

*Innovating Life*



二零零八年  
年報



*Creating Value*



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868

# 目錄

2	公司資料
3	上市資料
4	財務資料摘要
6	物業組合一覽
12	年度大事紀要
14	年度主要獎項一覽
16	董事長報告
20	管理層討論和分析
40	董事、監事及高級管理人員簡介
44	董事會報告
53	企業管治報告
64	監事會報告
65	獨立核數師報告
66	綜合資產負債表
68	資產負債表
70	綜合損益表
71	綜合權益變動表
73	綜合現金流量表
75	綜合賬目附註

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

劉曉光先生 (董事長)  
唐軍先生 (總裁)  
張巨興

### 非執行董事

馮春勤先生  
曹桂杰女士  
朱敏女士

### 獨立非執行董事

柯建民先生\*  
李兆杰先生\*  
吳育強先生\*

\* 審核委員會成員

## 監事

俞昌建先生  
王琪先生  
魏建平先生

## 董事會秘書

胡衛民先生

## 公司秘書

李聲揚先生

## 合資格會計師

李聲揚先生

## 授權代表

唐軍先生  
李聲揚先生

## 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.bjcapitalland.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  
中國銀行

# 上市資料

H股股份代號		H股股份過戶登記處	投資者關係聯絡
香港聯合交易所	2868	香港中央證券登記有限公司	電郵：pr@bjcapitalland.com.cn
路透社	2868.HK	香港皇后大道東183號	
彭博	2868HK	合和中心17樓	
		1712-1716室	
每手買賣單位		電話：(852) 2862 8628	
H股股份	2,000	傳真：(852) 2529 6087	

## H股股份之資料

	二零零八年			二零零七年		
	股價		總成交量 (股份數目)	股價		總成交量 (股份數目)
	最高 (港幣)	最低 (港幣)		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
第一季	<b>5.10</b>	<b>2.53</b>	<b>318,383,770</b>	4.45	2.68	609,774,900
第二季	<b>3.72</b>	<b>2.10</b>	<b>218,357,511</b>	4.94	3.15	604,690,822
第三季	<b>2.41</b>	<b>0.94</b>	<b>298,161,494</b>	7.50	4.04	760,545,906
第四季	<b>1.45</b>	<b>0.48</b>	<b>502,425,710</b>	7.80	4.50	396,240,300

於二零零五年十二月三十日之收市價：港幣2.275元。

於二零零六年十二月二十九日之收市價：港幣3.98元。

於二零零七年十二月三十一日之收市價：港幣4.74元。

於二零零八年十二月三十一日之收市價：港幣1.24元。



# 財務資料摘要

## 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	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
營業額	<b>5,167,098</b>	4,870,929	2,039,352	1,134,769	1,629,332
除稅前溢利	<b>1,266,520</b>	1,319,768	357,371	230,559	391,776
所得稅費用	<b>(504,258)</b>	(592,901)	(121,012)	(38,242)	(97,500)
本年溢利	<b>762,262</b>	726,867	236,359	192,317	294,276
應佔溢利：					
本公司權益持有人	<b>382,890</b>	526,009	266,009	211,505	260,082
少數股東權益	<b>379,372</b>	200,858	(29,650)	(19,188)	34,194
	<b>762,262</b>	726,867	236,359	192,317	294,276
於十二月三十一日	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
總資產	<b>19,067,502</b>	19,803,326	15,386,861	10,058,779	8,772,438
總負債	<b>12,908,182</b>	14,045,002	10,720,930	6,873,312	5,969,496

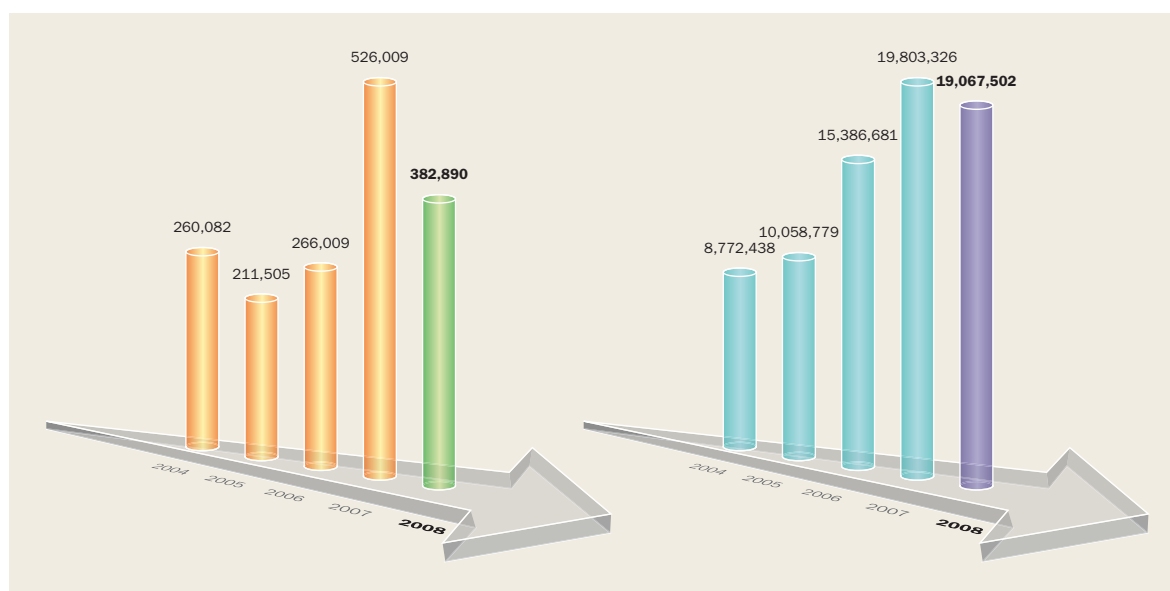
\* 註：上表為本集團經營業績、資產及負債之概要。

### 本公司權益持有人應佔溢利

(人民幣千元)

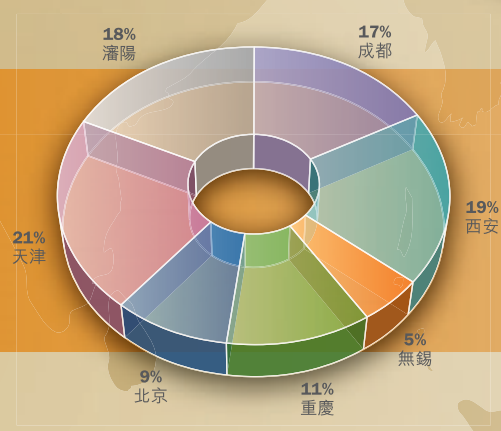
### 總資產

(人民幣千元)





# 物業組合一覽



物業組合一覽





## 物業組合一覽



## 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)	概約尚未銷售 建築面積 (平方米)	預計完成時間 (年)
4	緣溪堂	北京市海澱區	住宅	55%	17,900	39,200	
4.1						8,600	2008
4.2						30,600	2009
5	和平里De小鎮	北京市朝陽區	住宅	50%	100,000	62,200	
5.1						14,300	2008
5.2						4,500	2009
5.3						43,400	2010
6	北京A-Z Town	北京市朝陽區	住宅/商業	55%	126,200	78,200	
6.2						24,000	2007
6.3						10,100	2008
6.4						44,100	2009
7	北京國際中心	北京市朝陽區	公寓/商業	100%	86,300	178,800	
7.1						38,000	2007
7.2						50,500	2010
7.3						55,800	2011
7.4						34,500	2012
8	北環中心	北京市西城區	寫字樓	100%	28,000	89,700	2010
9	陽光上東	北京市朝陽區	住宅/商業/酒店	25%	190,500	172,000	
9.1						9,400	2005
9.2						2,400	2006
9.3						12,700	2007
9.4						74,500	2008
9.5						73,000	2009
10	天津寶翠花都	天津市北辰區	住宅/商業	55%	331,000	158,400	
10.1						2,400	2007
10.2						71,900	2008
10.3						84,100	2009

## 物業組合一覽

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)	概約尚未銷售 建築面積 (平方米)	預計完成時間 (年)
<b>11</b>	<b>天津首創國際城</b>	天津市塘沽區	住宅／商業	55%	233,336	420,000	
11.1						47,200	2009
11.2						123,000	2011
11.3						249,800	
<b>12</b>	<b>天津華明項目</b>	天津市東麗區	住宅／商業	40%	271,800	279,700	
12.1						50,800	2010
12.2						63,600	2011
12.3						165,300	
<b>13</b>	<b>天津西青項目</b>	天津市西青區	住宅／商業	40%	151,600	162,000	
<b>14</b>	<b>天津雙港121項目</b>	天津市津南區	住宅／商業	55%	255,000	300,100	
<b>15</b>	<b>天津雙港122項目</b>	天津市津南區	住宅／商業	55%	183,500	213,700	
<b>16</b>	<b>成都A-Z Town</b>	四川省成都市成華區	住宅／商業	55%	68,300	116,300	
16.1						3,700	2008
16.2						112,600	2009
<b>17</b>	<b>成都首創國際城</b>	四川省成都市成華區	住宅／商業	100%	78,200	345,700	
17.1						59,300	2009
17.2						84,400	2010
17.3						70,800	2011
17.4						131,200	
<b>18</b>	<b>成都川師大項目</b>	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業	55%	106,800	436,200	
<b>19</b>	<b>成都北泉路項目</b>	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業	55%	75,000	287,300	



## 物業組合一覽

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)	概約尚未銷售 建築面積 (平方米)	預計完成時間 (年)
<b>20</b>	<b>瀋陽首創國際城</b>	遼寧省瀋陽市 渾南新區	住宅/商業	30%	175,300	413,800	
20.1						58,700	2010
20.2						74,300	2011
20.3						280,800	
<b>21</b>	<b>瀋陽銀河灣項目</b>	遼寧省瀋陽市 棋盤山區	住宅/商業	50%	471,400	835,200	
<b>22</b>	<b>無錫首創雋府</b>	江蘇省無錫市錫山區	住宅	60%	163,000	173,500	
22.2						2,100	2008
22.3						86,500	2009
22.4						84,900	2011
<b>23</b>	<b>無錫機場路項目</b>	江蘇省無錫市新區	住宅	100%	96,600	202,900	
<b>24</b>	<b>西安鳳城路項目</b>	陝西省西安市 經濟技術開發區	住宅/商業/ 寫字樓/酒店公寓	40%	355,400	1,352,400	
24.1						55,300	2010
24.2						52,100	2011
24.3						1,245,000	
<b>25</b>	<b>重慶鴻恩寺項目</b>	重慶市江北區	住宅/商業	50%	229,300	804,700	
	<b>合計</b>					<b>7,122,000</b>	

註：

1. 表列資料截至二零零八年十二月三十一日。
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. 開發物業的概約尚未銷售建築面積為未簽約的地上可銷售面積。



# 年度大事紀要

**2008年1月**，集團透過公開交易方式，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25萬平方米，為集團進軍無錫市的第二個項目。



**2008年3月**，集團透過公開交易方式，作價人民幣約12.3億元成功購入重慶鴻恩寺項目，總建築面積約98萬平方米，為集團進軍重慶市的第一個項目，標誌著集團加深了對西南戰略區域的佈局。

**2008年5月**，集團在金融街洲際酒店舉辦了「國際化新約 — 2008年中媒體答謝會」。答謝會時值首創置業香港上市五周年，晚宴以「國際化新約」為主題，匯聚八十餘家主流媒體，共同回顧首創置業上市五年來的國際化發展歷程並展望中國地產業國際化的未來。



**2008年7月**，美國Related公司創始人兼董事長Stephen M .Ross一行訪問首創置業，推進雙方合作進程。哥倫比亞大學商學院高級研究員Mary W. Darby訪問首創置業。



## 年度大事紀要

2008年9月，集團在瀋陽皇朝萬豪酒店舉辦了「精彩在世界之先——首創·國際城中國路演盛典」，集團國際化的旗艦品牌——首創·國際城，將在瀋陽、天津、成都及西安等中心城市逐步開啟。首創國際城系列超大規模的複製與擴張開集團先河。



2008年11月，集團啟動資訊化戰略，與全球頂級管理諮詢集團凱捷合作進行資訊化建設，全面提升首創置業營運力。

2008年12月，集團第三屆董事會成立。

2008年11月，集團發行境內公司債券獲中國證監會發行審核委員會審核通過，公司債的發行將進一步改善集團負債結構。



2008年12月，集團品牌展示中心「首創館」隆重開館，為首創置業品牌的塑造及旗下各項目行銷傳播提供良好平台。

# 年度主要獎項一覽



獲獎單位

所獲獎項

首創置業

2008中國房地產百強企業

首創置業

2008中國國有房地產  
企業品牌價值TOP10

首創置業

2008年度中國最佳僱主企業

首創置業

連續五年蟬聯「藍籌地產企業」

## 年度主要獎項一覽

評選主辦單位	評選日期
中國房地產業協會、 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	2008年3月
中國房地產業協會、 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	2008年9月
國際人力資源管理協會、 北京大學管理案例研究中心、 人力資源和社會保障部《職業》雜誌社	2008年10月
經濟觀察報、 地產中國網、 新浪房產	2008年10月





# 董事長報告

## 二零零八年，中國房地產市場經歷了嚴峻的一年

劉曉光 主席



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二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。

二零零八年，中國房地產市場經歷了嚴峻的一年。上半年，房地產市場因宏觀調控累積作用而進入調整期；下半年，美國次按問題引發金融危機，歐美經濟陷入衰退邊沿。中國經濟也在出口萎縮，內需不振，投資受抑等多重因素影響下，經濟增長逐季連續回落。中國房地產行業在政策調控和經濟放緩雙重打擊下，從上半年表現的「量縮價滯」演變至下半年的「量價齊跌」。全國主要一二線城市的成交量較零七年高峰時普遍萎縮30%至50%，成交價格普遍下跌20%至40%。

回顧年內，北京市場成交量嚴重萎縮，萎縮幅度在全國一線城市中居首位。成都地區遭受5.12大地震的衝擊，商品房銷售表現雪上加霜。由於北京和成都正是本集團的主要戰略佈局區域，因此年內的簽約銷售面積及簽約總收入均錄得同比下跌。值得慶幸的是，面對市場疲弱、信貸緊縮、地震災害等多重打擊，本集團旗下項目建築進度大致順利，概約落成總建築面積約988,422平方米，主力項目包括緣溪堂、和平里De小鎮、北京及成都的A-Z Town、天津寶翠花都、無錫首創雋府等逐步落成交付。



