



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)

二零零八年度業績公佈

財務摘要

- 營業額為人民幣5,167,098,000元(二零零七年：人民幣4,870,929,000元)。
- 經營溢利為人民幣1,423,686,000元(二零零七年：人民幣1,292,887,000元)。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣382,890,000元(二零零七年：人民幣526,009,000元)。
- 每股基本溢利為人民幣18.88分(二零零七年：人民幣25.94分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.08元。(二零零七年：末期股息每股人民幣0.12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」)截至二零零八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	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	2	5,167,098	4,870,929
銷售成本	4	(3,507,509)	(3,376,024)
毛利		1,659,589	1,494,905
其他收益 — 淨額	3	44,634	82,273
銷售及推廣成本	4	(151,060)	(146,320)
管理費用	4	(129,477)	(137,971)
經營溢利		1,423,686	1,292,887
融資收入	5	60,243	68,355
融資成本	5	(238,171)	(203,102)
融資成本 — 淨額	5	(177,928)	(134,747)
應佔溢利減虧損：			
— 共同控制實體		21,315	48,493
— 聯營公司		(553)	9,951
處置聯營公司		—	103,184
除稅前溢利		1,266,520	1,319,768
所得稅費用	6	(504,258)	(592,901)
本年溢利		762,262	726,867
應佔溢利：			
本公司權益持有人		382,890	526,009
少數股東權益		379,372	200,858
		762,262	726,867
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	18.88	25.94
股息	8	162,237	243,355

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零八年	二零零七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備		585,990	1,477,930
土地使用權		45,835	96,817
開發中物業		4,323,038	6,305,482
共同控制實體		373,828	352,513
聯營公司		1,071,327	317,204
可供出售財務資產		114,757	444,176
遞延稅項資產		100,553	72,070
		<u>6,615,328</u>	<u>9,066,192</u>
流動資產			
存貨		3,986	8,742
待出售已落成物業		2,645,761	1,607,810
開發中物業		5,103,214	5,150,344
應收賬款及其他應收款項	9	2,515,412	1,212,866
應收發起人款項		—	35,974
受限制銀行存款		36,659	107,015
現金及現金等價物		2,147,142	2,614,383
		<u>12,452,174</u>	<u>10,737,134</u>
總資產		<u><u>19,067,502</u></u>	<u><u>19,803,326</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零零八年	二零零七年
	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		162,658	790,076
保留溢利			
— 擬派末期股息		162,237	243,355
— 其他		907,909	518,004
		4,248,210	4,566,841
少數股東權益		1,911,110	1,191,483
總權益		6,159,320	5,758,324
負債			
非流動負債			
借貸		5,661,500	3,859,415
遞延稅項負債		142,233	290,087
		5,803,733	4,149,502
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	5,257,226	6,570,659
應繳稅款		623,822	774,856
借貸		1,223,401	2,533,978
應付特別股息		—	9,608
應付母公司款項		—	6,399
		7,104,449	9,895,500
總負債		12,908,182	14,045,002
總權益及負債		19,067,502	19,803,326
流動資產淨值		5,347,725	841,634
總資產減流動負債		11,963,053	9,907,826

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。按歷史成本法編制，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及負債之重估作出修訂。

(a) 在二零零八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二零零八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：

- 香港會計準則 39「金融工具：確認及計量」
- 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」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋12，「服務特許權安排」
- 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」

(b) 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，而本集團必須在二零零九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：

- 香港會計準則1（經修訂）「財務報表的呈報」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港會計準則23（經修訂）「借貸成本」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港會計準則 27（經修訂）「綜合及獨立財務報表」（由二零零九年七月一日起生效）。
- 香港財務準則1（修訂本），「首次採納香港財務準則」和香港會計準則 27「綜合及獨立財務報表」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港財務準則3（經修訂）「企業合併」（由二零零九年七月一日起生效）。
- 香港財務準則8「營運分部」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港會計準則 23（修訂本），「借貸成本」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港會計準則28（修訂本）「聯營公司的投資」（及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」的其後修訂）（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港會計準則36（修訂本），「資產減值」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港會計準則39（修訂本），「金融工具：確認和計量」（由二零零九年一月一日起生效）。
- 香港財務準則5（修訂本），「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」（及對香港財務準則1「首採納」的其後修訂）（由二零零九年七月一日起生效）。

