合開發模式，並推進持有型物業的發展，做到「以租帶售、租售並舉」，逐步形成穩定的租金回報模式。
- 融資跨界創新，繼續推進輕資產模式，強化境外融資平台，積極維持和提升評級結果，進一步優化資產負債結構，提供流動性，為規模突破創造條件。
- 推行管理變革，針對城市公司和一線項目團隊運用EVA（經濟增加值）衡量和評價股東價值，成為進一步加速股東資金周轉，推動規模增長和價值運營能力提升的戰略舉措。

## 財務分析

### 1、收入 and 經營業績

二零一二年度，本集團的營業收入約為人民幣9,134,054,000元（二零一一年：人民幣7,523,321,000元），較二零一一年度增長約21%。營業收入上升的主要原因是本期內竣工入住項目的增加，如和平里de小鎮，首創芭蕾雨和重慶鴻恩寺項目等。

二零一二年度，本集團實現營業稅後毛利率約27%，與二零一一年度33%的毛利率相比下降6個百分點，主要原因是二零一一年度竣工入住的禧瑞都和緣溪堂項目毛利率較高，且佔當年營業收入的比重較大。

二零一二年度，本集團的營業利潤約為人民幣1,892,280,000元（二零一一年：人民幣1,669,950,000元），較二零一一年度上升約13%。

### 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。於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣47,536,488,000元（二零一一年：人民幣37,794,202,000元），非流動資產為人民幣9,717,909,000元（二零一一年：人民幣4,850,027,000元），總負債為人民幣37,533,477,000元（二零一一年：人民幣29,482,884,000元），其中，流動負債為人民幣21,822,841,000元（二零一一年：人民幣21,205,573,000元），非流動負債為人民幣15,710,636,000元（二零一一年：人民幣8,277,311,000元），股東權益為人民幣10,033,011,000元（二零一一年：人民幣8,311,318,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率為1.73（二零一一年：1.55）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣8,616,773,000元（二零一一年：人民幣8,352,243,000元），有充足資金滿足運營需求。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行和其他貸款及公司債券共計人民幣18,558,353,000元（二零一一年：人民幣12,975,783,000元），其中長期貸款及債券為人民幣15,076,913,000元（二零一一年：人民幣8,134,261,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行貸款中有46,600,000美元（折合人民幣292,873,000元）通過香港借入，並以美元歸還。

本集團於二零一二年十二月三十一日的淨資本負債率約為99%（二零一一年：56%）。本集團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後，除以股東權益。

### 3、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，本集團通過收購瑞科山茶房地產私人有限公司之股東權益，獲得其持有的北京陽光城房地產有限公司50%股權。收購後，本集團持有瑞科山茶房地產私人有限公司和北京陽光城房地產有限公司100%股權。

本年內，本集團通過收購瑞科芙蓉房地產私人有限公司之股東權益，獲得其持有的北京安華世紀房地產開發有限公司45%股權。收購後，本集團持有瑞科芙蓉房地產私人有限公司和北京安華世紀房地產開發有限公司100%股權。

本年內，本集團與紫陽投資有限公司簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的成都首創新資置業有限公司45%股權。收購後，本集團持有成都首創新資置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與紫陽投資有限公司簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的天津市新創置業有限公司45%股權。收購後，本集團持有天津市新創置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與領瑞有限公司簽訂股權轉讓協議，分別獲得其持有的浙江華隆置業有限公司和浙江首信置業有限公司40%股權。收購後，本集團持有浙江華隆置業有限公司和浙江首信置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與領瑞有限公司簽訂股權轉讓協議，分別獲得其持有的浙江滙盛置業有限公司和浙江奧特萊斯置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與北京中南興業投資有限公司及獨立第三方簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司90%股權。

本年內，本集團與浙江榮升達控股有限公司共同出資成立合營公司湖州首創榮城置業有限公司。本集團持有其55%股權。

本集團之附屬公司首創國信資產管理有限公司於二零一二年五月成立，本集團持有其100%股權。



本集團之附屬公司首創青旅置業(昆山)有限公司於二零一二年六月成立，本集團持有其51%股權。

本年內，本集團出讓合營公司海南大樂城開發控股有限公司45%股權。出讓後，本集團持有海南大樂城開發控股有限公司10%股權。

#### 4、 委托存款及逾期定期存款

截至二零一二年十二月三十一日，本集團無任何委托存款存放於中國及香港金融機構，本集團所有現金均存放於中國及香港的商業銀行，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。

#### 5、 貸款

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,550,000,000元(二零一一年：人民幣2,550,000,000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。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,234,960,000元(二零一一年：人民幣4,188,880,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣362,877,000元(二零一一年：人民幣393,234,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣800,000,000元(二零一一年：無)由本集團持有的子公司股權作為質押借入，並由本集團提供擔保。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,562,496,000元(二零一一年：人民幣360,193,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣573,900,000元(二零一一年：無)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以土地使用權作為抵押借入。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣307,500,000元(二零一一年：人民幣155,000,000元)由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣314,000,000元(二零一一年：人民幣30,000,000元)由本集團取得的信用借款。

信託貸款人民幣1,795,000,000元(二零一一年：人民幣500,000,000元)由本集團持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本集團提供擔保；信託貸款人民幣400,000,000元(二零一一年：人民幣825,000,000元)由本集團持有的對子公司的股權作為質押取得；信託貸款人民幣449,600,000元(二零一一年：人民幣50,000,000元)由本集團提供擔保的信託貸款。信託貸款人民幣100,000,000元(二零一一年：無)由本集團以若干相關開發中物業作抵押並提供擔保借入。

## 6、公司債券

於二零一二年十二月三十一日，本集團發行的價值為人民幣4,108,020,000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。Central Plaza Development Ltd. 於二零一二年十一月發行三年期人民幣債券2,000,000,000元，年利率為7.6%，由本集團子公司 International Financial Center Property Ltd. 提供擔保。

## 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，於二零一二年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣4,447,031,000元（二零一一年：人民幣3,028,311,000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。

於二零一二年十二月三十一日本集團除對子公司的人民幣6,280,996,000元（二零一一年：人民幣910,193,000元）銀行貸款及子公司首置投資控股有限公司和 Central Plaza Development Ltd. 發行債券人民幣3,150,000,000元（二零一一年：人民幣1,150,000,000元）提供擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

## 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，本公司須於分派二零一二年建議末期股息時向於二零一三年四月二十九日（星期一）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。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 二零一二年股東週年大會

本公司將於二零一三年四月十一日（星期四）起至二零一三年四月十七日（星期三）（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股持有人必須於二零一三年四月十日（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17樓1712 – 1716號舖。

### (b) 獲派建議末期股息

本公司將於二零一三年四月二十三日（星期二）起至二零一三年四月二十九日（星期一）（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股持有人必須於二零一三年四月二十二日（星期一）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，預期末期股息將於二零一三年六月底前派付。

## 企業管治

在二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日，本公司已分別全面遵守《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》及《企業管治守則》內的所有守則條文。

## 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）、李兆杰先生及王洪先生。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二零一二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。

截至二零一二年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入20,000,000股H股，相當於H股約1.96%及本公司已發行股本總額約0.99%，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，二零一三年二月二十八日

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。