



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868

2007

年報



目錄

- 2 公司資料
- 4 上市資料
- 6 財務資料摘要
- 8 物業組合一覽
- 14 年度大事紀要
- 16 年度主要獎項一覽
- 18 董事長報告
- 22 管理層討論與分析
- 46 董事、監事及高級管理人員簡介
- 52 董事會報告
- 61 企業管治報告
- 69 監事會報告
- 70 獨立核數師報告
- 71 綜合資產負債表
- 73 資產負債表
- 75 綜合損益表
- 76 綜合權益變動表
- 78 綜合現金流量表
- 80 綜合賬目附註





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)

非執行董事

馮春勤先生
王正斌先生
朱敏女士
麥建裕先生

獨立非執行董事

鄭啟成先生*
柯建民先生
俞興保先生*
李兆杰先生*

* 審核委員會成員

監事

王琪先生
俞昌建先生
魏建平先生

獨立監事

徐建泓先生
(於二零零七年九月二十七日辭任)

董事會秘書

胡衛民先生

公司秘書

劉錦儀女士

合資格會計師

劉錦儀女士

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

授權代表

何光先生
劉錦儀女士

註冊辦事處

中國北京
懷柔區
迎賓中路
1號501室

北京總部

中國北京市
西城區廣寧伯街2號
金澤大廈17層

香港辦事處

香港中環交易廣場
第二座4207室

網址

<http://www.bjcapitaland.com>

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

香港法律顧問：
姚黎李律師行

中國法律顧問：
北京市競天公誠律師事務所

主要往來銀行

國家開發銀行
中國建設銀行
招商銀行
新加坡星展銀行
中國銀行

創新生活
創造價值



INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

H 股股份代號

香港聯合交易所 2868
路透社 2868.HK
彭博 2868HK

每手買賣單位

H股股份 2,000

H 股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室
電話：(852) 2862 8628
傳真：(852) 2529 6087

投資者關係聯絡

電郵：pr@bjcapitalland.com.cn

H 股股份之資料

	二零零七年			二零零六年		
	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)
第一季	4.450	2.680	609,774,900	3.950	2.225	406,706,000
第二季	4.940	3.150	604,690,822	4.225	1.960	374,653,171
第三季	7.500	4.040	760,545,906	3.210	2.500	212,209,706
第四季	7.800	4.500	396,240,300	4.040	2.810	681,717,135

於二零零三年六月十九日在香港聯合交易所上市。

於二零零四年十二月三十一日之收市價：港幣2.275元。

於二零零六年十二月二十九日之收市價：港幣3.980元。

於二零零五年十二月三十日之收市價：港幣2.275元。

於二零零七年十二月三十一日之收市價：港幣4.740元。

創新生活
創造價值

財務概要*

(人民幣千元·除非另作說明)

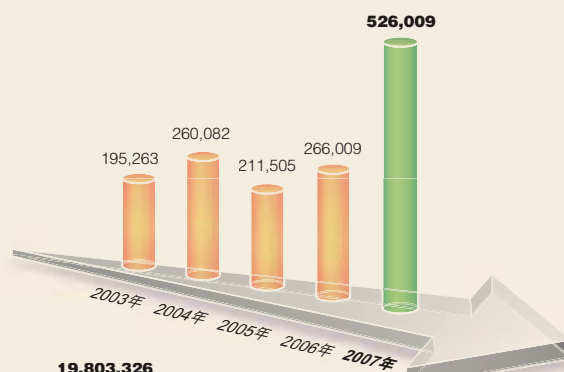
截至十二月三十一日止年度	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
營業額	4,870,929	2,039,352	1,134,769	1,629,332	1,874,169
除稅前溢利	1,319,768	357,3712	230,559	391,776	404,029
所得稅費用	(592,901)	(121,012)	(38,242)	(97,500)	(139,948)
本年溢利	726,867	236,359	192,317	294,276	264,081
應佔溢利：					
本公司權益持有人	526,009	266,009	211,505	260,082	195,263
少數股東權益	200,858	(29,650)	(19,188)	34,194	68,818
	726,867	236,359	192,317	294,276	264,081
於十二月三十一日					
	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
總資產	19,803,326	15,386,861	10,058,779	8,772,438	8,013,951
總負債	14,045,002	10,720,930	6,873,312	5,969,496	5,264,127

*註： 上表為本集團經營業績、資產及負債之概要。

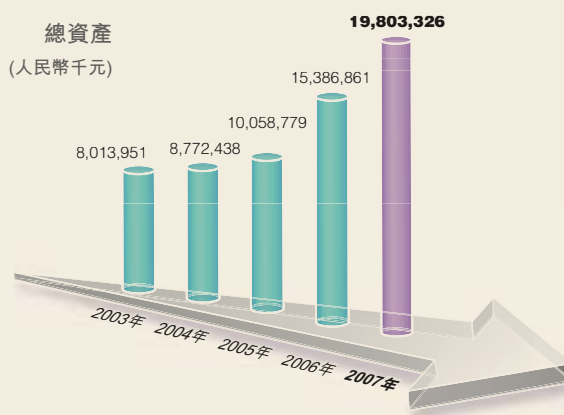
INNOVATING LIFE
CREATING VALUE



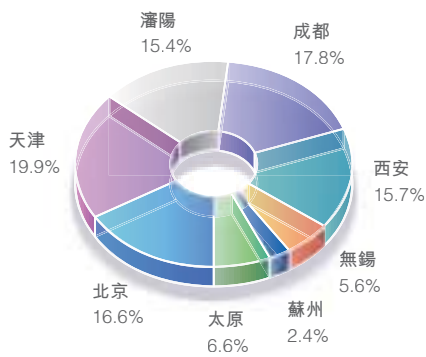
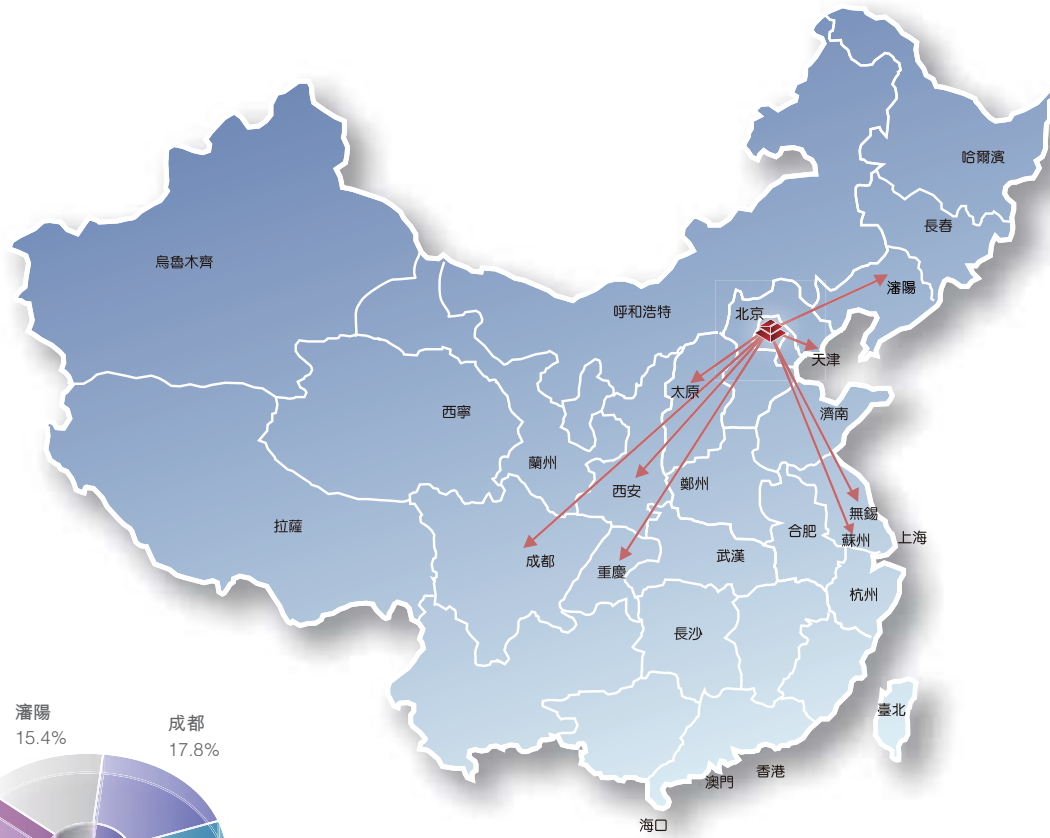
本公司權益持有人
應佔溢利
(人民幣千元)



總資產
(人民幣千元)



創新生活
創造價值



INNOVATING LIFE
CREATING VALUE



創新生活
創造價值



酒店物業—已落成

序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	概約總建築面積 (平方米)
1	中環假日酒店	北京市宣武區	酒店	100%	20,100	50,700
2	金融街洲際酒店	北京市西城區	酒店	34%	12,900	42,900

投資物業—已落成

序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	概約總建築面積 (平方米)	租期
3	陽光大廈	北京市西城區	商業／寫字樓	35%	9,400	51,700	中期租約

發展物業—開發中

序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	概約尚未結轉 建築面積／ 概約尚未開發 建築面積	預計完成時間 (年)
4	溫哥華森林	北京市昌平區	型墅／商業	70%	549,100	12,800	2006
5	綠溪堂	北京市海淀區	住宅／商業	55%	17,900	150,200	2008
6	陽光上東	北京市朝陽區	住宅／商業／酒店	25%	190,500	277,300	
6.1						41,000	2005
6.2						21,400	2006
6.3						69,900	2007
6.4						73,100	2008
6.5						72,100	2008
7	和平里De小鎮	北京市朝陽區	住宅／商業	50%	100,000	231,700	
7.1						24,600	2007
7.2						132,200	2008
7.3						74,900	2010
8	北京A-Z Town	北京市朝陽區	住宅／商業	55%	126,200	306,500	
8.1						86,000	2007
8.2						220,500	2008
9	北京國際中心	北京市朝陽區	寫字樓／公寓／商業	100%	86,300	219,400	
9.1						32,500	2007
9.2						142,400	2009
9.3						44,500	2010
10	主語城	北京市海淀區	住宅／商業／ 寫字樓／酒店公寓	50%	98,500	136,400	2008
11	北環中心	北京市西城區	公寓／商業	100%	28,000	134,300	
11.1						8,100	2006
11.2						126,200	2009
12	天津寶翠花都	天津市北辰區	住宅／商業	55%	331,000	330,700	
12.1						26,900	2007
12.2						208,500	2008
12.3						95,300	2009
13	天津首創國際城	天津市塘沽區	住宅／商業	100%	233,336	579,900	
13.1						198,400	2009
13.2						213,400	2010
13.3						168,100	2011
14	天津西青項目	天津市西青區	住宅／商業	100%	151,600	171,900	
14.1						100,400	2009
14.2						71,500	2009
15	天津雙港121項目	天津市津南區	住宅／商業	100%	255,000	317,500	
15.1						85,800	2009
15.2						119,500	2010
15.3						112,300	2011
16	天津雙港122項目	天津市津南區	住宅／商業	100%	183,500	240,000	
16.1						40,400	2009
16.2						116,200	2009
16.3						83,500	2011



序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	概約尚未結轉 建築面積/ 概約尚未開發 建築面積	預計完成時間 (年)
17	天津華明項目	天津市東麗區	住宅/商業	100%	271,800	308,400	
17.1						57,000	2008
17.2						67,300	2009
17.3						74,200	2010
17.4						109,900	2011
18	成都A-Z Town	四川省成都市成華區	住宅/商業	55%	68,300	369,400	
18.1						163,400	2008
18.2						67,600	2008
18.3						52,200	2009
18.4						64,100	2009
18.5						22,100	2009
19	成都首創國際城	四川省成都市成華區	住宅/商業	100%	78,171	433,700	
19.1						85,100	2009
19.2						177,200	2010
19.3						171,200	2010
20	成都川師大項目	四川省成都市龍泉驛區	住宅/商業	55%	106,800	540,900	
20.1						107,700	2010
20.2						144,300	2011
20.3						153,300	2012
20.4						135,500	2013
21	成都北泉路項目	四川省成都市龍泉驛區	住宅/商業	55%	75,000	392,400	
21.1						121,600	2009
21.2						118,600	2010
21.3						152,300	2011
22	瀋陽銀河灣項目	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅/商業	50%	471,350	893,900	
22.1						59,600	2008
22.2						67,800	2009
22.3						150,000	2010
22.4						110,500	2011
22.5						283,500	2012
22.6						222,500	2013
23	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅/商業	30%	175,300	610,700	
23.1						154,900	2009
23.2						227,500	2010
23.3						228,300	2011
24	無錫首創馬府	江蘇省無錫市錫山區	住宅/商業	60%	163,000	317,400	
24.1						96,000	2008
24.2						122,400	2009
24.3						98,900	2010
25	無錫機場路項目	江蘇省無錫市新區	住宅/商業	100%	96,600	233,300	2010
26	蘇州陽澄湖項目	江蘇省蘇州市工業園區	住宅/商業	50%	126,200	232,200	2010
27	西安鳳城路項目	陝西省西安市經濟技術開發區	住宅/商業/ 寫字樓/酒店公寓	38%	355,400	1,537,800	
27.1						310,700	2009
27.2						367,400	2011
27.3						314,100	2012
27.4						247,700	2013
27.5						297,900	2014
28	太原長風項目	山西省太原市長風區	住宅/商業	100%	200,000	644,300	
28.1						44,900	2009
28.2						255,800	2010
28.3						183,700	2011
28.4						159,900	2012
合計						9,768,300	

註：

1. 表列資料截至二零零八年二月二十九日；
2. 所有項目的概約地盤面積依據最新取得土地使用權證或土地出讓合同；
3. 已落成物業的概約總建築面積依據竣工實測面積；
4. 開發物業的概約未結轉建築面積依據竣工實測面積；
5. 開發物業的概約未發展建築面積依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。





INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

2007年2月，集團於天津濱海新區取得新項目，土地儲備增加約58萬平方米，為集團於天津深入佈局的第二個項目。

2007年5月，集團在京外複製的首個項目—成都A-Z Town開盤，開盤首月簽約率高達53%，實現簽約金額約人民幣3.6億元。

2007年5月，集團於成都東三環成華區取得新項目，新增土地儲備約43萬平方米，為集團於成都深入佈局的第二個項目。

2007年6月，集團與MIT房地產研究中心共同舉辦以“全球化背景下的地產觀”為主題的高峰論壇，參會專家就“全球化的地產資本融合”和“標準化運營對於大型地產公司的價值”進行了深入探討。

2007年7月，集團於瀋陽瀋營路取得新項目，新增土地儲備約61萬平方米，為集團於瀋陽深入佈局的第二個項目。

2007年8月，集團於成都拓展取得重大突破，於成都龍泉驛區新增北泉路、川師大兩個項目，新增土地儲備約93萬平方米，使集團於成都的土地儲備超過170萬平方米。

2007年9月，集團股東大會通過關於A股發行的議案，如A股發行成功，將使集團同時擁有國內及香港兩個資本運作平台。

2007年9月，集團於天津拓展取得重大突破，取得西青、雙港、華明等三個“新家園”項目，新增土地儲備約104萬平方米，使集團於天津的土地儲備超過190萬平方米。

2007年11月，集團首次進入西安市場，於西安經濟技術開發區取得新項目，該項目預計總建築面積約154萬平方米，為集團目前擁有的開發規模最大的項目。

創新生活
創造價值



年度主要獎項一覽



獲獎單位	所獲獎項	評選主辦單位	評選日期
首創置業	民生地產品牌獎	《北京青年報》、北青傳媒	2007年2月
首創置業	2007中國地產金磚獎年度 最具投資價值地產上市公司	《21世紀經濟報導》主辦的“博鰲—21世紀 房地產論壇”	2007年9月
首創置業	連續第四次蟬聯“中國藍籌地產企業”	《經濟觀察報》	2007年9月
首創置業	國有房地產公司品牌價值TOP 10	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、 中國指數研究院	2007年9月
A-Z TOWN	2007中國房地產品牌企業代表項目	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、 中國指數研究院	2007年9月
首創置業	榮列“香港交易所之最具價值房地產上市公司” 榜單	《第一財經》	2007年11月

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE



創新生活
創造價值



劉曉光·董事長

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司(「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績。

二零零七年，首創置業長足發展，成果豐碩，不但在簽約銷售金額及簽約銷售面積穩健增長，同時於北京以外之異地項目拓展亦取得理想成績，並開始進入收穫期。承接二零零六年蓬勃發展趨勢，回顧年內，集團繼續發揮自身優勢，積極推進全國深入佈局策略，在天津、成都、瀋陽、無錫和蘇州等地加大力度成功投得多個住宅項目，不但令土地儲備日益增加，同時亦不斷擴大異地項目的銷售收入貢獻，使集團在業務上取得突破性的發展。另一方面，面對國家進一步深化宏觀調控措施，集團認真審視形勢，並順應市場發展，適時調整業務策略，著力加快樓盤建築進度及加速全國擴張步伐，集團的經營規模得以迅速擴大，經營業績也實現大躍進，足以印證集團業務回復正軌，昂首進入快速增長期。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

中國整體經濟在二零零七年持續穩定增長，城市化進程加速推進，社會結構進一步優化，人均收入增加，民生也同步改善。回顧年內，中國國民生產總值上升百分之十一點四。受惠於利好的經濟環境，房地產市場依然旺盛，自住型購房需求不斷上升，住宅市場交投持續暢旺。

然而，為促進房地產業長期的健康穩定發展，中央政府提出多項措施，包括加強稅收監管、限制外資熱錢流入、提高房地產貸款標準及控制規模、進一步鼓勵中低檔及面積較小的住宅項目等，務求冷卻國內過熱的樓市氣氛及過盛的投資勢頭。

憑藉獨特的運營模式、敏銳的市場觸覺及積極奮發的精神，集團抓緊機遇，以產品標準化複製策略在全國各主要據點推出多個優質及社區規劃完善的中高檔住宅項目，銷情熱烈，為集團帶來可觀的售樓收入。集團向以發展中高檔住宅為主，針對自住型目標客戶，因此打壓過熱住房投資及投機的宏觀調控措施對集團的衝擊輕微。長遠而言，中國房地產的行業整合將會有利首創置業一類具龐大規模，擁有雄厚實力的地產綜合營運商迅速發展。

集團在過去一年共推出了十一個項目，全年營業額及權益持有人應佔溢利同創歷史新高，分別為人民幣4,870,929,000元及為人民幣526,009,000元，較去年分別上升139%及98%。簽約銷售面積約為72萬平方米，較去年同期上升6.4%；簽約總收入約達人民幣80億元，較去年同期減少6.8%，其中住宅簽約收入比重由去年的61%提升至79%，商業寫字樓簽約收入比重由去年的39%減少至19%。

為了回饋股東一直以來的支持，董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣0.12元，派息比率為58%。

為了長遠持久的業務增長，集團一向重視在環渤海、中西南及長三角三大重點區域的發展，年內積極貫徹執行異地擴展策略，於天津、成都、瀋陽、無錫、蘇州及西安共取得11個項目，不但為集團新增559萬平方米之土地儲備，形成規模優勢，更使集團成功進入蘇州、西安，加速擴大集團的品牌影響力。首創置業於最近兩年能夠迅速擴

創新生活
創造價值



INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

張·成功奠下均衡的「三區域八城市」之全國深入佈局·顯示了集團的產品、服務、品牌和經營理念得到市場的廣泛認可。集團主打推廣三條主流產品線·即以A-Z Town為代表的“都市高密度複合社區”·以陽光上東為代表的“都市國際化高檔社區”及以天津寶翠花都為代表的“城市低密度人文社區”·推行產品標準化高效複製·期望藉此在國內主要城市強化已建立的良好發展基礎·並且進一步擴大現時據點的市場佔有率·鞏固集團在北京以外城市的品牌地位·以推動未來業務的長遠穩定增長。集團預期二零零八年將有11個於北京及異地各具特色的住宅及商業項目陸續推出新單位·相信能為集團帶來銷售佳績。

與此同時·集團仍會以開發經營投資物業作為住宅項目的輔助物業·持續增強兩種業務間的協同互動。投資物業可令集團物業組合更趨平衡·收入來源增加·並帶動可觀和穩定的現金流。

展望未來·受惠於二零零八年北京奧運之舉行·社會、經濟、民生不斷改善·中國的國際市場形象更趨正面。國內經濟持續穩步增長·人均收入增加刺激國內房地產市場供銷表現·行業前景秀麗·為集團帶來龐大商機。集團將竭力朝著成為國際化的大型主流綜合地產營運商的目標奮發向前·繼續深化異地發展的戰略規劃·加快推行產品標準化建設·降低開發成本·完善產品質素·加速推進管理變革·實現系統標準化·以達全面發揮土地、產品、品牌及資產四重價值。

本人謹代表董事會向業務夥伴、客戶及股東表示由衷的感謝·並對全體員工於過去一年作出的寶貴貢獻致意。首創置業將致力恪守高水準的企業管治水平及透明度·以廣泛豐富的市場經驗及專業的行業知識拓展業務。憑藉獨有的競爭優勢·清晰的發展策略·優秀的管理團隊及龐大的土地儲備·首創置業期望於未來能與股東分享集團經年累積的豐碩成果·共同攜手見證房地產市場的蓬勃發展。

劉曉光
主席

中國北京
二零零八年三月七日

創新生活
創造價值



經營環境分析

全國房地產市場概述

—— 二零零七年中國經濟持續高速增長

二零零七年，中國國內生產總值（GDP）達到人民幣24.66萬億元，同比增長11.4%，同比增速加快0.3個百分點，連續五年達到或超過10%。目前中國的GDP總量已超過英國、接近德國，穩居世界第四位。二零零七年城鎮居民人均可支配收入為人民幣13,786元，扣除價格上漲因素，實際增長12.2%，同比增速加快1.8個百分點。經濟持續高速增長，居民收入迅速提升，為房地產的長期穩健發展奠定了堅實基礎。