二零零八年全年，集團營業額為人民幣5,167,098,000元，權益持有人應佔溢利為人民幣382,890,000元，分別較去年同期上升6%及下降27%。簽約銷售面積約為34萬平方米，較去年同期下降53.1%；簽約總收入約達人民幣37.4億元，較去年同期下降53.2%。董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.08元。

回顧年內，儘管受市場整體環境的影響令銷售速度放緩，但北京幾個主要項目包括緣溪堂、和平里De小鎮、北京A-Z Town等銷售價格均相對穩定。本集團亦積極採取各種措施，調整銷售策略，提升客戶服務水準等，藉此積累良好市場形象與客戶的廣泛認同，為下一輪的銷售旺季作好準備。

二零零八年下半年，集團在成都、瀋陽相繼推出「國際化高檔社區」產品線——「首創國際城」，並計劃於二零零九年繼續在天津、西安等地區陸續推出該系列產品，使得集團的品牌優勢和產品優勢得以集中體現。

年內，集團抓住了北京舉辦奧運會所帶來的契機，酒店業務錄得令人滿意的增長。旗下的金融街洲際酒店和中環假日酒店合計實現營業收入約人民幣295,560,000元，比去年增長19%，平均入住率約67%。酒店業務發展日趨成熟，將持續為集團帶來穩定的現金流。

董事長報告



面對宏觀經濟顯著下滑，中央政府重申房地產行業作為國民經濟的重要支柱產業，並於第四季度，陸續出台一連串鼓勵住宅消費，穩定房地產的政策措施，令整體市況有所回穩。中國的城市化進程和人均收入增長將繼續支援房地產市場的長遠發展，預期中央及地方將陸續推出有利房地產健康發展的政策。

首創置業作為領先的大型地產綜合營運商之一，多年來在住宅、商業、寫字樓、酒店等領域，通過與國際知名專業機構的合作，積累了豐富的營運經驗，不僅能在市場調整期有效化解單一經營風險，更能發揮綜合營運優勢滿足客戶的複合型需求，鞏固並擴大市場份額。

二零零九年，集團的經營方針是「力壓存貨，現金為王，量入為出，以銷定產」。根據市場變化及時調整行銷策略，全力促銷，力壓存貨，現金為王。嚴控建築運營成本，加速資產周轉，降低負債水準。面對行業調整，量入為出，以銷定產，不斷優化經營節奏。把握行業整合機遇，創新資本運作，增強資本實力。同時強化基礎，加速提升管理效益，不斷完善管控模式。

最後，本人謹代表董事會向客戶、業務夥伴及股東表示衷心的謝意，感謝他們一直以來對首創置業的信心和支援。此外，本人也藉此機會感謝全體員工在過去一年的不懈努力和貢獻。首創置業將與全體員工上下一心，攜手面對未來的挑戰。憑藉集團穩健的業務基礎、獨特的競爭優勢和清晰的發展策略，首創置業銳意推動房地產市場的發展，成為中國最具價值的地產綜合營運商。

劉曉光

主席

中國北京，二零零九年三月二日

# 管理層討論和分析

## 二零零八年 中國經濟加速下滑， 收入預期與投資需求 嚴重受挫

唐軍 總裁



### 經營環境分析

#### 全國房地產市場概述

二零零八年，中國經濟在出口萎縮，內需不振，投資受抑等多重因素影響下，經濟增長逐季連續回落，中國經濟步入調整週期。由於本輪中國經濟調整週期碰上全球經濟調整，中國經濟增長面臨加速下調風險。全年國內生產總值人民幣300,670億元，比上年增長9.0%，增幅為七年以來最低，同比回落4個百分點。二零零八年城鎮居民人均可支配收入人民幣15,781元，比上年增長14.5%，扣除價格因素，實際增長8.4%，增速回落3.8個百分點。二零零八年全國房地產開發投資人民幣30,580億元，同比增長20.9%，增幅回落9.3個百分點。經濟減速勢必嚴重影響收入預期與投資需求，進而抑制房地產市場剛性需求和投資，再加上行業調整與宏觀經濟調整相重合，延長了行業調整時間，使目前已經嚴重萎縮的市場交易量蒙上更大的陰影。

(資料來源：國家統計局)

自二套房懲罰性按揭政策出台以來，在市場自身的調整要求與多年房調政策累積效應的綜合作用下，二零零八年房地產市場驟然降溫，成交量迅速萎縮。整體來看，上半年，市場調整主要表現為「量縮價滯」，下半年則是「量

價齊跌」。二零零八年，全國商品房銷售面積6.2億平方米，同比下降19.7%。其中，商品住宅銷售面積下降20.3%；商品房

## 二零零八年 房地產市場價量 深幅調整， 行業存貨上升， 周轉減速



銷售額人民幣24,071億元，同比下降19.5%。其中，商品住宅銷售額下降20.1%。若剔除保障性住房及三四線城市成交因素，全國主要一二線城市的成交量較07年高峰時普遍萎縮30%~50%，成交價格普遍下跌20%~40%。市場價量深幅調整，房企存貨越積越多，截至十二月末，全國商品房空置面積1.64億平方米，同比增長21.8%，增幅比1-11月提高6.5個百分點。其中，空置商品住宅9,069萬平方米，同比增長32.3%，增幅提高9.4個百分點。存貨的快速增加，導致行業周轉減速。

(資料來源：國家統計局、國家發改委)

二零零八年四季度以來，由於宏觀經濟顯著下滑，房地產行業作為國民經濟重要支柱產業，中央對房地產的態度，已由「從緊調控」轉變為「穩住房地產」，避免由於房地產深度調整引發經濟「硬著陸」，並出台多項財政稅收和貨幣政策鼓勵自住需求，允許地方政府救市。政策轉向呈現步步升級的態勢。但是，行業的週期性調整有其規律，而政策效果有滯後效應，市場還需要一個慣性下行確認的過程，此外，行業回暖又與宏觀經濟的復蘇息息相關，因此，房地產行業在短期內難以止跌回升，政策效果有待發揮，行業回暖需要時間。

**二零零八年  
宏觀政策  
轉向，發揮  
效果有待時日**

### 本集團投資的 區域市場經濟 運行情況

二零零八年集團繼續堅持聚焦環渤海、中西南等戰略發展區域，集團進入的主要城市經濟運行依然保持平穩較快增長，居民收入持續增長，財富累積效應逐步顯現，但房地產開發投資受外部環境變化影響，區域分化明顯，其中，北京和成都投資迅速回落；而環渤海和中西南的二線城市如天津、瀋陽和西安等地則保持了較高的增長速度，而經濟發達的長三角二線城市無錫發展相對平穩。總體來看，集團進入的城市經濟發展穩定，居民收入增長較快，行業發展前景廣闊。

市場／指標	地區生產總值		城鎮人均可支配收入		完成房地產開發投資	
	人民幣億元	同比變化	人民幣元	同比變化	人民幣億元	同比變化
全國	300,670	9%	15,781	14.5%	30,580	20.9%
北京	10,488	9%	24,725	12.4%	1,909	-4.4%
天津	6,354	16.5%	19,423	12.6%	654	29.4%
瀋陽	3,855	16.3%	17,290	18.4%	1,000	36.9%
成都	3,901	12.1%	16,943	14.1%	913	0.3%
重慶	5,097	14.3%	15,709	14.5%	991	16.6%
西安	2,190	15.6%	15,207	20.1%	344	39.8%
無錫	4,400	13%	23,550	12.7%	334	20.47%

### 北京房地產市場概述

北京房地產市場連續多年土地供應較少，尤其是城市核心區域土地供應嚴重不足，而非核心區域的土地供應主要以保障性住房為主，受供應量和產品結構的影響，北京市中心城區房屋的價格波動幅度相對不高，更多的是橫盤整理。非核心區域作為目前北京市發展的重點區域，交通、環境等「硬體」提升很快，所以房價上漲的速度較快，調整壓力較大。長期來看，由於奧運會的成功舉辦，極大的提升了北京的城市形象和投資價值，再加上北京周邊區域的主要城市發展水準與北京市存在不小差距，沒有形成相應的可以分流的城市都市圈，受土地供應約束，未來北京市商品房供應仍有缺口。

二零零八年，北京市全年銷售商品房(含現房和期房)1,335.4萬平方米，比上年下降38.6%，其中，商品住宅1,031.4萬平方米，下降40.4%，房屋銷售價格比上年上漲9.5%，漲幅回落1.9個百分點。其中，新建住宅上漲11.9%，漲幅回落0.9個百分點。十二月份，房屋銷售價格漲幅由三月份的最高點13.8%降至1%，已連續九個月回落。

(資料來源：北京市國土資源局、北京市統計局、北京房地產交易管理網、國家統計局)



### 天津房地產市場概述

天津市房地產市場主要以自住需求為主。受益於濱海新區的政策利好和加速建設，近郊區域項目配套逐漸完善，人口外遷與重新佈局，已經成為天津城市發展的趨勢。隨著城際鐵路、地鐵、海河沿線改造等大型市政項目的投入使用，將有力地改善天津房地產市場的環境，成為提升城市形象與房地產產品價值的有力支撐。作為北方地區最有發展潛力的城市之一，天津也將因此受到更多的投資關注。在延續幾年來慣性發展的基礎上，天津房地產市場將保持一個相對溫和的良性發展速度。二零零八年，天津市商品房累計銷售1,252萬平方米，銷售額人民幣753.2億元，同比分別下降19.3%和16.3%。二零零八年天津市房屋銷售價格同比上漲5.8%，漲幅低於上年1.2個百分點。

(資料來源：天津市統計局、國家統計局)





### 瀋陽房地產市場概述

由於瀋陽市的住宅消費結構比較合理，只有不到10%是投資性購房，而90%都是自住型購房，二零零八年，在全國大部分城市房價增幅回落、交易量明顯萎縮、房地產市場出現低迷狀態的時候，瀋陽市的房地產市場卻呈現出總體健康，價格穩定，結構合理，交易活躍的態勢，依然保持了穩定增長，尤其是在年底，在中央和地方政府出台了一系列刺激消費的政策之後，為原本比較平穩健康的市場注入了新的活力。二零零八年，瀋陽市商品房銷售面積1,320萬平方米，同比增長1.3%，全年房屋銷售價格指數同比上漲4%。瀋陽市房地產市場仍處於成長期，市場需求十分旺盛。城市新增人口的需求不斷加大。目前，外地人來瀋陽購房已佔銷售總量的33%。同時，許多市民都有改善住房條件的需求。初步測算，二零零九年瀋陽市約有14萬戶居民進入商品住宅市場，需求量將超過1,000萬平方米，具有較大的發展空間。近年來，瀋陽市商品住宅的平均價格始終處於「溫和上漲」狀態，隨著二零零八年底出台的优惠政策逐步落實，將進一步刺激消費需求，瀋陽市房地產市場的觀望氛圍將得到明顯緩解。商品房銷售量將會保持增長勢頭。

(資料來源：瀋陽市政府工作報告、瀋陽市統計局、國家統計局)

### 成都房地產市場概述

成都作為四川的省會城市，以及全國的宜居城市，對四川各市縣以及西藏等西南地區的房地產市場輻射力極強，外來人口購房比例高達50%左右。成都市房地產市場依然處於發展階段，房價水準雖然高，但是沒有嚴重偏離購買力。需求旺盛是支撐這麼多年房地產快速發展的重要原因。由於市場化程度高，競爭充分，在經歷了二零零八年的大幅調整後，成都房地產市場表現出了很強

的市場自我調節功能。在成為成渝特區之後，成都市的城市化進程明顯加快，由此派生出了巨大的住房需求，據成都市房地產管理局統計，成都平均每年產生的剛性需求在2,000萬平方米左右，未來成都市的住房剛性需求非常大。

二零零八年，成都一手住宅市場新增供應1,006.3萬平方米，同比下降16.7%。市場供應歷年來首度下滑。年內，成都一手住宅成交面積598.1萬平方米，同比下降45.5%，一手住宅成交均價約人民幣5,595元/平方米，同比上漲3.7%，漲幅下降20.3個百分點。

(資料來源：成都市房管局、成都統計局)

### 重慶房地產市場概述

二零零八年，重慶市房地產市場總體來說呈現穩步發展態勢，房價穩中有升。二零零九年，重慶房地產市場發展機遇與挑戰並存，多重有利因素將直接支援重慶房地產市場健康穩步發展。一方面重慶作為長江上游經濟中心和西部地區交通樞紐的定位進一步明確，未來10年將是重慶發展的黃金時期，對房地產業發展來說是一大利好。另一方面，作為國家推進城鄉一體化試點地區，城鎮化進程逐步加快，危舊房改造力度加大，重慶房地產剛性需求較為旺盛，對房地產市場的發展起到重要的支撐作用。此外，重慶市還將出台一系列促進房地產市場穩定健康發展的相關政策，從土地、信貸、稅費等方面全力支援房地產業發展。二零零八年重慶主城區商品住房成交建築面積1,088.9萬平方米，雖然與二零零七年同比下降19%，但與二零零六年、二零零五年比較基本持平，顯示市場銷售情況回歸正常發展水準。從商品房價格來看，二零零八年一月至十二月，重慶主城區商品住房成交均價呈現出「緩升緩降」的總體特徵，全年成交均價同比上漲2%。

(資料來源：重慶統計局、國家統計局)



## 管理層討論和分析



### 西安房地產市場概述

目前，西安房地產市場中以自住為主的剛性需求仍佔主導地位，市場起步較晚，相較於其他一、二線城市，西安市的平均房價屬於低位運行，經過二零零八年的市場調整，房價日趨合理，從臨近年末國家和地方政府陸續出台的各項政策來看，西安房地產市場的向下空間已經十分有限。相信伴隨各新政的逐步實施，購房者置業信心的逐漸恢復，有利於自住需求和改善型需求的釋放，西安樓市轉暖預期將愈發明顯。二零零八年一至十一月份，西安商品房市場年銷售面積同比上年下降30.7%，銷售金額同比上年下降17.4%。住宅價格在經歷了慣性增長之後漲幅有所放緩，且在下半年基本保持平穩運行。二零零八年一至十一月西安普通住宅在售平均價格為人民幣4,032元/平方米，較去年增長14.97%。

(資料來源：西安統計局、國家統計局)

