

Innovating Life
Creating Value

2009 年報



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868

目錄

公司資料	2
上市資料	3
財務資料摘要	4
物業組合一覽	6
年度大事紀要	12
年度主要獎項一覽	14
董事長報告	16
管理層討論和分析	20
董事、監事及高級管理人員簡介	43
董事會報告	47
企業管治報告	55
監事會報告	66
獨立核數師報告	67
綜合資產負債表	68
資產負債表	70
綜合損益表	72
綜合全面收入報表	73
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	76
綜合賬目附註	78

公司資料

董事

執行董事

劉曉光先生(董事長)
唐軍先生(總裁)
張巨興先生

非執行董事

馮春勤先生
曹桂杰女士
朱敏女士

獨立非執董事

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

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
中國工商銀行
中國銀行

H股股份代號

香港聯合交易所	2868
路透社	2868.HK
彭博	2868HK

每手買賣單位

H股股份	2,000
------	-------

H股股份過戶登記處

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

投資者關係聯絡

電郵：kittycheung@bjcapitalland.com.cn

H股股份之資料

	二零零九年			二零零八年		
	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	1.44	0.74	422,487,479	5.10	2.53	318,383,770
第二季	3.53	1.29	800,466,270	3.72	2.10	218,357,511
第三季	4.03	2.66	674,367,056	2.41	0.94	298,161,494
第四季	4.31	2.76	449,433,212	1.45	0.48	502,425,710

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。
 於二零零九年十二月三十一日之收市價：港幣3.50元。

財務資料摘要

財務概要*

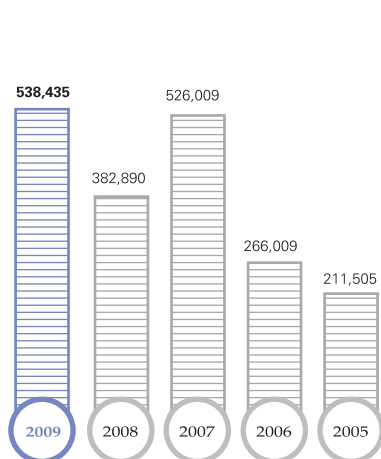
(人民幣千元，除非另作說明)

截至十二月三十一日止年度	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
營業額	5,393,150	5,167,098	4,870,929	2,039,352	1,134,769
除稅前溢利	1,510,295	1,266,520	1,319,768	357,371	230,559
所得稅費用	(622,005)	(504,258)	(592,901)	(121,012)	(38,242)
本年溢利	888,290	762,262	726,867	236,359	192,317
應佔溢利：					
本公司權益持有人	538,435	382,890	526,009	266,009	211,505
少數股東權益	349,855	379,372	200,858	(29,650)	(19,188)
	888,290	762,262	726,867	236,359	192,317
於十二月三十一日	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
總資產	22,421,735	19,067,502	19,803,326	15,386,861	10,058,779
總負債	15,744,990	12,908,182	14,045,002	10,720,930	6,873,312

* 註：上表為本集團經營業績、資產及負債之概要。

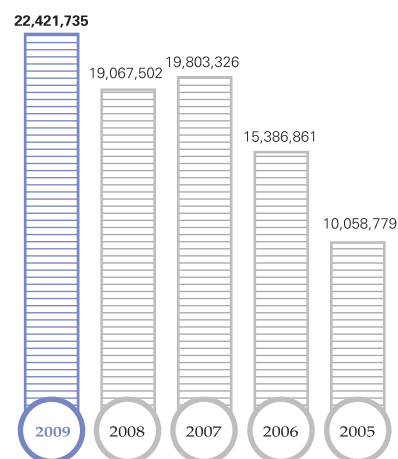
本公司權益持有人應佔溢利

(人民幣千元)



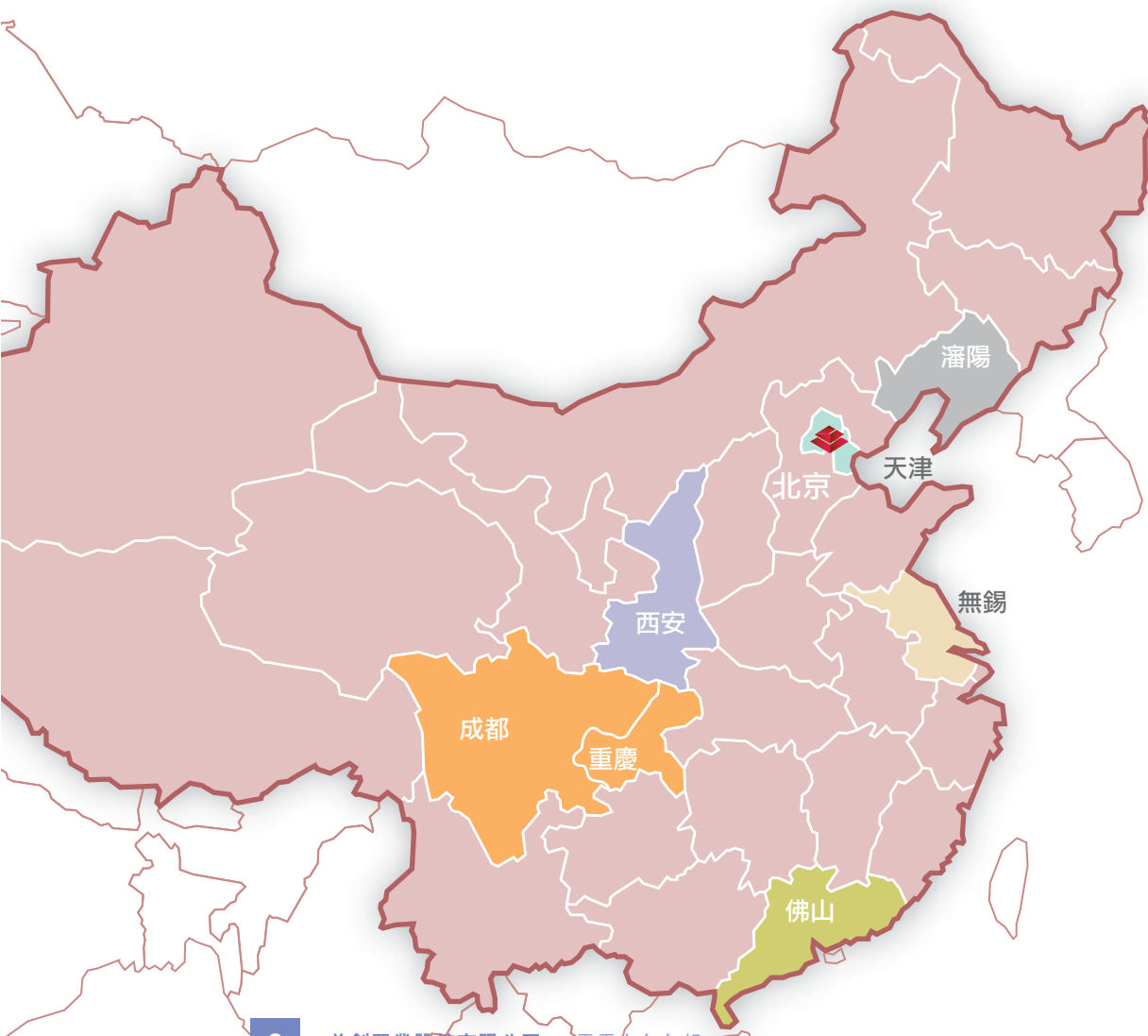
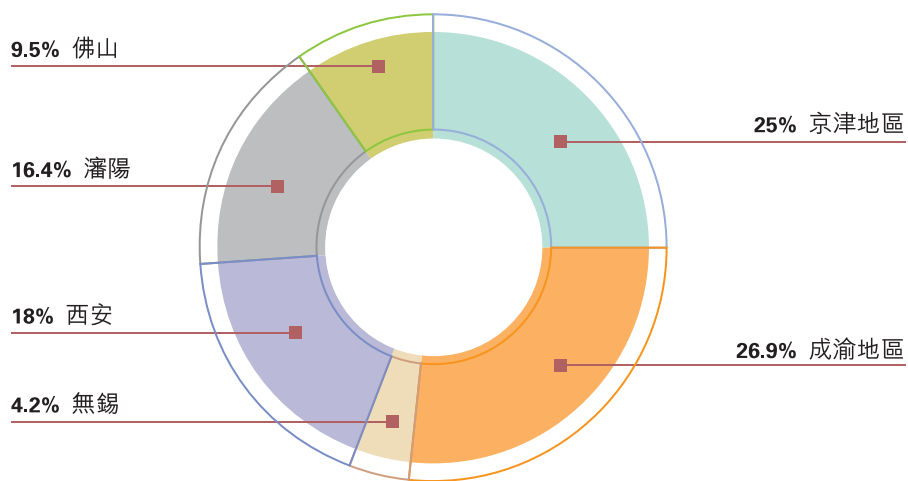
總資產