（資料來源：國家統計局）

—— 二零零七年中國房地產在宏觀調控中不斷發展

二零零七年，因全球性資金過剩，中國經濟出現過熱跡象，政府通過多次加息及提高存款準備金率等手段力求使中國經濟軟著陸。二零零七年，中國經濟面臨通脹壓力，全年居民消費價格上漲4.8%，漲幅比上年提高3.3個百分點，物價上行將使更多居民通過購置房產抵禦貨幣貶值，雖然物業開發的原材料及人工成本也會相應增加，但綜合來看，更有利於擴大物業銷售。



唐軍·總裁

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

在房地產調控領域，政府一方面通過加大政策性住房、中低價位中小戶型普通商品住房的土地供應等措施改善供應結構，增加有效供給，另一方面通過提高第二套住房的按揭標準、進一步規範外資投資中國房地產、以抑制過快增長的投資需求，並保障自住需求的合理增長。從中長期看，多角度及多層次的巨集觀調控措施有利於消除房地產市場的泡沫因素，增強房地產市場的可持續發展動力，同時亦不斷提升了行業的運行及發展門檻，有利於大型綜合營運商抓住整合機遇，增加市場份額。

二零零七年中國房地產在宏觀調控中不斷發展，首十一個月，房地產開發投資人民幣21,632億元，同比增長31.8%，其中，商品住宅投資人民幣15,440億元，同比增長33.7%。商品房銷售額人民幣24,003億元，同比增長48.7%。

(資料來源：國家資訊中心)

—— 二零零七年全國住宅需求加速增長，但供應增速相對落後

二零零七年首十一個月，全國商品住宅銷售面積5.5億平方米，同比增長32.3%，同比增速加快19.7個百分點；商品住宅銷售額人民幣2.08萬億，同比增長54.1%，同比增速加快35.3個百分點；全國商品住宅竣工面積2.7億平方米，同比增長8.5%，同比增速降低0.4個百分點；全國商品住宅施工面積17.1億平方米，同比增長24.2%，同比

增速提高5個百分點；從以上資料可以看出，受經濟強勁增長、人口結構年輕化、城市化進程加速等長期有利因素推動，住宅需求正高速增長，但當前及未來的住宅供應總量及增長仍無法匹配需求，致使二零零七年全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲7.6%，漲幅同比提高2.1個百分點，預計未來的住宅價格仍將維持強勢。

(資料來源：國家資訊中心)

北京房地產市場概述

—— 二零零七年，在奧運經濟的助推下，北京經濟繼續強勁增長

二零零七年北京地區生產總值為人民幣9,006億元，比上年增長12.3%，已連續9年實現雙位數增長。按常住人口計算，人均地區生產總值達人民幣56,044元(約7370美元)，同比增長8.9%，繼二零零六年突破6,000美元後，進一步突破7,000美元。城鎮居民人均可支配收入為人民幣21,989元，扣除物價上漲因素後同比增長11.2%。

(資料來源：北京統計局)

創新生活
創造價值



—— 二零零七年，北京住宅市場依然供不應求，銷售價格加速上升

二零零七年，北京住宅供應繼續減少，住宅竣工面積1,854萬平方米，同比下降15.5%；住宅施工面積5,915萬平方米，同比下降6.3%；住宅新開工面積1,640萬平方米，同比下降12.3%；由於住宅供求缺口日益拉大，在持續拉低銷售面積的同時，也使銷售價格加速上升。二零零七年，北京住宅銷售面積為1,732萬平方米，同比減少21%，其中期房銷售面積為1,363萬平方米，同比減少14%，現房銷售面積為369萬平方米，同比減少41%。住宅銷售價格指數上漲12.8%，同比增加3.2個百分點；二零零七年十二月，新建商品住房價格指數為117.5，同比增長17.5%。住宅預售均價突破萬元，達人民幣



11,454元/平方米。住宅空置面積為412萬平方米，同比減少82萬平方米。

（資料來源：北京統計局、北京房地產交易管理網、國家統計局、國家發改委）

—— 北京住宅供應偏緊局面仍將維持

二零零七年，北京住宅土地供應繼續回升，全年出讓的住宅用地規劃面積為1,138萬平方米，同比增長55%，但也僅為同期住宅銷售面積的66%。表明供求缺口仍持續累積，供應偏緊局面仍將維持，並繼續對住宅價格形成有效支持。

（資料來源：北京市國土資源局、北京市統計局）

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE



天津房地產市場概述

隨著京津一體化的加速推進，加上濱海新區大規模開發建設的全面展開，天津的經濟發展已步入快速增長的軌道。二零零七年天津實現地區生產總值人民幣5,018億元，按可比價格計算，同比增長15.1%，增速同比加快0.6個百分點。人均生產總值突破6,000美元，達到人民幣45,829元（約合6,022美元），同比增長11.2%。城市居民人均可支配收入達到人民幣16,357元，增長14.5%，增幅同比提高1.5個百分點，為近10年來最高。

隨著經濟的快速發展，天津的房地產市場獲得了歷史性的發展機遇。二零零七年房地產開發投資總額為人民幣505億元，同比增長25.6%。商品住宅施工面積為3,785萬平方米，同比增長9.4%，商品



住宅竣工面積為1,438萬平方米，同比增長7.8%。二零零七年首十一個月，商品住宅銷售面積為1,062萬平方米，同比增長4.9%，商品住宅銷售額為人民幣567億元，同比增長20.6%。二零零七年十二月，新建商品住房價格指數為108.1，同比增長8.1%，二零零七年全年商品住宅銷售價格同比上升7.3%。

（資料來源：天津市統計局、國家統計局、國家發改委）

成都房地產市場概述

成都市是位處中國西南部的四川省省會城市，二零零七年成都地區生產總值為人民幣3,324億元，比上年增長15.3%。城市居民人均可支配收入為人民幣14,849元，增長16.1%。居民購買力顯著增強，引致房地產市場繁榮。二零零七年房地產開發投資人民幣910億元，增

創新生活
創造價值



長47%，其中住宅投資人民幣611億元，增長39%。商品住宅需求旺盛，拉動商品住宅成交總量大幅增長，二零零七年全市商品住宅成交面積2,102萬平方米，同比增長47.3%。二零零七年全市商品住宅竣工面積863萬平方米，同比下降0.1%，供不應求的市況說明成都房地產市場仍然存在很大潛力。二零零七年十二月，新建商品住房價格指數為110.9，同比增長10.9%，二零零七年全年房屋銷售價格指數同比上漲9.3%。

(資料來源：成都市建委、國家統計局、國家發改委)

瀋陽房地產市場概述

瀋陽市是位處中國東北部遼寧省的省會城市，隨着振興東北經濟之國家發展戰略迅速展開，瀋陽經濟及房地產市場已進入長期快速發展期。二零零七年瀋陽地區生產總值實現人民幣3,055億元，同比增長17.7%，增幅為近15年來最高水平；固定資產投資完成人民幣2,327億元，同比增長31%；城市居民人均可支配收入達到人民幣14,600元，同比增長25.3%，是近12年來增長最快的年份，表明瀋陽居民的購買力正迅速增長，對住宅的需求將顯著上升。二零零七年瀋陽商品住宅銷售面積為1,153萬平方米，同比增長17.2%；二零零

零七年十二月，新建商品住房價格指數為109.4，同比增長9.4%，二零零七年全年房屋銷售價格指數同比上漲9%。

(資料來源：瀋陽市政府工作報告、瀋陽市房產局、國家統計局、國家發改委)

無錫房地產市場概述

無錫市是位處長江三角洲江蘇省的重要經濟城市，二零零七年無錫地區生產總值為人民幣3,858億元，按可比價格計算增長15.3%。城市居民人均可支配收入達到人民幣20,700元，同比增長13.8%。二零零七年無錫房地產市場發展迅速，市區商品房施工面積1,945萬平方米、新開工面積為691萬平方米、竣工面積為416萬平方米，同比分別增長20.7%、22.8%、14.3%。市區住宅成交面積489萬平方米，成交金額人民幣238億元，同比分別上漲49.3%和60.8%，市區住宅平均售價為人民幣4,982元/平方米，同比增長15.5%。二零零七年十二月，無錫地區新建商品住房價格指數為107.9，同比增長7.9%，二零零七年全年房屋銷售價格指數同比上漲10.1%。

(資料來源：無錫市統計局、無錫房地產指數、國家統計局、國家發改委)



蘇州房地產市場概述

蘇州市是位處長江三角洲江蘇省的重要經濟城市，經濟發達、居民擁有高收入水準，促進了房地產市場發展興旺。二零零七年蘇州經濟總量躍過人民幣5,000億元大關，實現地區生產總值達人民幣5,700億元，按可比價格計算同比增長16%。進出口總額達2,130億美元，同比增長22.2%，其中出口總額1,180億美元，同比增長24.6%。城市居民人均可支配收入人民幣21,260元，同比增長14.7%。

二零零七年蘇州市房地產市場總體表現了供需兩旺的發展態勢，無論商品房供應量還是銷售量，都有了大幅度的增長。全市完成房地產開發投資人民幣565億元，同比增長20%，其中住宅開發投資人民幣424億元，同比增長16%。商品房施工面積為5,700萬平方米，增長7%；竣工面積為1,600萬平方米，下降12%。商品房銷售額為人民幣980億元，增長53%，其中住宅銷售額為人民幣820億元，增長56%。二零零七年蘇州市區住宅成交面積為734萬平方米，同比增長27.2%；市區住宅成交均價為人民幣6,305元/平方米，同比上升21%。

(蘇州統計局、蘇州搜房網)

西安房地產市場概述

西安市是位處中國西北部陝西省的省會城市，房地產發展潛力巨大。二零零七年西安地區實現生產總值人民幣1,737億元，同比增長14.6%。城鎮居民人均可支配收入達到人民幣12,662元，同比增長16.1%。二零零七年一月至十一月，西安完成房地產投資人民幣344億元，同比增長39.8%，商品房施工面積2,925萬平方米，同比增長56%。商品房銷售面積604萬平方米，同比增長64.7%。二零零七年十二月，新建商品住房價格指數為110.1，同比增長10.1%，二零零七年全年房屋銷售價格指數同比上漲9.4%。

(資料來源：西安統計局、國家統計局、國家發改委)

太原房地產市場概述

作為中國山西省的省會城市，二零零七年，太原市經濟繼續高速增長，地區生產總值達到人民幣1,255億元，同比增長16.4%，同比增速加快4.9個百分點。二零零七年，太原居民人均可支配收入達人民幣13,745元，同比增長17.1%，同比增速加快5個百分點。經濟快速增長、居民收入水準不斷提升，對房屋的需求將進一步增加。二零零七年十二月，新建商品住房價格指數為104.2，同比增長4.2%，二零零七年全年房屋銷售價格指數同比上漲4.8%。

(資料來源：太原市統計局、國家統計局、國家發改委)





業務回顧



回顧年度內，中國經濟持續穩定增長，城市化進程加速推進，房地產市場繼續高速發展。同時，國家進一步加大宏觀調控力度，陸續推出一系列宏觀調控政策，防止經濟增長過熱和抑制通貨膨脹。集團通過有效評估內部條件和外部環境，積極消除宏觀調控的負面影響，適時調整經營策略，抓住市場有利時機，深度發掘內部潛力，不斷加快全國各項目的開發進度，使集團業績在本年度內實現重大飛躍。

年內，本集團的營業額為人民幣4,870,929,000元，較去年增長139%，經營溢利為人民幣1,292,887,000元，較去年增長221%，股東應佔溢利為人民幣526,009,000元，較去年增長98%。每股基本

盈利為人民幣0.2594元，去年同期每股基本盈利為人民幣0.1505元，董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.12元（二零零六年：每股人民幣0.06元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

- 經營規模迅速擴大，業績實現重大躍進 — 二零零七年，集團開復工面積已超過280萬平米，同時開發20個項目，規模運營能力不斷提升。同時，集團的營業額和股東應佔溢利分別同比增長139%和98%，達到創紀錄的人民幣4,870,929,000和人民

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

526,009,000元，表明集團業務經營已徹底擺脫徘徊局面，邁向快速發展階段。

- 區域擴張踏進深入佈局階段 — 集團在聚焦環渤海、中西南、長三角三大區域的基礎上，加速拓展步伐，成功新增11個項目，新增土地儲備約559萬平方米，不僅新進入西安、蘇州等城市，更於天津、成都、瀋陽、無錫等地深入佈局，已形成三區域八城市的全國均衡局面，為集團未來的快速發展奠定了基礎。
- 京外項目銷售貢獻迅速擴大 — 年度內，隨著成都A-Z Town、無錫首創雋府的開盤以及天津寶翠花都的持續熱賣，集團在全國三大區域的佈局進入收穫階段，京外項目簽約銷售的貢獻比例已由二零零六年的5%迅速提升至二零零七年的28%。
- 持續強化國際合作優勢 — 經多年磨合，集團與GIC的戰略合作關係不斷深入，合作理念基本一致，合作模式不斷創新，令效率持續提高、規模亦迅速擴大。目前，雙方合作項目已達10個，形成了規模效應，為集團的穩健快速擴張提供了強大支援。
- 員工激勵取得重大突破 — 二零零七年九月，《首創置業股份有限公司長期激勵基金計畫》取得股東大會批准，該激勵計畫在

加強股東價值與員工價值一致性方面取得重大突破，將為企業長期發展注入強勁動力。

- 推進精細化管理，加強戰略計劃執行力 — 集團不斷推動以戰略為指導原則，以計劃為運營標準，以預算為控制細則，以績效為考核標準的管理閉環系統建設，從而不斷提升精細化管理水準，加強戰略計劃的執行力。
- 優化管理架構以適應快速擴張需要 — 為適應全國範圍內快速擴張的需要，在充分借鑒國外內領先企業經驗的基礎上，集團正加速形成以集團總部為決策主體，以城市公司為運營主體，以項目公司為執行主體的戰略管控型管理架構。目前，已在天津、成都等地設立了城市公司。



創新生活
創造價值



和平里De小鎮



北京A-Z Town

物業發展



北京國際中心



主語城

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

於二零零七年財政年度落成之發展項目

物業	類別	概約落成總建築面積(平方米)	應佔權益
和平里De小鎮	住宅	107,400	50%
北京A-Z Town	住宅	179,300	55%
北京國際中心	寫字樓	108,900	100%
主語城	住宅／寫字樓	169,700	50%
陽光上東	住宅	243,700	25%
天津寶翠花都	住宅	144,000	55%
無錫首創雋府	住宅	41,700	60%
合 計		994,700	

集團及其合營公司、聯營公司於回顧年度內共完成七項發展項目，總建築面積為994,700平方米。



陽光上東



天津寶翠花都

創新生活
創造價值



售樓業績

年度內，集團售樓簽約面積約為72萬平方米，比上年增加6.4%，其中住宅部分簽約面積約為59萬平方米，商業和寫字樓部分簽約面積約為13萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣80億元，比上年減少6.8%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣63.5億元，商業和寫字樓部分簽約銷售收入約為人民幣15.2億元。

年度內，集團根據房地產市場行情的不斷變化，合理籌劃項目的開發和行銷節奏，通過優良的項目品質、有效的銷售策略、優質的顧客服務開展銷售工作，致使集團年度內在銷售總額與二零零六年大致持平的情況下，銷售價格出現大幅上揚。北京住宅均價為人民幣16,990元/平方米，同比增長37.4%；京外住宅簽約均價為人民幣5,815元/平方米，同比增長21.1%。住宅銷售比例也從二零零六年的61%提升至年度內的79%。

環渤海區域仍然是集團的重點銷售區域，年度內實現簽約收入約人民幣65.8億元，簽約面積約47.6萬平方米。集團“都市國際化高檔社區”產品線代表項目緣溪堂和陽光上東，憑藉獨特的居住文化理念、超群的品質、優質的服務獲得了廣大業主的一致推崇，繼續彰顯北

京地區高檔住宅典範的實力。集團“都市高密度複合社區”產品線代表項目北京A-Z Town及和平里De小鎮，通過全方位的服務、獨具特色的品牌戰略和綜合社區的發展理念，吸引了大批高素質、高收入、高品味的客戶，成為意向客戶的置業首選。集團“城市低密度人文社區”產品線代表項目天津寶翠花都，秉承人文環境的開發理念，在細節上精益求精，持續熱賣。

中西南區域和長三角區域年度內均實現了開盤銷售。年內，五月二十七日，成都A-Z Town項目盛大開盤，當天便出現2,000人爭相簽約搶購的場面。該項目不僅實現了產品線的異地複製，而且在深度發掘產品線內涵方面取得巨大成功，使得以A-Z Town系列為代表的“都市高密度複合社區”產品線日臻完美。彰顯集團在完善的戰略體系指導和成熟高效的產品線運作模式支撐下，整體綜合運營能力和市場競爭力的快速提升。無錫首創雋府憑藉與自然、人文環境相契合的設計理念，“5S”級的至臻品質，多元化的銷售策略，自開盤以來一直廣受客戶歡迎，先後榮居無錫東區銷售面積、金額排行榜榜首，成為無錫東區品質樓盤領袖項目。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

回顧年度內，集團及其合營公司、聯營公司主要項目之銷售情況如下：

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	590,539	6,347,320	
緣溪堂	27,325	671,630	24,579
和平里De小鎮	50,151	891,270	17,772
北京A-Z Town	73,595	1,056,140	14,351
溫哥華森林	17,655	210,420	11,918
陽光上東	82,952	1,439,430	17,353
主語城	9,009	160,310	17,794
天津寶翠花都	134,962	805,290	5,967
成都 A-Z Town	112,413	680,180	6,051
無錫首創雋府	82,477	432,650	5,246
商業/寫字樓部分	129,721	1,516,320	
北環中心	347	9,330	26,888
北京A-Z Town	45,992	600,000	13,046
主語城	33,530	606,990	18,103
成都A-Z Town	49,852	300,000	6,018
車位部分	-	131,280	
主語城	-	73,570	
北京國際中心	-	57,710	
合計	720,260	7,994,920	

創新生活
創造價值



酒店經營



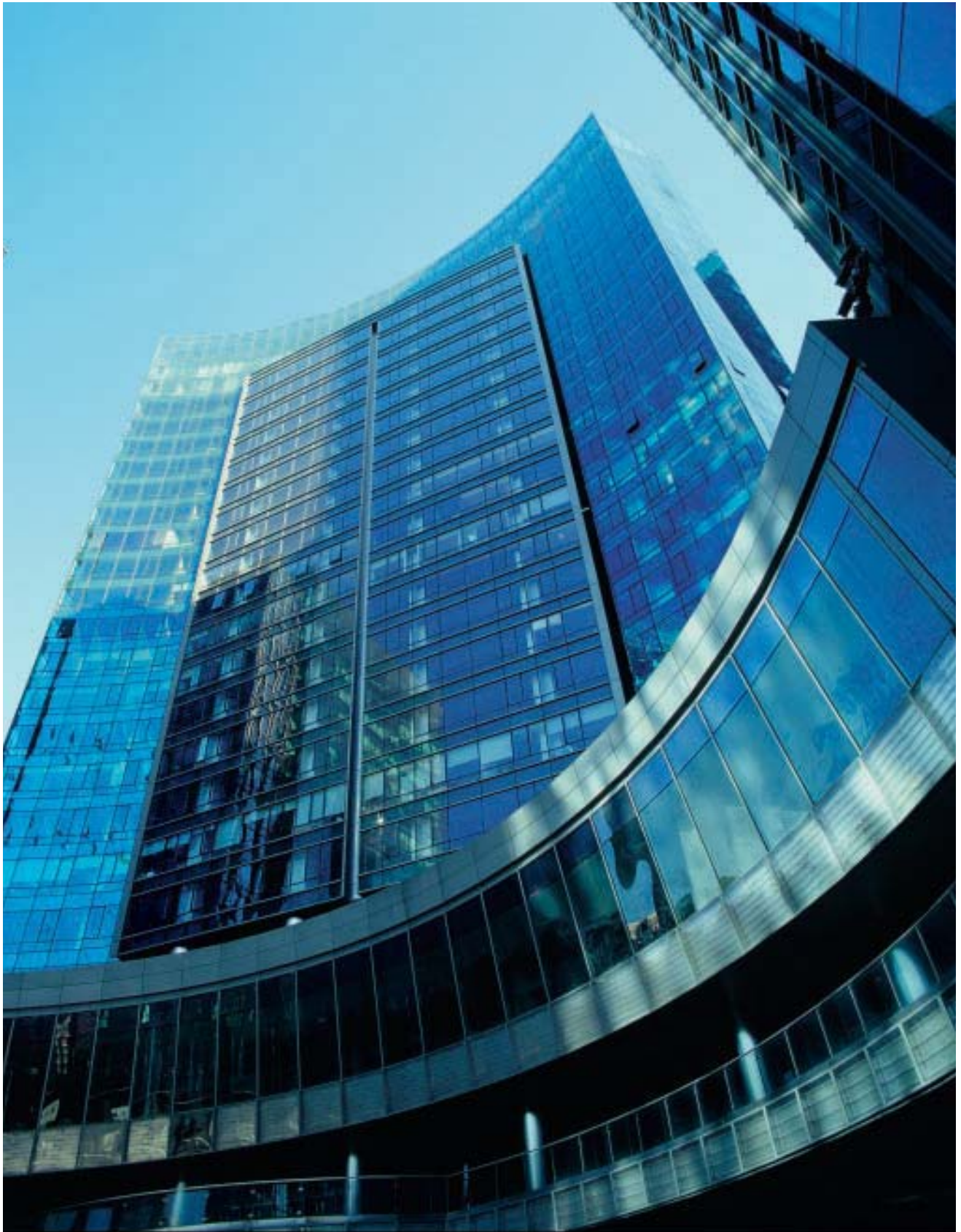
年度內，中環假日酒店秉承其一貫的“會議和商務酒店”之定位，通過發展“優悅會”、“忠實客戶服務經理”、“賓客認知計劃”等多項措施增加穩定的長期客戶，不斷拓展會議和商務客源，取得良好效果，成為大量客戶會議和商務的首選酒店。二零零七年，中環假日酒店的全年平均入住率約75%，繼續保持較高水準。憑藉優質、專業、