### 無錫房地產市場概述

無錫市屬於經濟發達，房價不高的二線城市，房地產市場需求以改善型為主。二零零八年，無錫房地產開發投資持續增長，增幅逐步放緩、土地出讓節奏平穩，商品房供應充足，市場成交量明顯下降，房價基本保持平穩。房地產市場運行情況相對於周邊城市來說，也表現得相對穩定。年內，無錫市商品房銷售面積397.4萬平方米，同比下降27.6%，下跌幅度明顯小於南京、蘇州等周邊城市，銷售金額人民幣234.9億元，同比下降16.4%。市場經過本論調整後，投資型需求將得到明顯抑制，因投資成本上升、風險提高而不同程度地退出市場；買漲不買跌的心理，將促使部分改善型需求的購買行為繼續向後推遲；首次購房的自住型需求將更為謹慎，等待市場走勢的進一步明朗，市場成交平淡的狀況在短期內難以改變。然而，無錫樓市的真實需求仍然很大，只是暫時受到了抑制。隨著樓市逐步回歸理性，只有價格合理、品質優越、性價比較高的物業將會成為市場主流。

(資料來源：無錫市統計局、無錫房地產指數、國家統計局)



### 業務回顧

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

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

回顧年內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

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

## 管理層討論和分析

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

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

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

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

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

## 物業發展

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

於二零零八年落成之發展項目

項目名稱	類別	概約落成總建築面積 (平方米)	首創置業 應佔權益
緣溪堂	住宅	104,678	55%
和平里De小鎮	住宅	94,761	50%
北京A-Z Town	住宅／商業	125,889	55%
主語城	寫字樓／商業	136,400	50%
陽光上東	住宅	79,417	25%
天津寶翠花都	住宅	209,738	55%
成都 A-Z Town	住宅／商業	163,429	55%
無錫首創雋府	住宅	74,110	60%
合計		988,422	



## 管理層討論和分析

### 售樓業績

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

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

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

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

- 集團高端罕見項目緣溪堂，憑藉獨特的居住文化理念、超群的品質、稀缺的地理位置，在本輪市場調整中受市場影響較小。二零零八年五月中旬推出的緣溪堂項目3號樓頂級產品，一經推出就受到市場熱烈追捧，實現簽約銷售收入人民幣2億元，簽約銷售均價





## 管理層討論和分析

超過人民幣43,000元／平方米，比去年年底上漲48%，顯示出較強的市場競爭力，增強了集團在高端項目中的品牌影響力。

- 和平里De小鎮作為集團主流開發業務與居住理想最優組合的典範，依靠優越的地理位置、便捷的交通設施、成熟的居住氛圍、多層次的產品類型，獲得了不同層次消費者的認同。和平里De小鎮在整體市場環境不利的情況下，採取了有效的行銷策略，及時推出新單位並合理定價，取得較好預期效果；根據銷售情況，年底又加推5號樓局部房源，開盤僅一個月基本售罄。
- A-Z Town產品系列作為本集團在全國複製的第一條「多元化複合社區」產品線，憑藉優越的地理位置，對客戶需求的精準把握，著名商業中心的進駐，自推出以來，受到市場的追捧。但二零零八年前三季度，北京A-Z Town受北京整體市場環境和朝青區激烈競爭的影響，銷售不理想，集團在充分考慮在售房源情況、競爭情況和客戶需求的前提下，調整定價策略，並正式推出新單位，四季度銷售局面明顯好轉；由於成都房地產市場受5.12大地震衝擊，成都A-Z Town上半年銷售明顯下滑，下半年成都A-Z Town主動出擊，爭取客戶資源，全年實現簽約銷售收入人民幣3.9億元。
- 天津寶翠花都集團「低密度人文社區」產品線的代表作品，秉承人文環境的開發理念，在細節上精益求精，打造了尺度適宜、生活舒適、風景怡人的高品質居住社區。該項目的前期銷售取得了優異成績，累積了品牌效應，同時帶動後續新推單位在市場觀望的環境下仍有穩健表現。年內雖受市場整體環境的影響，銷售速度放緩，但其表現仍相對較優，保持了天津市房地產銷售排名第三的銷售業績。
- 二零零八年下半年，集團在成都、瀋陽相繼推出「國際化高檔社區」產品線——「首創國際城」，並計劃於二零零九年繼續在天津、西安等地區陸續推出該系列產品。以「精彩在世界之先」為理念的首創國際城，依靠產品規模化、標準化運營有效縮短開發進度，控制開發成本，並使得集團的品牌優勢和產品優勢得以集中體現。成都首創國際城項目以「新派國際化」的理念，成為集團在西南區域的首個「首創國際城」項目，自二零零八年九月二十日開盤以來，此項目受到客戶的普遍認可，銷售情況良好；瀋陽國際城是首創置業深耕環渤海區域市場、挺進東北的戰略性項目，位於渾南的核心位置，與五裏河CBD隔河相望，經渾河橋順暢承接金廊的便捷與繁華，二零零八年九月二十八日開盤，市場接受度較高。

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

### 酒店業務

年內，集團旗下兩家酒店抓住奧運契機，大幅提升經營業績，實現營業收入約人民幣295,560,000元，較二零零七年增長19%。

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

中環假日酒店繼續專注鞏固其作為「會議和商務酒店」之定位，通過發展「優悅會」、「忠實客戶服務經理」、「賓客認知計劃」等多項行之有效的措施提高服務品質、開拓客源，也在奧運年取得可喜成績。二零零八年，酒店平均入住率約67%。



## 管理層討論和分析

### 土地儲備

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

截至二零零八年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備總未售樓面面積712萬平方米，其中權益未售樓面面積370萬平方米。從未售樓面面積的區域分佈看，北京佔9%，天津佔21%，瀋陽佔18%，成都佔17%，重慶佔11%，西安佔19%及無錫佔5%；從未售樓面面積的土地用途看，約87%為住宅用地，11%為商業用地，1%為寫字樓用地，1%為酒店用地。現有的土地儲備足以滿足集團未來四至五年發展需要，規模適中。

### 人力資本

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

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



### 公益事業

二零零八年上半年，國內遭受冰雪災害和汶川地震，集團及員工積極捐款捐物，用實際行動支援災區人民。集團捐款約為人民幣370萬元。首創置業成都公司在地震發生後立即展開「愛城行動」，將售樓處作為「臨時避震接待處」接納周邊危舊房居民住宿休息，組織「愛心搶修隊」對成都成華區部分受損中小學校展開緊急搶修，採購食品和水等救災物資緊急發往重災區，並組織本集團及眾多合作企業的愛心人士共同捐款捐物約人民幣1,200萬元。

奧運會期間，集團下屬北京金融街洲際酒店和北京中環假日酒店，派出50名員工，作為奧運志願者，代表全體首創置業員工到奧運村和媒體村服務。全體首創置業志願者以無私奉獻的精神、高度負責的態度和紮實細緻的工作，為中國體育代表團提供了良好的生活環境和條件，為北京奧運會的成功舉辦做出了突出貢獻，展現出了集團以實際行動支援北京奧運的公益精神。

### 展望

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

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

## 管理層討論和分析

集團將在二零零九年推行如下發展策略：

1. 主動應對市場變化，全力滿足客戶需求，爭取實現銷售突破
  - 緊密分析市場變化，及時調整行銷策略，全力促銷，力壓存貨。
  - 以客戶需求為導向，根據需求變化調整產品設計和配置，提升產品性能價格比。
  - 加強客戶關係管理，增強品牌影響力，擴大市場份額。
2. 嚴控成本，加速周轉，降低負債
  - 嚴格控制各項費用支出，有效降低運營成本。
  - 深入推進成本管理和投資回報管理，加快產品標準化應用進程，嚴格控制建造成本。
  - 盤活存量資產，優化資產組合，調整和優化土地儲備的規模和結構，加快資產周轉速度。
  - 加大銷售回款和資產變現力度，全力降低負債水準。
3. 不斷優化經營節奏，把握行業整合機遇，增強集團實力
  - 量入為出，以銷定產，根據銷售實現情況動態調整開發進度和開發支出。
  - 利用自身良好的聲譽及信貸條件，抓住國家信貸政策調整機遇，積極開拓多種融資管道。
  - 密切關注行業調整中的整合機遇，創新資本運作，增強集團資本實力，實現低成本擴張。
4. 提升管理，完善管控，強化基礎
  - 推動資訊化建設，加速提升管理效益。
  - 完善三級管控模式，推動變革，使城市管理公司加速成長為利潤中心。

## 財務分析

### 1. 收入和經營業績

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

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

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

### 2. 財政資源、流動資金及負債狀況

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

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

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

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行貸款為人民幣6,383,500,000元（二零零七年：人民幣5,869,138,000元），其中長期貸款為人民幣5,661,500,000元（二零零七年：人民幣3,550,000,000元），銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團目前只在中國境內投資，於二零零八年十二月三十一日本集團所有銀行貸款均來自中國境內銀行，並以人民幣借入和歸還，不存在匯率波動的重大風險。本集團所有長期銀行貸款均為浮動利率貸款。

本公司於二零零八年十二月三十一日的資本負債比率為41%（二零零七年：35%）。本公司資本負債比率的計算是將(i)本集團短期及長期銀行貸款(ii)應收／應付母公司款項淨額減除(iii)現金及銀行結餘淨額((i)(ii)及(iii)的餘額以「A」代表)，除以(A)及本集團淨資產值的總和。

## 管理層討論和分析

### 3. 主要附屬公司的變動

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

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

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

### 4. 主要共同控制實體和聯營公司的變動

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

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

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

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

## 5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零八年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,241,500,000元（二零零七年：人民幣4,350,000,000元）以若干土地使用權之收益權（從轉讓該等土地使用權或以其他方式利用該等土地使用權獲得的收益）作抵押。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,242,000,000元（二零零七年：人民幣419,138,000）以開發中物業人民幣454,051,000元（二零零七年：人民幣229,814,000元）及從轉讓該等土地使用權或以其他方式利用相關物業獲得的收益作抵押。

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

## 6. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零零八年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣2,826,257,000元（二零零七年：人民幣2,143,607,000元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團除對子公司的人民幣600,000,000元（二零零七年：人民幣600,000,000元）長期銀行貸款提供擔保外，本集團不存在其他重大對外擔保。



# 董事、監事及高級管理人員簡介

第二屆董事均於二零零八年十二月四日任期完滿，而第三屆董事任期由二零零八年十二月五日起為期三年。

## 董事長

劉曉光，54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（股份代號：1062）董事局主席。二零零零年起，擔任北京首創股份有限公司董事長。目前還是北京商學院、北方工業大學客座教授。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，50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總經理。唐先生亦為陽光新業地產股份有限公司的董事長。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。

張巨興，55歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司執行董事。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。於二零零二年十二月獲委任為本公司副總裁。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京大學進修，並取得University of Northern Virginia的MBA學位。

## 非執行董事

馮春勤，57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，於二零零八年十二月起出任首創集團董事長職位。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。

曹桂杰，57歲，研究生、高級經濟師，於二零零八年十二月獲委任為本公司非執行董事。曹女士自一九九六年起任首創集團董事、副總經理。加盟首創集團之前，曹女士曾任國務院辦公廳秘書局幹部，中央財經領導小組辦公室幹部，輕工部研究室辦公室副主任，輕工部政策法規司辦公室主任兼法規處處長，中國輕工業發展研究中心副主任。曹女士於一九九六年在中國社會科學院攻讀貨幣銀行學專業研究生。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

朱敏，47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。

### 獨立非執行董事

柯建民，55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。

李兆杰，54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。

吳育強，45歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生現為中國匯源果汁集團有限公司(股份代號：1886)副總裁兼首席財務官、公司秘書及合資格會計師。吳先生自一九八八年起至二零零一年在羅兵咸永道會計師事務所工作。二零零四年十一月至二零零六年八月間，吳先生擔任彩虹集團電子股份有限公司(股份代號：438)副財務總監、聯席公司秘書及合資格會計師。吳先生亦為新疆新鑫礦業股份有限公司(股份代號：3833)獨立非執行董事。吳先生畢業於香港大學，獲管理研究及經濟學學士和環球業務管理及電子商務碩士學位。吳先生為專業會計師，香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英格蘭及韋爾斯特許會計師公會會員。

### 監事

俞昌建，54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。

王琪，56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幹部及教育處處長，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。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

魏建平，42歲，高級工程師，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、北京中環鑫融酒店管理有限公司董事長、北京融金房地產開發有限公司董事長、北京金融街國際酒店有限公司董事長。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，44歲，於二零零七年八月獲委任為本公司董事會秘書，並於二零零八年十二月獲委任兼任本公司副總裁。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。

### 公司秘書

李聲揚，40歲，於二零零八年四月獲委任為本公司公司秘書及合資格會計師。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於中港兩地會計及財務管理具超過18年經驗。李先生曾於香港聯合交易所有限公司上市之主板及創業板公司任合資格會計師及公司秘書。李先生持有香港理工大學頒授的專業會計學碩士學位。

### 高級管理人員

張馥香，48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，亦為陽光新業地產股份有限公司監事，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。

孫寶杰，39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。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

吳懷量，46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，37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。

# 董事會報告

## 董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八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

本集團截至二零零八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66頁至第74頁。

## 股息

於二零零九年三月二日舉行之董事會會議上，董事會建議就本公司截至二零零八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0.08元，共計派發人民幣162,237,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零九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4頁。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務少於百分之十三，向其五位最大客戶售出之貨品及服務少於百分之二，向最大客戶售出之貨品少於營業額之百分之一。

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。

## 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9頁至第11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19。

## 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)
張巨興先生	(於二零零八年十二月五日委任)
何光先生	(副總裁，於二零零八年十二月四日退任)

#### 非執行董事

馮春勤先生	
曹桂杰女士	(於二零零八年十二月五日委任)
朱敏女士	
王正斌先生	(於二零零八年十二月四日退任)
麥建裕先生	(於二零零八年十二月四日退任)

#### 獨立非執行董事

柯建民先生	
李兆杰先生	
吳育強先生	(於二零零八年十二月五日委任)
鄺啟成先生	(於二零零八年十二月四日退任)
俞興保先生	(於二零零八年十二月四日退任)

#### 監事

俞昌建先生
王琪先生
魏建平先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第40頁至第43頁。

## 董事會報告

### 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27。

### 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

於二零零八年十二月三十一日，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	3,250,000	3.25%
唐軍	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	8,640,000	8.64%
張巨興	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	3,380,000	3.38%
馮春勤	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	1,350,000	1.35%
曹桂杰	北京首創陽光房地產有限責任公司	好倉	股份	個人	2,250,000	2.25%
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%
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%

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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