(人民幣千元)





物業組合一覽





物業組合一覽

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 總建築面積 (平方米)	概約尚未 銷售可售 地上面積 (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	25,000	21,800	2009
5	北京國際中心	北京市朝陽區	公寓／商業	100%	86,300	179,800	135,800	
5.1						37,800	37,800	2007
5.2						15,000	5,800	2010
5.3						74,700	57,800	2011
5.4						52,300	34,400	2012
6	和平里De小鎮	北京市朝陽區	住宅／商業	50%	116,000	68,700	48,200	2011
7	北京A-Z Town	北京市朝陽區	商業	100%	122,500	27,400	5,300	2009
8	北環中心	北京市西城區	寫字樓／商業	100%	28,000	69,500	43,300	2010
9	北京房山黃辛莊項目	北京市房山區	住宅	50%	175,489	311,100	267,000	
9.1						97,500	82,200	2011
9.2						213,600	184,800	2012
10	天津寶翠花都	天津市北辰區	住宅／商業	55%	330,900	15,600	15,600	
10.1						1,700	1,700	2009
10.2						13,900	13,900	2011
11	天津首創國際城	天津市塘沽區	住宅／商業	55%	233,336	420,100	320,100	
11.1						8,000	0	2009
11.2						22,600	12,100	2010
11.3						172,500	141,700	2011
11.4						57,900	48,200	2012
11.5						159,100	118,100	2013

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 總建築面積 (平方米)	概約尚未 銷售可售 地上面積 (平方米)	預計 完成時間 (年)
12	天津華明項目	天津市東麗區	住宅／商業	40%	271,800	256,800	248,500	
12.1						10,900	9,600	2010
12.2						88,500	88,500	2011
12.3						106,400	102,700	2012
12.4						51,000	47,700	2013
13	天津西青項目	天津市西青區	住宅／商業	40%	151,600	195,100	166,900	
13.1						58,800	46,600	2012
13.2						136,300	120,300	
14	天津雙港121項目	天津市津南區	住宅／商業	55%	255,000	306,600	275,500	
14.1						120,800	119,200	2011
14.2						185,800	156,300	2012
15	天津雙港122項目	天津市津南區	住宅／商業	55%	183,500	277,500	243,900	
15.1						122,300	108,700	2012
15.2						155,200	135,200	
16	成都A-Z Town	四川省成都市成華區	住宅／商業	55%	68,300	45,300	14,100	
16.1						25,600	4,300	2009
16.2						19,700	9,800	2010
17	成都首創國際城	四川省成都市成華區	住宅／商業	100%	78,200	361,900	290,400	
17.1						18,300	5,600	2009
17.2						187,500	154,000	2011
17.3						109,900	85,800	2012
16.4						46,200	45,000	2013
18	成都北泉路項目	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業	55%	75,000	390,000	314,900	
18.1						176,400	132,500	2012
18.2						213,600	182,400	
19	成都川師大項目	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業	55%	106,800	540,900	436,000	
19.1						225,300	184,700	2012
19.2						315,600	251,300	
20	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／商業	30%	145,800	545,700	466,900	
20.1						96,000	73,900	2010
20.2						73,600	69,100	2012
20.3						141,800	134,600	2013
20.4						234,300	189,300	

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 總建築面積 (平方米)	概約尚未 銷售可售 地上面積 (平方米)	預計 完成時間 (年)
21	瀋陽銀河灣項目	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅／商業	50%	471,400	865,000	835,000	
21.1						64,200	56,500	2010
21.2						297,200	286,900	2012
21.3						503,600	491,600	
22	無錫首創雋府	江蘇省無錫市錫山區	住宅	60%	163,000	130,900	102,900	
22.1						33,100	20,600	2009
22.2						97,800	82,300	2011
23	無錫機場路項目	江蘇省無錫市新區	住宅	100%	96,600	232,500	201,400	
23.1						77,700	65,800	2011
23.2						154,800	135,600	2012
24	西安鳳城路項目	陝西省西安市 經濟技術開發區	住宅／商業／ 寫字樓／酒店公寓	40%	355,400	1,551,000	1,232,400	
24.1						4,700	2,100	2010
24.2						251,700	221,200	2011
24.3						185,500	153,000	2012
24.4						1,109,100	856,100	
25	重慶鴻恩寺項目	重慶市江北區	住宅／商業	50%	229,300	981,300	805,300	
25.1						312,700	257,200	2012
25.2						668,600	548,100	
26	廣東佛山三水項目	佛山市三水區	商業／酒店公寓	50%	652,900	822,000	736,600	
26.1						159,000	150,000	2013
26.2						663,000	586,600	
合計						8,619,700	7,227,800	