高效的服務，高標準的設施，良好的員工滿意度和客人滿意度以及出色的經營業績，獲得了顧客和業界的廣泛認可。

作為金融街內第一家頂級酒店的金融街洲際酒店，不斷通過多種行之有效的措施提高服務品質、開拓客源，充分發揮自身優勢和其在業界的影響，繼續朝其“國際化高端金融商務酒店”的目標邁進。二零零七年，金融街洲際酒店的全年平均入住率約67%。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE





土地儲備

截至二零零八年二月二十九日，集團擁有的土地儲備可建樓面面積約為977萬平方米，從區域分佈計算，北京佔16.6%，天津佔19.9%，瀋陽佔15.4%，成都佔17.8%，西安佔15.7%，無錫佔5.6%，蘇州佔2.4%，太原佔6.6%。從土地用途計算，住宅用地約佔90%，商業用地約佔6%，寫字樓用地約佔1.7%，酒店用地約佔2.3%。

截至二零零八年二月二十九日，集團在聚焦環渤海、中西南、長三角三大區域的基礎上，加速拓展步伐，分別在天津、成都、瀋陽、無錫、蘇州、西安等地獲得十一個項目，新增土地儲備約559萬平方米，已形成“三區域八城市”的全國均衡佈局，為公司未來三年的快速發

展奠定了基礎，使集團“走出北京，走向全國”的戰略目標得以迅速實現。

截至二零零八年二月二十九日，集團在環渤海區域新增五個項目，新增土地儲備約223萬平方米。

集團在天津市實施“先佈局外環，再中心突破”的深入佈局策略，於年度內新增天津首創國際城（天津濱海新區住宅項目）、西青、雙港、華明等四個項目，總建築面積約162萬平方米。其中天津首創國際城項目位於國家級經濟特區濱海新區內，總建築面積約58萬平方

米，土地總價約人民幣7.8億元，該項目南側緊鄰京津塘高速，東靠河北路，西接車站北路，距京津塘高速公路塘沽出口約2公里，地理位置優越，交通非常便利，周邊社區發展較為成熟，具備打造高端社區條件，適合於開發本集團的“都市國際化高檔社區”產品，預計於二零零八年開售。西青、雙港、華明項目總建築面積約104萬平方米，土地總價約人民幣42.4億元，均為天津市政府規劃的“新家園”居住區項目，適合於開發本集團的“城市低密度人文社區”產品，預計於二零零八年開售。“新家園”是天津市政府於二零零七年開始陸續啟動的大型住宅建設項目，是天津市房地產發展的重點工程，並得到政府的大力支持。集團積極回應政府加大有效供應的號召，迅速獲得上述三個“新家園”項目，既為集團未來的發展奠定了堅實的基礎，又充分體現集團取諸社會、用諸社會的經營理念和社會責任感。

集團於二零零七年六月透過公開方式，作價人民幣約7.7億元成功購入瀋陽首創國際城項目（瀋陽沈營路住宅項目），總建築面積約61萬平方米。該項目是集團進軍瀋陽市的第二個項目，位於瀋陽南二環路與南三環路之間，是連接渾南新區與老市區的要地，距機場15分鐘車程，緊鄰地鐵站，交通四通八達，周邊配套設施已日趨完善，適合於開發本集團的“都市國際化高檔社區”產品，預計於二零零八年開售。

截至二零零八年二月二十九日，集團在中西南區域新增四個項目，新增土地儲備約290萬平方米，土地獲取均價遠低於市場最新成交價格，增加了項目獲利空間和抗風險能力。

集團在成都市實施“聚焦東部，形成規模效應”的深入佈局策略，新增成都首創國際城（成都東三環住宅項目）、川師大、北泉路等三個項目，總建築面積約137萬平方米。集團於二零零七年五月透過公開

方式，作價人民幣4.3億元成功購入成都首創國際城項目，總建築面積約43萬平方米。該項目是集團進軍成都市的第二個項目，位於東三環路成渝立交外側，緊鄰交通主幹道及千餘畝城市公園，周邊生活配套設施齊全，並有四川師範大學、川師附中、川師附小等多所名校為伴，對成都中產人士有很強的吸引力，為發展中檔住宅的理想用地，適合於開發本集團的“都市國際化高檔社區”產品，預計於二零零八年開售。集團於二零零七年八月透過公開方式，作價人民幣7.4億元成功購入位於龍泉驛區的川師大、北泉路項目，總建築面積約93萬平方米。龍泉驛區是成都著名的花果之鄉，將發展為成都市的副中心和最佳人居環境的示範區。兩項目毗鄰四川師範大學成龍校區，地處成都市經濟技術開發區邊緣，環境以及交通條件較為優越，兩項目計劃發展以中小戶型為主的中高檔住宅單位，輔以商業配套設施，主要面向大學教師和成都經濟技術開發區白領，預計於二零零九年開售。

集團於二零零七年十一月透過公開方式，作價人民幣約10億元成功購入西安鳳城項目，總建築面積約154萬平方米。該項目是集團進軍西安市的第一個項目，也是集團目前擁有的開發面積規模最大的項目，表明集團歷經多年蓄勢，項目開發能力再呈突破。項目位於西安經濟技術開發區，距離市政府新址不到1公里，距未來北京至西安的高速鐵路火車站僅1.2公里，近鄰城鐵張家堡站，為未來西安政務商務之核心區域。集團將綜合都市高密度複合社區和“都市國際化高檔社區”兩條成熟產品線的優勢，為西安呈現一個功能多樣及價值完備的超大型城市綜合體，充分展示集團的綜合營運實力，預計於二零零九年開售。

截至二零零八年二月二十九日，集團在長三角區域新增兩個項目，新增土地儲備約46萬平方米。



集團於二零零七年十二月透過公開方式，作價人民幣約5.7億元成功購入蘇州陽澄湖項目，總建築面積約23萬平方米。該項目是集團進軍蘇州市的第一個項目，位於蘇州市工業園區。蘇州工業園區是具有國際競爭力的高科技工業園區和現代化的國際新城區，重視產業升級、科技創新和城市建設，被評為綜合吸引力最強的中國經濟開發區之一。新區內名企林立，人才彙聚，是發展高檔住宅的首選之地，該項目預計於二零零九年開售。

集團於二零零八年一月透過公開方式，作價人民幣約5.1億元成功購入無錫機場路項目，總建築面積約23萬平方米。該項目是集團進軍無錫市的第二個項目，位於無錫市新區的核心地段。該項目交通便

利，緊鄰機場快速高架路，距機場約15分鐘車程。地塊周邊規劃配套齊全，在建的中央音樂公園、大型購物中心、五星級涉外酒店坐落在項目周邊。項目鄰近交易活躍的無錫金屬二級交易市場等場所，聚集龐大的高購買力人群。周邊高檔樓盤較少，本項目將會填補周邊區域高檔住宅的空缺，預計於二零零九年開售。

集團現有土地儲備足以滿足未來三年的發展需要。集團將持續聚焦環渤海、中西南、長三角三大戰略區域，採取公開競投與並購並重的方式加大土地儲備力度，力求規模適中、價格相宜、佈局合理、有利快速周轉。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE



人力資本

截至二零零七年十二月三十一日，本集團擁有規模為486人的專業化和國際化的團隊。員工整體平均年齡34.4歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔15.4%，大學本科學歷員工佔60.7%。專業方面，具有中級職稱員工佔34.8%，具有高級職稱員工佔6.6%。

年度內，集團進一步優化人力資本，完善績效管理，使績效與戰略、計劃及預算實現了更具成效的對接和聯動。在“規模化成長、提高項目運作效率、提高資金使用效率”三大經營主題指導下，運用平衡記分卡手段，從財務、客戶、內部運營、學習成長四大管理方面

出發，制定了二零零八年二十項年度戰略舉措及五十四項年度行動方案，並據此確定了年度績效考核KPI，進行月度評估、季度考核，宣導“業績導向、結果導向、價值導向”理念，以加強戰略計畫的執行力。

年度內，集團對各層級管理人員進行了360度綜合管理評估，並與專業機構合作進行了多維度的管理潛質開發項目，對公司管理層的選任和發展起到了顯著作用。集團全年根據員工職業生涯發展規劃和能力模型共舉辦培訓課程48期，培訓人數1,727人次，員工總培訓小時數為16,749小時，人均培訓35小時，共有16名中高級管理層擔任集團內部培訓講師。

創新生活
創造價值



展望

從長遠來看，居民強勁的住房需求保證了房地產的長期增長局面，經濟上揚、城市化進程、人口紅利等因素將使中國房地產於未來持續擁有龐大的增長空間。從中短期看，宏觀調控政策仍是影響房地產行業週期的主要變數，而政策累積之效應、對更嚴厲政策出台的預期、市場供需改變等因素，均可能令市場出現階段性或局部性調整。對於核心競爭力強的企業，階段性及局部性調整正好是加速擴張的大好時機，應在規避風險的基礎上，抓緊歷史發展機遇，實現集團持續的快速健康發展。

作為中國具領導地位的大型地產綜合營運商之一，集團有信心，且具備實力發展成為國際化的大型主流地產綜合營運商，共同推進中國地產業的發展。

集團將在二零零八年繼續推行如下發展策略：

- 擴充人力、金融、土地三大資本，夯實發展基礎
 - 不斷完善人力資本的培育與績效激勵機制，使團隊效能價值和員工個人價值在公司快速成長中得到充分體現。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

- 多元化拓寬融資管道，增強擴張能力和抗風險能力，實現企業價值最大化。
- 加大土地儲備的並購力度，力求土地儲備規模適當、價格相宜、佈局合理、有利周轉
- 全面提升規模運營能力
 - 加速推進開發流程標準化和目標成本控制，加快開發節奏，加強成本監控，以提高資產周轉率。
 - 加速推進產品線標準化，加強客戶互動，掌握客戶需求，不斷提升產品和服務價值，使品牌溢價最大化。
 - 加強財務資本的整體籌劃，持續提高籌資和資金使用效率，同時亦促進業績提升與資本擴張的良性互動。
- 持續推進管理變革，不斷提升運營效率
 - 繼續強化“戰略—計劃—預算—績效”的閉環管理，以提高管理的精度和深度，加大管理的評估力度和執行力度，增強管理的系統性和一致性。
- 不斷完善以集團總部為決策主體、以城市公司為運營主體、以項目公司為執行主體的戰略管控型管理架構，積極強化城市公司和項目公司內部管理模式和業務流程的標準化。
- 根據規模化運營管理模式的要求，全面完善業務流程和作業指導檔，以提升運營效率。
- 借助資訊化平台，推動資訊共用和整合，優化管理變革成果。
- 價值統一，共同成長
 - 緊握行業的長期發展和加速整合機遇，在不斷提升運營效率的基礎上，實施穩健快速擴張。
 - 塑造開放、共贏、價值觀一致的企業文化，實現股東價值、客戶價值、員工價值的協調增長，攜手共進、共同達成“中國最具價值的綜合地產營運商”的發展願景。

創新生活
創造價值



財務分析

1. 收入和經營業績

二零零七年度，本集團的營業額約為人民幣**4,870,929,000元**（二零零六年：人民幣2,039,352,000元），較二零零六年度上升139%。本年度本集團開發的北京和平里De小鎮項目、北京A-Z TOWN項目、北京國際中心項目、天津寶翠花都項目等項目銷售入住狀況良好，營業額較上年度大幅增加。

二零零七年度，本集團的酒店業務營業額為人民幣**248,062,000元**（二零零六年：人民幣211,347,000元），較二零零六年度上升17%，主要由於本集團持有的金融街洲際酒店和中環假日酒店本年度出租率及房價均較二零零六年度有所提高。

二零零七年度，本集團實現的毛利率為31%，比上年度毛利率17%有大幅增加，主要由於本集團本年度實現收入的項目的售價較二零零六年度有大幅上漲，使得毛利率增加。

二零零七年度，本集團的經營溢利約為人民幣**1,292,887,000元**（二零零六年：人民幣402,308,000元），較二零零六年度上升221%，

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣**19,803,326,000元**（二零零六年：人民幣15,386,861,000元）（其中：流動資產為人民幣**10,737,134,000元**（二零零六年：人民幣9,947,394,000元），非流動資產為人民幣**9,066,192,000元**（二零零六年：人民幣5,439,467,000元）），總負債為人民幣**14,045,002,000元**（二零零六年：人民幣10,720,930,000元）（其中：流動負債為人民幣**9,895,500,000元**（二零零六年：人民幣5,225,006,000元），非流動負債為人民幣**4,149,502,000元**（二零零六年：人民幣5,495,924,000元）），股東權益為人民幣**5,758,324,000元**（二零零六年：人民幣4,665,931,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零七年十二月三十一日的流動比率為**1.09**（二零零六年：1.90）。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

於二零零七年十二月三十一日，本集團現金和短期銀行存款達人民幣2,721,398,000元（二零零六年：人民幣3,768,107,000元），有充足資金滿足營運需求。

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行貸款為人民幣5,869,138,000元（二零零六年：人民幣5,651,261,000元），其中長期貸款為人民幣3,550,000,000元（二零零六年：人民幣5,134,261,000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。

本集團目前只在中國境內投資，除一家附屬公司獲得新加坡星展銀行美元貸款額度，於二零零七年十二月三十一日實際使用貸款30,000,000美元外，本集團其他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。

本公司於二零零七年十二月三十一日的資本負債比率為35.20%（二零零六年：30.13%）。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. 附屬公司及共同控制實體的設立和收購

二零零七年度，本公司全資設立首創置業成都有限公司、天津首創新明置業有限公司、天津首創新園置業有限公司、天津首創新港置業有限公司；本公司的全資附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司全資設立天津首創新青置業有限公司。

二零零七年度，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.共同出資收購了瀋陽吉天置業有限公司的全部股權，本公司持有瀋陽吉天置業有限公司的50%股權。

創新生活
創造價值



二零零七年度，本公司收購了天津伴山人家置業有限公司的股東天津中泰投資有限責任公司所持有的該公司5%的股權，並通過增資方式持有天津伴山人家置業有限公司85%股權。

二零零七年度，本公司收購了本公司之附屬公司首創朝陽房地產發展有限公司的股東北京市朝陽城市建設綜合開發公司所持有的該公司20%股權，於收購後持有首創朝陽房地產發展有限公司的100%股權。

二零零七年度，本公司原持有50%股權的合營公司北京陽光城房地產有限公司修改了合資合同及公司章程，修改後雖然本公司持有該公司的股權比例未發生變化，但本公司取得了該公司董事會的控制權，故該公司成為本公司的附屬公司。

二零零七年度，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.共同出資設立成都首創驛都置業有限公司，本公司持有成都首創驛都置業有限公司的55%股權。

4. 其他收益

二零零七年度，本公司出售一間聯營公司北京金亞光房地產開發有限公司45%的股權，實現收益人民幣103,184,000元。出售後，本公司不再持有北京金亞光房地產開發有限公司的股權。

二零零七年度，本公司出售了持有的廣西陽光股份有限公司的部分股票，實現收益人民幣50,752,000元。

5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零七年十二月三十一日，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。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

6. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團以部分物業的土地使用權以及本集團之開發中物業作為抵押，取得了長期銀行貸款人民幣419,138,000元（二零零六年：人民幣234,261,000元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團以部分物業之土地收益權（本集團轉讓該等土地或者以其他方式利用該等土地取得的收益）作為質押，取得了銀行長期貸款人民幣3,850,000,000元（二零零六年：人民幣4,500,000,000元）以及銀行短期貸款人民幣500,000,000元（二零零六年：無）。

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，於二零零七年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣2,143,607,000元（二零零六年：人民幣1,243,183,000元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團除對附屬公司的人民幣600,000,000元（二零零六年：人民幣400,000,000元）長期銀行貸款以及對一共同控制實體的人民幣100,000,000元（二零零六年：無）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。

本集團不存在重大或然負債。

創新生活
創造價值



董事、監事及高級管理人員簡介

本屆董事任期由二零零五年十二月五日起為期三年。



董事長

劉曉光，53歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司董事長。劉先生自一九九五年起擔任首創集團副董事長及總經理職務。在加盟首創集團之前，劉先生曾於北京市政府多個部門工作，累積約13年經驗，包括曾任北京市發展計劃委員會副主任及北京首都規劃建設委員會副秘書長等。一九九四年起，劉先生就任新資本國際投資有限公司（ING北京基金）董事局主席。目前還是北京商學院客席教授。劉先生於一九八二年在北京商學院取得經濟學學士學位。

執行董事

唐軍，48歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼總裁。唐先生曾於北京市發展計劃委員會及北京經濟技術開發區工作。一九九四年至二零零四年，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司的法定代表人暨總經理。唐先生亦為陽光股份的董事長。唐先生於一九八二年在合肥工業大學取得建築工程學士學位。

何光，49歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼副總裁。在加盟本公司前，何先生曾在加拿大TCL Construction Development Ltd.、香港C.M. Wong Associates Ltd.及New Rank City Development Ltd.擔任高級管理職位。何先生於一九九六年在加拿大蒙特裏爾大學取得土木工程博士學位。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

非執行董事

馮春勤，55歲，於二零零五年十二月獲委任為本公司非執行董事。馮先生自二零零一年六月起一直出任首創集團副總經理職位。在加盟首創集團之前，馮先生曾任北京京華信託投資公司及中國建設銀行總行信託投資公司北京建信實業股份有限公司之總經理。馮先生亦曾在北京市委組織部及北京市委商業外經貿工作部任職。馮先生於一九八二年在北京商學院取得經濟學學士學位。

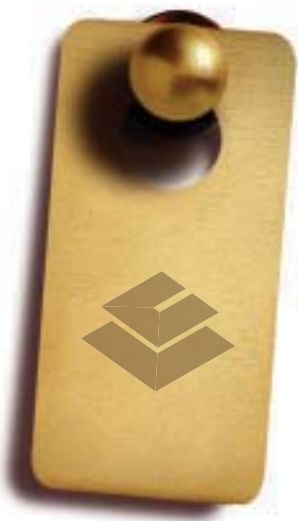
王正斌，44歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼副總裁及後轉任為非執行董事。在加盟本公司前，王先生曾為北京首創航宇經濟發展有限公司房地產部經理、副總經理及總經理。王先生現為首創集團運營管理一部總經理，王先生於一九九二年在中國人民大學取得經濟管理學位。

朱敏，45歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司非執行董事。朱女士曾於北京市統計局及北京市發展計劃委員會工作。自二零零一年起，朱女士出任北京首創科技投資有限公司董事長兼總經理。朱女士於一九九九年在北京首都經濟貿易大學取得企業管理碩士學位。

麥建裕，45歲，於二零零三年十一月獲委任為本公司非執行董事。麥先生為新加坡政府投資有限公司 (Government of Singapore Investment Corporation Pte. Ltd.) 之房地產投資機構 GIC Real Estate Pte. Ltd. 之副行政總裁兼亞太投資部主管。GIC Real Estate Pte. Ltd. 之總部設於新加坡，其全球房地產投資由紐約、舊金山、倫敦及東京等國際辦事處網路管理，有關投資涉及多種組合，包括直接物業、私營與上市公司、房地產基金及債券。



創新生活
創造價值



獨立非執行董事

鄭啟成，49歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭先生曾在多家國際銀行的信貸部及中國部擔任多個職位。於過去數年，鄭先生曾出任多家香港公眾上市公司的執行董事，目前則為香港聯交所上市公司漢基控股有限公司的主席。鄭先生在一九八二年畢業於加拿大不列顛哥倫比亞省的西門費雷澤大學，持有文學學士學位，並於二零零七年獲美國西阿拉巴馬州立大學頒與榮譽博士學位。

柯建民，54歲，於二零零三年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。柯先生曾出任加拿大公司 SNC-Lavaline International 副總裁。柯先生分別於一九七九年及一九八二年在上海同濟大學取得城市規劃大學學歷及碩士學位，並於一九九四年在英國謝菲爾德大學取得博士學位。

俞興保，42歲，中國註冊會計師，於二零零四年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。俞先生於一九八七年畢業於上海財經大學，獲得學士學位。二零零五年獲清華大學高級工商管理碩士學位。俞先生曾任職於深圳蛇口中華會計師事務所及美國評值有限公司中國部。由一九九六年起，俞先生曾出任中瑞嘉會計師事務所法人兼主任會計師。自二零零零年至今，俞先生一直擔任天健華證中洲（北京）會計師事務所法人兼主任會計師。

李兆杰，53歲，清華大學法學院教授，於二零零五年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為中國國際法學會副會長、中國國際法年鑒總編輯、亞洲國際法學會執委會委員。二零零二年及二零零三年，李先生先後擔任杜克大學法學院及東京大學之客席教授。二零零八年起擔任政協北京市第十一屆委員會委員。李先生於一九八三年在北京大學取得法學學士學位，分別於一九八五年及一九八六年在美國加州大學取得法學碩士學位和圖書館信息學碩士學位，並於一九九六年在加拿大多倫多大學取得法學博士學位。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

監事

王琪，54歲，於二零零四年五月獲委任為本公司監事。王先生曾任北京市財政局預算處及教育處處長，也曾任北京經濟發展投資公司副總經理、總經理、首創集團副總經理，王先生現任北京市基礎設施投資有限公司董事長。王先生於一九八二年在北京財貿學院取得經濟學學士學位。

俞昌建，52歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司監事。俞先生曾為北京化工集團、北京首創航宇經濟發展有限公司工作。一九九五年起，俞先生出任首創集團財務部經理、財務總監。俞先生於一九八六年在北京廣播電視大學畢業。