本公司於二零零八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%



## 董事會報告

### 主要股東持股情況

於二零零八年十二月三十一日，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 <sup>(1)</sup>	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
	33,000,000 <sup>(1)</sup>	H股	—	3.23 (好倉)	3.23	—	1.63 (好倉)	1.63
北京陽光房地產綜合開發公司	322,654,800 <sup>(2)</sup>	非上市股份	4.71 (好倉)	27.33 (好倉)	32.04	2.34 (好倉)	13.57 (好倉)	15.91
	33,000,000 <sup>(2)</sup>	H股	—	3.23 (好倉)	3.23	—	1.63 (好倉)	1.63
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 <sup>(3)</sup>	非上市股份	—	27.33 (好倉)	27.33	—	13.57 (好倉)	13.57
	33,000,000 <sup>(3)</sup>	H股	—	3.23 (好倉)	3.23	—	1.63 (好倉)	1.63
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
	33,000,000	H股	3.23 (好倉)	—	3.23	1.63 (好倉)	—	1.63
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 <sup>(4)</sup>	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 <sup>(5)</sup>	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 <sup>(6)</sup>	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 <sup>(7)</sup>	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 <sup>(8)</sup>	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
UBS AG	72,125,945 <sup>(9)</sup>	H股	4.56 (好倉)	2.51 (好倉)	7.07	2.29 (好倉)	1.26 (好倉)	3.56
	1,263,000 <sup>(9)</sup>	H股	—	0.12 (淡倉)	0.12	—	0.06 (淡倉)	0.06
The Hamon Investment Group Pte Limited	112,236,000 <sup>(10)</sup>	H股	—	11.00 (好倉)	11.00	—	5.53 (好倉)	5.53
The Bank of New York Mellon Corporation	61,400,000 <sup>(11)</sup>	H股	—	6.02 (好倉)	6.02	—	3.03 (好倉)	3.03

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由北京首都創業集團有限公司直接持有，其餘613,409,100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。33,000,000股H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。
2. 在322,654,800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。33,000,000股H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。
3. 275,236,200股非上市股份及33,000,000股H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，乃透過億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，乃透過億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72,125,945股股份(好倉)及1,263,000股股份(淡倉)當中，18,633,358股股份(好倉)由UBS AG以實益擁有人持有，27,866,587股股份(好倉)由UBS AG以作為對股份持有保證權益的人持有，8,433,000股股份(好倉)乃透過UBS Fund Services (Luxembourg) SA間接持有，11,714,000股股份(好倉)乃透過UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd.間接持有，4,216,000股股份(好倉)乃透過UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd.間接持有及1,263,000股股份(好倉)及1,263,000股股份(淡倉)乃透過UBS Securities LLC.間接持有。
10. 在112,236,000股股份當中，66,340,000股股份乃透過Hamon U.S. Investment Advisors Limited間接持有，8,478,000股股份乃透過Hamon Investment Management Limited間接持有及37,418,000股股份乃透過Hamon Asset Management Limited間接持有。
11. 在61,400,000股股份當中，1,008,000股股份乃透過Mellon Capital Management Corp間接持有及60,392,000股股份乃透過The Dreyfus Corporation間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零零八年十二月三十一日，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

截至二零零八年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

### 員工

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有585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。於二零零八年十二月三十一日，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（「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。

### 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

關連交易及持續關連交易已經本公司董事會批准。本年度，本集團之主要關聯交易如下：

1. 成立一家新的共同控制實體

本公司於二零零八年四月與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，該公司之總投資總額為95,000,000美元。本公司與Reco Ziyang之出資比例為各50%並且按出資比例享有該新成立之共同控制實體權益和收益。

2. 轉讓附屬公司股權

本公司於二零零八年三月分別將持有的天津首創新港置業有限公司（「天津新港」）及天津首創新園置業有限公司（「天津新園」）45%的股權分別以人民幣4,500,000元的價格轉讓給Reco Ziyang。轉讓後本公司對天津新港和天津新園的持股比例均從100%變為55%。

### 3. 處置子公司

本集團於二零零八年四月將持有的天津首創新青置業有限公司(「天津新青」)和天津首創新明置業有限公司(「天津新明」)60%的股權轉讓給Reco Ziyang，轉讓價格均為人民幣6,000,000元。本集團對於天津新青及天津新明的股權轉讓確認的投資收益分別為人民幣5,000元及人民幣1,011,000元。此後，天津新青和天津新明成為本公司持股比例為40%的聯營公司。

## 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22；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22。

## 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

二零零八年財政年度經營業績載於年報第37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25%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37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。

## 董事會報告

### 核數師

本公司帳目經由羅兵咸永道會計師事務所審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司香港核數師。

承董事會命

劉曉光  
董事長

中國•北京，二零零九年三月二日

# 企業管治報告

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建發展
- 良好企業管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握本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，確保在截至二零零八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

本公司董事會由九名董事組成，當中包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第40至43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。

截至二零零八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：

### 二零零八年董事會會議個別董事的出席率：

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

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：**

(1) 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。

(2) 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；
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：

### (1) 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。

### (2) 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人選；
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：

- (1) 監督公司發展戰略的執行情況；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 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；

- (5) 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；
- (6) 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；
- (7) 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；
- (8) 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。在編製截至二零零八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。

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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，董事會在任何時間均符合《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。

董事於二零零八年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第46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並於二零零八年十二月四日屆滿，第三屆董事會於二零零八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，包括吳育強先生(審計委員會主席)、柯建民先生及李兆杰先生。審計委員會成員履行他們於本公司制定的明文職權範圍內的職責，包括企業管治守則之守則條文第C.3.3(a)至(n)段所載的職責，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，以及就審計委員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，審計委員會審閱了截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八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：

二零零八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(於二零零八年十二月四日退任)	2/2
俞興保先生(於二零零八年十二月四日退任)	2/2
李兆杰先生	2/2
吳育強先生(於二零零八年十二月五日委任)	不適用
柯建民先生(於二零零八年十二月五日委任)	不適用

審計委員會審閱了本集團截至二零零八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，其他成員包括李兆杰先生及柯建民先生。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：

二零零八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
鄺啟成先生(於二零零八年十二月四日退任)	不適用
柯建民先生	1/1
李兆杰先生(於二零零八年十二月五日委任)	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。該委員會由曹桂杰女士出任主席，其他成員包括李兆杰先生及柯建民先生。在回顧年度內，薪酬委員會召開了二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：

二零零八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 (於二零零八年十二月四日退任)	1/1
鄺啟成先生 (於二零零八年十二月四日退任)	1/1
柯建民先生	2/2
曹桂杰女士 (於二零零八年十二月五日委任)	1/1
李兆杰先生 (於二零零八年十二月五日委任)	1/1

本公司董事及監事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：

(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。該委員會由馮春勤先生出任主席，其他成員為唐軍先生及柯建民先生。

### 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，並檢討其截至二零零八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風險管控中心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。風險管控中心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。推薦建議將在二零零九年四月七日舉行的股東週年大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。

截至二零零八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5,900,000元。

### 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<http://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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 221次單對單投資者會議
- 9次企業推介會
- 2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•北京，二零零九年三月二日



# 監事會報告

各位股東：

截至二零零八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二零零八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•北京，二零零九年三月二日

# 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66至148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，此財務報表包括於二零零八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它附註解釋。

## 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》之披露規定編制及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制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制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二零零八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》之披露規定妥為編制。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年三月二日

# 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備	6	<b>585,990</b>	1,477,930
土地使用權	7	<b>45,835</b>	96,817
開發中物業	8	<b>4,323,038</b>	6,305,482
共同控制實體	10	<b>373,828</b>	352,513
聯營公司	11	<b>1,071,327</b>	317,204
可供出售財務資產	12	<b>114,757</b>	444,176
遞延稅項資產	23	<b>100,553</b>	72,070
		<b>6,615,328</b>	9,066,192
<b>流動資產</b>			
存貨	13	<b>3,986</b>	8,742
待出售已落成物業	13	<b>2,645,761</b>	1,607,810
開發中物業	8	<b>5,103,214</b>	5,150,344
應收賬款及其它應收款項	14	<b>2,515,412</b>	1,212,866
應收發起人款項		—	35,974
受限制銀行存款	15	<b>36,659</b>	107,015
現金及現金等價物	16	<b>2,147,142</b>	2,614,383
		<b>12,452,174</b>	10,737,134
<b>總資產</b>		<b>19,067,502</b>	19,803,326

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	17	<b>2,027,960</b>	2,027,960
股本溢價	17	<b>987,446</b>	987,446
其他儲備	19	<b>162,658</b>	790,076
保留溢利			
— 擬派末期股息	18	<b>162,237</b>	243,355
— 其他	18	<b>907,909</b>	518,004
		<b>4,248,210</b>	4,566,841
少數股東權益		<b>1,911,110</b>	1,191,483
<b>總權益</b>		<b>6,159,320</b>	5,758,324
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	22	<b>5,661,500</b>	3,859,415
遞延稅項負債	23	<b>142,233</b>	290,087
		<b>5,803,733</b>	4,149,502
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	20	<b>5,257,226</b>	6,570,659
應繳稅款	21	<b>623,822</b>	774,856
借貸	22	<b>1,223,401</b>	2,533,978
應付特別股息		—	9,608
應付母公司款項		—	6,399
		<b>7,104,449</b>	9,895,500
<b>總負債</b>		<b>12,908,182</b>	14,045,002
<b>總權益及負債</b>		<b>19,067,502</b>	19,803,326
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,347,725</b>	841,634
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,963,053</b>	9,907,826

從第75頁到第148頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零零九年三月二日獲董事會批准。

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	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備	6	<b>78,870</b>	78,344
附屬公司	9	<b>6,936,362</b>	8,140,342
共同控制實體	10	<b>206,181</b>	156,181
聯營公司	11	<b>877,913</b>	179,260
可出售財務資產	12	<b>114,757</b>	444,176
遞延稅項資產	23	<b>40,921</b>	14,470
		<b>8,255,004</b>	9,012,773
<b>流動資產</b>			
待出售已落成物業	13	<b>52,343</b>	71,626
應收賬款及其它應收款項	14	<b>544,395</b>	208,348
應收發起人款項		—	35,974
現金及現金等價物	16	<b>68,586</b>	630,802
		<b>665,324</b>	946,750
<b>總資產</b>		<b>8,920,328</b>	9,959,523

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	17	<b>2,027,960</b>	2,027,960
股本溢價	17	<b>987,446</b>	987,446
其他儲備	19	<b>172,980</b>	470,838
保留溢利			
— 擬派末期股息	18	<b>162,237</b>	243,355
— 其他	18	<b>408,450</b>	320,004
<b>總權益</b>		<b>3,759,073</b>	4,049,603
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	22	<b>3,941,500</b>	3,150,000
遞延稅項負債	23	<b>17,128</b>	94,299
		<b>3,958,628</b>	3,244,299
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	20	<b>240,920</b>	352,300
從附屬公司貸款	9	<b>654,844</b>	560,078
應繳稅款	21	<b>6,863</b>	43,635
應付特別股息		—	9,608
借貸	22	<b>300,000</b>	1,700,000
		<b>1,202,627</b>	2,665,621
<b>總負債</b>		<b>5,161,255</b>	5,909,920
<b>總權益及負債</b>		<b>8,920,328</b>	9,959,523
<b>流動負債淨值</b>		<b>(537,303)</b>	(1,718,871)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,717,701</b>	7,293,902

從第75頁到第148頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零零九年三月二日獲董事會批准。

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	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	5	<b>5,167,098</b>	4,870,929
銷售成本	26	<b>(3,507,509)</b>	(3,376,024)
毛利		<b>1,659,589</b>	1,494,905
其他收益-淨額	25	<b>44,634</b>	82,273
銷售及推廣成本	26	<b>(151,060)</b>	(146,320)
管理費用	26	<b>(129,477)</b>	(137,971)
經營溢利		<b>1,423,686</b>	1,292,887
融資收入	28	<b>60,243</b>	68,355
融資成本	28	<b>(238,171)</b>	(203,102)
融資成本-淨額	28	<b>(177,928)</b>	(134,747)
應佔溢利減虧損			
— 共同控制實體		<b>21,315</b>	48,493
— 聯營公司		<b>(553)</b>	9,951
處置聯營公司		<b>—</b>	103,184
除稅前溢利		<b>1,266,520</b>	1,319,768
所得稅費用	29	<b>(504,258)</b>	(592,901)
本年溢利		<b>762,262</b>	726,867
應佔溢利			
本公司權益持有人		<b>382,890</b>	526,009
少數股東權益		<b>379,372</b>	200,858
		<b>762,262</b>	726,867
按本公司權益持有人應佔溢利計算的 每股溢利(基本和攤薄)(人民幣分)	31	<b>18.88</b>	25.94
股息	32	<b>162,237</b>	243,355

從第75頁到第148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	股本溢價	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	人民幣千元
二零零七年一月一日	2,027,960	987,446	356,782	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	—	—	(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	987,446	790,076	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

761,359



## 綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔					少數股東	
	股本	股本溢價	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	人民幣千元
二零零八年一月一日	2,027,960	987,446	790,076	761,359	4,566,841	1,191,483	5,758,324
本年溢利	—	—	—	382,890	382,890	379,372	762,262
二零零七年末期股息	—	—	—	(243,355)	(243,355)	—	(243,355)
支付給附屬公司少數股東的股息	—	—	—	—	—	(423,000)	(423,000)
轉撥到保留溢利	—	—	(169,252)	169,252	—	—	—
公平值損失 — 扣除稅項							
可出售財務資產	—	—	(231,512)	—	(231,512)	—	(231,512)
處置待出售已落成物業的公平值轉回	—	—	(96,948)	—	(96,948)	(96,948)	(193,896)
收購附屬公司少數股東持有的權益	—	—	(111,932)	—	(111,932)	(17,358)	(129,290)
少數股東權益增加：							
— 注資	—	—	—	—	—	741,034	741,034
— 處置附屬公司	—	—	—	—	—	109,753	109,753
— 處置附屬公司部分權益給少數股東	—	—	(17,774)	—	(17,774)	26,774	9,000
二零零八年十二月三十一日結餘	2,027,960	987,446	162,658	1,070,146	4,248,210	1,911,110	6,159,320
相當於：							
二零零八年十二月三十一日							
擬派末期利息				162,237			
保留溢利 — 其他				907,909			
				1,070,146			