2. 營業額及分部資料

截至二零零八年十二月三十一日，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。

截至二零零八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>4,871,538</u>	<u>295,560</u>	<u>5,167,098</u>
分部業績	<u>1,473,840</u>	<u>17,986</u>	<u>1,491,826</u>
未分配成本			<u>(68,140)</u>
經營溢利			1,423,686
融資收入			60,243
融資成本			(238,171)
分佔業績			
— 共同控制實體	21,315	—	21,315
— 聯營公司	34,037	(34,590)	<u>(553)</u>
除稅前溢利			1,266,520
所得稅費用			<u>(504,258)</u>
本年溢利			<u>762,262</u>

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
融資收入			68,355
融資成本			(203,102)
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	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>726,867</u>

未分配成本指企業開支。

分部間無重大銷售及企業業務往來。

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零八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	16,765,379	677,585	17,442,964
共同控制實體	373,828	—	373,828
聯營公司	1,037,359	33,968	1,071,327
未分配資產			179,383
總資產			<u>19,067,502</u>
分部負債	4,874,827	318,978	5,193,805
借貸	6,584,901	300,000	6,884,901
未分配負債			829,476
總負債			<u>12,908,182</u>
資本開支	<u>11,312</u>	<u>—</u>	<u>11,312</u>

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	5,266,610	1,275,444	6,542,054
借貸	6,393,393	—	6,393,393
未分配負債			1,109,555
總負債			<u>14,045,002</u>
資本開支	<u>17,057</u>	<u>—</u>	<u>17,057</u>

3. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	—	50,752
出售按公平值透過損益記賬的財務資產收益	552	21,577
土地退回補償(a)	50,303	—
處置附屬公司收益	1,016	—
匯兌損失	(9,561)	(859)
其他	2,324	10,803
	<u>44,634</u>	<u>82,273</u>

- (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部簽訂了土地出讓合同並支付了土地出讓金。二零零八年，由於政府計畫原因，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50,303,000元。

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
折舊	89,303	82,156
攤銷	2,583	2,384
提撥呆賬準備	38,691	3,371
僱員福利開支(包括董事酬金)	121,067	155,316
廣告推廣費用	67,041	52,776
物業銷售成本	2,972,843	2,829,268
與酒店業務相關的存貨銷售成本	54,043	46,340
營業稅及其它稅項	290,970	280,246
辦公費用	22,591	18,594
核數師酬金	6,680	5,605
諮詢費用	7,478	16,151
銷售佣金	70,293	79,490
與酒店業務相關的能源費用	15,531	16,041
與酒店業務相關的管理費用和資產保養維修費用	23,321	32,627
其他	5,611	39,950
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	<u>3,788,046</u>	<u>3,660,315</u>

5. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
利息費用：		
須於五年內全部償還的銀行貸款	163,907	158,527
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	312,054	211,814
須於五年內全部償還的其他貸款	35,706	34,094
	<u>511,667</u>	<u>404,435</u>
減：按資本化年利率6.66%至7.56% (二零零七年：5.91%至7.05%) 計入開發中物業之利息金額	<u>(273,496)</u>	<u>(201,333)</u>
融資成本	238,171	203,102
融資收入：		
銀行存款的利息收入	(31,139)	(39,237)
給予聯營公司及共同控制實體的 貸款的利息收入	(27,491)	(25,331)
給予其他貸款的利息收入	(1,613)	(3,787)
融資收入	<u>(60,243)</u>	<u>(68,355)</u>
	<u>177,928</u>	<u>134,747</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(二零零七年：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%(二零零七年：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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本年所得稅		
— 中國所得稅	303,992	500,850
— 土地增值稅	229,313	173,979
合計	533,305	674,829
遞延稅項	(29,047)	(81,928)
所得稅費用	504,258	592,901

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	382,890	526,009
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)	18.88	25.94

本集團在二零零八年及二零零七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

截至二零零八年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣243,355,000元(相當於二零零七年末期股息每股人民幣0.12元)。

於二零零九年三月二日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派二零零八年度末期股息每股人民幣0.08元，合計人民幣162,237,000元；該股利分配政策將在二零零九年四月七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，但將影響二零零九年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
二零零八年擬派末期股息，每股人民幣0.08元 (二零零七年：每股人民幣0.12元)	162,237	243,355

9. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年以內	6,388	62,720
一年至二年	—	258,304
二年至三年	258,304	165
三年以上	19,867	19,702
	<u>284,559</u>	<u>340,891</u>