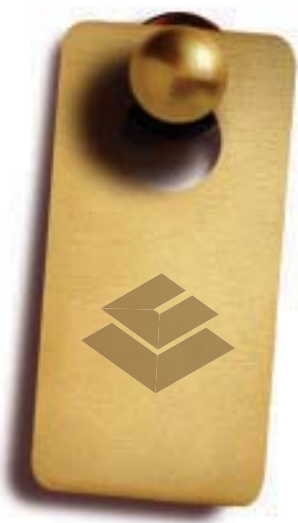
魏建平，41歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司監事。自一九九四年起，魏先生一直在北京陽光房地產綜合開發公司及其屬下附屬公司任工程師及經理，自二零零零年四月起在北京融金房地產開發有限公司任項目經理。目前，魏先生為北京中環廣場置業有限公司董事長及北京融金房地產開發有限公司董事。魏先生於二零零零年在中國人民大學取得經濟學碩士學位。

董事會秘書

胡衛民，42歲，於二零零七年八月獲委任為本公司董事會秘書。自一九八八年起，胡先生先後就職於北京首鋼總公司、中國首鋼國際貿易工程公司、北京會計師事務所，主要從事技術管理、投資管理、投資諮詢工作。一九九九年加入首創集團，任北京冠威投資管理顧問公司業務部經理。二零零二年加入本公司，二零零六年十二月獲委任為本公司助理總裁。胡先生於一九八八年取得東北大學工學碩士學位。



創新生活
創造價值



公司秘書

劉錦儀，49歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司公司秘書及合資格會計師。劉女士為專業會計師，從事多年金融、證券、會計之工作，先後就職於美資金融機構及香港多家上市公司，任公司秘書、合資格會計師、司庫等職。劉女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員，持有香港中文大學之財務文憑。

高級管理人員

張巨興，54歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司副總裁。張先生擁有北京市公交總公司基建處的七年工作經驗。自一九九三年起，張先生出任北京陽光房地產綜合開發公司發展部門的部門經理、副總經理。張先生於一九八九年在中國人民大學取得基本建設經濟學位，二零零五年至二零零七年在北大大學進修，並取得the University of Northern Virginia的MBA學位。

張馥香，46歲，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。張女士自二零零零年起先後出任陽光股份及北京陽光房地產綜合開發公司財務部經理及財務總監，亦為陽光股份監事，並於二零零二年十二月獲委任為本公司財務總監。張女士於一九八五年在中國人民大學財務會計系取得經濟學學士學位。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

孫寶杰，38歲，助理經濟師，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。孫女士於一九九六年至二零零三年十二月期間擔任北京首創陽光房地產有限公司開發部經理。自二零零三年十二月起，彼擔任安華世紀／陽光城房地產有限公司總經理。孫女士於一九九三年在中央財政金融大學取得經濟學學士學位。

吳懷量，45歲，工程師，於二零零八年三月獲委任為本公司副總裁。吳先生曾先後任職於北京市委統戰部、工商經濟處，北京市綜合投資公司，北京經濟發展投資公司。二零零零年加入首創科技投資有限公司，擔任房地產事業部總經理。二零零二年至二零零三年任北京安華世紀房地產開發有限公司總經理，二零零四年開始擔任首創朝陽房地產發展有限公司總經理，二零零六年十二月獲委任為本公司助理總裁。吳先生於一九八四年在武漢大學獲工學學士學位。

羅俊，36歲，於二零零七年三月獲委任為本公司財務總監。由二零零三年十月至二零零七年三月期間，彼擔任本公司財務部總經理。獲委任前，羅先生曾任國內會計師事務所審計部高級經理等職位。羅先生為北京註冊會計師協會會員，並具有中國會計師職稱。羅先生畢業於北京交通大學，於一九九三年獲得經濟學學士學位，於一九九六年獲得經濟學碩士學位。



創新生活
創造價值



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」）截至二零零七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酒店投資營運。

業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則之業績及於該日之財務狀況載於年報第71頁至第79頁。

股息

於二零零八年三月七日舉行之董事會會議上，董事會建議就本公司截至二零零七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2,027,960,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣0.12元，共計派發人民幣243,355,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零八年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

財務摘要

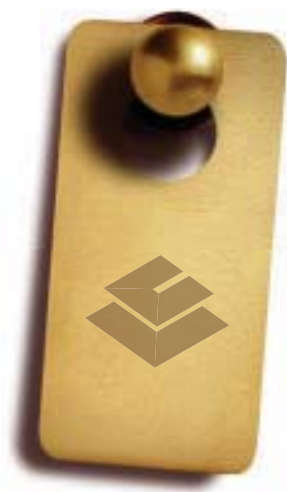
本集團於過往五年之業績、資產及負債摘要載於年報第6頁。

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十，向其五位最大客戶售出之貨品及服務約為百分之32，向最大客戶售出之貨品約為營業額之百分之30。

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。

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE



物業、廠房和設備

本集團在本年度的物業、廠房和設備的變動情況分別載於綜合財務報表附註6。

主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第11頁至第12頁。

儲備

於本年度內，本集團及本公司儲備之變動情況載於綜合財務報表附註20。

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。

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)

非執行董事

馮春勤先生
王正斌先生
朱敏女士
麥建裕先生

獨立非執行董事

鄭啟成先生
柯建民先生
俞興保先生
李兆杰先生

監事

監事

王琪先生
俞昌建先生
魏建平先生

獨立監事

徐建泓先生 (於二零零七年九月二十七日辭任)

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第46頁至第51頁。

創新生活
創造價值



董事及監事酬金

董事及監事酬金情況載於綜合財務報表附註30。

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及高級管理人員。

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。

董事和監事權益

於二零零七年十二月三十一日，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合交易所有限公司（「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	好倉／淡倉	股份／相關 股份權益	所持股份 性質	所持有股份 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	好倉	股份	個人	2,000,000	2.00%
唐軍	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	2,000,000	2.00%
馮春勤	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	350,000	0.35%
王琪	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	400,000	0.40%
俞昌建	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	600,000	0.60%
鄭啟成	首創置業股份有限公司	好倉	股份	個人	300,000	H股之0.03%

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，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聯交所的權益或淡倉。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，按聯交所證券上市規則（「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

本公司於二零零七年十二月三十一日的已發行股本為2,027,960,000股股份（「股份」），其中包括：

	股份數目	股本概約百分比
內資股	649,205,700	32.01%
非H股外資股	357,998,300	17.65%
H股	1,020,756,000	50.34%

創新生活
創造價值



主要股東持股情況

於二零零七年十二月三十一日，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	直接及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	924,441,900 ⁽¹⁾	非上市股份	2.46 (好倉)	89.32 (好倉)	91.78	1.22 (好倉)	44.36 (好倉)	45.58
北京陽光房地產綜合開發公司	608,880,500 ⁽²⁾	非上市股份	4.71 (好倉)	55.74 (好倉)	60.45	2.34 (好倉)	27.69 (好倉)	30.02
北京首創陽光房地產有限責任公司	561,461,900 ⁽³⁾	非上市股份	28.42 (好倉)	27.33 (好倉)	55.74	14.11 (好倉)	13.57 (好倉)	27.69
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	非上市股份	17.08 (好倉)	—	17.08	8.48 (好倉)	—	8.48
北京首創建設有限公司	118,747,600	非上市股份	11.79 (好倉)	—	11.79	5.86 (好倉)	—	5.86
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33 (好倉)	—	27.33	13.57 (好倉)	—	13.57
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	—	8.22	4.08 (好倉)	—	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	—	16.17	8.14 (好倉)	—	8.14
Recosia China Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁶⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
UBS AG	74,083,158 ⁽⁹⁾	H股	7.26 (好倉)	—	7.26	3.65 (好倉)	—	3.65
	1,800,000	H股	0.18 (淡倉)	—	0.18	0.09 (淡倉)	—	0.09
The Hamon Investment Group Pte Limited	72,454,000 ⁽¹⁰⁾	H股	0.69 (好倉)	6.41 (好倉)	7.10	0.34 (好倉)	3.23 (好倉)	3.57
Atlantis Investment Management Ltd	35,000,000	H股	5.17 (好倉)	—	5.17	1.73	—	1.73

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，24,807,100股股份由北京首都創業集團有限公司直接持有，其餘899,634,800股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃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、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。
2. 在608,880,500股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，其餘561,461,900股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃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股股份由北京首創陽光房地產有限責任公司直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過德華國際企業有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過德華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
6. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
7. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
8. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。
9. 在74,083,158股股份（好倉）及1,800,000股股份（淡倉）當中，32,692,358股股份（好倉）及1,800,000股股份（淡倉）由UBS AG以實益擁有人持有，18,064,000由UBS AG以作為對股份持有保證權益的人持有，7,888,800股份乃透過UBS Fund Services (Luxembourg) SA間接持有，11,714,000股股份乃透過UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd.間接持有，3,724,000股股份乃透過UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd.間接持有。
10. 在72,454,000股股份當中，7,062,000股股份由Hamon Investment Group Pte Limited直接持有，41,700,000股股份乃透過Hamon US Investment Advisors Limited間接持有，23,692,000股股份乃透過Hamon Asset Management Limited 間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零零七年十二月三十一日，概無任何人士（本公司董事或本公司行政總裁除外）於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，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。



委託存款及逾期定期存款

截至二零零七年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有486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。本集團提供之僱員福利，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。於二零零七年十二月三十一日，概無根據股份增值權激勵計劃授出股份增值權。本集團亦採納長期激勵基金計劃（「長期激勵基金計劃」），該計劃詳情載於本公司日期為二零零七年八月三十一日的經修訂臨時股東大會通告附錄及本公司日期為二零零七年九月七日的本公司經修訂草案長期激勵基金計劃並於二零零七年九月二十七日舉行之臨時股東大會上通過。本年度實施長期激勵基金計劃乃因本公司於回顧年度的表現符合計劃之要求。因此，按照激勵金計劃之條款及條件，建議提取總數人民幣20,000,000元。薪酬委

員會已作出並核實截至二零零七年十二月三十一日財政年度的多個申請提案，其中一個有關董事及監事之分配提案將提交予在股東大會上以取得股東批准。

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

關連交易已經本公司董事會批准。本年度，本集團之關連交易如下：

1. 收購於中國成立之附屬公司

本公司於二零零七年十一月八日透過中國北京產權交易所公司公開掛牌的方式從北京市朝陽城市建設綜合開發公司（「賣方」）以人民幣135,000,000元代價收購首創朝陽房地產發展有限公司（以下稱「首創朝陽」）之20%權益。收購後，本公司將擁有首創朝陽之全部股權。首創朝陽原來分別由本公司及賣方持有80%及20%股權，現時本公司所持有首創朝陽之80%權益是本公司根據本集團為在二零零三年六月為於聯交所上市之目的而於二零零三年二月所進行之重組而收購得來。首創朝陽是位於北京市朝陽區北路及東

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

三環路交界之該地產項目之開發商。由於賣方乃本公司之附屬公司首創朝陽之主要股東，因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

2. 成立中國合資公司

本公司於二零零七年十月二十三日與Reco Ziyang Pte Ltd. (以下稱「Reco Ziyang」) 成立一家中外合資經營企業，成都首創驛都置業有限公司(以下稱「合營公司」)。合營公司之註冊資本為50,000,000美元，由本公司及Reco Ziyang分別出繳55%及45%。成立合營公司之目的為發展及興建位於中國成都市龍泉驛區之項目。

本公司於二零零七年七月五日與Reco Ziyang合資成立項目公司瀋陽首創新置業有限公司(以下稱「聯營公司」)，該公司的註冊資本為43,000,000美元，由本公司及Reco Ziyang分別出繳30%及70%。成立聯營公司之目的為發展及興建位於中國瀋陽市渾南新區之項目。

Reco Ziyang為本公司附屬公司北京首創新置業有限公司之主要股東，因此根據上市規則，新加坡紫陽為本公司之關連人士。

3. 收購中國合營公司

本公司於二零零六年十一月十六日與獨立第三方，銀河國際投資控股有限公司訂立交易合同以交易價699,985美元其為當時註冊資本之50%收購瀋陽吉天置業有限公司(以下稱「合營公司」)之50%股權。合營公司擁有位於瀋陽市東部，棋盤山風景區內一塊住宅用地。於同日瀋陽吉天之50%股權已由銀河國際轉至Reco Ziyang。

於二零零七年二月，瀋陽吉天之註冊資本由1,399,970美元增資至40,000,000美元。本公司與Reco Ziyang分別出資其50%之註冊資本。Reco Ziyang為本公司附屬公司北京首創新置業有限公司之主要股東，因此根據上市規則，Reco Ziyang為本公司之關連人士。

創新生活
創造價值



銀行貸款及其他借貸

本集團之銀行貸款詳情載於綜合賬目附註25；其他借貸主要為應付母公司及子公司少數股東款項，詳情載於綜合賬目附註21及24。

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例重購買新股。

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註9。

經營業績

二零零七年財政年度經營業績載於年報第42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

財政資源及流動資金狀況載於年報第42頁至43頁。

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。

公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知。於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

核數師

本公司帳目經由羅兵鹹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。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任羅兵鹹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•北京，二零零八年三月七日

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

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，董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東及利益相關人權益以至提升股東價值等，至為重要。

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性，致力提升股東價值，有助提升公司盈利之餘，同時亦可促進香港金融界的穩健發展
- 良好企業管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握公司的發展潛力及未來發展，有助市場發掘其投資價值
- 良好企業管治的程式及制度可提升集團營運效率，使各部門可透過緊密的溝通從而提升集團表現

董事會已檢討其企業管治常規，確保在截至二零零七年十二月三十一日止年度遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）。

除遵守企業管治守則內開列的守則條文外，本公司也在可行情況下採納企業管治守則中的最佳應用守則。以下是本公司企業管治常規的情況和詳情。

董事的證券交易

本集團亦已採納一套不低於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的董事證券交易的守則。

本集團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。

董事會

本公司董事會由十一名董事組成，當中包括三名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第46至51頁董事、監事及高級管理人員簡介項下。董事中超過半數為獨立於管理層的非執行董事及獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理流程。非執行董事擁有豐富的業務和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，董事會召開了四次定期的董事會會議，大約每季度一次。董事如未克親身出席，亦可通過其他電子媒介參加會議。董事會上討論的議程包括本公司業務營運、財

創新生活
創造價值



務規劃及未來戰略發展。會議通知和相關材料會按照本公司公司章程及企業管治守則於開會前發給各董事。各董事的個別出席情況載於下表：

二零零七年董事會會議個別董事的出席率：

	出席次數／會議次數
執行董事	
劉曉光先生（主席）	3/4
唐軍先生	4/4
何光先生	4/4
非執行董事	
馮春勤先生	3/4
王正斌先生	2/4
朱敏女士	1/4
麥建裕先生	3/4
獨立非執行董事	
鄺啟成先生	4/4
柯建民先生	3/4
俞興保先生	4/4
李兆杰先生	3/4

董事會負責領導及監控本集團整體業務發展，以負責任、重效益的態度，致力維持及推動業務成功發展為目標，並以為股東增值為長遠任務。董事會由主席帶領，各董事奉行客觀的原則行事，所作決策須符合本集團整體利益。本公司管控及日常營運交總裁及本公司管理層負責。

董事會成員明白，須就本公司的管理、監控和營運事宜向所有股東承擔共同和個別的責任。總括而言，董事會須按照本公司公司章程就下列項目作出決定：

1. 對公司發展戰略及計劃管理的職權：

(一) 須經股東大會批准的職權：

1. 制訂公司的中長期發展目標和戰略；
2. 擬訂收購、被收購或出售資產方案；
3. 擬訂公司增加或者減少註冊資本、回購本公司股票的方案；
4. 擬訂公司增資擴股方案；
5. 擬訂公司合併、分立、解散的方案；
6. 提出公司的破產申請；
7. 擬定《公司章程》修改方案；
8. 提出改變公司募股資金用途的具體方案。

(二) 董事會獨立行使的職權

1. 決定公司改善經營管理、提高經營業績的方案；
2. 決定公司的經營計劃、審計工作計劃及投資計劃；
3. 決定公司內部重要機構調整方案及董事會工作機構的設置；
4. 決定專業委員會的設置、聘任或罷免各專業委員；

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

5. 決定公司董事會許可權範圍內的各項投資方案；
6. 決定《公司章程》或本條例沒有規定由股東大會決定的其他重大經營管理事項。

2. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

(一) 須經股東大會批准的職權：

1. 擬訂董事津貼標準，擬訂公司期股期權（或類似方式）獎勵計劃；
2. 審議董事及獨立董事的候選人資格；
3. 提出罷免董事的建議。

(二) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司人力資源發展和使用的策略及規劃；
2. 確定總經理、財務負責人、董事會秘書及審計部的主要工作職責和許可權；
3. 聘任或解聘公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人；
4. 評價總經理工作業績；
5. 批准委派至控股、參股子公司的股東代表並根據該等公司的章程或協定的規定向該等公司推薦董事、監事及財務負責人的入選；
6. 批准員工退休養老金計劃和其他員工福利計劃。

3. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

- (一) 監督公司發展戰略的執行情況；
- (二) 監督、檢查公司年度財務預算、決算的執行情況；檢查各項計劃的完成情況；
- (三) 每年進行公司經營業績的評價，以及時發現經營問題，提出改進建議，並監督公司高級管理人員執行；
- (四) 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，調查公司經營業績中所表現出的重大問題；
- (五) 識別公司發展中面臨的阻礙、察覺公司變化趨勢，提出對公司發展方向的修正建議；
- (六) 討論公司面臨的所有發展機會和風險，以及對公司產生廣泛影響的客觀要素的變化；
- (七) 確保公司資訊交流的順暢，並對資訊進行評價，以使這些資訊準確、完整並能及時提供；
- (八) 要求公司管理班子在每次生產經營會議後向董事會秘書處提交生產經營會議紀要。

董事須於各財政期間，負責編制可真實公平地反映本集團的財務狀況，以及於有關期間的業績和現金流量的財務報表。在編製截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事選擇並貫徹地應用適當的會計政策，作出審慎、公平和合理的判斷。董事負責妥善存置會計記錄，並確保本集團回顧年度財務報表的編製按照法定規定及適當會計政策進行。

創新生活
創造價值



新董事的任命由提名委員會商議（提名委員會之職責見下文），並由董事會全體成員決定，獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合《上市規則》第3.08及3.09條所載的標準。

董事會已建立一套董事諮詢獨立專業意見政策，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本集團支付。董事會亦會議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對本集團的責任。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，董事會在任何時間均超越《上市規則》有關委任最少三名獨立非執行董事的最低規定，而且符合其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。

董事於二零零七年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第54頁董事會報告內披露。

董事會各成員間，尤其是董事長與總裁之間，概無關係。

獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事有關根據上市規則第3.13條其獨立性之年度確認，故本公司認為獨立非執行董事身分獨立。

根據本公司公司章程，董事任期三年，可以連任。首屆董事會任期於二零零五年十二月四日屆滿，第二屆董事（包括獨立非執行董事）會於二零零五年十二月五日組成，任期三年，可以連任。

董事長及總裁

本集團之主席及行政總裁分別由劉曉光先生及唐軍先生擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事長負責領導董事會；而總裁則負責公司的業務營運。

董事委員會

董事會下設四個董事委員會，分別是審計委員會、提名委員會、薪酬委員會及戰略委員會，以強化職能及企業管治常規。審計委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各明文職權範圍履行職責。戰略委員會則在企業戰略、業務發展和營運方面提供協助。

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，包括鄭啟成先生（審計委員會主席）、俞興保先生及李兆杰先生。審計委員會成員履

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

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，包括：

- 檢討集團財務監控、內部監控及風險管理系統
- 監察本公司中期及全年財務報表及其完整性，並在向董事會提交前審閱當中所載有關財務申報的重要判斷，其中應特別針對以下各項：
 - 就外聘核數師的任命、續聘及罷免向董事會提出建議，及批准外聘核數師的酬金及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭任或解聘的問題；
 - 按適用的標準，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；
 - 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，以及就審委會認為必須採取的行動或改善措施向董事會報告，並建議可採取的步驟。

回顧年度內審計委員會共召開兩次會議。會上，審委員審閱了截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六

個月的財務報表，審議批准核數師的審計工作，及檢討本公司業務及財務表現。會議成員的出席率如下：

二零零七年審計委員會會議個別成員的出席率：

出席次數／會議次數	
鄺啟成先生	2/2
俞興保先生	2/2
李兆杰先生	2/2

審計委員會審閱了本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

提名委員會

本集團設有提名委員會，負責定期檢討董事會的架構、大小和組成(包括董事會的技能、知識及經驗)，並就任何擬議改變向董事會提供推薦意見。其亦負責向董事會提供有關本公司董事、監事及高級行政人員任命之相關事宜提出建議，以及審議董事(尤其是執行董事及高級行政人員)的繼任安排。提名委員會的大部分成員為非執行董事。該委員會由劉曉光先生出任主席，其他成員包括鄺啟成先生及柯建民先生。回顧年度內，提名委員會召開一次會議，對現董事會架構作年度檢討及評估獨立非執行董事的獨立性。委員會成員的出席會議資料如下：

創新生活
創造價值



二零零七年提名委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉曉光先生	1/1
鄭啟成先生	1/1
柯建民先生	1/1

薪酬委員會

本集團設立薪酬委員會，負責就本集團的薪酬政策，以及就制定及審議本集團執行董事及高級行政人員的薪酬待遇，向董事會提出建議。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由劉曉光先生出任主席，其他成員包括鄭啟成先生及柯建民先生。在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次會議檢討有關董事及監事薪酬的相關事宜。委員會成員的出席會議資料如下：

二零零七年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉曉光先生	1/1
鄭啟成先生	1/1
柯建民先生	1/1