註：

1. 表列資料截至二零零九年十二月三十一日。
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. 開發中物業的概約尚未銷售總建築面積為未簽約的總建築面積，依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。
5. 開發中物業的概約尚未銷售可售地上面積為未簽約的地上可銷售面積，依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。



年度大事紀要

2009年3月，集團在西安經濟技術開發區舉辦了「共創城市新中心暨西安首創國際城啟動儀式」活動。集團開發規模最大項目登陸西安，攜手當地政府，共創城市新中心。

2009年5月，集團旗下北京禧瑞都、天津溪緹郡和西安首創國際城三盤同開，首日實現認購金額人民幣6億元，認購率超過50%。

2009年6月，集團成功購入北京朝陽區郎家園6號地，成交價人民幣3.4億元。項目位於北京市CBD核心區，土地面積約2.3萬平方米。

香港各大傳媒派代表集體赴京考察集團旗下豪宅項目——首創•禧瑞都及首創•緣溪堂。考察結束後，集團還與到訪的香港各大傳媒舉辦了座談會，共同探討北京房地產市場發展和未來走勢。

2009年7月，集團在香港舉辦「首創置業豪宅投資推介會」，推介旗下頂級豪宅首創•禧瑞都和首創•緣溪堂，受到香港投資者熱烈追捧。





2009年9月，集團成功發行五年期公司債人民幣10億元，票面利率6.5%。

集團與著名調查公司蓋洛普簽約，全面啟動員工滿意及客戶滿意調查工作。

北環中心5號樓實現整售，簽約金額人民幣8.4億元。

2009年10月，集團公司債在上海證券交易所掛牌上市，首創置業成為首家公司債成功發行上市的H股地產公司，標誌著集團已經成功打通香港和內地兩個資本市場的融資平臺。

集團簽訂天津市武清區高村鄉290萬平方米土地開發整理協議，提前佈局京津一體化發展方向。

集團一至十月累計簽約銷售金額突破人民幣百億元，標誌著首創置業跨入了全新的發展階段。

2009年11月，集團與建設銀行北京分行簽署戰略合作協定，獲得建設銀行人民幣100億元綜合授信。

集團不斷發揮綜合營運優勢，創新產業運營模式，取得重大突破，新增廣東佛山和浙江湖州兩個綜合體項目，預計新增土地儲備總建築面積240萬平米，相關手續正在辦理中。

2009年12月，集團通過收購北京安順園房地產開發有限公司股權，獲得其在北京市房山區黃辛莊的房地產項目，新增土地儲備總建築面積31萬平米。

年度主要獎項一覽

獲獎單位	所獲獎項	評選主辦單位	評選日期
北京禧瑞都、緣溪堂	2008-2009新浪樂居高端不動產獎	新浪網、中國房地產業協會	2009年3月
首創置業	2009中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10	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	2009年6月
天津首創國際城	中國地產金磚獎之2009年度人居經典大獎	《21世紀經濟報導》與博鰲21世紀房地產論壇組委會	2009年7月
劉曉光董事長	2009卓越貢獻人物	藍籌地產、新浪樂居、中國房地產及住宅研究會、全國工商聯房地產商會	2009年9月



年度主要獎項一覽

獲獎單位	所獲獎項	評選主辦單位	評選日期
首創置業	2009中國國有房地產 企業品牌價值TOP10	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	2009年9月
首創置業	連續六年蟬聯「藍籌地產企業」 2009年度中國最佳僱主企業	經濟觀察報，地產中國網、 新浪房產 國際人力資源管理協會、 中國最佳僱主年度評選組委會、 中企聯合(北京)人力資源管理中心	2009年10月





二零零九年 中國經濟企穩回升， 房地產行業創歷史新高

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二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

二零零九年，中央為應對國際金融危機推出一籃子經濟刺激計劃、實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，在此宏觀背景下，中國房地產市場成功反彈。二零零九年初貫徹房地產優惠政策，房產消費的信心得以重新樹立，二零零八年市場積壓的剛性需求集中釋放，市場開始回暖。二季度後，隨著改善型需求和投資性需求逐漸活躍，成交量呈「井噴」式上漲，成交均價也迅速企穩回升。政府開始加大土地供給，整頓市場秩序，年內房地產市場成交量和成交金額均創下歷史新高。房地產開發企業在解決了資金的束縛後，又在全國範圍內展開了新一輪擴張。一時間，樓價、地價迭創新高，資產價格呈現出過熱的苗頭，年末為防範資產價格泡沫擴大，

中央政府果斷出手，本著「有保有壓，區別對待」的原則，加大對投資炒房的打擊力度，重點遏制房價過快上漲，政策取向由「扶持、刺激」轉變為「鼓勵自住性需求，控制投資性需求，遏制投機性需求」。同時，加大保障性住房的投資和建設力度，逐步緩解房地產市場的結構性矛盾，為中國房地產行業長期健康成長營造良好的政策氛圍。

二零零九年全年，集團營業額為人民幣5,393,150,000元，較去年同期上升4.4%，權益持有人應佔溢利為人民幣538,435,000元，較去年同期上升40.6%。簽約銷售面積約為101萬平方米，簽約總收入約達人民幣106億元，分別較去年同期大幅上升199%和183%。董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.11元。

二零零九年，集團成功把握市場需求漸次釋放的有利時機，推出充足貨源，在售項目由二零零八年的11個增加至15個，其中，包括城市高端住宅項目——北京禧瑞都、北京緣溪堂；低密度人文社區——天津溪綫郡、無錫首創雋府等，以及集團精心打造的全新系列產品線國際化高檔社區——天津首創國際城、成都首創國際城、瀋陽首創國際城和西安首創國際城。此外，集團還推出北京北環中心寫字樓項目，以豐富集團在售項目產品類型，強化集團綜合營運優勢。期內，集團在售項目產品結構合理，契合不同客戶需求，價格具有競爭優勢，各項目銷售全面報捷，量價齊升，簽約金額首次突破百億大關，取得了歷史性的突破。

二零零九年十月集團成功於境內資本市場發行上市人民幣10億元5年期公司債券，票面利率6.5%，標誌著集團拓寬融資管道，優化財務結構取得實質性突破。公司成功發行債券不僅為集團業務擴張提供了長期穩定的發展資金，也預示著集團回歸境內資本市場取得實質性進展。