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會合約而訂立。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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年以內	9,621	15,043
一年以上	719	9,730
	<u>10,340</u>	<u>24,773</u>

業績及股息

本集團之營業額較去年同期上升6%至人民幣5,167,098,000元(二零零七年：人民幣4,870,929,000元)，本集團截至二零零八年十二月三十一日止經營溢利較去年同期上升10%至人民幣1,423,686,000元(二零零七年：人民幣1,292,887,000元)，權益持有人應佔溢利較去年同期下降27%至人民幣382,890,000元(二零零七年：人民幣526,009,000元)。

董事會建議派發本公司截至二零零八年十二月三十一日止的末期股息每股人民幣0.08元(二零零七年：每股人民幣0.12元。)

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零九年四月一日至二零零九年四月七日(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二零零九年三月三十一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。預期末期股息將於二零零九年六月底前派付。

管理層討論與分析

業務回顧

回顧年內，中國經濟受全球金融危機影響，已步入調整週期。房地產行業亦經歷深度調整，遭受市場回調、信貸緊縮及地震災害等多重打擊。集團採取各種措施積極應對，調整行銷策略全力促銷、放緩開發節奏減少建設支出，及時啟動公司債發行拓寬融資管道、推進目標成本管理、以高入住率為契機迅速提升客戶服務水準等，實現相對平穩的業績。

年內，本集團的營業額為人民幣5,167,098,000元，較去年增長6%，經營溢利為人民幣1,423,686,000元，較去年增長10%。股東應佔溢利為人民幣382,890,000元，較去年下降27%，每股基本盈利為人民幣0.1888元，去年每股盈利為人民幣0.2594元。股東應佔溢利和每股基本盈利下降較多是因為本年確認收入的項目均為合作開發項目，少數股東應佔溢利相應增加。董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.08元(二零零七年：每股人民幣0.12元)。

回顧年內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

三大產品線穩步推進 — 集團繼「低密度人文社區」、「多元化複合社區」兩大產品線在全國成功推廣之後，二零零八年下半年，在成都、瀋陽相繼推出「國際化高檔社區」產品線 — 「首創國際城」，二零零九年還將在天津、西安陸續推出該系列產品。產品規模化、標準化運營既有效縮短開發進度，控制開發成本，又使得集團的品牌優勢和產品優勢得以集中體現。

資本運作取得突破，公司債發行通過審核 — 二零零八年，集團積極推進A股發行工作，已遞交A股申報材料，並獲得證監會正式受理，但由於國內資本市場低迷，發行視窗暫時關閉。集團迅速調整資本運作策略，於七月啟動公司債發行，十一月獲證監會發審會審核通過，是第一家獲得批准的單一H股地產公司。公司債發行獲批不超過人民幣18億元，預計發行時利率仍處下降通道，融資成本相對較低，能有效補充集團運營資金，改善負債結構。公司債的發行意味著集團叩開了國內資本市場大門，為未來A股發行和其他資本運作奠定了良好基礎。

全力打造業內領先的國際合作平台 — 集團長期堅持國際化經營理念，全力打造業內領先的國際合作平台。與GIC戰略合作不斷深入，目前雙方合作項目已達15個，有效分散了集團投資風險；在高端物業開發方面也與國際頂級運營商達成戰略合作意向；在資本運作、酒店管理、商業運營、物業評估、戰略管理等方面均有強大的國際合作夥伴。

深化運行管理系統 — 集團不斷深化運行「戰略—計劃—預算—績效」的管理系統，初步實現了根據外部形勢變化以及集團自身狀況，制訂和調整發展戰略，以戰略指導計劃，並以預算和績效確保執行力。

優化管控流程，啟動資訊化建設 — 集團充分借鑒領先房企先進經驗、全面梳理內部管控流程及工作指引，年內正式下發業務流程手冊，標誌著集團對於管控模式、組織結構的調整基本完成。為滿足集團多地域、多項目管理要求，固化管控流程優化成果，集團於十一月份啟動資訊化項目，按照「3+X」發展方式推進集團的資訊化建設，先行啟動「財務系統、人力資源系統、協同辦公系統」資訊化一期建設。