本公司董事及監事現薪酬制度的主要內容載列如下：

1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

- 任何人士均不得釐定自身薪酬；
- 薪酬水準應大致與本公司在人力市場上的競爭對手看齊；
- 薪酬水準應反映有關人員的表現、工作的複雜性以及所承擔的責任，並吸引、激勵和挽留優秀人員，鼓勵他們積極為公司股東創優增值。

2. 非執行董事及監事

釐定薪酬原則

公司非執行董事的袍金應切合市場水準，最少3年進行1次正式的獨立檢討。

3. 執行董事

薪酬組成部分

本公司參考市場上（包括規模、業務複雜性和範圍與本公司相若的本地及區內公司）同類職位的薪酬資料，以釐定執行董事的薪酬。此舉符合本公司與人力市場上的競爭對手看齊的薪酬政策。此外，為了吸納、激勵及挽留優秀員工，本公司以工作表現為發放個人獎賞的主要考慮因素。執行董事的薪酬主要由兩部分組成：

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

(a) 基本報酬

執行董事的基本報酬約佔其薪酬總額的70%，並根據市場上的競爭狀況、慣例及個人表現等因素，每年進行檢討。

(b) 年度賞金

年度賞金的金額視乎本公司、職能部門及個人表現而定。主要考績指標包括能否達到財務及營運表現目標，以及有否展現創造共同目標和培育人才等主要領導才能。

本公司為每名執行董事訂立目標年度賞金，佔其薪酬總額的30%。執行董事的表現必須達致令人滿意的水準，方會獲發年度賞金，其實際金額視乎表現而定。

本公司並無設立認購股權計劃。

並無任何執行董事與公司或其附屬公司訂有通知期超過一年，或於終止聘用時須提供超過一年薪金及實物利益作為補償金的服務合約。

戰略委員會

戰略委員會的主要職責是對公司長遠發展策略及重大投資決策進行研究並提供意見。戰略委員會承擔對公司戰略進行回顧與調整。該委員會由劉曉光先生出任主席，其他成員為鄭啟成先生及柯建民先生。

內部監控

董事會的職責之一，是確保本集團的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障本集團資產及股東利益。董事會需負責本集團的內部監控系統，並檢討其截至二零零七年十二月三十一日止年度的效能。董事會規定管理層設立及維持穩健妥善而有效的內部監控系統。評估本集團的內部監控由內部審計部按持續基準獨立進行。評估涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。內部審計部每年兩次向審計委員會匯報有關內部監控的重要調研結果。審計委員會會議紀錄的副本會送呈董事會以供參閱。

外聘核數師

董事會同意審計委員會的建議，再度續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團外聘核數師，審核按照香港財務報告準則編製的財務報表。推薦建議將在二零零八年五月五日舉行的股東週年常會上提呈予股東批准。

本集團已訂立委任外聘核數師提供非核數服務政策，訂明委任外聘核數師提供非核數服務的原則，以確保外聘核數師的獨立性。

截至二零零七年十二月三十一日止年度本集團支付予羅兵咸永道會計師事務所用於核數及其他有關服務的金額達人民幣4,250,000元。

創新生活
創造價值



股東權利

根據本公司的公司章程，單獨或者合併持有公司有表決權已發行股份總數百分之十以上的股東（以下稱「提議股東」）或者監事會提議董事會召開臨時股東大會時，應以書面形式向董事會提出會議議題和內容完整的提案。提議股東或者監事會應當保證提案內容符合法律、法規和本公司章程的規定。

本集團透過不同管道與股東溝通，包括股東週年大會、臨時股東大會、郵寄股東的年報和中期報告、股東大會通告及通函，投資者會議以及在本公司網站及聯交所網站刊登公告。股東週年大會亦為公司董事會和股東提供溝通良機，本集團視之為企業年度內一項重要的活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。

投資者關係

本集團一貫堅持坦誠溝通和公平披露資料的政策，相信披露資料的完整性及時間性對建立市場信心非常重要，因而致力維持與股東及投資者的互動溝通，對投資界持開放態度。本著這個理念，本集團設有投資者關係部門，專責與投資者及股東保持緊密聯繫。

本集團努力保持高透明度，讓股東及投資界緊貼集團最新發展，方式是適時通過多個不同管道（定期發表新聞稿）發放相關的企業資料。所有這些資料皆可從集團網站www.bjcapitalland.com下載。

藉著適時披露資料，並定期安排管理層與投資者及傳媒進行會面及交流，讓投資者進一步瞭解本集團業務發展的同時，亦讓管理層藉此深入瞭解投資界對本集團未來發展之意見及期望。

除在業績公佈後舉行的新聞發佈會及分析員會議外，集團管理層也定期與證券分析員及投資界會面，並參加多個大型投資會議、推介會議，此舉令股東及投資者更瞭解本集團的發展潛力及未來前景，有助他們發掘本集團的投資價值。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 308次單對單投資者會議
- 11次企業推介會
- 4次媒體會議

展望將來，本集團將會因應國際趨勢和發展，以及充份考慮股東反映的意見，繼續提升本集團的企業管治水平。

承董事會命

劉曉光

主席

中國·北京，二零零八年三月七日

INNOVATING LIFE
CREATING VALUE

各位股東：

截至二零零七年十二月三十一日止年度，首創置業股份有限公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事職責，確保本公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、本公司章程及其他有關法規，以維護本公司及其股東的權益。

在本年度內監事會列席董事會會議及股東大會，對本公司管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規及本公司章程，是否維護股東和公司利益等，進行了有效及嚴謹的監督；並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理的建議和意見。

本監事會認真審閱並同意董事會擬呈予本次股東週年大會的董事會報告、經審核的財務報告以及利潤分配方案，認為本公司董事會成員、總經理和高級管理層遵守其誠信義務，勤勉地履行其在本公司的職責，維護本公司及各股東的最大利益，監事會感到滿意。

監事會亦認真地審閱了經審核的按香港會計師公會頒佈之財務報告準則編制的財務報表，認為該財務報表真實及合理地反映了本公司的財務狀況及經營成果，並符合本公司所適用的法規。

本監事會對本公司於二零零七年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

俞昌建

監事會主席

中國·北京，二零零八年三月七日

創新生活
創造價值

獨立核數師報告

致首創置業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的外商投資股份有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第71至160頁首創置業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年三月七日

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	1,477,930	1,544,401
土地使用權	7	3,764,615	1,286,925
開發中物業	8	2,637,684	1,791,733
共同控制實體	10	352,513	222,890
聯營公司	11	317,204	249,639
可出售財務資產	12	444,176	252,052
遞延稅項資產	26	72,070	91,827
		9,066,192	5,439,467
流動資產			
存貨	13	8,742	17,172
待出售已落成業物	13	1,607,810	304,895
開發中物業	8	5,150,344	3,207,803
應收賬款及其它應收款項	14	1,212,866	2,593,767
應收發起人款項	15	35,974	55,650
受限制銀行存款	16	107,015	61,274
現金及現金等價物	17	2,614,383	3,706,833
		10,737,134	9,947,394
總資產		19,803,326	15,386,861

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 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	18	2,027,960	2,027,960
其他儲備	20	1,777,522	1,344,228
保留溢利			
— 擬派末期股息	19	243,355	121,678
— 其他	19	518,004	281,870
		4,566,841	3,775,736
少數股東權益		1,191,483	890,195
總權益		5,758,324	4,665,931
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款	25	3,550,000	5,134,261
遞延稅項負債	26	290,087	45,697
應付賬款及其它應付款項	21	309,415	315,966
		4,149,502	5,495,924
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	21	6,785,499	4,064,529
應繳稅款	22	774,856	459,314
應付特別股息	23	9,608	9,422
應付母公司款項	24	6,399	174,741
短期銀行貸款	25	1,000,000	517,000
長期銀行貸款的即期部分	25	1,319,138	—
		9,895,500	5,225,006
總負債		14,045,002	10,720,930
總權益及負債		19,803,326	15,386,861
流動資產淨值		841,634	4,722,388
總資產減流動負債		9,907,826	10,161,855

從第80頁到第160頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零零八年三月七日獲董事會批准。

董事會代表

劉曉光
董事長

唐軍
董事

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	78,344	72,902
附屬公司	9	8,140,342	5,040,211
共同控制實體	10	156,181	82,767
聯營公司	11	179,260	134,063
可出售財務資產	12	444,176	252,052
		8,998,303	5,581,995
流動資產			
待出售已落成物業	13	71,626	73,389
應收賬款及其它應收款項	14	208,348	1,568,882
應收發起人款項	15	35,974	55,650
現金及現金等價物	17	630,802	2,447,891
		946,750	4,145,812
總資產		9,945,053	9,727,807

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 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	18	2,027,960	2,027,960
其他儲備	20	1,458,284	1,270,198
保留溢利			
— 擬派末期股息	19	243,355	121,678
— 其他	19	320,004	18,255
總權益		4,049,603	3,438,091
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款	25	3,150,000	4,500,000
遞延稅項負債	26	79,829	45,226
		3,229,829	4,545,226
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	21	352,300	303,959
從附屬公司貸款	9	560,078	843,986
應繳稅款	22	43,635	18,769
應付特別股息	23	9,608	9,422
應付母公司款項	24	—	168,354
短期銀行貸款	25	1,000,000	400,000
長期銀行貸款的即期部分	25	700,000	—
		2,665,621	1,744,490
總負債		5,895,450	6,289,716
總權益及負債		9,945,053	9,727,807
流動(負債)/資產淨值		(1,718,871)	2,401,322
總資產減流動負債		7,279,432	7,983,317

從第80頁到第160頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零零八年三月七日獲董事會批准。

董事會代表

劉曉光
董事長

唐軍
董事

綜合損益表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
營業額	5	4,870,929	2,039,352
銷售成本	29	(3,376,024)	(1,683,873)
毛利		1,494,905	355,479
其他收益 — 淨額	28	82,273	189,118
銷售及推廣成本	29	(146,320)	(55,164)
管理費用	29	(137,971)	(87,125)
經營溢利		1,292,887	402,308
融資收入	31	68,355	70,467
融資成本	31	(203,102)	(190,205)
融資成本 — 淨額	31	(134,747)	(119,738)
應佔溢利減虧損：			
— 共同控制實體		48,493	32,483
— 聯營公司		9,951	42,318
處置聯營公司		103,184	—
除稅前溢利		1,319,768	357,371
所得稅費用	32	(592,901)	(121,012)
本年溢利		726,867	236,359
應佔溢利：			
本公司權益持有人		526,009	266,009
少數股東權益		200,858	(29,650)
		726,867	236,359
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)	34	25.94	15.05
股息	35	243,355	121,678

從第80頁到第160頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				少數股東	
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零零六年一月一日結餘	1,715,960	621,984	275,185	2,613,129	572,338	3,185,467
本年溢利	—	—	266,009	266,009	(29,650)	236,359
H股配售	312,000	549,438	—	861,438	—	861,438
二零零五年末期股息	—	—	(85,798)	(85,798)	—	(85,798)
支付給一附屬公司 少數股東的股息	—	—	—	—	(5,000)	(5,000)
轉撥自保留溢利	—	51,848	(51,848)	—	—	—
發起人之補償	—	28,180	—	28,180	—	28,180
公平值收益，扣除稅項 可出售財務資產	—	92,778	—	92,778	—	92,778
少數股東權益增加／(減少)						
— 設立一新的附屬公司	—	—	—	—	376,098	376,098
— 處置一附屬公司	—	—	—	—	(23,591)	(23,591)
二零零六年十二月三十一日結餘	2,027,960	1,344,228	403,548	3,775,736	890,195	4,665,931

相當於：

二零零六年十二月三十一日

擬派末期利息

121,678

保留溢利 — 其他

281,870

403,548

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				少數股東	
	股本	其他儲備	保留溢利	總額	權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零七年一月一日結餘	2,027,960	1,344,228	403,548	3,775,736	890,195	4,665,931
本年溢利	—	—	526,009	526,009	200,858	726,867
二零零六年末期股息	—	—	(121,678)	(121,678)	—	(121,678)
支付給附屬公司少數股東 的股息	—	—	—	—	(160,803)	(160,803)
轉撥自保留溢利	—	46,520	(46,520)	—	—	—
發起人之補償調整	—	(19,676)	—	(19,676)	—	(19,676)
公平值收益，扣除稅項	—	—	—	—	—	—
可出售財務資產	—	163,124	—	163,124	—	163,124
出售可出售財務資產的公平值轉回	—	(11,483)	—	(11,483)	—	(11,483)
新稅法施行使遞延所得稅負債轉回	—	9,684	—	9,684	—	9,684
收購附屬公司	—	397,804	—	397,804	486,843	884,647
處置待出售已落成物業的公平值轉回	—	(105,607)	—	(105,607)	(105,607)	(211,214)
收購附屬公司少數股東持有的權益	—	(47,072)	—	(47,072)	(87,928)	(135,000)
少數股東權益增加／(減少)	—	—	—	—	—	—
— 設立一新的附屬公司	—	—	—	—	167,783	167,783
— 處置一附屬公司	—	—	—	—	(199,858)	(199,858)
二零零七年十二月三十一日結餘	2,027,960	1,777,522	761,359	4,566,841	1,191,483	5,758,324
相當於：						
二零零七年十二月三十一日						
擬派末期利息			243,355			
保留溢利 — 其他			518,004			
			<u>761,359</u>			

從第80頁到第160頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

綜合現金流量表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
經營活動的現金流量			
經營活動流入／(流出)的現金	36(a)	(1,164,788)	476,527
已付利息		(367,020)	(318,298)
已付當期所得稅		(260,463)	(154,446)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		(1,792,271)	3,783
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房和設備		(17,057)	(77,046)
出售物業、廠房和設備收入	36(b)	1,950	643
增加附屬公司的投資		(135,000)	—
增加共同控制實體的投資		(126,180)	—
增加聯營公司的投資		(97,650)	—
已收利息		55,864	60,240
共同控制實體分得股息		—	14,330
聯營公司分得股息		1,120	1,400
出售聯營公司收入		142,100	—
收購一附屬公司，扣除購入之現金	37(a)	(3,500)	(39,978)
收購另一附屬公司，扣除購入之現金	37(b)	735,990	29,565
出售附屬公司，扣除售出之現金		—	99,390
出售可出售財務資產所得款		58,957	—
購買公平值變動影響損益的金融資產		(28,587)	—
出售按公平值透過損益記賬的財務資產所得款		50,164	—
投資活動之現金流入淨額		638,171	88,544

綜合現金流量表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
融資活動的現金流量			
H股配售		—	774,079
償還母公司之款項		(168,342)	—
向本公司權益持有人支付股息		(129,292)	(59,638)
向附屬公司之少數股東支付股息		(10,200)	(5,000)
少數股東之投資		167,783	155,195
償還銀行貸款		(1,667,000)	(1,626,030)
支取新銀行貸款		1,900,000	2,117,000
應付附屬公司之少數股東(減少)/增加		(25,706)	394,616
融資活動之現金流入淨額		67,243	1,750,222
現金及現金等價物之淨(減少)/增加			
於一月一日之現金及現金等價物		3,706,833	1,864,284
現金及現金等價物匯兌損失		(5,593)	—
於十二月三十一日之現金及現金等價物	17	2,614,383	3,706,833

從第80頁到第160頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

綜合賬目附註

1. 公司背景

首創置業股份有限公司(「本公司」)為一家於二零零二年十二月五日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為一家名為首創集團的國有企業為在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板市場上市而進行重組(「重組」)的一部分。於二零零二年十一月二十八日，本公司取得為中外合資股份有限公司之資格。本公司的股份主要在聯交所上市。

本公司主要業務為土地及物業開發和物業投資。附屬公司的主要業務為在中國進行物業發展及投資。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。本公司註冊地址為中國北京懷柔區迎賓中路1號501室。

綜合財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零零八年三月七日批准刊發。

2. 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編制基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，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之重估作出修訂。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務準則2的範圍」規定凡涉及發行權益工具的交易一當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值－必須確定其是否屬於香港財務報告準則2的範圍內。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

(b) 在二零零七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二零零七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：

香港財務準則4「保險合同」；

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7「應用香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；及

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9「重新評估勘入式衍生工具」。

綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

(c) 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，而本集團必須在二零零八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：

香港財務準則8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8取代了香港會計準則14，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8。預期影響現正由管理層詳細評估中，但可報告分部的數目以及報告分部的方式，很有可能會跟隨向主要經營決策者提供的內部報告以一致的方式變動。由於商譽是根據分部水準分配至現金產生單位組別，此項變動將要求管理層重新分配商譽至新識別的營運分部。管理層預期這不會導致商譽結餘出現任何重大減值。

香港會計準則1(二零零七年修訂)「財務報表的呈報」(由二零零九年一月一日起或之後開始的會計期間生效)。此項修訂要求在財務報表中呈報具體交易的變化，並對其進行進一步披露，但不改變具體交易的確認和計量。本集團將由二零零九年一月一日起應用該原則，但此項原則對本集團的會計政策並無實質性影響。

香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)，二零零七年無提早採納。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。由於本集團選擇如附註2.25所述之合資格資產資本化借貸成本，故此項詮釋對本集團的財務報表並無影響。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

(d) 仍未生效且與本集團營運亦無關聯的現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但與本集團的營運無關：

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」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11對涉及庫存股份或牽涉集團實體之以股份為基礎交易的支付(例如：以母公司股份為基礎的認股權)應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11與本集團的營運無關，因為集團實體無涉及股份為基礎的交易。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修的合約性安排。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12與本集團的營運無關，因為集團實體並無公司提供公營服務。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13澄清了假若貨品或服務是跟隨一項客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品)而售出，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公平值在多重銷售組合安排部份中分攤。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13與本集團的營運無關，因為集團實體並無公司營運任何客戶忠誠度計劃。

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」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14對香港會計準則19有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了公積金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14與本集團的營運無關，因為集團實體並無界定福利資產。

綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策的所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認(附註2.8)。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.12)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(b) 交易及少數股東權益

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團權益擁有着進行的交易。向少數股東進行購置所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額計入權益。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧亦計入權益。

2.3 共同控制實體

共同控制實體指本集團與其他人士以合約安排方式進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，而任何一方對該經濟活動均無單方面之控制權。於共同控制實體之投資以權益會計法處理，並於最初確認為成本。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已識辨的商譽(扣除任何累計減值虧損)(附註2.8)。

本集團應佔收購後共同控制實體的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家共同控制實體之虧損等於或超過其在該共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代共同控制實體承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制實體之間交易的未實現收益按集團在共同控制實體權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.12)。共同控制實體之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.4 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨認的商譽(扣除任何累計減值虧損)(附註2.8)。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.12)。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2.5 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

為與本集團內部財務報告一致，本集團決定將業務分部列示為主要報告。由於本集團之主要資產和業務均位於中華人民共和國境內，其產品或服務的風險和回報置於相似之經濟環境中，因此不再列示地區分部。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.6 外幣折算

(a) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

2.7 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。重置部分的帳面價值予以核銷。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、廠房及設備的折舊根據其扣除估計殘值後的成本按照如下的估計可使用年限採用直線法計算。

— 樓宇	40年
— 酒店	10年至40年
— 傢俬、裝置及設備	5年至10年
— 汽車	5年至9年

資產的剩餘價值及可使用年期在個結算日進行檢討，及在適當時調整。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.12)。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房和設備 (續)

出售之損益乃按有關資產之銷售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定，並列入損益表「其他收益－淨額」中。

在建工程指建造中或待安裝的物業、廠房及設備，並以成本列賬。成本包括建築物的建造成本、廠房及設備的採購成本、安裝成本、借貸成本、測試及其它直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊直至相關的資產已經完工並可以交付使用。資產於投入使用时其成本將轉入物業、廠房和設備並按照上述的政策計提折舊。

2.8 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司的淨可識別資產公平值的數額。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。收購聯營公司的商譽包括在聯營公司投資內，並每年就減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會撥回。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個業務分部(附註2.12)。

2.9 土地使用權

中國大陸的所有土地均為國有且無單獨的所有權。本集團支付土地出讓金以取得對土地的使用權並計入土地使用權，以成本減去攤銷後的金額列示，土地使用權按其土地使用權期間40至70年以直線法攤銷。

一旦政府的開工證下發，土地使用權即轉入至開發中物業，並按照以上所述的相同方法進行攤銷。一旦銷售收入確認，土地使用權的帳面價值將隨即轉入銷售成本。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.10 開發中物業

開發中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括開發費用、專業費用及資本化利息。可變現淨值是管理層根據當前市況對物業價值作出估算，減去出售物業所需要的成本後釐定。完工後，物業結轉為待出售物業。

2.11 待出售已落成物業

待出售物業指於年末仍未售出的已落成物業並按成本和可變現淨值兩者中較低值列賬。可變現淨值是在正常營運中出售完工物業的期望銷售收益扣除所有預計銷售費用後厘定。

2.12 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項存在減值風險的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.13 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款，以及可供出售。分類視乎購入財務資產之目的。管理層在初始確認時釐定財務資產的分類。

(a) 按公平值透過損益記賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產指持有作買賣用途的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。在此類別的資產分類為流動資產。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.13 財務資產 (續)

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中應收賬款及其他應收款項、應收發起人款項。

(c) 可出售財務資產

可出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期購入及出售的財務資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有財務資產，其投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的財務資產，初步按公平值確認，而交易成本則在損益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有重大風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。可供出售財務資產其後則按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間收益表內的「其他收益—淨額」中。來自按公平值透過損益記賬的財務資產的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在收益表內確認為部份其他收入。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動在權益中確認。當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入損益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在損益表內確認為部份其他收益。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為部份其他收益。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.13 財務資產 (續)

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。應收賬款及其他應收款項的減值測試在附註2.15中說明。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用先進先出法釐定。成本由發票金額、運輸成本、以及其他與購買相關的直接成本。可變現淨值為在通常業務過程中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.15 應收賬款及其它應收款項