回顧期內，面對競爭激烈和地王頻出的土地市場，集團始終恪守審慎的投資原則，加強與母公司在基礎設施業務領域的協同互動，成功取得京津高速公路天津武清段290萬平方米土地開發整理權，超前把握城市群擴張規律，提前鎖定優質資源。集團堅持發揮綜合營運優勢，實施差異化競爭策略，創新業務發展模式，尋求地產開發與產業發展相結合的業務拓展機會，與國際知名商業連鎖運營商達成協定，共同開發廣東佛山和浙江湖州兩個大型商業綜合體項目。期內，集團還通過項目併購的方式取得北京房山黃辛莊住宅開發項目，低成本積累土地資源。同時，集團並未放棄公開市場機會，於二零零九年上半年成功購入北京CBD核心區郎家園6號土地開發整理權，積極推進土地一二級開發聯動。截至二零零九年底，集團擁有土地儲備總建築面積862萬平方米，其中集團權益面積455萬平方米，足夠未來四至五年發展，且隨著廣州佛山項目和浙江湖州項目股權交易全部完成，集團土地儲備總建築面積將達到1,020萬平方米，其中權益面積577萬平方米。

二零零九年房地產市場在各級政府一系列刺激計劃的作用下，取得了爆發式的增長，不論是銷售面積還是銷售價格都創下歷史新高。房地產企業呈現兩極分化趨勢，強者恆強，領先企業在獲取土地資源和資金方面的優勢更明顯，中小房企面臨被淘汰的危險，市場競爭日趨專業化、差異化。雖然行業長期上行的方向沒有大的改變，但行業的發展方式已經開始嬗變。在一系列的宏觀調控持續校正和外部環境的變化下，房地產市場的發展模式正面臨轉折。

董事長報告

首創置業作為領先的大型地產綜合營運商之一，多年來在挖掘客戶複合需求，創新業務運營模式、推動產品系列化、標準化複製等方面積累了豐富的運營經驗。二零二零年，集團根據長期發展戰略及二零二零年市場可能出現的變化制定了「堅定目標，穩健增長，差異競爭，創新發展」的經營方針，契合目標客戶複合需求，堅持綜合營運優勢，加強與母公司協同互動，創新業務拓展方式，實施差異化競爭策略，深入探索住宅開發與產業發展相結合的運營模式，加快現有項目開發節奏，保持彈性，避免公司業績隨行業波動而被動起伏，為公司經營業績的持續穩定增長奠定堅實的基礎，實現客戶價值、股東價值、員工價值的協調增長。

最後，本人謹代表董事會向客戶、業務夥伴及各位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。憑藉集團綜合性的業務基礎、差異化的競爭優勢和創新的發展策略，首創置業銳意推動中國房地產市場持續發展，並致力於成為中國最具價值的地產綜合營運商。

劉曉光

主席

香港，二零二零年二月八日





二零零九年中國經濟成功保八 房地產行業實現「V」型反彈

經營環境分析

全國房地產市場概述

二零零九年，世界經濟在各國政府刺激政策的作用下開始逐步復蘇，中國經濟復蘇強度明顯強於世界其他主要經濟體。二零零八年四季度以來，為「保增長」而出台的一系列擴內需政策收到明顯效果，中國經濟總體呈現加速復蘇態勢。全年國內生產總值人民幣335,353億元，比上年增長8.7%。二零零九年城鎮居民人均可支配收入人民幣17,175元，比上年增長8.8%，扣除價格因素，實際增長9.8%。二零零九年全國房地產開發投資人民幣36,232億元，同比增長16.1%。出口疲軟是迄今為止中國經濟復蘇基礎不穩固的關鍵因素。鑒於房地產行業具有消費和投資的雙重屬性，未來需求依然有望保持強勁增長，房地產行業在支撐經濟復蘇和可持續增長方面將繼續發揮重要作用。

二零零八年底，中央政府出台了促進房地產市場健康發展的若干意見，對住房消費給予相應的政策優惠，降低了住房消費和交易中的稅費負擔，經過房地產市場持續一年的觀望期，市場累積了一批具有購房需求和購買能力的自住型和改善型消費者，政策刺激和房價的回調為他們進入市場提供較好時機。二零零九年房地產市場快速回暖，出現銷售旺盛、市場成交活躍、房價水準不斷攀升的局面。



二零零九年，全國商品房銷售面積93,713萬平方米，同比增長42.1%。其中，商品住宅銷售面積增長43.9%。商品房銷售額人民幣43,995億元，同比增長75.5%。其中，商品住宅銷售額增長80%。全國房地產開發企業房屋施工面積31.96億平方米，同比增長12.8%；房屋新開工面積11.54億平方米，同比增長12.5%；房屋竣工面積7.02億平方米，同比增長5.5%，其中，住宅竣工面積5.77億平方米，增長6.2%。竣工面積自二零零五年起連續五年低於銷售面積，二零零九年房地產市場供需差距進一步拉大，供需矛盾日益加劇。二零零九年，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲7.8%，新建住宅銷售價格同比上漲9.1%。

二零零九年，伴隨商品房銷售回暖，土地市場持續升溫，全國土地出讓金總金額達人民幣1.5萬億元，多數城市土地出讓金收入增長超過了100%，其中，杭州人民幣1,054億元，上海人民幣1,043億元成為土地出讓金超過人民幣千億元的兩個城市，北京以人民幣928億元排名第三，天津土地出讓金收入人民幣732億元。二零零九年，在住宅市場火爆和寬鬆的金融政策背景下，市場活躍程度已經超過二零零七年，大批「地王」誕生，國有企業取代民營企業成為土地市場上最為活躍的參與者，品牌開發企業和大型國有開發企業有更寬鬆的融資管道，有更多的資金實力增加優質的土地儲備。二零零九年全國住宅用地平均成交樓面地價每平方米人民幣2,035元，同比增加36%。樓面地價排名前10名的住宅用地平均樓面地價為人民幣26,365元/平方米，而二零零七年為人民幣16,234元/平方米。從土地供應情況來看，住宅用地供應量同比增加近40%。大量土地上市以及新開工量的增加，將一定程度緩解樓市供需矛盾。未來，土地市場的熱度將由一線城市向二三線潛力城市蔓延，由市中心向基礎較好的郊區蔓延，不僅表現在成交量上而且表現在價格上。

