

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」）截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本集團主要從事物業開發及投資、酒店營運以及房地產策劃諮詢服務。

業績

本集團截至二零零四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58頁至第63頁。

股息

於二零零五年三月二十二日舉行之董事會會議上，董事會建議就本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度的股息分配以董事會會議當日之公司總股本1,715,960,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣7仙，共計派發人民幣120,117,200元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

財務摘要

本集團於過往五年之合併／綜合業績、資產及負債摘要載於年報第4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六十四，向最大客戶售出之貨品約為營業額之百分之二十。

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12。

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8頁至第9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30。

購買、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司或其任何附屬公司概無購回或出售本公司之已發行股份。

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

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
俞興保先生

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

王琪先生

獨立監事

徐建泓先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第33頁至第37頁

董事及監事變動事宜

王琪先生及楊豫魯先生於二零零四年五月分別辭任本公司非執行董事及獨立監事職務，而王琪先生及俞興保先生則於二零零四年五月分別被委任為本公司監事及獨立非執行董事。

董事及監事酬金

董事及監事酬金情況載於財務報表附註10。

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

於二零零四年十二月三十一日，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	所擁有 股份數目	佔相聯法團 註冊資本之 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	2.00%
唐軍	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	2,000,000	2.00%
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	0.40%
	北京首創科技投資有限公司	個人	2,000,000	1.00%
俞昌建	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	600,000	0.60%
	北京首創科技投資有限公司	個人	800,000	0.40%

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，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。

董事會報告

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。

董事及監事於競爭性業務之利益

於本年度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，本公司之董事或監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。

股本

本公司於二零零四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

於二零零四年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士（並非本公司之董事或高級管理人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上：

股東名稱	直接或間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首都創業集團有限公司	965,907,900 ⁽¹⁾	非上市股份	5.34 (長倉)	86.77	92.11	3.47 (長倉)	56.40	59.87
北京陽光房地產綜合開發公司	619,146,500 ⁽²⁾	非上市股份	5.50 (長倉)	53.54	59.04	3.58 (長倉)	34.80	38.38
北京首創陽光房地產有限責任公司	561,461,900 ⁽³⁾	非上市股份	27.29 (長倉)	26.25	53.54	17.74 (長倉)	17.06	34.80
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	非上市股份	16.40 (長倉)	—	16.40	10.66 (長倉)	—	10.66
北京首創航宇經濟發展有限公司	118,747,600	非上市股份	11.32 (長倉)	—	11.32	7.36 (長倉)	—	7.36
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	26.25 (長倉)	—	26.25	17.06 (長倉)	—	17.06
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	7.89 (長倉)	—	7.89	5.13 (長倉)	—	5.13
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	—	7.89 (長倉)	7.89	—	5.13 (長倉)	5.13
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	—	7.89 (長倉)	7.89	—	5.13 (長倉)	5.13
Reco Pearl Private Limited	158,102,000	H股	28.00 (長倉)	—	28.00	9.80 (長倉)	—	9.80
Recosia China Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁶⁾	H股	—	28.00 (長倉)	28.00	—	9.80 (長倉)	9.80
Recosia Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁷⁾	H股	—	28.00 (長倉)	28.00	—	9.80 (長倉)	9.80
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁸⁾	H股	—	28.00 (長倉)	28.00	—	9.80 (長倉)	9.80
J.P. Morgan Chase & Co.	99,467,688 ⁽⁹⁾	H股	—	17.62 (長倉)	17.62	—	6.17 (長倉)	6.17
J.P. Morgan Chase & Co.	40,859,344 ⁽¹⁰⁾	H股	—	7.24 (可供借出的股份)	7.24	—	2.53 (可供借出的股份)	2.53

董事會報告

主要股東持股情況 (續)

股東名稱	直接或 間接持有之 股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Zesiger Capital Group LLC	45,216,000	H股	8.01 (長倉)	—	8.01	2.80 (長倉)	—	2.80
Martin Currie Investment Management Limited	32,676,000	H股	5.79 (長倉)	—	5.79	2.03 (長倉)	—	2.03

附註：

- 在965,907,900股股份當中，56,007,100股股份直接由北京首都創業集團有限公司持有，其餘909,900,800股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，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。
- 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股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，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。
- 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股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過中國物產有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過億華國際企業有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
- 158,102,000股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
- 158,102,000股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
- 158,102,000股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。
- 99,467,688股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過JPMorgan Chase Bank、J.P. Morgan Investment Management Inc.、JF Asset Management Limited、J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.及J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.間接持有。
- 40,859,344股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過JPMorgan Chase Bank間接持有。

除上文所披露者以外，就任何董事所知，概無任何人士於本公司之股份或相關股份中擁有且須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本之購股權。

董事會報告

委託存款及逾期定期存款

截至二零零四年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零零四年十二月三十一日，本集團共有288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於二零零三年六月十日刊發之招股章程附錄八「股份增值權激勵計劃的條款概要」一節。於二零零四年十二月三十一日，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。