專業管理逐步精細化 — 二零零八年，集團專業化管理水準進一步提升，管理精細化水準不斷提高。成本管理方面，集團開始推行項目總成本執行報告制度，並陸續推出項目後評估，項目的動態成本、責任成本、目標成本等管理制度，不斷強化集團成本控制的實施；產品研發方面，進一步推進產品標準化工作，編制各地區項目產品配置及材料標準，統一設計標準及技術要求，在產品元件及技術管理方面推行標準化；品牌建設方面，啟動未來5年的公司品牌戰略規劃，完成品牌策略梳理，做好品牌升級準備；客戶服務方面，初步完成客服體系及相關制度建設，研究建立客戶長效機制，努力將簡單的客戶服務提升到全面的客戶關係管理。

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司年內實現部分竣工的項目是緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town、主語城、陽光上東、天津寶翠花都、成都 A-Z Town及無錫首創雋府，概約落成總建築面積約988,422平方米。

於二零零八年落成之發展項目

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	104,678	55%
和平里De小鎮	住宅	94,761	50%
北京A-Z Town	住宅／商業	125,889	55%
主語城	寫字樓／商業	136,400	50%
陽光上東	住宅	79,417	25%
天津寶翠花都	住宅	209,738	55%
成都 A-Z Town	住宅／商業	163,429	55%
無錫首創雋府	住宅	74,110	60%
合計		<u>988,422</u>	

售樓業績

項目名稱	概約簽約銷售面積 (平方米)	概約簽約銷售總收入 (人民幣千元)	概約簽約銷售均價 (人民幣/平方米)
住宅部分	303,886	3,507,680	
緣溪堂	13,687	470,870	34,403
和平里De小鎮	35,139	724,200	20,610
北京A-Z Town	27,335	433,310	15,852
陽光上東	32,889	730,290	22,205
主語城	459	9,470	20,632
天津寶翠花都	89,833	578,590	6,441
成都A-Z Town	60,512	350,990	5,800
成都首創國際城	15,593	64,970	4,167
瀋陽首創國際城	6,883	33,030	4,799
無錫首創雋府	21,556	111,960	5,194
商業／寫字樓部分	3,532	80,640	
主語城	1,287	43,100	33,489
成都A-Z Town	1,985	29,540	14,882
陽光上東	260	8,000	30,769
車位部分	30,524	154,550	
北環中心	134	570	
緣溪堂	4,564	45,810	
和平里De小鎮	3,944	14,540	
北京A-Z Town	1,294	4,000	
陽光上東	1,150	4,000	
主語城	15,349	77,070	
成都A-Z Town	4,089	8,560	
合計	337,942	3,742,870	

二零零八年，全國房地產市場出現「量價齊跌」的態勢。上半年，在市場自身的調整要求與多年房調政策累積效應的綜合作用下，房地產市場成交量迅速萎縮；下半年，環球經濟快速下滑為國內房地產市場帶來進一步的打擊。部分城市商品房銷售更是面臨嚴峻考驗，其中北京地區市場縮量明顯，三季度項目銷售幾乎停滯，成都地區遭受5.12大地震的衝擊，商品房銷售表現雪上加霜，而北京和成都正是本集團主要戰略佈局區域。年內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約34萬平方米，比去年下降53.1%，其中住宅部分簽約面積約30萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣37.4億元，比上年減少53.2%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣35.1億元。

回顧年內，基於對房地產市場行情和政策方向的判斷，集團針對不同區域的市場特點和不同項目的產品特性，採取了分步突圍的行銷戰略，同時在全國強勢推出「首創國際城」產品系列，增強了品牌影響力，促進了新盤銷售。四季度，在集團積極行銷策略和中央出台的一系列鼓勵住宅消費、穩定房地產市場政策措施的共同作用下，集團各項目銷售情況明顯好轉，實現簽約金額人民幣14.2億元，環比三季度增長132.8%。

年內，集團的主力項目，如緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town、天津寶翠花都、成都A-Z Town等均有新單位推出，雖受市場整體環境的影響，銷售速度放緩，但憑藉不斷積累的良好市場形象與客戶認同度，仍保持相對穩定的銷售態勢。