管理層討論和分析

房地產作為中國經濟復蘇的重要支柱，政府短期不會採取嚴厲打壓措施，但部分城市房價上漲過快，受到決策層高度關注。從近期出台的「國十一條」和五部委聯手打擊開發商囤地行為等系列政策看出，中央對二零一零年的房地產調控基調是有效增加市場供應、遏制部分城市房價過快上漲。在房地產調控問題上，除了「土地」和「資金」兩個常規的著力點外，中央及地方政府正日益注重加強推進保障性住房建設，完善房地產市場的供應結構，促進其健康平穩發展。當前，經濟刺激計劃正逐步退出，政府對房地產業的調整政策也趨於收緊，房地產市場經過前期的高位運行，二零一零年隨著供應量的增加，市場將面臨較大調整壓力。經驗表明，政府的每一次重大政策調整都會在短期內導致投資增速下滑。在此背景下，對房地產政策進行局部調整以防止過度投機就顯得非常必要。這樣做不僅不會打破房地產行業的長期增長趨勢，反而更有助於行業的持續健康發展。集團仍然對二零一零年的中國房地產市場保持謹慎樂觀的判斷。

(資料來源：國家統計局、國家發改委)

二零零九年集團重點聚焦京津等具有先發優勢的區域，鞏固已進入城市的市場地位，超前把握城市群發展規律，挖掘潛力區域。二零零九年，集團成功獲得廣東佛山和浙江湖州兩個商業綜合體項目，首次進入珠三角區域，並進一步拓展集團在長三角區域的市場地位。總體來看，集團進入的主要城市經濟增長較快，居民收入持續提高，收入結構不斷改善，房地產開發投資逐漸恢復，房地產市場需求旺盛。

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	335,353	8.7%	17,175	9.8%	36,232	16.1%
北京	11,866	10.1%	26,738	9.6%	2,338	22.5%
天津	7,501	16.5%	21,430	11.4%	735	12.5%
瀋陽	4,359	14.1%	18,560	9.1%	1,189	17.6%
成都	4,380	14.5%	18,650	10.1%	945	3.6%
重慶	6,529	14.9%	15,749	11.4%	1,239	25%
西安	2,719	14.5%	18,963	24.7%	696	28.9%
無錫	5,000	11.5%	25,030	10%	349	4.49%
佛山	4,743	13.5%	24,578	9.3%	404	15%
湖州	1,112	10.2%	23,242	7.3%	110	3.4%

北京房地產市場概述

經歷了二零零八年的全面調整後，二零零九年北京房地產市場呈現出回暖、井噴、高位盤整的繁榮景象。房地產領域各項經濟指標全面回升，房地產開發投資高速增長，土地交易和房屋交易市場持續火爆，交易價格持續走高。「供應不足，價格居高不下」是當前北京房地產市場的主要特徵。雖然土地一級開發全面啟動，但真正形成有效供應仍需一段時間，短期內市場供應仍顯不足。

奧運會強化了北京多中心的城市格局，住宅郊區化成為大勢所趨，這將有助改變現在市區人口過度聚集的狀況，形成新的房地產投資區域，一些原本較偏遠地段或城市改造地段成為房地產業發展新的空間與熱點。尤其是隨著軌道交通快速發展，新城和南城建設步伐加快，提高了相關地段的附加價值和投資潛力，勢將帶動相關地段房價走高。

二零零九年，北京市全年銷售商品房(含現房和期房)2,362.3萬平方米，比上年增長76.9%，其中，商品住宅1,880.4萬平方米，增長82.3%，十二月份房屋銷售價格比上年上漲9.2%，其中，新建住宅上漲13.9%，環比已連續十個月上漲。

(資料來源：北京市統計局、北京房地產交易管理網、國家統計局)



管理層討論和分析

天津房地產市場概述

二零零九年，在危陋房屋和基礎設施拆遷改造拉動下，天津房地產市場需求明顯增加，隨著天津城市建設新規劃正式出台和中央調整天津濱海新區行政區劃，實施國家發展戰略，進一步加快濱海新區開發開放，京津一體化進程全面提速。目前，天津處於高速發展階段，城市建設的力度不斷加大，濱海新區三區合併將加速外來人口的增加，因此，天津的房屋需求源源不絕，而大規模的開發也為市場提供了充足的供應，這將有利保證樓市穩定增長。

除了城市經濟建設發展的特殊條件外，天津房價與一線城市相比仍有較大距離，具有價值窪地優勢，在購房落戶政策的刺激下，投資購房和外地購房交易比例逐年上升。二零零九年，天津商品住宅價格也出現大幅度上揚，尤其是濱海新區，價格一路飆升，目前均價突破萬元大關。二零零九年，天津市商品住宅累計銷售1,329.6萬平方米，同比增長165.8%，成交均價進一步攀升至每平方米人民幣7,408元，增幅為7.2%。

(資料來源：天津市統計局、國家統計局、中國指數研究院)

瀋陽房地產市場概述

二零零九年，在25條「房產新政」等優惠政策的推動下，瀋陽房地產市場保持穩中有升的發展態勢。瀋陽市創新推出「押舊房買新房」主題活動，對引導和支援改善型需求作用明顯。二零零九年，瀋陽房地產市場的發展呈現出周邊「城市裙帶」購房需求中心聚集的特性，使外地購房比率在整體銷售中連年攀升。瀋陽經濟區囊括了瀋陽、鞍山、撫順、本溪、營口、阜新、遼陽、鐵嶺等周邊八城區，二零零八年GDP總量人民幣8,742億元，人口總量2,362萬，潛在購房需求潛力巨大。隨著瀋陽經濟區的九個一體化，瀋撫同城化進程的強勢推進，城際交通的全面上線貫通等等，瀋陽經濟區的潛在購房需求將進一步被激發引爆。

瀋陽一直是房地產市場發展比較穩健的城市，無論是需求還是供給都比較溫和，傳導到房價上也表現出了溫和上揚的態勢，按房地產市場的高端、保障、自住型進行劃分，瀋陽屬於自住型為主，再加上供應充足，未來市場難以出現大起大落。

二零零九年瀋陽商品房簽約面積達到1,380萬平方米，同比增長4.5%；金額人民幣575億元，同比增長15.5%；二手住房轉讓成交面積同比增長70.3%，全年房屋銷售價格指數同比上漲1.5%。

(資料來源：瀋陽市統計局、國家統計局、中國指數研究院)