應收帳款及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收帳款及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款(逾期超過30天以上)，均被視為是應收帳款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在收益表內的「銷售和推廣成本」中確認。如一項應收帳款無法收回，其會與應收帳款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回收益表中的「銷售和推廣成本」內。

綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.17 股本

普通股及H股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為募集款的減少(扣除稅項)。

2.18 應付賬款

應付賬款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 貸款

貸款初步按公平值及產生的交易成本淨額確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.20 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司附屬公司、共同控制實體及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.20 當期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來很有可能不會撥回則除外。

2.21 僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員年假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(b) 獎金計劃

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金計畫之預計成本確認為負債入賬。

(c) 退休福利成本

依據中華人民共和國有關法律法規，本集團為中國籍僱員提供市和省府主辦的多個定額供款退休福利計劃。本集團及本集團的中國籍僱員需要按照月工資的一定比例支付對該類計劃的月供款。

市和省府根據該等計劃向所有現有及未來的退休中國籍僱員承擔應付退休福利債務責任。除月度供款外，本集團未有其他針對員工的退休福利和其他退休後福利的債務責任。該等計劃的資產是由該等政府管理的獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.21 僱員福利 (續)

(c) 退休福利成本 (續)

本集團為所有香港辦公室僱員提供退休福利計劃，即，根據《強制性公積金計劃條例》(以下稱「強積金計劃」)設立的強積金計劃。本集團及本集團合格的香港僱員需要按照法定最低比例每月將僱員有關之合計收入5%支付強積金計劃月供款，上限為每月港幣1,000元整。該等退休福利計畫的資產由獨立管理基本持有，與本集團的資產分開。

本集團對界定退休福利計劃的支出在發生時作為費用支銷。

2.22 撥備

在出現以下情況時，本集團應作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

根據解決責任需要支出的現行價值計量撥備，使用稅前貼現率，此貼現率需反映當前的市場的貨幣時間價值和由此義務帶來的風險的現行價值。隨著時間而增加的撥備要確認為利息費用。

2.23 收入確認

收入指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。收益在扣除退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.23 收入確認 (續)

(a) 銷售物業

銷售物業的收益在與物業相關的風險和回報轉移到買家時確認，即當相關物業已經完工並已按銷售協定交付於買家，且相關應收款項的可收回性能合理保障時。在落成前售出所收取的按金和分期付款額均包括在流動負債內。

(b) 酒店營運收入

酒店業務之收入在提供服務後確認。

(c) 房地產策劃諮詢服務收入

房地產策劃諮詢服務收入於提供服務後確認。

(d) 利息收入

利息收入使用實際利息法按時間分配基準確認入賬。當應收款項出現減值，本集團減低賬面額至其可收回金額，即按工具的原訂實際利率將估計未來現金流貼現，並繼續沖抵折讓為利息收入。

(e) 股息收入

股息收入於股東收受股息的權利已確立時確認。

2.24 租賃 (作為營運租賃的承租人)

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項 (扣除自出租人收取之任何獎勵金後) 於租賃期內以直線法在損益表支銷。

綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.25 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以達到預定用途或用以出售)有關的借貸成本，均需要資本化作為該資產的部分成本。所有其他借貸成本均於發生期間內在損益表中支銷。

2.26 股息分派

向本公司股東分派的末期股息在股息獲本公司股東或董事批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2.27 或有負債

或有負債是由於過去事件引起的可能的負債。它的存在只能由未來的一個或者多個不能由集團控制的不確定事項的發生與否來確定。或有負債也可能是由過去未確認的事件引起的現實負債，因為它不太可能造成經濟資源的流出或者是負債的數額不能可靠計量。

或有負債不確認但在財務報表的附註中披露。當經濟資源流出的可能性發生變化導致流出變為很可能時，將會被確認為值準備。

2.28 財務擔保負債

本集團對向物業購買者和各子公司提供之財務擔保確認財務擔保負債。

財務擔保負債確認之初步成本為公平值加上可直接歸屬於產生該財務擔保負債的交易成本。在初步確認後，該等合約根據預計清償該等負債所需支出的現值與初步成本減去累計攤銷後的淨值二者較高者計量。

當且僅當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債可從資產負債表中扣除。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制銀行存款、可出售財務資產、應收發起人款項、應付母公司款項、應付特別股息、應付賬款及其他應付款項、銀行貸款。這些金融工具的具體情況分別在附註中進行披露。本集團的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利息風險及其他價格風險）、信貸風險、流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專註於財務市場的不可預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。董事會審閱並通過管理每種風險的政策，總結如下：

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本公司及所有子公司的功能貨幣是人民幣，因為本集團內所有公司的絕大部分收入均來自中華人民共和國境內之營運。

本集團面臨的外匯風險是由未來商業交易和確認的資產及負債，如現金及現金等價物、應付賬款及其他應付款項及銀行貸款，而產生。這些交易和資產及負債不是以該實體之功能貨幣計值。本集團的絕大部分外匯交易和餘額是以港幣和美元計值。本集團目前尚沒有外匯風險對沖方案。然而，本集團管理層將會監管面臨的外匯風險，並考慮是否需要對沖面臨的重大外匯風險。

在二零零七年十二月三十一日，假若人民幣兌美元／港元升值5%，而所有其他因素維持不變，則該年度的除稅後利潤應高出人民幣7,116,000（二零零六年：人民幣4,825,000），主要來自換算以美元為單位的應付賬款及其他應付款項和銀行貸款所得的匯兌收益與換算以美元和港幣計值的現金及現金等價物之匯兌虧損相抵後之淨值。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團的現金流利率風險來自其他應付款項及長期銀行貸款的利率波動。該等其他應付款項和長期銀行貸款均按市場利率計息。本集團的收入和營運現金流量基本上不受市場利率的波動所影響。

本集團承受的公平值利率風險主要與以固定利率計值的短期貸款和其他應付款項相聯繫。本集團目前尚沒有運用任何衍生工具合同對沖利率風險。然而，管理層將會考慮是否需要對沖面臨的重大利率風險。

在二零零七年十二月三十一日，假若人民幣貸款利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變，則該年度的除稅後利潤應減少／增加約人民幣16,312,000(二零零六年：人民幣17,200,000)。

(iii) 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中分類為可供出售財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團不承受商品價格風險。

在二零零七年十二月三十一日，假若本集團本集團持有的上市股權證券的價格增長50%，總股權將會增加人民幣130,867,000(二零零六年：人民幣81,809,000)，扣除稅項。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團所面臨的信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收發起人款項、應收賬款及其他應收款項。

受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收發起人款項、應收賬款及其他應收款項的帳面金額相當於本集團所面臨的與財務資產相關的最大信貸風險。

為管理信貸風險，存款主要置於國有銀行，其屬於高信貸品質的金融機構。本集團實施了相應政策確保與擁有較好財務基礎的買家達成交易，並確保合理的首期付款比率。本集團也實施了其他監控程序確保採取後續行動收回逾期賬款。另外，本集團會定期復核單筆應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回之款項計提足夠撥備。本集團無重大集中信貸風險，因為風險分散於眾多買家。

受限制銀行存款的信貸風險是有限的，因為對方是擁有高信用評級的銀行。

本集團已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要本集團償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，本集團有權利保留購買者已支付款項，並可將該物業出售於銀行用於抵償本集團應付之金額。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已極大減小。

綜合賬目附註

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

流動資金風險是由本集團沒有能力履行到期流動負債所產生。

本集團通過維持整體資產、負債、貸款及承擔的流動性結構之審慎比例來計量和監管其流動資金。

本集團也保持流動性資產至保守水準，從而確保能獲得充足的現金流來滿足在通常業務營運中任何超預期的重大現金要求。

下表將本集團的財務負債之合約到期日組別詳細劃分。下表顯示本集團可能在最早的日期被要求支付的未經折現之財務負債現金流量。下表包含本金和利息之現金流量。

二零零七年十二月三十一日	1年以下 人民幣千元	1至2年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行貸款	2,319,138	200,000	200,000	3,150,000	5,869,138
應付賬款及其他應付款項	2,734,627	309,415	—	—	3,044,042
應付母公司款項	6,399	—	—	—	6,399
應付特別股息	9,608	—	—	—	9,608
合計	5,069,772	509,415	200,000	3,150,000	8,929,187
二零零六年十二月三十一日	1年以下 人民幣千元	1至2年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行貸款	517,000	1,834,261	—	3,300,000	5,651,261
應付賬款及其他應付款	1,549,252	—	315,966	—	1,865,218
應付母公司款項	174,741	—	—	—	174,741
應付特別股息	9,422	—	—	—	9,422
合計	2,250,415	1,834,261	315,966	3,300,000	7,700,642

3. 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

3.3 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具(例如買賣證券和可供出售證券)之公平值根據結算日的市場報價列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

應收賬款及其他應收款項之帳面價值減減值撥備的淨額和應付賬款及其他應付款項之帳面價值在臨近到期日時接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估計和判斷是不斷基於過去的經驗和其他事項做出的。包括在相同環境下未來可能發生的事情。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很可能導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(a) 應收款項的估計減值

根據附註2.15所述的會計政策，本集團每年測試應收賬款及其他應收款項是否出現減值並據此設定減值撥備。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 企業所得稅和土地增值稅

本集團需要在中華人民共和國繳納多種稅項。在厘定稅項撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的稅項撥備。

中國不同城市的稅務機構對土地增值稅之執行與結算方法有不同的要求。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收。土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出。可抵扣的成本包括土地使用權的攤銷額、借款成本、營業稅金和全部開發成本。當物業所有權轉讓時，產生納稅義務。本集團尚未與任何當地稅務機構商定土地增值稅的計算方法和支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金金額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與初始入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的利潤表。

(c) 資產的估計減值

根據附註2.12所述的會計政策，本集團每年測試資產是否出現減值。資產的減值測試每年進行，或是當情況表明資產的帳面價值已經超過其可收回金額時進行，資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算確定。此等計算需要利用假設和估計。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.23中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註38所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者之物業所有權證抵押於銀行之時，該等擔保將被解除。根據中華人民共和國有關法規，購買者在物業交付居住之時，需已經交付了合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

(e) 可出售財務資產公平值的估計

如果可出售財務資產的當前或最近的價格資訊無法得到，本集團利用重估技術設定公平值，這些技術包括利用現金流量貼現分析法和價格／收益多變量模式。本集團使用的假設主要是建立在資產負債表日的市場情況之上的。

(f) 酒店物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明酒店物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公平值扣除可銷售成本和酒店物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

綜合賬目附註

4. 關鍵會計估算及判斷 (續)

(g) 開發中物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明開發中物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公平值扣除可銷售成本和開發中物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

(h) 待出售已落成物業可實現價值的估計

管理層在每個資產負債表日對待出售已落成物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。管理層對可收回金額進行估計。

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

5. 分部資料

(a) 主要報告形式 — 業務分部

截至二零零七年十二月三十一日，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。

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部(續)

營業額由物業銷售、房地產策劃諮詢服務和酒店業務組成，二零零七年度和二零零六年度的金額分別為人民幣4,870,929和人民幣2,039,352。

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	4,622,867	248,062	4,870,929
分部業績	1,428,512	(30,399)	1,398,113
未分配成本			(105,226)
經營溢利			1,292,887
淨融資成本			(134,747)
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	—	103,184
除稅前溢利			1,319,768
所得稅費用			(592,901)
本年溢利			726,867

綜合賬目附註

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部(續)

截至二零零六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	房地產策劃 諮詢服務 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元 (重列)
營業額	1,798,005	30,000	211,347	2,039,352
分部業績	546,990	20,613	(114,374)	453,229
未分配成本				(50,921)
經營溢利				402,308
淨融資成本				(119,738)
分佔業績				
— 共同控制實體	32,483	—	—	32,483
— 聯營公司	42,318	—	—	42,318
除稅前溢利				357,371
所得稅費用				(121,012)
本年溢利				236,359

未分配成本指企業開支。分部間轉撥或交易按非關聯第三方亦可取得的相似條款訂立。

分部間無重大銷售及企業業務往來。

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部(續)

其他包含於損益表的分部業績資訊如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度		
	物業銷售	酒店業務	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊	14,866	67,290	82,156
攤銷	15,561	2,384	17,945
應收款項減值準備	3,371	—	3,371

	截至二零零六年十二月三十一日止年度		
	物業銷售	酒店業務	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊	17,929	69,096	87,025
攤銷	18,829	2,384	21,213
沖回呆賬準備	(7,253)	—	(7,253)
酒店物業減值準備	—	31,000	31,000

綜合賬目附註

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部(續)

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			19,803,326
分部負債	5,260,179	1,275,444	6,535,623
借貸	6,399,824	—	6,399,824
未分配負債			1,109,555
總負債			14,045,002
資本開支	4,242,648	—	4,242,648

分部資產及負債與實體的資產及負債對賬如下：

	資產	負債
分部資產／負債	19,635,673	12,935,447
未分配：		
現金及現金等價物	15,051	—
物業、廠房和設備	80,532	—
遞延稅項資產／負債	72,070	290,087
應繳稅款	—	774,856
應付母公司款項	—	6,399
應付股利	—	28,605
應付特別股息	—	9,608
總計	19,803,326	14,045,002

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部(續)

於二零零六年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零六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	13,133,569	1,605,711	14,739,280
共同控制實體	222,890	—	222,890
聯營公司	249,639	—	249,639
未分配資產			175,052
總資產			15,386,861
分部負債	2,620,803	1,240,830	3,861,633
借貸	6,114,983	—	6,114,983
未分配負債			744,314
總負債			10,720,930
資本開支	2,253,706	15,566	2,269,272
		資產	負債
分部資產／負債		15,211,809	9,976,616
未分配：			
現金及現金等價物		6,774	—
物業、廠房和設備		76,451	—
遞延稅項資產／負債		91,827	45,697
應繳稅款		—	459,314
應付母公司款項		—	174,741
應付股利		—	55,140
應付特別股息		—	9,422
總計		15,386,861	10,720,930

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式 — 業務分部(續)

分部資產主要包括物業、廠房和設備、土地使用權、開發中物業、可出售財務資產、存貨、待出售已落成物業、應收款項以及營業資金。不包括遞延稅項資產、共同資產以及對共同控制實體和聯營公司的投資。

分部負債包括經營負債，不包括應繳稅款，貸款，和應付股利。

資本開支包括物業、廠房和設備、土地使用權的增加以及開發中物業的建設。

(b) 次要報告形式 — 地區分部

由於本集團所有資產及業務均位於中國境內，故並無呈列按地理區域分析的分部資料。

6. 物業、廠房和設備

	本集團					
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零六年一月一日						
成本	62,182	1,562,625	38,582	19,956	2,334	1,685,679
累計折舊	(194)	(48,251)	(9,896)	(7,873)	—	(66,214)
賬面淨值	61,988	1,514,374	28,686	12,083	2,334	1,619,465
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	61,988	1,514,374	28,686	12,083	2,334	1,619,465
添置	15,666	13,245	3,462	9,650	949	42,972
在建工程轉入	3,283	—	—	—	(3,283)	—
折舊	(2,117)	(69,096)	(12,606)	(3,206)	—	(87,025)
處置	—	—	(33)	(621)	—	(654)
收購附屬公司	—	—	477	706	—	1,183
減值準備	—	(31,000)	—	—	—	(31,000)
處置附屬公司	—	—	(126)	(414)	—	(540)
年末賬面淨值	78,820	1,427,523	19,860	18,198	—	1,544,401
二零零六年十二月三十一日						
成本	81,131	1,575,870	42,109	28,124	—	1,727,234
累計折舊	(2,311)	(117,347)	(22,249)	(9,926)	—	(151,833)
累計減值	—	(31,000)	—	—	—	(31,000)
賬面淨值	78,820	1,427,523	19,860	18,198	—	1,544,401
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	78,820	1,427,523	19,860	18,198	—	1,544,401
添置	5,600	—	3,420	8,037	—	17,057
折舊	(1,919)	(67,290)	(9,054)	(3,893)	—	(82,156)
處置	—	—	(298)	(1,691)	—	(1,989)
收購附屬公司(附註37(b))	—	—	70	547	—	617
年末賬面淨值	82,501	1,360,233	13,998	21,198	—	1,477,930
二零零七年十二月三十一日						
成本	86,731	1,575,870	44,717	31,905	—	1,739,223
累計折舊	(4,230)	(184,637)	(30,719)	(10,707)	—	(230,293)
累計減值	—	(31,000)	—	—	—	(31,000)
賬面淨值	82,501	1,360,233	13,998	21,198	—	1,477,930

綜合賬目附註

6. 物業、廠房和設備(續)

折舊費用其中人民幣77,526,000元(二零零六年：人民幣82,962,000元)在已售貨品成本中支銷，人民幣4,630,000元(二零零六年：人民幣4,063,000元)則計入管理費用中。

	本公司				總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
二零零六年一月一日					
成本	62,182	1,796	2,889	2,334	69,201
累計折舊	(236)	(697)	(724)	—	(1,657)
賬面淨值	61,946	1,099	2,165	2,334	67,544
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	61,946	1,099	2,165	2,334	67,544
添置	1,860	399	4,439	949	7,647
在建工程轉入	3,283	—	—	(3,283)	—
折舊	(1,509)	(434)	(346)	—	(2,289)
年末賬面淨值	65,580	1,064	6,258	—	72,902
二零零六年十二月三十一日					
成本	67,325	2,195	7,328	—	76,848
累計折舊	(1,745)	(1,131)	(1,070)	—	(3,946)
賬面淨值	65,580	1,064	6,258	—	72,902
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	65,580	1,064	6,258	—	72,902
添置	5,600	1,174	1,987	—	8,761
折舊	(1,563)	(741)	(1,015)	—	(3,319)
年末賬面淨值	69,617	1,497	7,230	—	78,344
二零零七年十二月三十一日					
成本	72,925	3,369	9,315	—	85,609
累計折舊	(3,308)	(1,872)	(2,085)	—	(7,265)
賬面淨值	69,617	1,497	7,230	—	78,344

7. 土地使用權

集團的土地使用權為預付之經營租賃款，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
中華人民共和國持有：		
五十年以上租約	3,425,216	784,536
十至五十年租約	339,399	502,389
	3,764,615	1,286,925

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	1,286,925	794,105
增加	2,548,788	781,383
收購附屬公司(附註37(b))	45,846	93,557
攤銷	(8,839)	(12,109)
轉入開發中物業(附註8)	(108,105)	(276,800)
計入主營業務成本	—	(93,211)
於十二月三十一日	3,764,615	1,286,925

綜合賬目附註

8. 開發中物業

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	4,999,536	2,987,711
增加	4,253,291	3,381,489
土地使用權轉入(附註7)	108,105	276,800
收購附屬公司(附註37)	2,802,037	159,233
出售附屬公司	—	(739,258)
土地使用權攤銷	(8,671)	(7,376)
轉出至待出售已落成物業	(4,366,270)	(807,092)
計入主營業務成本	—	(251,971)
於十二月三十一日	7,788,028	4,999,536
非流動部分	2,637,684	1,791,733
流動部分	5,150,344	3,207,803
	7,788,028	4,999,536
土地使用權	539,705	594,804
開發成本	6,937,575	4,174,999
資本化之融資成本	310,748	229,733
	7,788,028	4,999,536

開發中物業中的土地使用權變動如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	594,804	271,076
增加	66,418	263,006
轉自土地使用權(附註7)	108,105	276,800
收購附屬公司	147,743	—
出售附屬公司	—	(128,599)
土地使用權攤銷	(8,671)	(7,376)
轉出至待出售已落成物業	(368,694)	(80,103)
於十二月三十一日	539,705	594,804

8. 開發中物業(續)

於二零零七年十二月三十一日，作為長期銀行貸款人民幣419,138,000元(二零零六年：人民幣234,261,000元)抵押物的開發中物業金額為人民幣1,205,172,000元(二零零六年：人民幣725,611,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團以部分物業之土地使用權之收益權(本集團轉讓該等土地使用權或者以其他方式利用該等土地使用權取得的收益)作為質押，取得了短期銀行貸款人民幣500,000,000元(二零零六年：無)，以及長期銀行貸款人民幣3,850,000,000元(二零零六年：人民幣4,500,000,000元)。

9. 附屬公司

	本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	2,842,900	2,518,216
減值準備	(31,000)	(31,000)
	2,811,900	2,487,216
向附屬公司貸款(i)	5,328,442	2,552,995
	8,140,342	5,040,211
從附屬公司貸款(ii)	(560,078)	(843,986)

附註：

- (i) 向附屬公司貸款為無抵押，按市場利率計息，且無固定償還期。
- (ii) 從附屬公司借款為無抵押，按市場利率計息，且無固定償還期。

綜合賬目附註

9. 附屬公司(續)

董事認為於二零零七年十二月三十一日對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司(除另有說明外，全部置於本集團直接控制之下並於中國成立及運營)如下：

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				2007	2006
北京融金房地產開發有限公司(i)	中外合作經營企業	物業開發及投資	12,000,000美元	76.6%	76.6%
北京中環廣場置業有限公司(ii)	中外合資經營企業	物業開發及投資	17,320,000美元	100%	100%
首創置業方舟房地產發展有限公司	中外合資經營企業	物業開發	9,200,000美元	75%	75%
首創朝陽房地產發展有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣300,000,000元	100%	80%
北京陽光金都置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣370,000,000元	100%	100%
北京安華世紀房地產開發有限公司	中外合資 有限責任公司	物業開發	30,000,000美元	55%	55%
北京恒陽華隆房地產有限公司(iii)	中外合作經營企業	物業開發	10,000,000美元	100%	100%
北京首創新資置業有限公司	中外合資 有限責任公司	物業開發	60,000,000美元	55%	55%
北京尚博雅投資顧問有限公司(iv)	有限責任公司	投資控股	人民幣30,000,000元	100%	100%

9. 附屬公司(續)