從第75頁到第148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	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動流出的現金	33(a)	<b>(267,659)</b>	(1,164,788)
已付利息		<b>(482,505)</b>	(367,020)
已付當期所得稅		<b>(559,950)</b>	(260,463)
經營活動之現金流出淨額		<b>(1,310,114)</b>	(1,792,271)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房和設備		<b>(11,312)</b>	(17,057)
出售物業、廠房和設備收入	33(b)	<b>3,256</b>	1,950
增加附屬公司的投資		<b>(129,290)</b>	(135,000)
增加共同控制實體的投資		<b>(50,000)</b>	(126,180)
增加聯營公司的投資		<b>(672,292)</b>	(97,650)
已收利息		<b>32,753</b>	55,864
共同控制實體分得股息		<b>50,000</b>	—
聯營公司分得股息		<b>560</b>	1,120
出售附屬公司部分權益收入	36(v)	<b>9,000</b>	—
出售聯營公司收入		—	142,100
收購附屬公司，扣除購入之現金		—	732,490
出售附屬公司，扣除處置之現金		<b>(7,948)</b>	—
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		<b>(2,075)</b>	(28,587)
出售按公平值透過損益記賬的財務資產所得款		<b>2,627</b>	50,164
投資活動之現金(流出)／流入淨額		<b>(774,721)</b>	638,171

## 綜合現金流量表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣元
<b>融資活動的現金流量</b>			
償還母公司之款項		—	(168,342)
向本公司權益持有人支付股息		<b>(157,549)</b>	(129,292)
向附屬公司之少數股東支付股息		<b>(10,000)</b>	(10,200)
少數股東之投資		<b>741,034</b>	167,783
償還銀行貸款		<b>(2,463,868)</b>	(1,667,000)
支取新銀行貸款		<b>3,550,000</b>	1,900,000
應付附屬公司之少數股東減少		—	(25,706)
償還其他貸款		<b>(22,854)</b>	—
償還特別股息		<b>(9,608)</b>	—
<b>融資活動之現金流入淨額</b>		<b>1,627,155</b>	67,243
<b>現金及現金等價物之淨減少</b>			
		<b>(457,680)</b>	(1,086,857)
於一月一日之現金及現金等價物		<b>2,614,383</b>	3,706,833
現金及現金等價物匯兌損失		<b>(9,561)</b>	(5,593)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	16	<b>2,147,142</b>	2,614,383

從第75頁到第148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二零零九年三月二日批准刊發。

## 2. 主要會計政策概要

編制本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除以下說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

以前年度，本集團及本公司採用直線法對土地使用權在40至70年不等的可使用年限內攤銷，計入綜合損益表中。於二零零八年，本集團決定變更與開發中物業直接對應的土地使用權攤銷的會計政策。該會計政策變更後，相關攤銷將資本化計入開發中物業成本。

本集團管理層認為新的會計政策與業內按照香港財務報告準則編制財務報告的企業所普遍採用的政策一致，因此採用新的會計政策能夠為財務報表使用者提供更具可比性及相關性的資訊。此會計政策變更影響已計入當年綜合財務報表，對截至二零零八年十二月三十一日止年度業績的淨影響為人民幣13,517,000元。

### 2.1 編制基準

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則編制。綜合財務報表按歷史成本法編制，並就可出售財務資產和按公平值透過損益記賬的財務資產及負債之重估作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編制基準 (續)

(a) 在二零零八年已生效但與本集團無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關。

- 香港會計準則39「金融工具：確認及計量」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋11「集團及庫存股份交易」，香港財務準則2 — 集團及庫存股份交易
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋12「服務特許權安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14「香港會計準則19 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」(由二零零九年一月一日起生效)。

此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合損益表和全面收入報表)中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外，還須呈列前期期初的經重列資產負債表。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(經修訂)。綜合損益表和全面收入報表很有可能會呈列為業績報表。

香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)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。由於本集團採用將合資格資產直接應佔的借貸成本資本化之會計政策，故此項修訂對本集團的財務報表並無影響。

香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認盈利或損失。由於本集團目前對與非控制性權益的交易採用與控股股東相同的會計處理方法，故此項修訂對本集團預期將不會產生重大影響。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編制基準 (續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

香港財務準則1(修訂本)「首次採納香港財務準則」及香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則容許首次採納者根據舊有會計政策的賬面值或使用公平值作為附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資初步成本，計量在獨立財務報表中。此修訂本亦刪去了香港會計準則27成本方法的定義，並取而代之規定在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入。本公司將由二零一零年一月一日起應用香港財務準則27(修訂本)。

香港財務準則3(經修訂)「企業合併」(由二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合損益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團正在評估此修訂對本集團的影響。

本集團將由二零一零年一月一日起預期對所有的企業合併應用香港財務準則3(經修訂)。

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「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。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。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8。本集團正在對預期影響進行詳細評估，但所呈列的可報告分部數目及模式將很可能發生變化，以保證與向主要經營決策者提供的內部報告一致。

二零零八年十月香港財務準則修改條例。

- 香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。本集團將會由二零零九年一月一日起，對合資格資產借貸成本的資本化應用香港會計準則23(修訂本)。
- 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司的投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」的其後修訂)(由二零零九年一月一日起生效)。就減值測試而言，聯營公司投資被視為單一資產，而任何減值虧損不分配至投資內所包含的特定資產，例如商譽。減值撥回記錄為投資結餘的調整，數額最多為聯營公司可收回金額的增加。本集團將會由二零零九年一月一日起，對聯營公司投資有關的減值測試以及任何相關的減值虧損，應用香港會計準則28(修訂本)。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編制基準 (續)

- (b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

二零零八年十月香港財務準則修改條例 (續)。

- 香港會計準則36 (修訂本)「資產減值」(由二零零九年一月一日起生效)。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則36 (修訂本)，並對減值測試提供所需的披露 (如適用)。
- 香港會計準則39 (修訂本)「金融工具：確認和計量」(由二零零九年一月一日起生效)。
  - 此修訂本澄清了當一項衍生工具開始或不再合資格作為現金流量或淨投資對沖的對沖工具時，可重分類入或出公平值透過損益類別對作出變動。
  - 為買賣之目的而持有的按公平值透過損益記賬的金融資產或金融負債，其定義亦已修訂。這澄清了一項金融資產或負債如作為金融工具組合的一部分共同管理，並有證據顯示最近有實際的短期盈，則在初步確認時包括在該組合中。
  - 目前有關指定和記錄對沖的指引，要求對沖工具必須涉及獨立於報告實體的一方，並將分部作為報告實體的一種。這意味著為了在分部應用對沖會計法，對沖會計目前的規定必須符合。此修訂本刪去了此項規定，以致香港會計準則39與香港財務準則8「營運分部」貫徹一致，即按照分部向主要經營決策者報告的資料進行披露。
  - 當終止公平值對沖會計處理而重新計量一項債務工具的賬面值時，此修訂本澄清了須使用經修訂的實際利率 (按終止公平值對沖會計處理的日期計算)。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編制基準 (續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

二零零八年十月香港財務準則修改條例 (續)。

- 香港會計準則39 (修訂本)「金融工具：確認和計量」(由二零零九年一月一日起生效) (續)。

本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則39 (修訂本)。預期不會對本集團的綜合損益表有任何影響。

- 香港財務準則5 (修訂本)「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務準則1「首次採納」的其後修訂) (由二零零九年一月一日起生效)。此修訂本澄清了如部份出售計劃導致失去控制權，則附屬公司的所有資產和負債都必須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務的定義，必須就該附屬公司作出相關披露。對香港財務準則1的其後修訂說明瞭此等修訂本自過渡至香港財務準則的日期起應用。本集團將由二零一零年一月一日起對所有部份出售附屬公司應用香港會計準則5 (修訂本)。
- 關於香港財務準則7「金融工具：披露」、香港會計準則8「會計政策、會計估計的變動和錯誤更正」、香港會計準則10「結算日後事項」、香港會計準則18「收益」及香港會計準則34「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。此等修訂本不大可能會對本集團的財務報表有影響，故此未有作詳細分析。



## 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在綜合財務報表中按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

處置附屬公司的收益或損失為出售價格與集團所佔賬面淨資產(不包括商譽)的份額的差。

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者進行的交易。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)。參見附註2.12非財務資產的減值。

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)。參見附註2.12非財務資產的減值。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合損益表內確認，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。

與借貸和現金及現金等價物相關的匯兌盈虧列入綜合損益表「融資收入或融資成本」。其他的匯兌盈虧列入綜合損益表「其他收益－淨額」。

### 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）。重置部分的賬面價值予以核銷。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	3年至10年
— 汽車	5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厘定，並列入綜合損益表「其他收益－淨額」中。

### 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。

土地使用權於開工時攤銷，並在開發中物業予以資本化。一旦銷售收入確認，土地使用權的賬面價值將隨即轉入銷售成本。

### 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厘定。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. 主要會計政策概要 (續)

### 2.12 附屬公司、聯營公司、共同控制實體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

#### 2.13.1 分類

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厘定財務資產的分類。

#### (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。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可厘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它應收款項、應收發起人款項(附註2.15)。

#### (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。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 2.13 財務資產 (續)

#### 2.13.2 確認與計量

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。

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。應收賬款及其它應收款項的減值測試在附註2.15中說明。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### 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厘定。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

應收賬款及其它應收款項初步以公平值確認，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，即就應收賬款及其它應收款項設定減值撥備。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，均被視為是應收賬款已減值的迹象。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綜合損益表內的「銷售和推廣成本」中確認。如一項應收賬款無法收回，其會與應收賬款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合損益表中的「銷售和推廣成本」。

### 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. 主要會計政策概要 (續)

### 2.19 借貸

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。

為建立貸款額度所支付的費用，當部分或所有的額度很可能使用時確認為貸款的交易成本。在這種情況下，該費用在實際使用貸款額度前將作為遞延支出。如果沒有任何證據表明部分或所有的額度會被使用時，該費用將作為流動性服務的預付款項資本化，並在額度相關的期限內攤銷。

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

稅收費用包括當期和遞延所得稅。除了直接和權益相關的稅收在權益表中表述，其餘的均在綜合損益表中表述。

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)而厘定。

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、共同控制實體、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. 主要會計政策概要 (續)

### 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，則將獎金計劃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政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。

市和省政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。

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。該等退休福利計劃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. 主要會計政策概要 (續)

### 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。

#### (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) 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。

#### (d) 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. 主要會計政策概要 (續)

### 2.24 租賃

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綜合損益表支銷。

### 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它應收款項、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、應付賬款及其它應付款項、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、利息風險及其它價格風險)、信貸風險、流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注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、應付賬款及其它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。

在二零零八年十二月三十一日，假若人民幣兌美元／港元升值／貶值5%，而所有其他因素維持不變，則該年度的除稅後利潤應減少／增加人民幣2,380,000(二零零七年：增加／減少人民幣7,116,000)，主要來自換算以美元和港幣計值的現金及現金等價物和以美元計值的貸款匯兌損益相抵後之淨值。

### 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貸款的利率波動。該等貸款按市場利率計息。固定利率貸款使集團面臨公平值利率風險。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貸款相聯繫。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。

在二零零八年十二月三十一日，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24,656,000元 (二零零七年：人民幣16,312,000元)。

(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。

在二零零八年十二月三十一日，假若本集團本集團持有的上市股權證券的價格上漲／下跌50%，總股權將會大約增加／減少人民幣33,515,000元 (二零零七年：人民幣130,867,000元)，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、應收賬款及其它應收款項。

受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收發起人款項、應收賬款及其它應收款項的賬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。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式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，因為對方主要是國有銀行。

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。

##### (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平，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。這是按照慣例和集團所規定限制下，普遍開展的地方一級的運營公司。由於地點不同，考慮到實體運作市場的流動性，這些限制也會有所不同。此外，該集團的流動性管理政策涉及到主要貨幣水平的預測現金流，並考慮到滿足這些需要的流動資產的水平；監測資產負債表的流動性比率對內部和外部的監管要求和維持的債務融資計劃。

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 流動資金風險 (續)

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按合約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。

二零零八年十二月三十一日	一年以下 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
借貸	1,646,016	2,151,661	3,412,883	1,021,060	8,231,620
應付賬款及其它應付款項	3,333,145	—	—	—	3,333,145
	4,979,161	2,151,661	3,412,883	1,021,060	11,564,765

二零零七年十二月三十一日	一年以下 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
借貸	2,860,168	1,229,688	2,528,629	900,541	7,519,026
應付賬款及其它應付款項	2,519,787	—	—	—	2,519,787
應付母公司款項	6,399	—	—	—	6,399
應付特別股息	9,608	—	—	—	9,608
	5,395,962	1,229,688	2,528,629	900,541	10,054,820

#### 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。

為了與行業中其他公司一致，集團會根據資本負債比率來關注資本。該比率為淨負債除以淨資本所得，淨負債等於總的銀行貸款減去現金及銀行存款。總資本即在綜合資產負債表中的「總權益」加上淨負債。



### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資金風險管理 (續)

二零零八年集團的策略和二零零七年沒有發生變化，保證資本負債比率保持在35%至45%之間。二零零八年和二零零七年十二月三十一日的資本負債比率如下所示：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
總銀行貸款(附註22)	<b>(6,383,500)</b>	(5,869,138)
減：現金及銀行存款	<b>2,183,801</b>	2,721,398
淨負債	<b>(4,199,699)</b>	(3,127,773)
總權益合計	<b>(6,159,320)</b>	(5,758,324)
總資本	<b>(10,359,019)</b>	(8,886,097)
資本率	<b>41%</b>	35%

二零零八年資本負債比率上升主要是由於銀行貸款增加和現金及銀行存款減少，這是由於投資活動的現金支出增加。

#### 3.3 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具(例如可供出售證券)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厘定。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。

應收賬款及其它應收款項之賬面價值減減值撥備的淨額和應付賬款及其它應付款項之賬面價值接近其公平值。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. 關鍵會計估計及判斷

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它應收款項是否出現減值並據此設定減值撥備。

管理層在年底評估了壞賬的可收回性，並於綜合損益表確認了壞賬準備人民幣38,691,000元。

### (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厘定都是不確定的。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厘定期間的稅項撥備。

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。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綜合損益表。

### (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賬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. 關鍵會計估計及判斷 (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34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信息無法得到，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／收益多變數模式。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。

##### (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。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

##### (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

截至二零零八年十二月三十一日，集團於中國經營主要兩個業務分部：

- (1) 物業銷售；
- (2) 酒店業務。

營業額由物業銷售和酒店業務組成，二零零八年度和二零零七年度的金額分別為人民幣5,167,098,000元和人民幣4,870,929,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	4,871,538	295,560	5,167,098
分部業績	1,473,840	17,986	1,491,826
未分配成本			(68,140)
經營溢利			1,423,686
融資收入			60,243
融資成本			(238,171)
分佔業績			
— 共同控制實體	21,315	—	21,315
— 聯營公司	34,037	(34,590)	(553)
除稅前溢利			1,266,520
所得稅費用			(504,258)
本年溢利			762,262

