

董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本集團之主要業務為土地和物業開發、物業投資。

業績及利潤分配

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度按香港普遍採納之會計準則之業績及於該日之財務狀況載於年報第49頁至第53頁。

股息

根據本公司二零零三年六月十日之招股章程，本公司之股息派發將按上市日期至二零零三年十二月三十一日期間之比例派發。於二零零四年三月四日舉行之會議上，董事會建議派發本公司二零零三年一月一日至二零零三年六月十八日止期間的股息派發給公司的發起人，共計派發股息人民幣69,477,000元。就本公司二零零三年六月十九日至二零零三年十二月三十一日止期間的股息分配以公司二零零三年底總股本1,613,300,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣2.5仙及末期特別股息人民幣2.5仙，共計派發人民幣80,576,000元。此項擬派股息並無於本帳目中列作應付股息，惟將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

財務摘要

本集團於過往四年之合併業績、資產及負債摘要載於年報第2頁。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務少於百分之三十，向其五位最大客戶售出之貨品及服務約為百分之五十三。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東）於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

固定資產

本集團在本年度的固定資產變動情況分別載於財務報表附註14。

董事會報告

主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第5頁。

儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於財務報表附註29。

購買、出售及贖回本公司之股份

於二零零三年六月十九日於香港聯交所上市，至二零零三年十二月三十一日期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買或贖回本公司之上市證券。

董事及監事

於本年度內本公司董事及監事姓名如下：

董事

執行董事

劉曉光先生	董事長
唐軍先生	總裁
何光先生	副總裁
潘沛先生	副總裁
王正斌先生	副總裁

非執行董事

王琪先生
朱敏女士
麥建裕先生

獨立非執行董事

吳毓璘先生
鄺啟成先生
柯建民先生

董事會報告

董事及監事 (續)

監事

監事

俞昌建先生

魏建平先生

獨立監事

徐建泓先生

楊豫魯先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第27頁至第31頁

董事及監事變動事宜

本公司全部現任執行董事及非執行董事王琪先生、朱敏女士、吳毓璘先生、龐啟成先生是於二零零二年十二月被委任為本公司董事。獨立非執行董事柯建民先生是於二零零三年六月被委任為本公司董事。非執行董事麥建裕先生是於二零零三年十一月被委任為本公司董事。

本公司監事俞昌建先生、魏建平先生、徐建泓先生是於二零零二年十二月被委任為本公司監事。獨立監事楊豫魯先生是於二零零三年六月被委任為本公司監事。

董事酬金

董事酬金情況載於財務報表附註12。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士均為本公司董事。

管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

董事會報告

董事和監事權益

於二零零三年十二月三十一日，本公司各董事、監事及行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關部份及債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部7及8分部知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例視作擁有的權益及淡倉)，又或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內的權益及淡倉，又或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉(就此而言，證券及期貨條例的有關條文將猶如適用於監事般詮釋)如下：

董事/監事	相聯法團	權益類別	實益持有 股份數目 (人民幣)	佔相聯法團 註冊資本的概約 百分比
劉曉光	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	2,000,000	2%
唐軍	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	2,000,000	2%
潘沛	北京首創科技投資有限公司	個人	1,500,000	0.75%
王琪	北京首創陽光房地產 有限責任公司	個人	400,000	0.4%
	北京首創科技投資有限公司	個人	2,000,000	1%
俞昌建	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	600,000	0.6%
	北京首創科技投資有限公司	個人	800,000	0.4%

董事會報告

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司董事、監事及高級行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的部份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及高級行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司股本或債務證券之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

董事及監事之合約權益

於本年度末及本年度內任何時間，除有關本公司業務之服務合約外，本公司、其控股公司、任何本公司之附屬公司或同系集團之附屬公司概無訂有本公司各董事及監事直接或間接擁有重大利益之重要合約。

董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定，本公司之董事及管理層股東無與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行與上市情況