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				2007	2006
北京尚博地投資顧問有限公司(iv)	有限責任公司	投資控股	人民幣30,000,000元	100%	100%
天津新創置業有限公司(v)	中外合資經營企業	物業開發	25,000,000美元	55%	55%
山西首創新資房地產開發有限公司(vi)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	100%
西安首創新資房地產開發有限公司(vii)	有限責任公司	物業開發	25,000,000美元	100%	100%
北京首創輝煌置業有限公司(x)	有限責任公司	物業開發	人民幣900,000,000元	N/A	70%
北京楓樹置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣82,770,000元	99.99%	75%
成都首創新資置業有限公司	中外合資有限責任公司	物業開發	30,000,000美元	55%	55%
江蘇首創置業有限公司	中外合資有限責任公司	物業開發	12,500,000美元	60%	60%
北京草堂置業有限公司(viii)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	60%	60%
北京商宜置業有限公司(ix)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	68%	68%

綜合賬目附註

9. 附屬公司(續)

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				2007	2006
北京東海聯合投資發展有限公司(vi)	有限責任公司	投資控股	人民幣21,000,000元	100%	100%
首創置業成都有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣150,000,000元	100%	N/A
東莞市新資房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣1,000,000元	100%	N/A
天津伴山人家置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣63,330,000元	85%	N/A
北京陽光城房地產有限公司(xi)	中外合資 有限責任公司	物業開發	20,000,000美元	50%	N/A
成都首創驛都置業有限公司	中外合資 有限責任公司	物業開發	50,000,000美元	55%	N/A
天津首創新明置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	N/A
天津首創新園置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	N/A
天津首創新港置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	N/A
天津首創新青置業有限公司(vi)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	N/A

9. 附屬公司(續)

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				2007	2006
於英屬處女群島成立：					
中環廣場有限公司	有限責任公司	投資控股	1美元	100%	100%
國際金融中心物業有限公司	有限責任公司	投資控股	1美元	100%	100%

附註：

(i) 本公司直接持有48%，間接持有28.6%

根據合作章程，本公司出資76.6%享有該公司寫字樓收益之100%，酒店營運收益之34%。

(ii) 本公司直接持有75%，間接持有25%

(iii) 本公司直接持有85%，間接持有15%

(iv) 本公司直接持有90%，間接持有10%

(v) 本公司間接持有55%

(vi) 本公司間接持有100%

(vii) 本公司直接持有50%，間接持有50%

(viii) 本公司間接持有60%

(ix) 本公司間接持有68%

(x) 北京首創輝煌置業有限公司(「輝煌」)於本年度清算，本公司收回註冊資本人民幣630,000,000元(附註14(a))

(xi) 本公司於二零零六年度享有北京陽光城房地產有限公司(「陽光城」)50%股權，並將其作為共同控制實體。由於陽光城修改了公司章程，因此，自二零零七年十月三十一日起，本集團獲得其大部分董事會席位。按照公司章程，本公司實際上控制了陽光城，故將其作為附屬公司。

綜合賬目附註

10. 共同控制實體

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
合資經營企業				
於一月一日	222,890	80,950	82,767	82,767
分佔業績	48,493	(14,486)	—	—
收購	156,180	156,426	156,180	—
重分類共同控制實體為附屬公司 (附註9(xi))	(75,050)	—	(82,766)	—
於十二月三十一日	352,513	222,890	156,181	82,767
非上市股份，按成本值	—	—	156,181	82,767
應佔淨資產，非上市	352,513	222,890	—	—
合作經營企業				
於一月一日	—	72,498	—	61,315
分佔業績	—	46,969	—	—
重分類共同控制實體為附屬公司	—	(105,137)	—	(61,315)
已收股利	—	(14,330)	—	—
於十二月三十一日	—	—	—	—
非上市股份，按成本值	—	—	—	—
應佔淨資產，非上市	—	—	—	—
	352,513	222,890	156,181	82,767

10. 共同控制實體(續)

於二零零七年十二月三十一日之主要共同控制實體(全部於中國成立及營運)如下：

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				2007	2006
合資經營企業					
北京陽光城房地產有限公司(a)	中外合資經營企業	物業開發	20,000,000美元	無	50%
北京瑞景清源房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣20,000,000元	50%	50%
瀋陽吉天置業有限公司	中外合資經營企業	物業開發	40,000,000美元	50%	N/A

(a) 於二零零七年度陽光城在修改公司章程後成為子公司(附註9(xi))。

綜合賬目附註

10. 共同控制實體(續)

以下金額為本集團在共同控制實體的資產和負債，以及收入和業績中應佔的份額：

名稱	資產	負債	收入	費用	淨利潤／ (淨虧損)
2007					
北京陽光城房地產有限公司	—	—	—	(1,047)	(1,047)
北京瑞景清源房地產開發有限公司	712,403	(513,330)	1,782,873	(1,730,593)	52,280
瀋陽吉天置業有限公司	453,768	(300,328)	—	(2,740)	(2,740)
	1,166,171	(813,658)	1,782,873	(1,734,380)	48,493
2006					
北京陽光城房地產有限公司	649,546	(573,449)	—	(4,853)	(4,853)
北京楓樹置業有限公司	—	—	199,865	(152,896)	46,969
北京瑞景清源房地產開發有限公司	1,933,702	(1,786,909)	—	(9,633)	(9,633)
	2,583,248	(2,360,358)	199,865	(167,382)	32,483

10. 共同控制實體(續)

於資產負債表日，在共同控制實體之資本性承擔份額分析如下：

	本集團 於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
開發中物業		
已簽約但未撥備	8,316	341,109
已批准但未簽約	—	419,672
	8,316	760,781

11. 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	249,639	291,792	134,063	173,013
分佔業績	9,951	42,318	—	—
增加	97,650	—	97,650	—
重分類自附屬公司	—	39,823	—	46,983
股權分置改革費用	—	(30,053)	—	(30,053)
重分類至可出售財務資產	—	(92,841)	—	(49,742)
已收股利	(1,120)	(1,400)	—	—
處置	(38,916)	—	(52,453)	—
減值準備	—	—	—	(6,138)
於十二月三十一日	317,204	249,639	179,260	134,063
投資，按成本值 — 非上市	317,204	249,639	185,398	140,201
減值準備	—	—	(6,138)	(6,138)
	317,204	249,639	179,260	134,063
應佔淨資產 — 非上市	317,204	249,639	—	—
	317,204	249,639	—	—

綜合賬目附註

11. 聯營公司(續)

於二零零七年十二月三十一日之主要聯營公司全部於中國成立及營運，均為非上市公司，列示如下：

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				2007	2006
北京金網絡置業投資顧問有限公司(i)	有限責任公司	物業銷售代理	人民幣5,000,000元	14%	14%
北京星泰房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣55,180,000元	25%	25%
北京陽光苑房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣72,190,000元	35%	35%
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	有限責任公司	物業銷售代理	人民幣18,000,000元	49%	33%
北京金亞光房地產開發有限公司(ii)	中外合資經營企業	物業開發	12,000,000美元	N/A	45%
瀋陽首創新資置業有限公司	中外合資經營企業	物業開發	43,000,000美元	30%	N/A
西安首創新開置業有限公司(iii)	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	38.4%	N/A

(i) 本公司對董事會有重大影響力，而董事會負責決定該公司日常業務過程中的財政決策，故此公司被分類為聯營公司。

(ii) 本公司於二零零七年處置了持有的北京金亞光房地產開發有限公司的所有股權。

(iii) 於二零零七年十二月三十一日，西安首創新開置業有限公司已經取得了營業執照，但是本公司尚未對其進行注資。

11. 聯營公司(續)

以下金額為本集團在聯營公司的資產、負債和少數股東權益，以及收入和業績中應佔的份額：

名稱	負債及少數		收入	費用	淨利潤／ (淨虧損)
	資產	股東權益			
2007					
北京金網絡置業投資顧問有限公司	3,330	(70)	—	926	926
北京星泰房地產開發有限公司	882,908	(742,808)	298,212	(283,937)	14,275
北京陽光苑房地產開發有限公司	217,359	(145,062)	18,028	(18,283)	(255)
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	13,516	(9,020)	5,390	(9,077)	(3,687)
北京金亞光房地產開發有限公司	—	—	—	(709)	(709)
瀋陽首創新資置業有限公司	97,051	—	—	(599)	(599)
	1,214,164	(896,960)	321,630	(311,679)	9,951
2006					
北京金網絡置業投資顧問有限公司	3,593	(139)	13,585	(11,737)	1,848
北京星泰房地產開發有限公司	585,007	(459,182)	223,353	(192,562)	30,791
北京陽光苑房地產開發有限公司	302,748	(230,196)	16,511	(4,611)	11,900
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	10,570	(2,387)	27,577	(29,599)	(2,022)
北京金亞光房地產開發有限公司	390,349	(350,724)	—	(199)	(199)
	1,292,267	(1,042,628)	281,026	(238,708)	42,318

綜合賬目附註

12. 可出售財務資產

	本集團及本公司 於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	390,647	199,735
— 非上市	53,529	52,317
合計	444,176	252,052

	本集團		本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	252,052	20,736	252,052	20,736
從聯營公司轉入	—	92,841	—	49,742
淨收益轉撥入權益(附註20)	217,499	138,475	217,499	181,574
處置	(25,375)	—	(25,375)	—
於十二月三十一日	444,176	252,052	444,176	252,052

在二零零七年或二零零六年，並無出售可出售財務資產或對其作出減值撥備。

非上市證券的公平值是根據現金流量採用市場利率貼現計算。

所有可出售財務資產均以人民幣計值。

沒有財務資產已逾期或減值。

13. 存貨及待出售已落成物業

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
商品	2,788	3,930	—	—
低值易耗品	5,954	13,242	—	—
存貨總額	8,742	17,172	—	—
開發成本	1,438,992	268,266	65,837	67,328
土地使用權	76,816	30,407	5,789	6,061
資本化之融資成本	92,002	6,222	—	—
待出售已落成物業總額	1,607,810	304,895	71,626	73,389

待出售已落成物業中的土地使用權變動如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	30,407	18,228	6,061	18,115
轉自開發中物業	368,694	80,103	—	—
收購一附屬公司	—	52,775	—	—
土地使用權推銷	(435)	(1,390)	(66)	(1,157)
計入主營業務成本	(321,850)	(119,309)	(206)	(10,897)
於十二月三十一日	76,816	30,407	5,789	6,061

綜合賬目附註

14. 應收賬款及其它應收款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收賬款(b)	340,891	295,588	165	165
減：呆賬準備	(3,890)	(53)	—	—
應收賬款—淨額	337,001	295,535	165	165
稅金及其他預付賬款	441,752	394,534	23,928	64,688
其他應收款項—淨額	95,477	165,816	19,884	16,549
應收共同控制實體款項	17,328	208,167	2,328	198,167
應收聯營公司款項	—	714,924	—	714,924
應收陽光股份款項(a)	—	200,000	—	—
應收同系附屬公司款項	2,043	27,372	2,043	27,372
應收附屬公司之少數股東款項	18,074	116,809	—	90,407
土地投標保證金	301,191	440,610	160,000	426,610
向共同控制實體預付投資款	—	30,000	—	30,000
	1,212,866	2,593,767	208,348	1,568,882

應收賬款及其他應收款項之公平價值與賬面值相若。

- (a) 本公司同廣西陽光股份有限公司(「陽光股份」)於二零零六年度共同投資設立輝煌，通過組成投標聯盟獲得北京朝陽區大屯北頂村專案土地使用權。由於專案變故，本公司和陽關股份共同與北京市國土資源局解除「國有土地出讓合同」，並退回土地出讓金。本公司和陽光股份已經決定清算輝煌。陽光股份收回享有的輝煌人民幣200,000,000資本金，由此產生二零零六年末的應收資本金餘額。

本公司和陽光股份於二零零七年清算輝煌，並得到董事會和政府部門批准，因此，應收資本金餘額已清除。

14. 應收賬款及其它應收款項(續)

(b) 於二零零七年十二月三十一日以及二零零六年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
三個月以內	58,317	260,980	—	—
三個月至半年	4,403	1,217	—	—
半年至一年	—	12,393	—	—
一年以上	278,171	20,998	165	165
	340,891	295,588	165	165

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未到達合同約定的收款期限的大額寫字樓及已開發土地銷售款。逾期但未發生減值損失的金額為人民幣10,489,000，賬齡3年。逾期且已發生減值損失的金額為人民幣7,780,000。

(c) 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。

(d) 於二零零七年和二零零六年十二月三十一日應收共同控制實體和聯營公司的款項無抵押，按市場利率計息，且無固定償還期。

於二零零七年和二零零六年十二月三十一日應收同系附屬公司款項無抵押，免息且無固定償還期。

於二零零七年和二零零六年十二月三十一日應收附屬公司之少數股東的款項無抵押，免息，將於一年內償還。

(e) 應收賬款及其他應收款項均以人民幣計價。

15. 應收發起人款項

應收發起人款項無抵押，免息，且無固定償還期。

綜合賬目附註

16. 受限制銀行存款

受限制銀行存款已抵押作為若干置業人士銀行按揭貸款擔保。

17. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
銀行存款及現金	2,614,383	3,706,833	630,802	2,447,891

現金及現金等價物的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
人民幣	2,526,569	3,587,203	630,802	2,353,099
美元	22,593	24,838	—	—
港幣	65,221	94,792	—	94,792
	2,614,383	3,706,833	63,802	2,447,891

18. 股本

	每股人民幣		每股人民幣		人民幣千元
	每股人民幣1元 的內資股股數	1元的非H股外 資股股數	每股人民幣 1元的H股股數	每股人民幣 1元的股數 合計	
已發行及繳足股本：					
二零零六年一月一日	680,405,700	357,998,300	677,556,000	1,715,960,000	1,715,960
H股配售	(31,200,000)	—	343,200,000	312,000,000	312,000
二零零六年十二月三十一日	649,205,700	357,998,300	1,020,756,000	2,027,960,000	2,027,960
已發行及繳足股本：					
二零零七年一月一日及十二月三十一日	649,205,700	357,998,300	1,020,756,000	2,027,960,000	2,027,960

18. 股本 (續)

內資股和H股在所有方面享有同等權益。

於二零零六年十月二十七日，本公司按照每股2.80港元之配股價格配售312,000,000股H股以增加其已發行股本。

19. 保留溢利

	本集團		本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一月一日	403,548	275,185	139,933	262,529
本年溢利	526,009	266,009	591,624	(18,604)
二零零六年／二零零五年末期股息	(121,678)	(85,798)	(121,678)	(85,798)
轉撥至法定公積金(a)	(46,520)	(51,848)	(46,520)	(18,194)
十二月三十一日	761,359	403,548	563,359	139,933
相當於：				
十二月三十一日擬派末期股息	243,355	121,678	243,355	121,678
其他儲備	518,004	281,870	320,004	18,255
十二月三十一日	761,359	403,548	563,359	139,933

- (a) 根據本公司及合併子公司各自之章程細則，各公司應按中國會計制度編制的財務報表所載之除稅後溢利的10%提取法定公積金。法定公積金可用於彌補虧損或轉增資本。

綜合賬目附註

20. 其他儲備

本集團

	其他儲備			總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	
二零零六年一月一日	465,478	115,391	41,115	621,984
H股配售	549,438	—	—	549,438
轉撥自保留溢利	—	51,848	—	51,848
重分類	—	41,115	(41,115)	—
發起人之補償	28,180	—	—	28,180
可出售財務資產公平價值的 增加總額(附註12)	138,475	—	—	138,475
遞延所得稅負債(附註26)	(45,697)	—	—	(45,697)
二零零六年十二月三十一日	1,135,874	208,354	—	1,344,228
二零零七年一月一日	1,135,874	208,354	—	1,344,228
發起人之補償調整	(19,676)	—	—	(19,676)
轉撥自保留溢利	—	46,520	—	46,520
可出售財務資產公平價值的 增加總額(附註12)	217,499	—	—	217,499
遞延所得稅負債(附註26)	(54,375)	—	—	(54,375)
出售可出售財務資產的公平值轉回	(11,483)	—	—	(11,483)
新稅法施行使遞延所得稅負債轉回(附註26)	9,684	—	—	9,684
收購附屬公司少數股東持有的權益	(47,072)	—	—	(47,072)
收購附屬公司	397,804	—	—	397,804
處置待出售已落成物業的公平值轉回	(105,607)	—	—	(105,607)
二零零七年十二月三十一日	1,522,648	254,874	—	1,777,522

20. 其他儲備(續)

本公司

	其他儲備			總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	
二零零六年一月一日	465,478	64,086	23,168	552,732
H股配售	549,438	—	—	549,438
轉撥自保留溢利	—	18,194	—	18,194
重分類	—	23,168	(23,168)	—
發起人之補償	28,180	—	—	28,180
可出售財務資產公平價值的 增加總額(附註12)	181,574	—	—	181,574
遞延所得稅負債(附註26)	(59,920)	—	—	(59,920)
二零零六年十二月三十一日	1,164,750	105,448	—	1,270,198
二零零七年一月一日	1,164,750	105,448	—	1,270,198
發起人之補償調整	(19,676)	—	—	(19,676)
轉撥自保留溢利	—	46,520	—	46,520
可出售財務資產公平價值的 增加總額(附註12)	217,499	—	—	217,499
遞延所得稅負債(附註26)	(54,375)	—	—	(54,375)
出售可出售財務資產的公平值轉回	(14,637)	—	—	(14,637)
新稅法施行使遞延所得稅負債轉回(附註26)	12,755	—	—	12,755
二零零七年十二月三十一日	1,306,316	151,968	—	1,458,284

綜合賬目附註

21. 應付賬款及其它應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應付賬款	24,773	23,358	3,102	3,234
應付票據	—	16,846	—	—
預收賬款	3,922,872	2,515,277	1,427	743
應付股利	28,605	55,140	28,605	55,140
應付少數股東股利	115,699	—	—	—
應計建築費用	2,010,509	908,146	39,900	41,074
應付同系附屬公司款項	—	25,706	—	—
應付附屬公司款項	—	—	150,000	—
應付附屬公司之少數股東款項	609,756	480,010	—	—
預收陽光股份之附屬公司款項	128,000	—	—	—
應付一共同控制實體款項	10,000	—	—	—
其他應付款項	244,700	356,012	129,266	203,768
	7,094,914	4,380,495	352,300	303,959
減非流動部份：				
應付附屬公司之少數股東款項	(309,415)	(315,966)	—	—
流動部份	6,785,499	4,064,529	352,300	303,959

應付賬款及其他應付款項之公平價值與賬面值相若。

應付賬款及其他各付款項的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
人民幣	7,023,329	4,302,359	352,300	303,959
美元	71,585	78,136	—	—
	7,094,914	4,380,495	352,300	303,959

21. 應付賬款及其它應付款項(續)

於二零零七年和二零零六年十二月三十一日，除其中美元9,800,000元和人民幣237,830,000元將於二零零九年到期外，應付附屬公司之少數股東款項無抵押，按市場利率計息，且無固定償還期。

於二零零七年和二零零六年十二月三十一日，應付同系附屬公司款項均無抵押、免息，且無固定償還期。

於二零零七年十二月三十一日，應付附屬公司款項無抵押，按5.75%年率計息，並將於二零零八年三月到期。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年以內	15,043	17,648	—	—
一年以上	9,730	5,710	3,102	3,234
	24,773	23,358	3,102	3,234

綜合賬目附註

22. 應繳稅款

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應繳營業稅	69,701	101,607	5,048	2,028
本期應繳所得稅				
— 中國所得稅	418,916	217,040	34,380	16,456
— 中國土地增值稅	279,232	138,560	—	—
其他	7,007	2,107	4,207	285
	774,856	459,314	43,635	18,769

23. 應付特別股息

根據財政部於二零零二年七月二十七日頒佈的《企業公司制改建有關國有資本管理與財務處理的暫行規定》財企(2002)313號，由國有資產評估基準日至經重組國有企業成立日期確認的溢利，須退還國有發起人。因此，本公司將須向發起人支付為數達人民幣204,839,000元的特別股息(相當於本集團按評估值建賬並根據中國普遍採納會計原則計算的二零零二年一月一日至二零零二年十二月三十一日止期間的溢利)。

24. 應付母公司款項

應付母公司款項均無抵押、免息，且無固定償還期。

25. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
長期銀行貸款，人民幣				
— 有抵押	4,269,138	4,734,261	3,850,000	4,500,000
— 無抵押	600,000	400,000	—	—
	4,869,138	5,134,261	3,850,000	4,500,000
流動部分	(1,319,138)	—	(700,000)	—
	3,550,000	5,134,261	3,150,000	4,500,000
短期銀行貸款，人民幣				
— 有抵押	500,000	—	500,000	—
— 無抵押	500,000	517,000	500,000	400,000
	1,000,000	517,000	1,000,000	400,000
銀行貸款合計	5,869,138	5,651,261	4,850,000	4,900,000
銀行貸款須於以下期間償還：				
一年以內	2,319,138	517,000	1,700,000	400,000
一至兩年	200,000	1,834,261	—	1,200,000
兩至五年	200,000	—	—	—
五年以上	3,150,000	3,300,000	3,150,000	3,300,000
	5,869,138	5,651,261	4,850,000	4,900,000

於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款之實際年利率介乎5.91至7.05之間（二零零六年：5.15%至6.16%）。

於二零零七年十二月三十一日，短期銀行貸款人民幣500,000,000元（二零零六年：無）和長期銀行貸款人民幣3,850,000,000元（二零零六年：人民幣4,500,000,000元）以本集團部分物業之土地使用權之收益權（本集團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）作為抵押。

綜合賬目附註

25. 銀行貸款(續)

於二零零七年十二月三十一日，長期銀行貸款人民幣419,138,000元(二零零六年：人民幣234,261,000)以本公司附屬公司之開發中物業作為抵押。

本集團未使用之銀行貸款額度如下：

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
浮動利率		
一年內到期	—	—
一年後到期	2,900,000	23,426
	2,900,000	23,426