- 集團高端罕見項目緣溪堂，憑藉獨特的居住文化理念、超群的品質、稀缺的地理位置，在本輪市場調整中受市場影響較小。二零零八年五月中旬推出的緣溪堂項目3號樓頂級產品，一經推出就受到市場熱烈追捧，實現簽約銷售收入人民幣2億元，簽約銷售均價超過人民幣43,000元/平方米，比去年年底上漲48%，顯示出較強的市場競爭力，增強了集團在高端項目中的品牌影響力。
- 和平里De小鎮作為集團主流開發業務與居住理想最優組合的典範，依靠優越的地理位置、便捷的交通設施、成熟的居住氛圍、多層次的產品類型，獲得了不同層次消費者的認同。和平里De小鎮在整體市場環境不利的情況下，採取了有效的行銷策略，及時推出新單位並合理定價，取得較好預期效果；根據銷售情況，年底又加推5號樓局部房源，開盤僅一個月基本售罄。
- A-Z Town產品系列作為本集團在全國複製的第一條「多元化複合社區」產品線，憑藉優越的地理位置，對客戶需求的精準把握，著名商業中心的進駐，自推出以來，受到市場的追捧。但二零零八年前三季度，北京A-Z Town受北京整體市場環境和朝青區激烈競爭的影響，銷售不理想，集團在充分考慮在售房源情況、競爭情況和客戶需求的前提下，調整定價策略，並正式推出新單位，四季度銷售局面明顯好轉；由於成都房地產市場受5.12大地震衝擊，成都A-Z Town上半年銷售明顯下滑，下半年成都A-Z Town主動出擊，爭取客戶資源，全年實現簽約銷售收入人民幣3.9億元。
- 天津寶翠花都是集團「低密度人文社區」產品線的代表作品，秉承人文環境的開發理念，在細節上精益求精，打造了尺度適宜、生活舒適、風景怡人的高品質居住社區。該項目的前期銷售取得了優異成績，累積了品牌效應，同時帶動後續新推單位在市場觀望的環境下仍有穩健表現。年內雖受市場整體環境的影響，銷售速度放緩，但其表現仍相對較優，保持了天津市房地產銷售排名第三的銷售業績。

- 二零零八年下半年，集團在成都、瀋陽相繼推出「國際化高檔社區」產品線——「首創國際城」，並計劃於二零零九年繼續在天津、西安等地區陸續推出該系列產品。以「精彩在世界之先」為理念的首創國際城，依靠產品規模化、標準化運營有效縮短開發進度，控制開發成本，並使得集團的品牌優勢和產品優勢得以集中體現。成都首創國際城項目以「新派國際化」的理念成為集團在西南區域的首個「首創國際城」項目，自二零零八年九月二十日開盤以來，此項目受到客戶的普遍認可，銷售情況良好；瀋陽國際城是首創置業深耕環渤海區域市場、挺進東北的戰略性項目，位於渾南的核心位置，與五裏河CBD隔河相望，經渾河橋順暢承接金廊的便捷與繁華，二零零八年九月二十八日開盤，市場接受度較高。

二零零九年，房地產市場預計還會維持調整態勢，集團將通過主動調整產品設計和配置，進一步提升產品性價比，加強市場研究和客戶心理分析，掌握客戶需求，採用有效的行銷和價格手段促進銷售積累客戶資源，並以「緣溪堂」、「國際中心二期」豪宅系列為龍頭，「首創國際城」多盤齊發為契機，以「首創館」為對外傳播的視窗和綜合性行銷基地，塑造全新市場形象，擴大品牌影響力，提高市場競爭力。

酒店業務

年內，集團旗下兩家酒店抓住奧運契機，大幅提升經營業績，實現營業收入約人民幣29,556萬元，較二零零七年增長19%。

作為金融街內第一家高端金融商務酒店的金融街洲際酒店，不斷提升服務品質，年內成功接待了以NBA運動員為主的奧運客人，並獲得亞太區最佳洲際品牌獎、全球金牌下榻酒店獎等多項殊榮，既贏得了聲譽又獲得了效益。二零零八年，酒店平均入住率約67%。

中環假日酒店繼續專注鞏固其作為「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」、「賓客認知計劃」等多項行之有效的措施提高服務品質、開拓客源，也在奧運年取得可喜成績。二零零八年，酒店平均入住率約67%。

土地儲備

年內，集團基於房地產行業形勢的急劇變化，及時調整土地儲備策略，並確定了先出後進、以銷定投、進一步聚焦戰略中心城市的土地儲備原則。為抓住當前市場調整的機遇，優化土地儲備的規模和結構，集團將積極探索首創集團基礎設施業務與本集團房地產開發業務的協同擴張途徑；同時，充分發揮國際合作平台的資金專業優勢和公司的綜合營運優勢，利用土地市場回調機會，儲備優質項目資源。