股份類別	H股
上市地點	香港
發行價格	港幣1.66元
上市日期	二零零三年六月十九日
發行H股股數	564,630,000股

股本

本公司於二零零三年十二月三十一日的總註冊股本為1,613,300,000股已發行股份，其中包括：

	股份數目	股本概約 百分比
內資股	690,671,700	42.8%
非H股外資股	357,998,300	22.2%
H股	564,630,000	35.0%

董事會報告

主要股東持股情況

本公司於二零零三年十二月三十一日，下列人士擁有本公司的股份、相關股份及債券中擁有的權益及／或淡倉，且該等權益及／或淡倉須根據《證券及期貨條例》第336條須於備存的登記冊所記錄：

本公司的股份好倉情況：

股東姓名	直接及間接持有的股份數目	股本概約百分比(%)		直接及間接權益總數
		直接權益	間接權益	
北京首都創業集團有限公司	965,907,900 ⁽¹⁾	3.5	56.4	59.9
北京陽光房地產綜合開發公司	619,146,500 ⁽²⁾	3.6	34.8	38.4
北京首創陽光房地產有限責任公司	561,461,900 ⁽³⁾	17.7	17.1	34.8
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	10.7	—	10.7
北京首創航宇經濟發展有限公司	118,747,600	7.4	—	7.4
中國物產有限公司	275,236,200	17.1	—	17.1
Yieldwell International Enterprise Limited	82,762,000	5.1	—	5.1
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	—	5.1	5.1
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	—	5.1	5.1
Reco Pearl Private Limited	158,102,000	9.8	—	9.8
Recosia China Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁶⁾	—	9.8	9.8
Recosia Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁷⁾	—	9.8	9.8
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁸⁾	—	9.8	9.8

董事會報告

主要股東持股情況 (續)

附註：

- (1) 在965,907,900股股份當中，56,007,100股股份直接由首創集團持有，其餘909,900,800股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司及中國物產有限公司間接持有。
- (2) 在619,146,500股股份當中，57,684,600股股份直接由北京陽光房地產綜合開發公司持有，其餘561,461,900股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。
- (3) 在561,461,900股股份當中，286,225,700股股份直接由北京首創陽光房地產有限責任公司持有，其餘275,236,200股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過中國物產有限公司間接持有。
- (4) 82,762,100股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過Yieldwell International Enterprise Limited間接持有。
- (5) 82,762,100股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過Yieldwell International Enterprise Limited及Fexi Holdings Limited間接持有。
- (6) 158,102,000股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
- (7) 158,102,000股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd. 間接持有。
- (8) 158,102,000股股份視作為證券及期貨條例項下的法團權益，透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd. 及Recosia Pte Ltd. 間接持有。

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零零三年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。

發行H股募集所得資金運用情況

發行H股募集所得資金運用情況載於年報第20頁。

委託存款及逾期定期存款

截至二零零三年十二月三十一日，本集團委託存款及逾期定期存款情況載於年報第24頁。

董事會報告

員工

於二零零三年十二月三十一日，本集團共有549名僱員。員工薪酬乃視乎參考市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗而定。我們提供之僱員福利，包括養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。本公司已有條件採納股份增值權激勵計劃（「激勵計劃」），激勵計劃之主要條款及條件概述於本公司售股章程附錄八「股份增值權激勵計劃的條款概要」一節。於二零零三年十二月三十一日，概無根據股份增值權激勵計劃授出股份增值權。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

關連交易

持續關連交易

以下為已獲聯交所豁免的本公司持續關連交易（「持續關連交易」）概要：

提供裝修及安裝服務

自二零零零年開始，本集團附屬公司一直不時就裝修及安裝服務與北京際高室內裝飾工程有限公司（「際高」）訂立合同。際高是於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司主要股東北京首創科技投資有限公司及新融投資（香港）有限公司分別擁有其60%及40%權益。因此，根據上市規則所界定，際高屬本公司的關連人士。聯交所已向本公司授出嚴格遵守上市規則有關規定的豁免，惟（其中包括）際高所提供裝修及安裝服務的年度金額不得超過人民幣8,341,090元，佔截至二零零二年十二月三十一日止年度本公司銷售成本約人民幣1,774,700,000元的0.47%。截至二零零三年十二月三十一日止年度，際高並無向本公司提供裝修及安裝服務。