## 5. 分部資料 (續)

### (a) 主要報告形式 — 業務分部 (續)

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
融資收入			68,355
融資成本			(203,102)
分佔業績			
— 共同控制實體	48,493	—	48,493
— 聯營公司	9,951	—	9,951
處置聯營公司	103,184	—	103,184
除稅前溢利			1,319,768
所得稅費用			(592,901)
本年溢利			726,867

未分配成本指企業開支。

分部間無重大銷售及企業業務往來。

## 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信息如下：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度		
	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
折舊	16,848	72,455	89,303
攤銷	—	2,583	2,583
應收款項減值準備	38,691	—	38,691

	截至二零零七年十二月三十一日止年度		
	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
折舊	14,866	67,290	82,156
攤銷	—	2,384	2,384
應收款項減值準備	3,371	—	3,371

## 5. 分部資料 (續)

### (a) 主要報告形式 — 業務分部 (續)

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至二零零八年十二月三十一日止年度的資本開支列示如下：

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	16,765,379	677,585	17,442,964
共同控制實體	373,828	—	373,828
聯營公司	1,037,359	33,968	1,071,327
未分配資產			179,383
<b>總資產</b>			<b>19,067,502</b>
分部負債	4,874,827	318,978	5,193,805
借貸	6,584,901	300,000	6,884,901
未分配負債			829,476
<b>總負債</b>			<b>12,908,182</b>
資本開支	11,312	—	11,312

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	17,442,964	5,193,805
共同控制實體	373,828	—
聯營公司	1,071,327	—
借貸	—	6,884,901
未分配：		
物業、廠房和設備	78,830	—
遞延稅項資產／負債	100,553	142,233
應繳稅款	—	623,822
應付股利	—	63,421
<b>總計</b>	<b>19,067,502</b>	<b>12,908,182</b>

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

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	18,965,956	6,542,054
共同控制實體	352,513	—
聯營公司	317,204	—
借貸	—	6,393,393
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

二零零八年十二月，附屬公司北京融金房地產開發有限公司，分成兩家公司—北京融金房地產開發有限公司和北京金融街國際酒店有限公司。本集團仍分別持有兩家公司59.5%股份。北京金融街國際酒店有限公司承接酒店業務，但本集團在董事會中無控制權。因此，被歸為聯營公司。因此，與酒店相關的資產和負債並不包括在二零零八年底的分部報告數據中。



## 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，遞延所得稅負債，應付母公司款項和應付股利。

資本開支包括物業、廠房和設備的增加。

### (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數據。

## 6. 物業、廠房和設備

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	本集團 傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零七年一月一日					
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
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	—	—	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
二零零八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	82,501	1,360,233	13,998	21,198	1,477,930
添置	—	—	7,826	3,486	11,312
折舊	(2,180)	(72,455)	(7,916)	(6,752)	(89,303)
處置	—	—	(1,165)	(1,681)	(2,846)
處置附屬公司	—	(805,119)	(4,346)	(1,638)	(811,103)
年末賬面淨值	80,321	482,659	8,397	14,613	585,990
二零零八年十二月三十一日					
成本	86,731	601,431	27,057	26,510	741,729
累計折舊	(6,410)	(118,772)	(18,660)	(11,897)	(155,739)
賬面淨值	80,321	482,659	8,397	14,613	585,990

折舊費用人民幣80,670,000元(二零零七年：人民幣77,526,000元)在已售貨品成本支銷，人民幣8,633,000元(二零零七年：人民幣4,630,000元)則計入管理費用。

淨值為人民幣482,659,000元(二零零七年：無)的酒店物業已經被作為銀行存款人民幣300,000,000元(二零零七年：無)的抵押(附註22)。

## 綜合賬目附註

### 6. 物業、廠房和設備 (續)

	本公司			
	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	合計 人民幣千元
<b>二零零七年一月一日</b>				
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
<b>二零零七年十二月三十一日止年度</b>				
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
<b>二零零七年十二月三十一日</b>				
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
<b>二零零八年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	69,617	1,497	7,230	78,344
添置	—	5,086	1,342	6,428
折舊	(1,824)	(1,069)	(1,778)	(4,671)
處置	—	(9)	(1,222)	(1,231)
年末賬面淨值	67,793	5,505	5,572	78,870
<b>二零零八年十二月三十一日</b>				
成本	72,925	8,419	8,350	89,694
累計折舊	(5,132)	(2,914)	(2,778)	(10,824)
賬面淨值	67,793	5,505	5,572	78,870

## 7. 土地使用權

土地使用權指本集團按50年的租期持有中國土地權益，相關變動如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	<b>96,817</b>	99,201
攤銷	<b>(2,583)</b>	(2,384)
處置附屬公司(附註5(a))	<b>(48,399)</b>	—
於十二月三十一日	<b>45,835</b>	96,817

於二零零八年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣45,835,000元(二零零七年：無)的土地使用權已作為長期銀行貸款人民幣300,000,000元(二零零七年：無)的抵押(附註22)。

## 8. 開發中物業

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	<b>11,455,826</b>	6,187,260
增加	<b>5,229,732</b>	6,786,953
收購附屬公司	—	2,847,883
處置附屬公司(附註36(vi))	<b>(1,777,024)</b>	—
轉出至待出售已落成	<b>(5,120,352)</b>	(4,366,270)
土地退回(a)	<b>(361,930)</b>	—
於十二月三十一日	<b>9,426,252</b>	11,455,826
非流動部分	<b>4,323,038</b>	6,305,482
流動部分	<b>5,103,214</b>	5,150,344
	<b>9,426,252</b>	11,455,826
土地使用權	<b>4,475,153</b>	4,207,503
開發成本	<b>4,623,615</b>	6,937,575
資本化融資成本	<b>327,484</b>	310,748
	<b>9,426,252</b>	11,455,826

## 8. 開發中物業 (續)

土地使用權為預付之經營租賃款，分析如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
中華人民共和國持有：		
五十年以上租約	<b>4,358,088</b>	4,031,592
五十年以下租約	<b>117,065</b>	175,911
於十二月三十一日	<b>4,475,153</b>	4,207,503

附註：

- (a) 太原長風項目由本公司之附屬公司山西首創新資房地產開發有限公司(「山西新資」)投入開發，山西新資於二零零五年與太原市國土資源部簽訂了土地出讓合同並支付了土地出讓金。二零零八年，由於政府計劃原因，該項目地塊被收回，支付的款項及相關費用被退還。因此，山西新資確認其他收益人民幣50,303,000元。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團開發中物業共有賬面價值為人民幣454,051,000元(二零零七年：人民幣229,814,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權抵押給銀行取得長期借款人民幣1,242,000,000元(二零零七年：人民幣419,128,000元)(附註22)。

於二零零八年十二月三十一日，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，取得了銀行貸款人民幣4,241,500,000元(二零零七年：人民幣4,350,000,000元)(附註22)。

## 9. 附屬公司

	本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	<b>3,847,981</b>	2,842,900
減值準備	—	(31,000)
	<b>3,847,981</b>	2,811,900
向附屬公司貸款(i)	<b>3,088,381</b>	5,328,442
	<b>6,936,362</b>	8,140,342
從附屬公司貸款(ii)	<b>(654,844)</b>	(560,078)

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，免息，且無固定償還期。
- (iii) 貸款成本值接近於公允值。

## 9. 附屬公司 (續)

董事認為於二零零八年十二月三十一日對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司(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	
				二零零八年	二零零七年
北京融金房地產開發有限公司 (i)(附註5(a))	中外合作經營企業	物業開發及投資	6,360,000美元	59.5%	59.5%
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	11,258,000美元	100%	100%
北京中環鑫融酒店管理有限公司(ii)	中外合資經營企業	酒店經營	6,062,000美元	100%	N/A
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640,000,000元	100%	100%
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%

## 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	
				二零零八年	二零零七年
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	N/A	100%
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%	99.99%
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	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	60%
北京商宜置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣10,310,000元	N/A	68%

## 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	
				二零零八年	二零零七年
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	<b>100%</b>	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	<b>100%</b>	100%
天津伴山人家置業有限公司(viii)	有限責任公司	物業開發	人民幣63,330,000元	<b>100%</b>	85%
北京陽光城房地產有限公司(ix)	中外合資有限責任公司	物業開發	20,000,000美元	<b>50%</b>	50%
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	100,000,000美元	<b>55%</b>	55%
無錫新東房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣100,000,000元	<b>100%</b>	N/A
天津首創新明置業有限公司 (附註36(vii))	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	<b>N/A</b>	100%
天津首創新園置業有限公司 (附註36(v))	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	<b>55%</b>	100%
天津首創新港置業有限公司 (附註36(v))	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	<b>55%</b>	100%
天津首創新青置業有限公司 (附註36(vii))	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	<b>N/A</b>	100%



## 9. 附屬公司 (續)

附註：

(i) 本公司直接持有10%間接持有49.5%

(ii) 本公司直接持有75%間接持有25%

二零零八年五月，北京中環廣場置業有限公司分立成兩家公司—北京中環廣場置業有限公司和北京中環鑫融酒店管理有限公司。

(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) 二零零八年，西安首創新資房地產開發有限公司已註銷，本集團收回註冊資本25,000,000美元。

(viii) 二零零八年，集團購買了15%天津伴山人家置業有限公司(「天津伴山」)的股權，折合人民幣124,495,000元。

(ix) 根據聯營公司章程，集團獲得了北京陽光城房地產有限公司董事會的大多數席位，由此公司實際上已經控制了陽光城，因此將陽光城歸類為附屬公司。

## 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
合資經營企業				
於一月一日	<b>352,513</b>	222,890	<b>156,181</b>	82,767
分佔業績	<b>21,315</b>	48,493	—	—
增加(附註36(iv))	<b>50,000</b>	—	<b>50,000</b>	—
收購	—	156,180	—	156,180
重分類共同控制實體為 附屬公司	—	(75,050)	—	(82,766)
已收股利	<b>(50,000)</b>	—	—	—
於十二月三十一日	<b>373,828</b>	352,513	<b>206,181</b>	156,181
非上市股份，按成本值	—	—	<b>206,181</b>	156,181
應佔淨資產，非上市	<b>373,828</b>	352,513	—	—

於二零零八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	
				二零零八年	二零零七年
合資經營企業					
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%	50%
重慶首創新石房地產開發 有限公司(附註36(iv))	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	50%	N/A

## 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，以及收益和業績中應佔的份額：

名稱	資產	負債	收入	(淨利潤) / 損失
<b>二零零八年</b>				
北京瑞景清源房地產開發有限公司	440,906	(256,624)	266,359	35,209
瀋陽吉天置業有限公司	485,983	(346,322)	—	(13,779)
重慶首創新石房地產開發有限公司	49,885	—	—	(115)
	976,774	(602,946)	266,359	21,315
<b>二零零七年</b>				
北京陽光城房地產有限公司	—	—	—	(1,047)
北京瑞景清源房地產開發有限公司	712,403	(513,330)	1,782,873	52,280
瀋陽吉天置業有限公司	453,768	(300,328)	—	(2,740)
	1,166,171	(813,658)	1,782,873	48,493

## 11. 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	<b>317,204</b>	249,639	<b>179,260</b>	134,063
分佔業績	<b>(553)</b>	9,951	—	—
增加	<b>672,292</b>	97,650	<b>672,292</b>	97,650
重分類自附屬公司	<b>82,944</b>	—	<b>60,951</b>	—
已收股利	<b>(560)</b>	(1,120)	—	—
處置	—	(38,916)	—	(52,453)
減值準備	—	—	<b>(34,590)</b>	—
於十二月三十一日	<b>1,071,327</b>	317,204	<b>877,913</b>	179,260
投資，按成本值				
— 非上市	—	—	<b>918,641</b>	185,398
減值準備	—	—	<b>(40,728)</b>	(6,138)
	—	—	<b>877,913</b>	179,260
應佔淨資產				
— 非上市	<b>1,071,327</b>	317,204	—	—
	<b>1,071,327</b>	317,204	—	—

## 11. 聯營公司 (續)

於二零零八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	
				二零零八年	二零零七年
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%	49%
瀋陽首創新置業有限公司	中外合資經營企業	物業開發	92,500,000美元	30%	30%
西安首創新開置業有限公司	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	40%	38.4%
天津首創新青置業有限公司	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	40%	N/A
天津首創新明置業有限公司	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	40%	N/A
北京商宜置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣10,310,000元	47%	N/A
北京金融街國際酒店有限公司(附註5(a))	中外合作經營企業	酒店經營	5,640,000美元	59.5%	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。

## 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	資產	負債	收入	淨利潤／ 淨損失
<b>2008</b>				
北京金網絡置業投資顧問有限公司	3,381	(630)	—	52
北京星泰房地產開發有限公司	766,213	(584,353)	339,971	41,760
北京陽光苑房地產開發有限公司	201,913	(130,439)	17,692	(823)
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	8,312	(5,469)	5,088	(1,653)
瀋陽首創新資置業有限公司	264,111	(67,212)	—	(3,775)
西安首創新開置業有限公司	348,944	(40,516)	—	(624)
天津首創新青置業有限公司	10,944	(7,210)	—	(263)
天津首創新明置業有限公司	431,815	(169,497)	—	(625)
北京商宜置業有限公司	607,272	(600,220)	—	(12)
北京金融街國際酒店有限公司	699,831	(665,863)	—	(34,590)
	3,342,736	(2,271,409)	362,751	(553)
<b>2007</b>				
北京金網絡置業投資顧問有限公司	3,330	(70)	—	926
北京星泰房地產開發有限公司	882,908	(742,808)	298,212	14,275
北京陽光苑房地產開發有限公司	217,359	(145,062)	18,028	(255)
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	13,516	(9,020)	5,390	(3,687)
北京金亞光房地產開發有限公司	—	—	—	(709)
瀋陽首創新資置業有限公司	97,051	—	—	(599)
	1,214,164	(896,960)	321,630	9,951

## 12. 可出售財務資產

	本集團及本公司 於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	<b>89,372</b>	390,647
— 非上市	<b>25,385</b>	53,529
合計	<b>114,757</b>	444,176
上市證券市值	<b>89,372</b>	390,647

	本集團及本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	<b>444,176</b>	252,052
淨(損失)/收益轉撥到權益	<b>(308,683)</b>	217,499
處置	—	(25,375)
重分類至其他應收款項	<b>(20,736)</b>	—
於十二月三十一日	<b>114,757</b>	444,176