本集團的貸款在利率變動時承擔的風險及合約重新定價日期如下：

	6個月或以下	6-12個月	合計 人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日	800,000	4,851,261	5,651,261
於二零零七年十二月三十一日	400,000	5,469,138	5,869,138

長期貸款沒有固定利率，且貸款之公平值與其賬面值沒有重大差異。

短期貸款之賬面值與其公平值相若。

25. 銀行貸款(續)

銀行貸款的賬面金額以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
人民幣	5,650,000	5,417,000	4,850,000	4,900,000
美元	219,138	234,261	—	—
	5,869,138	5,651,261	4,850,000	4,900,000

26. 遞延所得稅

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵消，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵消。抵消金額呈列如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
遞延稅項資產／(負債)：				
— 超過12個月後收回之遞延稅項資產	(133,393)	(27,944)	(87,134)	(59,920)
— 12個月以內收回之遞延稅項資產	(84,624)	74,074	7,305	14,694
	(218,017)	46,130	(79,829)	(45,226)

綜合賬目附註

26. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產／(負債)賬目之總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	46,130	59,586	(45,226)	12,091
於損益表中確認(附註32)	81,928	35,308	7,017	2,603
直接計入權益的稅金(附註20)	(54,375)	(45,697)	(54,375)	(59,920)
收購附屬公司	(301,384)	1,412	—	—
處置附屬公司	—	(4,479)	—	—
新稅法施行使遞延所得稅負債轉回				
—直接計入權益	9,684	—	12,755	—
於十二月三十一日	(218,017)	46,130	(79,829)	(45,226)

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益有可能透過未來應課稅溢利實現的部分。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣373,252,000元(二零零六年：人民幣257,558,000元)確認遞延所得稅資產人民幣93,313,000元(二零零六年：人民幣84,994,000元)，未來應課稅收益的虧損將於二零零九年至二零一二年屆滿。

全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)，該法案將於二零零八年一月一日起生效。在新所得稅法下，企業所得稅稅率將從二零零八年一月一日起從目前執行的33%調整為為25%，受此影響，二零零七年十二月三十一日之遞延所得稅資產／(負債)的帳面價值做了相應調整。

26. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵扣前)如下:

遞延稅項資產:

	本集團						
	物業成本 之差異	稅務虧損	未支付 的費用	提撥呆賬 準備	土地使用 權攤銷	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零六年一月一日	13,132	8,390	5,682	6,178	20,145	6,059	59,586
於損益表中確認	—	39,471	2,587	—	(2,518)	(4,232)	35,308
收購附屬公司	—	—	—	—	1,412	—	1,412
處置附屬公司	—	—	—	—	(4,479)	—	(4,479)
二零零六年十二月三十一日	13,132	47,861	8,269	6,178	14,560	1,827	91,827
於損益表中確認	—	(11,110)	2,505	1,920	(3,162)	5,119	(4,728)
收購附屬公司	—	6,506	—	—	1,527	—	8,033
新稅法施行使遞延所得稅資產轉回 —於損益表中確認	(3,183)	(10,486)	(2,612)	(1,963)	(3,134)	(1,684)	(23,062)
二零零七年十二月三十一日	9,949	32,771	8,162	6,135	9,791	5,262	72,070

	本公司			
	未支付的費用	提撥呆賬準備	土地使用 權攤銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零六年一月一日	5,682	6,178	231	12,091
於損益表中確認	2,587	—	16	2,603
二零零六年十二月三十一日	8,269	6,178	247	14,694
於損益表中確認	2,505	1,920	(19)	4,406
新稅法施行使遞延所得稅資產轉回 —於損益表中確認	(2,612)	(1,963)	(55)	(4,630)
二零零七年十二月三十一日	8,162	6,135	173	14,470

綜合賬目附註

26. 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債：

	本集團		合計 人民幣千元
	可出售財務資產 公平價值的增加 人民幣千元	開發中物業之 公平值收益 人民幣千元	
二零零六年一月一日	—	—	—
直接計入權益	(45,697)	—	(45,697)
二零零六年十二月三十一日	(45,697)	—	(45,697)
直接計入權益	(54,375)	—	(54,375)
於損益表中確認	5,687	104,031	109,718
收購一附屬公司(附註37)	—	(10,588)	(10,588)
收購另一附屬公司(附註37)	—	(298,829)	(298,829)
新稅法施行使遞延所得稅負債轉回 直接計入權益	9,684	—	9,684
二零零七年十二月三十一日	(84,701)	(205,386)	(290,087)

	本公司		合計 人民幣千元
	可出售財務資產 公平價值的增加 人民幣千元		
二零零六年一月一日	—	—	—
直接計入權益	(59,920)	—	(59,920)
二零零六年十二月三十一日	(59,920)	—	(59,920)
直接計入權益	(54,375)	—	(54,375)
於損益表中確認	7,241	—	7,241
新稅法施行使遞延所得稅負債轉回直接計入權益 —直接計入權益	12,755	—	12,755
二零零七年十二月三十一日	(94,299)	—	(94,299)

27. 退休福利責任

本集團下屬各子公司的僱員參與了北京市勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃，本集團必須每月按照僱員基本工資的10%到20%供款，具體比例視各地方政府相關政策而定。

此外，本集團下屬香港辦公室員工參與了根據香港《強制性公積金計畫條例》設立的強積金計畫。為此，本集團須按合格香港員工相關總收入之法定最低5%的比例供款。

28. 其他收益—淨額

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
股權分置改革費用	—	(30,053)
處置附屬公司	—	72,694
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	21,577	—
應佔所收購可辨資產淨值公平值超過收購成本之數額	—	127,480
其他	9,944	18,997
	82,273	189,118

綜合賬目附註

29. 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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
折舊	82,156	87,025
攤銷	17,945	21,213
提撥／(沖回)呆賬準備	3,371	(7,253)
僱員福利開支(包括董事酬金)	190,352	124,849
廣告推廣費用	52,776	31,771
物業銷售		
— 土地使用權	321,850	212,520
— 物業成本中的資本化利息	49,149	22,443
— 原材料成本	2,400,233	1,021,694
與酒店業務相關的存貨銷售成本	46,340	33,631
營業稅及其他稅項	280,246	119,605
辦公費用	18,594	20,974
核數師酬金	5,605	5,480
諮詢費用	16,151	14,534
銷售佣金	79,490	15,259
與酒店業務相關的能源費用	16,041	14,697
與酒店業務相關的管理費用	18,362	13,165
資產保養維修費用	14,265	10,318
一項酒店物業的減值	—	31,000
其他	47,389	33,237
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	3,660,315	1,826,162

30. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
薪酬工資	153,245	91,827
社會保障成本	24,398	20,506
退休福利成本		
— 界定供款計劃	12,709	12,516
	190,352	124,849
減：開發中物業的資本化金額	(58,036)	(36,699)
	132,316	88,150

薪酬工資包括董事酬金。

(a) 退休福利成本—界定供款計劃

於二零零七年十二月三十一日或於本年度並無可用之沒收供款可供扣除未來供款(二零零六年：無)。

包括於應付賬款及其他應付款項內的供款合共人民幣639,000元(二零零六年：人民幣199,000元)於年終未付。

綜合賬目附註

30. 僱員福利開支(續)

(b) 董事酬金

二零零七年度各位董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃的	合計 人民幣千元
				僱主供款 人民幣千元	
劉曉光	—	2,200	—	—	2,200
唐軍	—	2,860	269	21	3,150
何光	—	1,736	433	148	2,317
馮春勤	—	—	—	—	—
王正斌	—	—	—	—	—
朱敏	—	—	—	—	—
麥建裕	—	—	—	—	—
鄭啟成	220	—	—	—	220
柯建民	220	—	—	—	220
俞興保	110	—	—	—	110
李兆杰	110	—	—	—	110
俞昌建	—	—	—	—	—
魏建平	—	282	95	21	398
王琪	55	—	—	—	55
徐建泓	41	—	—	—	41
	756	7,078	797	190	8,821

30. 僱員福利開支(續)

(b) 董事酬金(續)

二零零六年度各位董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃的	合計 人民幣千元
				僱主供款 人民幣千元	
劉曉光	—	2,000	—	19	2,019
唐軍	—	2,600	—	19	2,619
何光	—	1,648	412	12	2,072
馮春勤	—	—	—	—	—
王正斌	—	—	—	—	—
朱敏	—	—	—	—	—
麥建裕	—	—	—	—	—
鄭啟成	200	—	—	—	200
柯建民	200	—	—	—	200
俞興保	100	—	—	—	100
李兆杰	100	—	—	—	100
俞昌建	—	—	—	—	—
魏建平	—	220	—	19	239
王琪	50	—	—	—	50
徐建泓	50	—	—	—	50
	700	6,468	412	69	7,649

(c) 酬金最高的五位人士

本年度及二零零六年本集團最高薪酬五位人士均為董事，彼等之酬金已如上分析。

(d) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的賠償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

綜合賬目附註

31. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
利息費用：		
須於五年內全部償還的銀行貸款	158,527	153,496
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	211,814	181,650
須於五年內全部償還的其他貸款	34,094	19,361
	404,435	354,507
減：按資本化年利率5.91至7.05 (二零零六年：5.15%至6.15%) 計入開發中物業之利息金額	(201,333)	(164,302)
融資成本	203,102	190,205
融資收入：		
銀行存款的利息收入	(39,237)	(32,930)
給予關聯方貸款的利息收入	(29,118)	(37,537)
融資收入	(68,355)	(70,467)
	134,747	119,738

32. 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(二零零六年：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33%(二零零六年：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。

32. 所得稅費用(續)

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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
本期所得稅		
— 中國所得稅	500,850	111,057
— 土地增值稅	173,979	110,572
以前年度多計提	—	(65,309)
遞延稅項(附註26)	(81,928)	(35,308)
	592,901	121,012

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率(33%)而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
除稅前溢利	1,319,768	357,371
按中國法定稅率33%計算所得稅	435,524	117,932
無須課稅之收入	(1,838)	(42,068)
佔共同控制實體和聯營公司的溢利份額	(19,287)	(24,684)
不可扣稅之支出	695	11,546
較高的中國土地增值稅率的影響	116,566	74,084
以前年度多計提	—	(65,309)
沒有確認的稅損	38,179	49,511
新稅法施行使遞延所得稅項轉回(附註26)	23,062	—
所得稅費用	592,901	121,012

綜合賬目附註

32. 所得稅費用(續)

於二零零三年，本公司因重組設立股份公司，而與本公司的發起人簽訂重組協定，就重組協議中規定的房地產項目將相應產生的土地增值稅訂立稅項補償條款。按照該協定，本集團就銷售上述房地產項目產生的土地增值稅，由發起人作出補償，而不使本集團因土地增值稅的繳納而承擔損失。

截至二零零七年十二月三十一日，經本集團與發起人確認，上述房地產專案所需要繳納的土地增值稅(扣除所得稅影響)約人民幣35,974,000元，由發起人予以補償。

33. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利佔本公司賬目中處置的數額為溢利人民幣591,624,000元(二零零六年：虧損人民幣18,604,000元)。

34. 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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	526,009	266,009
已發行普通股的加權平均數(千)	2,027,960	1,767,960
每股溢利(基本和攤薄)(每股人民幣分)	25.94	15.05

本集團在二零零七年及二零零六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。

35. 股息

截至二零零七年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣121,678,000元（相當於二零零六年末期股息每股人民幣0.06元）。

於二零零八年三月七日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派二零零七年度末期股息每股人民幣0.12元，合計人民幣243,355,000元，未作為應付股息列示於財務報表，但將影響二零零八年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
二零零七年擬派末期股息，每股人民幣0.12元 (二零零六年：每股人民幣0.06元)	243,355	121,678

綜合賬目附註

36. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與來自經營活動之現金流出額之對賬表：

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
稅前溢利	1,319,768	357,371
提撥／(沖回)呆賬準備	3,371	(7,253)
共同控制實體之分佔業績	(48,493)	(32,483)
聯營公司之分佔業績	(9,951)	(42,318)
股權分置改革費用	—	30,053
收購可辨認淨資產公平值收入淨額	—	(127,480)
出售一附屬公司及一聯營公司淨收益	(103,184)	(72,694)
處置按公平值透過損益記賬的財務資產收益	(21,577)	—
出售可出售財務資產收益	(50,752)	—
匯兌收益	(11,792)	—
折舊	82,156	87,025
攤銷	17,945	21,213
一項酒店物業的減值	—	31,000
處置物業、廠房和設備虧損(附註b)	39	11
利息收入	(68,355)	(70,467)
利息費用	203,102	190,205
營運資金變動前之經營溢利	1,312,277	364,183
受限制銀行存款結餘增加	(45,741)	(36,024)
存貨減少／(增加)	8,430	(3,484)
待出售已落成物業之(增加)／減少	(1,302,915)	109,185
開發中物業之減少／(增加)	214,878	(2,445,798)
土地使用權之增加	(2,431,844)	(407,500)
應收賬款及其它應收款項減少／(增加)	967,623	(334,022)
應付賬款及其它應付款項增加	112,504	3,229,987
經營活動之現金(流出)／流入	(1,164,788)	476,527

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 現金流量表中，出售物業、廠房和設備的收入包括：

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
賬面淨值	1,989	654
出售物業、廠房和設備虧損	(39)	(11)
出售物業、廠房及設備收入	1,950	643

37. 業務合併

(a) 於二零零七年四月十八日，本集團購入天津伴山人家置業有限公司(「天津伴山」)85%的股權。該公司主要從事房地產開發業務。本集團為此次企業合併支付人民幣80,830,000元的對價。

該項目收購業務於收購之日至二零零七年十二月三十一日至期間，本集團應占虧損為人民幣1,026,000元。若收購發生在二零零七年十二月三十一日，對本集團業績沒有影響。

購入的淨資產和商譽具體列示如下：

	人民幣千元
購買對價：	
— 支付現金	66,830
— 應付購買對價	14,000
購買對價總計	80,830
— 購入可辨別淨資產公平值(如下所示)	(80,830)
商譽	—

綜合賬目附註

37. 業務合併(續)

(a) (續)

收購產生的資產和負債列示如下：

	被收購人帳面價值 人民幣千元	初步公平值 人民幣千元
現金及現金等價物	63,330	63,330
開發中物業	400,000	442,353
應付賬款及其他應付款	(400,000)	(400,000)
遞延所得稅負債	—	(10,588)
	63,330	95,095
少數股東權益(15%)		(14,265)
所購入可辨別淨資產		80,830
收購業務之現金流出扣除購入之現金		
— 支付現金對價		66,830
— 收購附屬公司之現金及現金等價物		(63,330)
收購之支付淨現金		3,500

- (b) 於二零零三年，本公司收購陽光城50%股權，作為本公司之共同控制實體核算。陽光城主營房地產開發。由於購買所支付的總的對價與可辨認公允價值相等，因此未確認商譽。

於二零零七年十月三十一日，陽光城修改章程，使本公司在陽光城的董事會中擁有多數席位，董事會負責決定該公司業務過程中的財政及營運政策，根據章程中議事規則，本公司即取得該公司的控制權，從共同控制實體轉為附屬公司。本公司的持股比例不變，仍為50%。該公司主要從事房地產開發業務，本集團為此次收購未支付任何現金對價。因此商譽為零。

該項收購於收購之日至二零零七年十二月三十一日止期間，對集團應佔溢利的影響為人民幣183,660,000元。若收購發生在二零零七年一月一日，則載至二零零七年十二月三十一日止年度內的本集團應佔溢利為人民幣181,565,000元。

37. 業務合併(續)

(b) (續)

收購產生的資產和負債列示如下：

	被收購人帳面價值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
現金及現金等價物	735,990	735,990
物業、廠房和設備	617	617
土地使用權	45,846	45,846
開發中物業	1,265,248	2,359,684
應收賬款及其他應收款項	158,758	158,758
遞延稅項資產	8,033	8,033
應付賬款及其他付款項	(2,057,019)	(2,057,019)
應繳稅金	(7,924)	(7,924)
遞延所得稅負債	—	(298,829)
所購入可識別淨資產	149,549	945,156
少數股東權益(50%)		(472,578)
原持有股份對應公平值		(472,578)
所購入可辨別淨資產		—
現金流入，扣除購入之現金流出：		
— 現金對價		—
— 收購附屬公司之現金及現金等價物		735,990
收購之淨現金流入		735,990

綜合賬目附註

38. 財務擔保

- (a) 本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零零七年，未清償擔保金額為人民幣2,143,607,000元(二零零六年：人民幣1,243,183,000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。

- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本公司除對附屬公司的人民幣600,000,000元(二零零六年：人民幣400,000,000元)長期銀行貸款以及一共同控制實體的人民幣100,000,000元(二零零六年：無)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。

39. 承擔

- (a) 資本承擔

開發中物業及土地使用權之開發成本的資本承擔分析如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
開發中物業		
已簽約但未撥備	1,390,818	1,029,284
已批准但未簽約	4,437,740	4,524,730
	5,828,558	5,554,014
土地使用權		
已簽約但未撥備	2,278,037	228,619
	8,106,595	5,782,633

39. 承擔(續)

(b) 投資承擔

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
共同控制實體	—	156,876	—	156,876
附屬公司	114,000	—	114,000	—
聯營公司	266,472	—	266,472	—

40. 關聯方交易

本集團受首創集團(以下簡稱母公司)所控制，母公司通過直接和間接方式共持有本公司45.58%的股權。

母公司是受中國政府控制的國有企業。根據香港會計準則24號(HKAS24)(關聯方披露)規定，除控股公司外，其他所有受中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司都將被認定是集團的關聯方。

為了充分披露關聯方交易，本集團通過瞭解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為國有企業。但是很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團對其他企業的僱員、關鍵管理人員及近親、及其它關聯方的零售業務瞭解並不深入，要完全追蹤並揭示所有這樣的交易是不可行的。但是，本集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的資訊都得到了披露。

除了在綜合財務報表其他地方披露的關聯方資料，以下是期間內本集團和關聯方之間在正常經營活動中產生的重大關聯方交易匯總，及其產生的相應關聯方年末餘額：

綜合賬目附註

40. 關聯方交易 (續)

(i) 關聯方交易

關聯方	交易性質	截至十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
(a) 共同控制實體	利息收入	8,705	22,023
(b) 母公司	利息收入	—	12,654
(c) 聯營公司	利息收入	16,626	2,860
(d) 附屬公司之少數股東	利息收入	3,787	—
(e) 聯營公司	傭金(i)	(47,145)	(17,167)
(f) 附屬公司之少數股東	利息費用	(37,953)	(17,329)
(g) 國有控股企業	利息收入	45,529	19,314
	銷售貨品及服務	1,443,934	125,550
	購買貨品及服務	(673,480)	(495,055)
	接受銀行貸款	(1,400,000)	(2,117,000)
	償還銀行貸款	1,667,000	1,200,000
	利息費用	(254,537)	(300,644)

附註：

(i) 應付聯營公司的傭金是按物業售價的1.2至1.8計算(二零零六年：1.4%至1.7%)。

集團沒有一個完整的體系來確認零售客戶中的關聯方，因此上面銷售收入事項中不包括跟其關聯方的零售收入，集團認為零售收入中與關聯方交易的定價及其它條款和非關聯方的相似，因此把跟關聯方的零售收入作為關聯方交易事項反映沒有意義。

40. 關聯方交易(續)

(ii) 關聯方餘額

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
(a) 銀行存款 國有銀行	2,698,358	3,685,625
(b) 應收賬款 國有控股企業	87,077	31,927
(c) 銀行貸款 國有銀行	5,150,000	5,417,000
(d) 應收發起人款項	35,974	55,650
(e) 應付母公司款項	6,399	174,741
(f) 其他應收款項淨值 國有控股企業	37,180	36,296
(g) 其他應付款項 國有控股企業	3,878	5,974
(h) 預收賬款 國有控股企業	175	1,054,339

除銀行存款與銀行貸款，應收應付款項於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零零七年十二月三十一日，本集團對此類應收款項提撥的呆賬準備為人民幣17,837,000元(二零零六年：人民幣14,005,000)，計入二零零七年十二月三十一日止年度損益表的呆賬準備為人民幣3,832,000元(二零零六年：沖回損益表的呆賬準備人民幣10,600,000元)。

綜合賬目附註

40. 關聯方交易 (續)

(iii) 重要管理層薪酬

	截至十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
薪水及其它短期僱員福利	14,748	9,937
離職後福利	278	107

(iv) 新附屬公司的成立

本公司與Reco Ziyang Pte Ltd. (「Reco Ziyang」，本集團附屬公司之少數股東) 訂立合同成立一中外合資經營公司，該公司之總投資額為50,000,000美元。本公司與Reco Ziyang對新附屬公司之出資比例分別為55%及45%。

(v) 新共同控制實體的設立

本公司與Reco Ziyang訂立合同成立一中外合作經營公司，該公司之總投資額為40,000,000美元。本公司與Reco Ziyang對新共同控制實體之出資比例均為50%。

(vi) 新聯營公司的設立

本公司與Reco Ziyang訂立合同成立一中外合作經營公司，該公司之總投資額為43,000,000美元。本公司與Reco Ziyang對新聯營公司之出資比例分別為30%及70%。

41. 土地增值稅呈報及比較數據重分類

香港註冊會計師財務報告準則委員會在其二零零七年九月召開的會議上做出結論，認為土地增值稅在香港會計準則12「所得稅費」所定義的範疇內，屬於一項所得稅費。依據財務報告準則委員會的決定，土地增值稅應當被劃分為所得稅費，並對以往年度進行相應調整。這些調整導致某些項目的呈報發生變化，其比較資料也相應重列。除此之外，某些比較資料已經被重分類，使其與當年呈報相一致。以上變化對二零零六年度的損益沒有影響。

2007

年報