截至二零零八年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備總未售樓面面積712萬平方米，其中權益未售樓面面積370萬平方米。從未售樓面面積的區域分佈看，北京佔9%，天津佔21%，瀋陽佔18%，成都佔17%，重慶佔11%，西安佔19%及無錫佔5%；從未售樓面面積的土地用途看，約87%為住宅用地，11%為商業用地，1%為寫字樓用地，1%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。

展望

成長是中國房地產發展的主題。房地產市場在「價」和「量」方面的走勢，在不同歷史階段會充滿「變數」，但影響基本供求關係和資源配置方式的「定數」並沒有發生變化。長期來看，房地產行業發展的根基並未動搖，如果宏觀經濟不發生大的逆轉，那麼財富增長、勞動人口比例較高所帶來的經濟效益和城市化進程等因素仍將支撐旺盛的房產剛性需求。而房地產市場的結構性調整，更有利於穩定行業中長期的景氣預期。但從短期來看，行業仍將延續調整走勢，目前，國家對房地產的政策目標已經清晰。一是建立住房保障體系；二是針對商品房市場，增強有效供給，合理引導消費需求，抑制投機需求。國家產業政策的調整，將會改變行業結構，市場格局將會產生分化，原有的供求態勢將被打破，因此，在政策外力和市場調整的影響下，房地產開發企業洗牌的速度會進一步加快，只有具備品牌優勢和成本控制能力的企業才能在變革中脫穎而出。

行業整合，市場調整，既是挑戰也是機遇，作為中國領先的大型地產綜合營運商之一，集團有信心，且具備實力直面困難，積極應對，持續改進，蓄勢待發，以推進中國地產業的長期健康發展。

集團將在二零零九年推行如下發展策略：

1. 主動應對市場變化，全力滿足客戶需求，爭取實現銷售突破
 - 緊密分析市場變化，及時調整行銷策略，全力促銷，力壓存貨。
 - 以客戶需求為導向，根據需求變化調整產品設計和配置，提升產品性能價格比。
 - 加強客戶關係管理，增強品牌影響力，擴大市場份額。
2. 嚴控成本，加速周轉，降低負債
 - 嚴格控制各項費用支出，有效降低運營成本。
 - 深入推進成本管理和投資回報管理，加快產品標準化應用進程，嚴格控制建造成本。

- 盤活存量資產，優化資產組合，調整和優化土地儲備的規模和結構，加快資產周轉速度。
 - 加大銷售回款和資產變現力度，全力降低負債水準。
3. 不斷優化經營節奏，把握行業整合機遇，增強集團實力
- 量入為出，以銷定產，根據銷售實現情況動態調整開發進度和開發支出。
 - 利用自身良好的聲譽及信貸條件，抓住國家信貸政策調整機遇，積極開拓多種融資管道。
 - 密切關注行業調整中的整合機遇，創新資本運作，增強集團資本實力，實現低成本擴張。
4. 提升管理，完善管控，強化基礎
- 推動資訊化建設，加速提升管理效益。
 - 完善三級管控模式，推動變革，使城市管理公司加速成長為利潤中心。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零八年度，本集團的營業額約為人民幣5,167,098,000元(二零零七年：人民幣4,870,929,000元)，較二零零七年度上升6%。本年度本集團開發的北京緣溪堂項目、和平里De小鎮項目、北京A-Z Town項目、成都A-Z Town項目、天津寶翠花都項目等項目銷售入住狀況良好，營業額相對平穩。

二零零八年度，本集團實現的毛利率為32%，比上年度毛利率31%有小幅增加，主要由於本集團本年度實現收入的項目的售價較二零零七年度有所上漲，使得毛利率增加。

二零零八年度，本集團的經營溢利約為人民幣1,423,686,000元(二零零七年：人民幣1,292,887,000元)，較二零零七年度上升10%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣19,067,502,000元(二零零七年：人民幣19,803,326,000元)(其中：流動資產為人民幣12,452,174,000元(二零零七年：人民幣10,737,134,000元)，非流動資產為人民幣6,615,328,000元(二零零七年：人民幣9,066,192,000元))，總負債為人民幣12,908,182,000元(二零零七年：人民幣14,045,002,000元)(其中：流動負債為人民幣7,104,449,000元(二零零七年：人民幣9,895,500,000元)，非流動負債為人民幣5,803,733,000元(二零零七年：人民幣4,149,502,000元))，股東權益為人民幣6,159,320,000元(二零零七年：人民幣5,758,324,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零八年十二月三十一日的流動比率為1.75(二零零七年：1.09)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物達人民幣2,147,142,000元(二零零七年：人民幣2,614,383,000元)，有充足資金滿足營運需求。