在二零零八年和二零零七年，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。

## 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
商品	<b>2,962</b>	2,788	—	—
低值易耗品	<b>1,024</b>	5,954	—	—
存貨總額	<b>3,986</b>	8,742	—	—
開發成本	<b>2,383,449</b>	1,438,992	<b>45,863</b>	65,837
土地使用權	<b>177,788</b>	76,816	<b>6,480</b>	5,789
資本化之融資成本	<b>84,524</b>	92,002	—	—
待出售已落成物業總額	<b>2,645,761</b>	1,607,810	<b>52,343</b>	71,626

存貨及待出售已落成物業成本計入費用並且包括在「銷售成本」中，金額為人民幣3,026,886,000元（二零零七年：人民幣2,875,608,000元）。

土地使用權為預付之經營租賃款，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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
中華人民共和國持有：				
五十年以上租約	<b>157,489</b>	69,340	—	—
五十年以下租約	<b>20,299</b>	7,476	<b>6,480</b>	5,789
於十二月三十一日	<b>177,788</b>	76,816	<b>6,480</b>	5,789



## 14. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收賬款(a)	<b>284,559</b>	340,891	<b>165</b>	165
其他應收款項	<b>225,610</b>	143,019	<b>71,371</b>	44,424
減：呆賬準備(e)	<b>(72,003)</b>	(33,358)	<b>(37,400)</b>	(24,540)
應收賬款－淨額	<b>438,166</b>	450,552	<b>34,136</b>	20,049
稅金及其他預付款項	<b>203,164</b>	441,752	<b>15,751</b>	23,928
應收共同控制實體款項(c)	<b>37,127</b>	17,328	<b>1,127</b>	2,328
應收聯營公司款項(c)	<b>1,836,955</b>	—	<b>493,381</b>	—
應收同系附屬公司款項(c)	—	2,043	—	2,043
土地投標保證金	—	301,191	—	160,000
	<b>2,515,412</b>	1,212,866	<b>544,395</b>	208,348

附註：

(a) 於二零零八年十二月三十一日以及二零零七年十二月三十一日，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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年以內	<b>6,388</b>	62,720	—	—
一年至二年	—	258,304	—	—
二年至三年	<b>258,304</b>	165	—	165
三年以上	<b>19,867</b>	19,702	<b>165</b>	—
	<b>284,559</b>	340,891	<b>165</b>	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。於二零零八年十二月三十一日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣10,489,000元（二零零七年：人民幣10,489,000元），賬齡三年，所有款項已經於二零零九年一月收回。逾期且已發生減值損失的金額為人民幣9,213,000元（二零零七年：人民幣9,213,000元），賬齡三年；減值損失金額為3,844,000元（二零零七年：人民幣3,890,000元）；未逾期但已發生減值損失的金額為人民幣258,304,000元（二零零七年：人民幣258,304,000元），賬齡兩年，減值損失金額為人民幣25,831,000元（二零零七年：無）。

## 14. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(b) 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。於報告日期的最大借貸風險為以上所提及的各類應收款項，本集團不持有其餘間接擔保物。

(c) 於二零零八年和二零零七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。

應收共同控制實體、聯營公司和同系附屬公司的款項沒有減值損失。(二零零七年：無)

(d) 應收賬款及其他應收款項均以人民幣計價。

(e) 集團應收賬款減值準備變動如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	<b>33,358</b>	29,987
呆賬準備	<b>38,691</b>	14,376
壞賬轉回	—	(11,005)
處置子公司轉出	<b>(46)</b>	—
於十二月三十一日	<b>72,003</b>	33,358

以上金額包含了其他應收款項的呆賬準備人民幣42,328,000元(二零零七年：人民幣29,468,000)。

呆賬準備的計提和轉回已經包含在綜合損益表的管理費用中(附註26)。

(f) 應收賬款和其他應收賬款其他項中都沒有壞賬準備。

(g) 應收賬款及其他應收款項之公平值與賬面值相若。

## 15. 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(附註34)。

## 16. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行存款及現金	<b>2,147,142</b>	2,614,383	<b>68,586</b>	630,802

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
人民幣	<b>2,034,935</b>	2,526,569	<b>56,200</b>	630,802
美元	<b>41,307</b>	22,593	<b>12,386</b>	—
港幣	<b>70,900</b>	65,221	—	—
	<b>2,147,142</b>	2,614,383	<b>68,586</b>	630,802

## 17. 股本和股本溢價

二零零八年和二零零七年十二月三十一日止的股本和股本溢價如下：

	股數 (千)	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
已發行及繳足股本：				
於二零零七年一月一日				
和二零零七年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960	987,446	3,015,406
已發行及繳足股本：				
於二零零八年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960	987,446	3,015,406

## 18. 保留溢利

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一月一日	<b>761,359</b>	403,548	<b>563,359</b>	139,933
本年溢利	<b>382,890</b>	526,009	<b>184,337</b>	591,624
二零零七年／二零零六年末期股息	<b>(243,355)</b>	(121,678)	<b>(243,355)</b>	(121,678)
轉撥自法定公積金	<b>169,252</b>	(46,520)	<b>66,346</b>	(46,520)
十二月三十一日	<b>1,070,146</b>	761,359	<b>570,687</b>	563,359
相當於：				
十二月三十一日擬派末期股息	<b>162,237</b>	243,355	<b>162,237</b>	243,355
其他儲備	<b>907,909</b>	518,004	<b>408,450</b>	320,004
十二月三十一日	<b>1,070,146</b>	761,359	<b>570,687</b>	563,359

根據本公司及合併附屬公司各自之章程細則，各公司每年應按中國會計制度編制的財務報表所載之除稅後溢利的一定比例提取法定公積金。法定公積金可用於彌補本公司虧損或轉增資本。

## 19. 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	法定公益金 人民幣千元	
二零零七年一月一日	148,428	208,354	356,782
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值收益 — 扣除稅項	163,124	—	163,124
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23)	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	535,202	254,874	790,076
二零零八年一月一日	535,202	254,874	790,076
轉撥到保留溢利	—	(169,252)	(169,252)
可出售財務資產公平值損失 — 扣除稅項	(231,512)	—	(231,512)
處置待出售已落成物業的公平值轉回	(96,948)	—	(96,948)
收購附屬公司少數股東持有的權益	(111,932)	—	(111,932)
處置附屬公司部份權益給少數股東	(17,774)	—	(17,774)
二零零八年十二月三十一日	77,036	85,622	162,658

## 19. 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	法定公益金 人民幣千元	
二零零七年一月一日	177,304	105,448	282,752
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值收益 — 扣除稅項	163,124	—	163,124
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22)	12,755	—	12,755
二零零七年十二月三十一日	318,870	151,968	470,838
二零零八年一月一日	318,870	151,968	470,838
轉撥到保留溢利	—	(66,346)	(66,346)
可出售財務資產公平值損失 — 扣除稅項	(231,512)	—	(231,512)
二零零八年十二月三十一日	87,358	85,622	172,980

## 20. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付賬款	<b>10,340</b>	24,773	—	3,102
預收賬款	<b>1,796,081</b>	3,922,872	<b>583</b>	1,427
應付股利	<b>63,421</b>	28,605	<b>63,421</b>	28,605
應付少數股東股利	<b>528,699</b>	115,699	—	—
應計建築費用	<b>2,130,342</b>	2,010,509	<b>15,840</b>	39,900
應付聯營公司款項	<b>37,269</b>	—	<b>36,637</b>	—
應付附屬公司款項	—	—	—	150,000
應付共同控制實體款項	<b>18,783</b>	10,000	<b>18,783</b>	—
預收陽光新業地產之附屬公司款項	<b>128,000</b>	128,000	—	—
其他應付款項	<b>544,291</b>	330,201	<b>105,656</b>	129,266
	<b>5,257,226</b>	6,570,659	<b>240,920</b>	352,300

於二零零八年和二零零七年十二月三十一日，應付聯營公司款項和應付共同控制實體款項均無抵押、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，利率為5.75%，於二零零八年三月償還。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年以內	<b>9,621</b>	15,043	—	—
一年以上	<b>719</b>	9,730	—	3,102
	<b>10,340</b>	24,773	—	3,102

應付賬款與其他應付款項都是以人民幣為單位。

應付賬款及其他應付款項之賬面值與公平值相若。

## 21. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應繳營業稅	<b>32,936</b>	69,701	<b>5,385</b>	5,048
本期應繳所得稅				
— 中國所得稅	<b>172,893</b>	418,916	—	34,380
— 中國土地增值稅	<b>414,647</b>	279,232	—	—
其他	<b>3,346</b>	7,007	<b>1,478</b>	4,207
	<b>623,822</b>	774,856	<b>6,863</b>	43,635

## 22. 借貸

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款	<b>5,661,500</b>	3,550,000	<b>3,941,500</b>	3,150,000
其他貸款	—	309,415	—	—
	<b>5,661,500</b>	3,859,415	<b>3,941,500</b>	3,150,000
流動				
銀行貸款	<b>722,000</b>	2,319,138	<b>300,000</b>	1,700,000
其他貸款	<b>501,401</b>	214,840	—	—
	<b>1,223,401</b>	2,533,978	<b>300,000</b>	1,700,000
	<b>6,884,901</b>	6,393,393	<b>4,241,500</b>	4,850,000



## 22. 借貸 (續)

於二零零八年和二零零七年十二月三十一日，本集團的貸款需於以下期間償還：

	本集團				本公司	
	銀行貸款		其他貸款		其他貸款	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年以內	<b>722,000</b>	2,319,138	<b>501,401</b>	214,840	<b>300,000</b>	1,700,000
一至兩年	<b>1,821,500</b>	700,000	—	309,415	<b>541,500</b>	300,000
兩至五年	<b>2,890,000</b>	2,041,500	—	—	<b>2,600,000</b>	2,041,500
五年之內全部償還	<b>5,433,500</b>	5,060,638	<b>501,401</b>	524,255	<b>3,441,500</b>	4,041,500
五年以上	<b>950,000</b>	808,500	—	—	<b>800,000</b>	808,500
	<b>6,383,500</b>	5,869,138	<b>501,401</b>	524,255	<b>4,241,500</b>	4,850,000

資產負債表日貸款實際年利率如下：

	二零零八年		二零零七年	
	人民幣	美元	人民幣	美元
銀行貸款	<b>6.87%</b>	<b>NA</b>	6.24%	6.33%
其他貸款	<b>6.98%</b>	<b>6.63%</b>	6.84%	6.63%

銀行貸款人民幣4,241,500,000元(二零零七年：人民幣4,350,000,000元)以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土地使用權獲得的收益)作質押(附註8(b))。

銀行貸款人民幣1,242,000,000元(二零零七年：人民幣419,138,000元)以本集團開發中物業中賬面價值為人民幣454,051,000元(二零零七年：人民幣229,814,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權作抵押(附註8(b))。

銀行貸款人民幣300,000,000元(二零零七年：無)以酒店物業和土地使用權作抵押(附註6及7)。

## 22. 借貸 (續)

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：

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
6個月或以下	<b>2,333,414</b>	591,414	—	—
6-12個月	<b>4,241,500</b>	4,969,138	<b>4,241,500</b>	4,350,000
	<b>6,574,914</b>	5,560,552	<b>4,241,500</b>	4,350,000

本集團資產負債表日的固定利率貸款如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
	<b>309,987</b>	832,841	—	500,000

固定利率貸款和其他非流動貸款其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。

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
人民幣	<b>6,836,170</b>	6,321,808	<b>4,241,500</b>	4,850,000
美元	<b>48,731</b>	71,585	—	—
	<b>6,884,901</b>	6,393,393	<b>4,241,500</b>	4,850,000

本集團未使用的貸款額度如下：

	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
浮動利率		
— 一年後到期	<b>2,000,000</b>	2,900,000

貸款額度已經被安排用來為集團提供營運資金。

## 23. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 超過十二個月後收回 之遞延稅項資產	<b>52,275</b>	25,864	<b>13,305</b>	7,165
— 12個月以內收回 之遞延稅項資產	<b>48,278</b>	46,206	<b>27,616</b>	7,305
	<b>100,553</b>	72,070	<b>40,921</b>	14,470
遞延所得稅負債：				
— 超過十二個月後收回 之遞延稅項資產	<b>(75,758)</b>	(159,258)	<b>(17,128)</b>	(94,299)
— 12個月以內收回 之遞延稅項資產	<b>(66,475)</b>	(130,829)	—	—
	<b>(142,233)</b>	(290,087)	<b>(17,128)</b>	(94,299)
	<b>(41,680)</b>	(218,017)	<b>23,793</b>	(79,829)

## 23. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	<b>(218,017)</b>	46,130	<b>(79,829)</b>	(45,226)
於損益表中確認(附註29)	<b>29,047</b>	81,928	<b>26,451</b>	7,017
直接計入權益的稅金	<b>147,854</b>	(54,375)	<b>77,171</b>	(54,375)
收購附屬公司	—	(301,384)	—	—
處置附屬公司	<b>(564)</b>	—	—	—
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	<b>(41,680)</b>	(218,017)	<b>23,793</b>	(79,829)

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116,264,000元(二零零七年：人民幣373,252,000元) 確認遞延所得稅資產人民幣29,066,000元(二零零七年：人民幣93,313,000元)，未來應課稅收益的虧損將於二零零九年至二零一三年屆滿。

### 23. 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：

遞延所得稅資產：

	本集團						
	物業成本		未支付	提撥	土地		合計
	之差異	稅務虧損	的費用	呆賬準備	使用權攤銷	其他	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	人民幣千元
二零零七年一月一日	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
於損益表中確認	(9,949)	20,075	19,144	9,673	(9,791)	(105)	29,047
處置附屬公司	—	(564)	—	—	—	—	(564)
二零零八年十二月三十一日	—	52,282	27,306	15,808	—	5,157	100,553

	本公司				
	未支付	提撥	土地使用		合計
	的費用	呆賬準備	權攤銷	稅務虧損	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	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
於損益表中確認	1,893	3,215	(173)	21,516	26,451
二零零八年十二月三十一日	10,055	9,350	—	21,516	40,921

## 23. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債：

	本集團			本公司
	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	合計 人民幣千元	開發中 物業之 公平值收益 人民幣千元
二零零七年一月一日	(45,697)	—	(45,697)	(59,920)
直接計入權益	(54,375)	—	(54,375)	(54,375)
於損益表確認	5,687	104,031	109,718	7,241
收購一附屬公司	—	(10,588)	(10,588)	—
收購另一附屬公司	—	(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	12,755
二零零七年十二月三十一日	(84,701)	(205,386)	(290,087)	(94,299)
直接計入權益	83,222	64,632	147,854	77,171
二零零八年十二月三十一日	(1,479)	(140,754)	(142,233)	(17,128)