持續關連交易的詳情載於本公司於二零零三年六月十日刊發的招股章程。

其他關連交易

貸款安排

在取得本公司開發中及持有作未來開發物業的土地使用權證過程中，本公司與控股股東首創集團分別於二零零三年二月十日及二零零三年五月三十一日訂立了一項貸款協議及一項補充協議（統稱「貸款協議」），作為過程中的其中一部分。根據貸款協議，首創集團向土地管理局支付人民幣1,439,000,000元，即本公司就有關物業應支付土地管理局的全數土地出讓金。其後，土地管理局以各有關項目公司的名稱就有關物業發出長期土地使用權證。貸款中的人民幣300,000,000元已經以首創集團應付本公司的金額抵銷，而貸款餘額則須於三年

董事會報告

內由本公司償還。首筆本金人民幣300,000,000元須於本公司在聯交所上市當日起計三個月內支付。只有首筆本金才須繳付利息，利率相等於人民銀行不時公布的基本貸款利率。貸款的餘額則毋須計息。貸款安排的詳情載於本公司於二零零三年六月十日刊發的招股章程。

重組協議

根據本公司於本公司發起人於二零零三年五月三十一日訂立的重組協議，發起人已就下列事項向本集團作出各項保證、聲明、承諾及賠償保證，包括保賠：

- (i) 於本公司上市前本集團任何成員公司就其賺取、可收或已收的任何收入、溢利或收益而應付的任何稅項，包括但不限於土地增值稅；
- (ii) 影響因重組而注入本公司的資產的任何第三方權益或產權負擔；
- (iii) 本集團因重組或發起人向本公司出資而應付的任何稅款或費用；及
- (iv) 發起人違反就根據重組注入本公司的資產提供的保證。

重組協議的詳情載於本公司於二零零三年六月十日刊發的招股章程。

本公司其他關連方交易的詳情請參閱賬目附註35。

銀行貸款及其他借貸

於二零零三年十二月三十一日，本集團之短期銀行貸款為人民幣1,088,000,000元，其中無抵押借款為人民幣970,000,000元，有抵押借款為人民幣118,000,000元；長期銀行貸款及長期銀行貸款的即期部分詳情載於財務報表附註26；其他借貸主要為應付最終控股公司款項，詳情載於財務報表附註21及27。

優先購買權

根據本公司的章程及有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比重購買新股。

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於財務報表附註15。

經營業績

二零零三年財政年度經營業績載於年報第49頁。

董事會報告

所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國法律及法規，按應納稅所得的33%交納企業所得稅。

財政資源及流動資金狀況

載於年報第23頁。

審核委員會

根據「上市規則」規定而成立之審核委員會曾於二零零三年八月及二零零四年三月兩度舉行會議。其成員包括王琪先生，吳毓璘先生及鄺啓成先生。審核委員會的主要職責為委聘外部核數師、審閱及監察本公司的財務申報程式及內部監控制度，以及向董事會提供意見。本集團截至二零零三年十二月三十一日之全年業績已經由審核委員會審閱。

最佳應用守則

本公司於二零零三年六月十九日於香港聯交所上市，從上市日至二零零三年十二月三十一日期間本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之最佳應用守則。

其他重大事項

因本公司項目發展需要，本公司擬於二零零四年在中國內地申請首次發行A股。本公司將於二零零四年三月二十二日舉行臨時股東大會以考慮有關擬A股發行之議案。

核數師

本公司帳目經由羅兵咸永道會計師事務所審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。股東週年大會上將提程決議案重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

劉曉光
董事長

中國•北京，二零零四年三月四日