關連交易及持續關連交易

購銷商品發生的關連交易

本年度，本集團關連交易及持續關連交易細節載於按香港普遍採納之會計原則編製的審計報告賬目附註35。該等關連交易及持續關連交易已經本公司董事會批准，及經由本公司獨立董事組成的審核委員會審閱，並確認：

- (i) 已獲董事會批准；及
- (ii) 已按與有關協議所列定價政策相符的金額訂立；
- (iii) 已按規管該等交易的有關協議及文件所載條款訂立；及
- (iv) 有關交易的金額，並未超過香港聯交所給予的豁免所規定的最高限額條件。

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：

董事會報告

關連交易及持續關連交易 (續)

提供裝修及安裝服務

自二零零零年開始，本公司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，佔截至二零零四年十二月三十一日止年度本公司銷售成本約人民幣2,449,000元的0.2%。

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。

成立中國合資公司

本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.(「Reco Ziyang」)於二零零四年十月十一日訂立之合資合同(「合資合同」)，合資公司之總投資額為90,000,000美元，當中包括60,000,000美元之註冊資本。本公司與Reco Ziyang之出資額分別為總投資額55%及45%。合資公司已於二零零四年十月十五日成立。成立合資公司旨在發展位於中國北京市朝陽區之項目。項目之土地乃本公司與Reco Ziyang根據出讓規定在中國北京市之掛牌買賣中聯手取得。Reco Ziyang為Reco Hibiscus Pte Ltd.之聯繫人士，而Reco Hibiscus Pte Ltd.則為本公司附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司之主要股東。因此，根據上市規則之規定，Reco Ziyang為本公司之關連人士。本公司已於二零零四年十二月十七日舉行之臨時股東大會提呈通過決議案以批准、確認及追認合資合同及據此擬進行之交易。

持續關連交易的詳情載於本公司於二零零四年十一月一日刊發的須予披露及關連交易通函。

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。於二零零四年，本集團已經償還了人民幣556,416,000元的貸款。

董事會報告

關連交易及持續關連交易 (續)

其他關連交易 (續)

北京風度協議

本公司與北京財務會計諮詢服務中心(「財務中心」)於二零零四年三月三十日訂立之北京風度協議(「北京風度協議」)，本公司以人民幣22,400,000元之代價收購財務中心於北京風度之權益。北京風度之股份最初由陽光股份持有91.67%，財務中心持有8.33%。根據北京風度協議，財務中心出售其於北京風度8.33%之權益，而本公司以人民幣22,400,000元之總代價收購入該權益。本公司並不承擔與收購相關之其他債務或責任。由於財務中心為本公司控股股東北京首創集團有限公司之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則之規定，財務中心為本公司之關連人士。

關連交易的詳情載於本公司於二零零四年五月十七日刊發的重大交易、須予披露及關連交易通函。

北京星泰協議

本公司與陽光股份、北京風度及北京星泰於二零零四年三月三十日訂立之北京星泰協議(「北京星泰協議」)有關注資北京星泰，北京星泰最初由陽光股份及北京風度分別持有75%及25%之股權。由於陽光股份、北京星泰及北京風度為本公司之非全資擁有附屬公司，根據上市規則之規定，陽光股份、北京星泰及北京風度為本公司之關連人士。根據北京星泰協議，本公司應向北京星泰出資人民幣43,000,000元，其中人民幣13,800,000元應作為註冊資本出資，而餘下之人民幣29,200,000元應作為溢價出資，並列入北京星泰之資本公積金中。注資後，本公司、陽光股份及北京風度將分別持有北京星泰25%、56.25%及18.75%之股權，而北京星泰之註冊資本增至人民幣55,180,000元。

關連交易的詳情載於本公司於二零零四年五月十七日刊發的重大交易、須予披露及關連交易通函。

銀行貸款及其他借貸

於二零零四年十二月三十一日，本集團之短期銀行貸款為人民幣1,800,000,000元，其中無抵押借款為人民幣800,000,000元，質押借款為人民幣1,000,000,000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28；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26。

董事會報告

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。

根據本公司與Reco Pearl Private Limited (「Reco Pearl」) 於二零零三年三月十一日簽署之策略性投資協議以及於二零零三年五月十五日簽署之補償協議，本公司承諾只要Reco Pearl於本公司持有的股權高於限額百分比，於H股在聯交所開始買賣後五年內，假若本公司發行或配售任何新H股，或假若本公司或其代表發行或配售可兌換或轉換為或代表上述新H股的其他證券（「額外證券」），則Reco Pearl有權按發行或配售上述額外證券予其他投資者的相同條款購買或認購額外證券，有關的額外證券數目根據Reco Pearl或其任何聯屬公司緊接上述發行或配售前於本公司股本中的持股百分比計算，以維持其有關持股百分比。

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13。

經營業績

二零零四年財政年度經營業績載於年報第28頁至第29頁。

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29頁至第30頁。

最佳應用守則

本年度內本公司均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最佳應用守則。

其他重大事項

二零零四年七月，本公司向中國證券監督管理委員會申請首次發行A股尚未獲通過。

董事會報告

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繼續委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司香港核數師。

承董事會命

劉曉光
董事長

中國•北京，二零零五年三月二十二日