## 24. 退休福利責任

本集團下屬各子公司的僱員參與了各省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《強制性公積金計劃條例》設立的強積金計劃。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。

## 25. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	—	50,752
出售按公平值透過損益記賬的財務資產收益	552	21,577
土地退回補償 (附註8(a))	50,303	—
處置附屬公司收益	1,016	—
匯兌損失	(9,561)	(859)
其他	2,324	10,803
	<b>44,634</b>	<b>82,273</b>

## 26. 按性質列示費用

包含於銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用中的項目分析如下：

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
折舊	89,303	82,156
攤銷	2,583	2,384
提撥呆賬準備	38,691	3,371
僱員福利開支 (包括董事酬金)	121,067	155,316
廣告推廣費用	67,041	52,776
物業銷售成本	2,972,843	2,829,268
與酒店業務相關的存貨銷售成本	54,043	46,340
營業稅及其它稅項	290,970	280,246
辦公費用	22,591	18,594
核數師酬金	6,680	5,605
諮詢費用	7,478	16,151
銷售佣金	70,293	79,490
與酒店業務相關的能源費用	15,531	16,041
與酒店業務相關的管理費用和資產保養維修費用	23,321	32,627
其他	5,611	39,950
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	<b>3,788,046</b>	<b>3,660,315</b>

## 27. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪酬工資	<b>142,428</b>	176,245
社會保障成本	<b>25,522</b>	24,398
退休福利成本		
— 界定供款計劃	<b>11,451</b>	12,709
	<b>179,401</b>	213,352
減：開發中物業的資本化金額	<b>(58,334)</b>	(58,036)
	<b>121,067</b>	155,316

薪酬工資包括董事酬金

## (a) 退休福利成本—界定供款計劃

於二零零八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(二零零七年：無)。

包括於應付賬款及其他應付款項內的供款合共人民幣431,000元(二零零七年：人民幣639,000元)於年終未付。



## 27. 僱員福利開支 (續)

### (b) 董事和高級管理層酬金

二零零八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 僱主供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
劉曉光	—	2,420	—	—	2,420
唐軍	—	3,146	208	23	3,377
何光(i)	—	1,976	—	131	2,107
馮春勤	37	—	—	—	37
王正斌(i)	—	—	—	—	—
朱敏	37	—	—	—	37
麥建裕(i)	—	—	—	—	—
鄭啟成(i)	224	—	—	—	224
柯建民	242	—	—	—	242
俞興保(i)	112	—	—	—	112
李兆杰	130	—	—	—	130
俞昌建	11	—	—	—	11
魏建平	—	276	97	23	396
王琪	67	—	—	—	67
張巨興(ii)	—	111	12	2	125
曹桂杰(ii)	37	—	—	—	37
吳育強(ii)	18	—	—	—	18
	915	7,929	317	179	9,340

(i) 二零零八年十二月四日退任。

(ii) 二零零八年十二月五日獲委任。

## 27. 僱員福利開支 (續)

## (b) 董事和高級管理層酬金 (續)

二零零七年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 僱主供款 人民幣千元	合計 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	—	—	—	—	—
鄺啟成	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

上述董事和高級管理層酬金中不包含激勵基金，激勵基金相關內容請參見附註36(iii)(b)。

## 27. 僱員福利開支 (續)

### (c) 五位最高薪酬人士

本年度集團內五名最高薪酬人士包括三名(二零零七年：三名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘兩名(二零零七年：兩名)最高薪酬人士之酬金分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
基本工資，住房補貼和其他津貼和福利	<b>2,581</b>	1,739

其餘兩名(二零零七年：兩名)最高薪人士之酬金組別如下：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
酬金組別(人民幣)		
800,001 - 1,000,000	—	2
1,000,001 - 2,000,000	<b>2</b>	—

上述酬金中不包含激勵基金，激勵基金相關內容請參見附註36(iii)(b)。

### (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。

## 28. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
利息費用		
須於五年內全部償還的銀行貸款	<b>163,907</b>	158,527
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	<b>312,054</b>	211,814
須於五年內全部償還的其他貸款	<b>35,706</b>	34,094
	<b>511,667</b>	404,435
減：按資本化年利率6.66%至7.56% (二零零七年：5.91%至7.05%) 計入開發中物業之利息金額	<b>(273,496)</b>	(201,333)
融資成本	<b>238,171</b>	203,102
融資收入：		
銀行存款的利息收入	<b>(31,139)</b>	(39,237)
給予聯營公司及共同控制實體貸款的利息收入	<b>(27,491)</b>	(25,331)
給予其他貸款的利息收入	<b>(1,613)</b>	(3,787)
融資收入	<b>(60,243)</b>	(68,355)
	<b>177,928</b>	134,747

## 29. 所得稅費用

本集團於本年間並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備（二零零七年：無）。中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算。適用中國所得稅率為25%（二零零七年：33%）。

某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅條例按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減去可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

## 29. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本年所得稅		
— 中國所得稅	<b>303,992</b>	500,850
— 土地增值稅	<b>229,313</b>	173,979
合計	<b>533,305</b>	674,829
遞延稅項 (附註23)	<b>(29,047)</b>	(81,928)
所得稅費用	<b>504,258</b>	592,901

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 (25%) 而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>1,266,520</b>	1,319,768
按中國法定稅率25%計算所得稅 (二零零七年：33%)	<b>316,630</b>	435,524
無須課稅之收入	—	(1,838)
佔共同控制實體和聯營公司的溢利份額	<b>(5,191)</b>	(19,287)
不可扣稅之支出	<b>2,108</b>	695
較高的中國土地增值稅率的影響	<b>171,985</b>	116,566
沒有確認的稅損	<b>18,726</b>	38,179
新稅法施行使遞延所得稅項轉回 (附註23)	—	23,062
所得稅費用	<b>504,258</b>	592,901

### 30. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利人民幣184,337,000元(二零零七年：人民幣591,624,000元)。

### 31. 每股溢利(基本和攤薄)

每股基本溢利是根據本年度權益持有人應佔溢利和本年度已發行在外股份之加權平均股數計算。

	截至十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>382,890</b>	526,009
已發行普通股的加權平均數(千)	<b>2,027,960</b>	2,027,960
每股溢利(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<b>18.88</b>	25.94

本集團在二零零八年及二零零七年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄溢利與每股基本溢利相等。

### 32. 股息

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

於二零零九年三月二日舉行之董事會會議上，董事會提議擬派二零零八年度末期股息每股人民幣0.08元，合計人民幣162,237,000元；該股利分配政策將在二零零九年四月七日舉行的年度股東大會經股東審批，該股利分配未作為應付股息列示於財務報表，但將影響二零零九年度留存收益。

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

### 33. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
稅前溢利	<b>1,266,520</b>	1,319,768
提撥呆賬準備	<b>38,691</b>	3,371
共同控制實體之分佔業績	<b>(21,315)</b>	(48,493)
聯營公司之分佔業績	<b>553</b>	(9,951)
處置一聯營公司的淨收益	—	(103,184)
處置附屬公司的淨收益	<b>(1,016)</b>	—
處置按公平值透過損益記賬的財務資產收益	<b>(552)</b>	(21,577)
出售可出售財務資產收益	—	(50,752)
匯兌損失／(收益)	<b>9,561</b>	(11,792)
折舊	<b>89,303</b>	82,156
攤銷	<b>2,583</b>	2,384
處置物業、廠房和設備(收益)／損失(附註b)	<b>(410)</b>	39
利息收入	<b>(60,243)</b>	(68,355)
利息費用	<b>238,171</b>	203,102
營運資金變動前之經營溢利	<b>1,561,846</b>	1,296,716
受限制銀行存款結餘減少／(增加)	<b>70,356</b>	(45,741)
存貨減少	<b>2,750</b>	8,430
待出售已落成物業之增加	<b>(1,892,735)</b>	(1,302,915)
開發中物業減少／(增加)	<b>267,520</b>	(2,201,405)
應收賬款及其他應收款項(增加)／減少	<b>(1,592,467)</b>	967,623
應付賬款及其他應付款項增加	<b>1,315,071</b>	112,504
經營活動之現金流出	<b>(267,659)</b>	(1,164,788)

#### (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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬面淨值	<b>2,846</b>	1,989
出售物業、廠房和設備收益／(損失)	<b>410</b>	(39)
出售物業、廠房及設備收入	<b>3,256</b>	1,950

### 34. 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。於二零零八年，未清償擔保金額為人民幣2,826,257,000元（二零零七年：人民幣2,143,607,000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) 於二零零八年十二月三十一日，本公司除對附屬公司的人民幣600,000,000元（二零零七年：人民幣600,000,000元）長期銀行貸款以及一共同控制實體的人民幣零元（二零零七年：100,000,000）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。

### 35. 承擔

#### (a) 資本性承擔

開發性物業及土地使用權之開發成本的資本性承擔分析如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
開發中物業		
已簽約但未撥備	<b>1,379,629</b>	1,390,818
已批准但未簽約	<b>8,385,950</b>	4,437,740
	<b>9,765,579</b>	5,828,558
土地使用權		
已簽約但未撥備	<b>335,497</b>	2,278,037
	<b>10,101,076</b>	8,106,595



### 35. 承擔 (續)

#### (b) 經營性租賃承擔

本集團很多辦公室已簽訂了不可撤銷的經營性租賃協定。租賃期為一至三年，並且大部分租賃合同都可在協定期滿按市場利率續簽。

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年之內	<b>7,258</b>	3,688	<b>1,577</b>	1,051
一至兩年	<b>5,061</b>	1,621	<b>1,051</b>	—
兩至三年	<b>1,791</b>	270	—	—
	<b>14,110</b>	5,579	<b>2,628</b>	1,051

#### (c) 投資承擔

	本集團及本公司	
	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
共同控制實體	<b>274,644</b>	—
附屬公司	<b>187,952</b>	114,000
聯營公司	<b>327,472</b>	266,472
	<b>790,068</b>	380,472

### 36. 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47.21%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「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、及其他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信息都得到了披露。

除了在綜合財務報表其他地方披露的關聯方數據，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：

## 36. 關聯方交易 (續)

## (i) 關聯方交易

關聯方	交易性質	於十二月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(a) 共同控制實體	利息收入	—	8,705
(b) 聯營公司	利息收入	<b>27,491</b>	16,626
(c) 聯營公司	備金(i)	<b>45,121</b>	47,145
(d) 附屬公司之少數股東	利息費用	<b>31,763</b>	33,278
(e) 國有控股企業	利息收入	<b>30,323</b>	45,529
	銷售貨品及服務	—	1,443,934
	購買貨品及服務	<b>1,216,423</b>	673,480
	接受銀行貸款	<b>3,550,000</b>	1,400,000
	償還銀行貸款	<b>1,744,730</b>	1,667,000
	利息費用	<b>449,024</b>	254,537

附註：

(i) 應付聯營公司的備金是按照物業售價的1%至1.6% (二零零七年：1.2%至1.8%) 計算。

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。

### 36. 關聯方交易 (續)

#### (ii) 關聯方餘額

	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(a) 銀行存款 國有銀行	<b>2,167,596</b>	2,698,358
(b) 應收賬款 國有控股企業	<b>276,260</b>	346,921
(c) 銀行貸款 國有銀行	<b>6,383,500</b>	5,150,000
(d) 應收發起人款項	—	35,974
(e) 應付母公司款項	—	6,399
(f) 其他應收款項淨值 國有控股企業	<b>45,693</b>	37,180
(g) 其他應付款項 國有控股企業	<b>3,035</b>	3,878

除銀行存款與銀行貸款，應收應付款項於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零零八年十二月三十一日，本集團對此類應收款項提撥的呆賬準備為人民幣43,668,000元（二零零七年：人民幣17,837,000元），計入二零零八年十二月三十一日止年度損益表的呆賬準備為人民幣25,831,000元（二零零七年：人民幣3,832,000元）。

### 36. 關聯方交易 (續)

#### (iii) 重要管理層薪酬

(a) 已付或應付未付的重要管理層的薪酬如下所示：

	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪水及其它短期僱員福利	<b>18,825</b>	14,748
離職後福利	<b>315</b>	278

上述重要管理層薪酬中不包含激勵基金，激勵基金相關內容請參見以下附註(b)。

(b) 二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准公司採納《長期激勵基金計劃》(以下簡稱「激勵計劃」)。由於公司二零零七年度經營業績滿足激勵基金提取條件，於二零零七年底提取激勵基金人民幣20,000,000元。激勵基金分配按照激勵計劃執行，即公司董事會和監事會成員的激勵基金分配額度為激勵基金總額的10%，公司高級管理人員、公司核心管理和技術骨幹的激勵基金分配額度為激勵基金總額的90%，公司高級管理人員的分配額度為激勵基金總額的60%。董事、監事的分配方案已經二零零八年五月五日召開的周年股東大會批准並公告，將二零零七年度激勵基金總額的6%分配予董事長，其餘4%分配予非執行董事和監事。公司非執行董事麥建裕自願放棄激勵基金分配。

公司二零零八年度經營業績滿足激勵基金提取條件，已於二零零八年底計提激勵基金人民幣12,000,000元，具體分配方案將提交二零零九年四月七日召開的週年股東大會審議。

#### (iv) 成立一家新的共同控制實體

本公司於二零零八年四月與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，該公司之總投資總額為95,000,000美元。本公司與Reco Ziyang 之出資比例為各50%並且按出資比例享有該新成立之共同控制實體權益和收益。

## 36. 關聯方交易 (續)

### (v) 轉讓附屬公司股權

本公司於二零零八年三月分別將持有的天津首創新港置業有限公司(「天津新港」)及天津首創新園置業有限公司(「天津新園」)45%的股權分別以人民幣4,500,000元的價格轉讓給Reco Ziyang。轉讓後本公司對天津新港和天津新園的持股比例均從100%變為55%。

### (vi) 處置附屬公司

本集團於二零零八年四月將持有的天津首創新青置業有限公司(「天津新青」)和天津首創新明置業有限公司(「天津新明」)60%的股權轉讓給Reco Ziyang，轉讓價格均為人民幣6,000,000元。本集團對於天津新青及天津新明的股權轉讓確認的投資收益分別為人民幣5,000元及人民幣1,011,000元。此後，天津新青和天津新明成為本公司持股比例為40%的聯營公司。

## 37. 期後事項

本公司於二零零九年二月十日將持有的天津伴山45%的股權以人民幣92,400,000元的價格轉讓給Reco Ziyang。轉讓後，本公司對天津伴山的持股比例從100%變為55%。



[www.bjcapitalland.com](http://www.bjcapitalland.com)