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行貸款為人民幣6,383,500,000元(二零零七年：人民幣5,869,138,000元)，其中長期貸款為人民幣5,661,500,000元(二零零七年：人民幣3,550,000,000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，於二零零八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。本集團所有長期銀行貸款均為浮動利率貸款。

本公司於二零零八年十二月三十一日的資本負債比率為41%(二零零七年：35%)。本公司資本負債比率的計算方法是將(i)本集團短期及長期銀行貸款(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. 主要附屬公司的變動

本年內，本公司收購了天津伴山人家置業有限公司的股東天津泰達建設集團有限公司所持有的天津伴山人家置業有限公司15%的股權，收購完成後，本公司持有天津伴山人家置業有限公司100%股權。

本年內，本公司向Reco Ziyang Pte Ltd.(紫陽投資有限公司)出售了附屬公司天津首創新港置業有限公司45%股權及天津首創新園置業有限公司的45%股權，出售後，本公司持有天津首創新港置業有限公司55%的股權及天津首創新園置業有限公司55%的股權。

本年內，本公司的全資附屬公司北京中環廣場置業有限公司通過存續分立方式設立北京中環鑫融酒店管理有限公司，對中環假日酒店資產進行經營管理。本公司及本公司的全資附屬公司International Finance Centre Property Ltd.(國際金融中心物業有限公司)分別持有北京中環鑫融酒店管理有限公司75%和25%的股權。

4. 主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年內，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.(紫陽投資有限公司)共同出資成立了重慶首創新石置業有限公司，本公司持有重慶首創新石置業有限公司的50%股權。

本年內，本公司向Reco Ziyang Pte Ltd.(紫陽投資有限公司)出售了附屬公司天津首創新明置業有限公司的60%股權，出售後，本公司持有天津首創新明置業有限公司40%的股權。

本年度內，本公司之全資附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司分別向本公司及Reco Ziyang Pte Ltd. (紫陽投資有限公司) 轉讓了天津首創新青置業有限公司的40%及60%股權，轉讓後，本公司持有天津首創新青置業有限公司40%的股權。

本年度內，本公司之附屬公司北京融金房地產開發有限公司通過存續分立方式設立北京金融街國際酒店有限公司，對金融街洲際酒店資產進行經營管理。本公司及本公司的全資附屬公司Central Plaza Development Ltd. (中環廣場有限公司) 分別持有北京金融街國際酒店有限公司10%和49.5%的股權，根據北京金融街國際酒店有限公司的合作合同及公司章程，作為聯營公司核算。

5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零八年十二月三十一日，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。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,241,500,000元(二零零七年：人民幣4,350,000,000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。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,242,000,000元(二零零七年：人民幣419,138,000)以開發中物業人民幣454,051,000元(二零零七年：人民幣229,814,000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。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣300,000,000元(二零零七年：無)以酒店物業作抵押。

6. 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，於二零零八年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣2,826,257,000元(二零零七年：人民幣2,143,607,000元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團除對子公司的人民幣600,000,000元(二零零七年：人民幣600,000,000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。

人力資本

截至二零零八年十二月三十一日，本集團擁有規模為585人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.3歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔15.2%，大學本科學歷員工佔62.6%。專業方面，具有中級職稱員工佔33%，具有高級職稱員工佔5.6%。

回顧年內，集團通過提升人才甄選、培養、晉升及評價標準的規範性、科學性，著力建設和完善人才發展體系，為集團中高級管理人員、基層業務人員以及中長期儲備的新銳人才提供有針對性的培訓和發展計劃。全年總計舉辦60期課程，共計5,268人次，員工總培訓小時數為28,570小時，人均培訓49小時。

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二零零八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

於二零零八年一月一日至二零零八年十二月五日，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，鄺啟成先生及俞興保先生於二零零八年十二月五日退任。現在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。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二零零八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

年內本公司並無贖回本公司之股本證券，本公司或其任何附屬公司概無購買或賣出本公司之股本證券。

於本公佈刊發日期，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；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生及吳育強先生。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零零九年三月二日