成都房地產市場概述

經過了二零零八年的低迷之後，二零零九年成都樓市強勁復蘇。地震和金融危機的影響逐漸散去，在購房優惠政策的刺激下，成都樓市逐漸活躍起來，壓抑的需求開始不斷釋放，房價也止跌回升。同時，成都市加大了舊城改造力度，造成拆遷置業需求大幅增長。在市場持續回暖預期的驅動下，投資者和急迫型置業的需求也助推成都樓市成交量節節攀高。二零零九年全年，成都市中心城區共銷售商品房1,550萬平方米，比二零零八年增長131%，創下歷史最高紀錄。二零零九年十二月，成都房屋銷售價格指數同比上漲4.7%。儘管去年成都房價漲幅較大，但尚不屬於「房價過快增長」的城市，政策調整將促進成都房地產市場的平穩健康發展。

成都作為二線城市的領軍城市，經濟發展勢頭強勁，區域中心定位明確，房地產市場正在不斷成熟，品牌開發商雲集，自然環境優美，居住投資兩相宜。二零一零年，地鐵1號線、成都至都江堰輕軌等都將正式營運，成都區域價值進一步提升，一些具有良好自然資源、居住配套的區域將吸引關注。

(資料來源：成都市房管局、成都統計局、中國指數研究院)



管理層討論和分析

重慶房地產市場概述

二零零九年二月，《國務院關於推進重慶市統籌城鄉改革和發展的若干意見》(國發3號文)正式出台，給重慶帶來了前所未有的發展機遇，充分體現了重慶在國家發展戰略中的重要地位。3號檔提出「四個需要」，即「是深入實施西部大開發戰略的需要，是為全國統籌城鄉提供示範的需要，是形成沿海與內陸聯動開發新格局的需要，是保障長江流域生態環境安全的需要」。國務院3號文將加快重慶改革發展上升為國家戰略，可以說重慶既享受了長三角、珠三角等發達地區的開放政策，也享受了西部開發的各種特殊待遇。重慶將加速建設成為長江上游地區綜合交通樞紐和國際貿易大通道，成為西部經濟、金融、貿易中心，將進一步放大重慶的區位優勢，極大的提升重慶房地產市場的發展空間。

二零零九年，重慶房地產市場在一系列優惠政策和大規模舊城拆遷等多重因素的刺激下快速復蘇，成交量不斷放大，成交價格快速上漲，市場供應日趨緊張，可售房源大幅減少，土地價格大幅飆升。二零零九年，全市共銷售商品房2,435.68萬平方米，同比大幅增長94.51%，銷售金額達人民幣1,049.69億元，同比增長109.68%，銷售面積和銷售金額雙雙創下年度最高記錄。二零零九年重慶主城區招拍掛商品房用地成交115宗，成交土地面積781.20萬平方米，較二零零八年增長122.51%。其中商品房用地價格每平方米人民幣5,262元，較二零零八年增長78.64%。十二月重慶商品房銷售均價達到了每平方米人民幣5,222元，較年初上漲34%，為歷史月度最高，但仍略低於土地價格，未來重慶商品房價格仍將有較大的上漲空間。

(資料來源：重慶統計局、國家統計局、中國指數研究院)





西安房地產市場概述

作為國內房地產市場的二線城市，西安樓市以自住型剛性需求為主，發展一直比較平穩，商品房價格長期處於穩步微升態勢中。二零零九年西安樓市呈現火熱景象，不僅成交量節節上升，商品住宅成交均價也首次突破了每平方米人民幣5,000元大關。二零零九年總銷售1,337.6萬平方米，與二零零八年相比增長了99.97%。即使與高速增長的二零零七年相比，也增長了39.62%。其中在二零零九下半年，西安市商品房成交價達每平方米人民幣5,264元，同比增長29%，住宅均價達到每平方米人民幣5,200元，漲幅基本在10%左右，整體市場價格走勢明顯趨高。

根據西安城市總體規劃定位，未來的西安將是大西安格局，東有臨潼、西有咸陽、南有長安、北有三原，其中心北城經開區將是未來國際化大西安的城市新中心。地鐵開通、市政府北遷、曲江擴區、建設滄瀟生態區等等將重新構築西安產業經濟結構的格局，極大的提升西安城市發展空間，促進西安房地產市場持續繁榮發展。

(資料來源：西安統計局、國家統計局、西安房地產資訊網)

無錫房地產市場概述

無錫位於長三角經濟圈核心位置，居滬寧線中心地帶，地理位置優越，經濟發達，人均收入水準較高，但房價在整個滬寧線上僅處在中游水準，相對上海、南京等城市房價差距較大。無錫房地產市場一直保持合理的上漲，從未脫離過實際的市場需求。隨著產業結構的升級調整，無錫引進了諸多在未來大有前途的朝陽產業，由於產業的壯大，必將吸引更多外來人口就業。即將開通的滬寧城際鐵路，大大縮短無錫與上海、南京等重點城市之間的距離，無錫在未來的一段時間內，將吸引越來越多的外來人口安家置業，這將使無錫房地產市場的需求結構更加合理。

二零零九年，無錫商品房市場表現搶眼，繼在五月創出成交量歷史新高之後，成交量一直維持在高位運行。二零零九年，無錫商品房交易量創下歷史新高，全年商品住宅成交面積712萬平方米，同比增長112%，房屋銷售價格指數同比增長0.7%

(資料來源：無錫市統計局、無錫房地產指數、國家統計局)

管理層討論和分析

佛山房地產市場概述

二零零九年十二月二十四日，全國首個跨區域綜合規劃《廣佛同城化發展規劃(2009-2020年)》正式出台。將廣佛同城上升到國家戰略層面，明確要求以廣佛同城攜領珠江三角洲地區打造佈局合理、功能完善、聯繫緊密的城市群。到二零一二年，初步實現同城化，帶動廣佛肇經濟圈建設和引領珠江三角洲一體化發展的能力顯著增強，率先建成全面小康社會，廣佛GDP達人民幣1.8萬億元，人均GDP達人民幣10萬元以上；到二零二零年全面實現同城化，率先實現現代化，廣佛人均GDP比二零一零年翻一番。

在廣佛同城化的框架下，廣州樓市並不會佔據佛山樓市的份額，佛山恰好是廣州樓市的一個延續。由於佛山樓市存在價格「窪地」，自然吸引大批廣州市民的關注和置業。從客觀上來說，廣佛同城化有利於佛山的城市升級以及配套完善，也必將有利於佛山顯著提升城市地位。二零一零年，廣佛同城將進一步深入發展，特別是廣佛地鐵的開通，廣州亞運會的召開，廣佛的聯繫將更為緊密，房地產市場仍有進一步的增長空間。

二零零九年佛山房地產市場商品房成交總面積為1,114.76萬平方米，同比增長86.91%；成交總金額為人民幣653.08億元，同比增長101.62%。商品房銷售均價每平方米人民幣5,858.49元，增幅7.87%。可以說，二零零九年佛山樓市已經全面超越二零零七年樓市成交高潮時的峰值。

(資料來源：佛山市建設局、佛山市統計局、國家統計局)



湖州房地產市場概述

湖州處於長三角的地理中心，交通便利，區位優勢明顯，經濟發展較快、生態保持較好、城鄉發展較協調，是長三角城市群中連接南北兩翼的節點城市和滬、杭、寧三大城市的共同腹地。湖州當前正處於大發展時期，「融入長三角，建設大城市」戰略的推進，杭州、湖州、嘉興、紹興「杭州都市經濟圈」的創建，使得湖州樓市有了相應的空間環境，城市建設規模不斷拓展，人口數量迅速增加，本地居民改善住房需求進一步釋放等因素，造成湖州樓市需求主要以自住型和改善型需求為主。

湖州是環太湖地區唯一因湖而得名的城市，太湖旅遊度假區是省級旅遊度假區，國家AAAA級景區。圍繞省、市加快南太湖建設要求和建設「現代化生態型濱湖大城市」的總體目標，目前太湖旅遊度假區正在投入新一輪的開發建設之中。湖州房產市場發展相對平穩，致使剛性需求適度釋放。在房價上，湖州樓市價格基本能夠反映真正的市場需求和供給關係。

回顧二零零九年的湖州房地產市場，自二季度以來持續升溫，房價一路走高，湖州走出多年以來的房價低位，不但中小戶型持續熱銷，大戶型、高端項目也受到市場追捧，湖州正逐漸進入一個高端項目時代。二零零九年一至十一月，湖州市商品住宅銷售面積298.16萬平方米，同比增長106%，增幅呈逐月走高態勢，商品住宅銷售金額人民幣148.52億元，同比增長151.7%，住宅銷售均價每平方米人民幣4,981元，同比增長22%。

(資料來源：湖州市統計局、湖州市發改委)



管理層討論和分析

業務回顧

回顧年度內，中國經濟總體呈現加速復蘇的態勢，房地產行業更實現V型反彈，出現銷售旺盛、成交活躍、房價不斷攀升的局面。集團審時度勢，抓住市場機會，回歸市場，加快開發節奏，及時推出契合不同客戶複合需求的產品，取得歷史性的銷售業績；在公司內部管理上，抓住市場調整的有利時機進行結構調整，堅持戰略管控型運營思路，不斷完善「總部—城市公司—項目部」三級管控模式，同時深入推進目標成本管理和投資回報管理，加快產品標準化的研發和應用進程，通過資訊化建設不斷加強精細化管理；在土地儲備、資本運作、國際合作等方面大力創新經營模式，探索新的市場空間和盈利模式。

年內，本集團的營業額為人民幣5,393,150,000元，較去年增長4.4%，經營溢利為人民幣1,602,473,000元，較去年增長12.6%。股東應佔溢利為人民幣538,435,000元，較去年增長40.6%，每股基本盈利為人民幣0.2655元，去年同期每股盈利為人民幣0.1888元。董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.11元（二零零八年：每股人民幣0.08元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

銷售規模突破百億，邁入高速成長期。集團二零零九年共實現簽約銷售金額人民幣106億元，較去年同期大幅增長183%，銷售業績取得歷史性突破。二零零九年首創置業佈局的9個城市中在售樓盤數目由二零零八年的11個上升為15個，且隨著開發節奏加快，旗下多個項目前期工作已基本完成，二零一零年將有更多項目推向市場。

產品線不斷升級和延伸，產品標準化穩步提升。自二零零六年實施全國佈局戰略以來，「首創置業」品牌在各地市場產生了一定的影響力，品牌價值不斷提升，集團產品市場認可度和知名度不斷提高，目前除北京外，公司產品在天津、成都、西安已具有較高的市場地位。在原有三條標準化產品線的基礎上，產品的集成化和標準化水準不斷提高，並隨市場需求變化不斷升級和延伸，正逐步形成新型綜合體系列化產品優勢。





成功打通境內外融資平臺，資本運作更趨多元化。二零零九年十月二十一日，公司五年期人民幣10億元公司債—09首置債(債券代碼：122025)在上海證券交易所掛牌上市，首創置業成為首家公司債成功發行上市的H股地產公司，標誌著公司已經成功打通境內外兩個資本市場的融資平臺。十一月五日，集團與建設銀行北京分行簽署戰略合作協定，獲得建設銀行人民幣100億元綜合授信，並就全國範圍內，開展長期深入合作達成共識。同時，集團持續推進A股發行工作，爭取儘早打通境內外資本平台。

深化國際合作，綜合營運模式進一步升級—二零零九年，集團與國際知名商業公司發揮各自中高端住宅開發和商業地產運營優勢，共同取得廣東佛山三水區和浙江湖州太湖旅遊度假區綜合體項目土地，並於十一月簽訂兩項目合作開發協議。通過引進國際領先的商業業態，實現集團綜合營運模式進一步升級，是集團多年來深入探索住宅開發與商業地產業務綜合營運模式、實施差異化競爭策略的重大突破。在住宅產品與國際著名商業模式複合的基礎上，通過深度挖掘更多複合元素，變單一複合為多元複合，進一步提升集團的市場佔有率和品牌知名度。

全面開展資訊化建設，完善三級管控模式—二零零九年，集團以建立協同集成的公司資訊化管理系統平台為使命，推動公司管理變革，固化管控流程優化成果，全面開展公司IT規劃與資訊化建設工作，完成「財務系統、人力資源系統、協同辦公系統」資訊化一期的建設。管控模式上，不斷優化責權利配置，以授權、成本和標準為核心，完善「總部—城市公司—項目部」三級管控模式，深入推進目標成本管理，促使城市公司逐步成為利潤中心和成本中心。

管理層討論和分析

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司期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、陽光上東、天津寶翠花都、天津首創國際城、成都 A-Z Town、成都首創國際城及無錫首創雋府，概約落成總建築面積約824,987平方米。

於二零零九年落成之發展項目

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	45,522	55%
和平里De小鎮	住宅	37,471	50%
北京A-Z Town	住宅	91,738	100%
天津寶翠花都	住宅	78,623	55%
天津首創國際城	住宅／商業	47,677	55%
成都 A-Z Town	住宅／商業	206,022	55%
成都首創國際城	住宅／商業	88,174	55%
無錫首創雋府	住宅／商業	122,410	60%
陽光上東	住宅	107,350	— *
合計		824,987	

* 陽光上東項目股權已於二零零九年十月轉讓。



售樓業績

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	概約簽約 銷售總收入 (人民幣千元)
住宅部分 (北京地區)	224,902	23,520	5,289,640
北京緣溪堂	20,138	33,665	677,940
北京禧瑞都	43,035	32,709	1,407,620
和平里De小鎮	19,255	19,026	366,350
北京A-Z TOWN	69,946	14,988	1,048,380
陽光上東	72,528	24,671	1,789,350
住宅部分 (北京以外地區)	689,838	5,796	3,998,510
天津寶翠花都	136,075	6,162	838,500
天津首創國際城	121,719	7,805	950,000
天津溪堤郡	36,360	7,917	287,850
成都A-Z TOWN	59,646	6,659	397,160
成都首創國際城	69,575	4,644	323,120
無錫首創雋府	74,346	5,201	386,670
瀋陽首創國際城	59,296	4,445	263,600
西安首創國際城	132,821	4,153	551,610
商業／寫字樓部分	59,054	19,818	1,170,340
北環中心	42,867	18,443	790,600
成都A-Z TOWN	1,274	11,374	14,490
無錫雋府	228	10,877	2,480
陽光上東	6,123	31,129	190,600
主語城	8,562	20,109	172,170
車位部分	36,994	3,803	140,700
北京A-Z TOWN	4,463	3,251	14,510
和平里De小鎮	957	3,762	3,600
北環中心	13,319	4,142	55,170
成都A-Z TOWN	9,540	2,433	23,210
主語城	8,715	5,073	44,210
合計	1,010,788		10,599,190

二零零九年，在中央和各地方政府一系列鼓勵住房消費政策的刺激下，市場釋放大量積壓的剛性需求，並隨著積極財政政策和適度寬鬆的貨幣政策作用凸現，中國經濟逐步走出低谷，改善型和投資型購房者重拾消費信心，帶動二零零九年房地產市場出現快速反彈，成交量呈「井噴」式上漲，成交價格也迅速企穩回升，短短一年間，中國樓市迅速實現由蕭條到繁榮、由低迷轉到亢奮的轉變。

管理層討論和分析

回顧年內，集團堅持「趨勢領先、快速反應」的策略，確保貨源充足，及時推出契合不同客戶複合需求的高性價比產品，成功捕捉了本輪市場需求的爆發，各地項目銷售全線告捷。集團旗下北京、天津、成都、無錫、瀋陽等地項目簽約額均實現了100%至300%的增長，遠高於市場平均水準，表明自實施全國佈局戰略以來，「首創置業」品牌價值不斷提升，公司產品市場認可度和知名度不斷提高，目前公司產品在北京、天津、成都、無錫、西安已具有較高的市場地位，在原有三條標準化產品線的基礎上，產品標準化水準不斷提高，並隨市場需求變化不斷升級和延伸，正逐步形成新型城市綜合體系列化產品優勢。

回顧期內，集團步入收穫期，二零零九年首創置業在售樓盤數目由二零零八年的11個上升為15個，不僅包括二零零八年主力銷售項目後期，還包括天津首創國際城、北京禧瑞都、天津溪堤郡、西安首創國際城等全新項目。主力在售項目銷售業績逐月攀升的同時，新項目亦迅速搶佔市場先機，積累了充足的客戶資源，其中首創國際城項目系列憑藉強大的品牌號召力、國際化的品質生活受到客戶的廣泛讚譽，銷售表現尤為強勁。此外，集團還於期內推出北京北環中心寫字樓項目，豐富了集團在售項目產品類型。

期內，集團的簽約面積和簽約金額均創下歷史新高。本集團及其共同控制實體、聯營公司售樓簽約面積約101萬平方米，比去年同期增長199%，其中住宅部分簽約面積約91萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣106億元，比上年增長183%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣93億元。簽約金額百億目標的實現，標誌著首創置業跨入了全新的發展階段。

- 禧瑞都和緣溪堂均為集團運營城市高端住宅的代表項目，在北京呈東西鼎立之勢。禧瑞都為CBD核心區內少有的高檔公寓社區，南向直面新央視大樓，為中國電視媒體的核心區域。該項目五月十六日推盤以來，通過「中國禧」系列活動、赴港舉辦「豪宅投資推介會」等方式對圈層行銷、跨界行銷進行了有益嘗試，在業主與市場形成良好口碑和關注度，拓寬了客戶層面，截止二零零九年末，項目共實現認購金額人民幣17億元，其中已簽約銷售收入人民幣14億元；緣溪堂項目主力在售的3號樓，規劃位置獨具優勢，項目擁有270度廣闊景觀，可飽覽玉淵潭、長安街及中華世紀壇等著名地標。二零零九年，緣溪堂項目在不同的銷售期制定了相應的銷售及價格策略，並在秉承「國之建築、中的精神」的皇家居住文化典範的基礎上，通過「養源齋」等創新理念的提出及運用，為項目的推廣理念、產品理念注入新的價值。

- 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，成熟穩定的居住氛圍和多元複合社區形象，二零零九年銷售業績大幅攀升。北京A-Z Town佔據北京泛CBD區域的中心位置，坐享暢捷的交通網絡和成熟完善的商業社區設施。二零零九年，集團主要推出小戶型單位，以迎合泛CBD區域置業人士的入門需求，推盤當天認購率均在90%以上。截至二零零九年末，項目簽約銷售收入人民幣10.5億元，較去年同期增長142%。二零零九年，成都A-Z Town在四期實景呈現和華堂商業開業後，城市新中心靜謐優美住宅與熱鬧繁華的商業全景呈現，項目二零零九年簽約銷售收入人民幣4億元，累計銷售率97%。作為A-Z TOWN產品線第一個異地複製項目，成都A-Z Town的完美收官表明首創置業的標準化複製和綜合營運能力得到了市場的充分肯定。
- 天津寶翠花都、天津溪堤郡及無錫首創雋府是集團「低密度人文社區」產品線的代表作品。其中天津項目銷售表現尤為突出，二零零九年集團天津市場佔有率升至前三，且隨著集團在天津更多樓盤的推出市場佔有率有望繼續提升，進一步鞏固京津地區作為集團「全國擴張基地」之戰略地位。二零零九年，天津寶翠花都憑藉前期累積的品牌效應和成熟的社區環境帶動後續新推樓座持續暢銷，項目實現簽約銷售收入人民幣8.4億元，連續三個月位居天津樓市銷售亞軍。天津溪堤郡項目是集團在天津開發的首個英倫風情城市低密度社區，二零零九年通過多次舉辦首創置業品牌和英倫高品質生活方式互生共贏的推廣活動，完成了「英倫風情、城市別墅」品牌成長及產品線的構建，項目一期開盤當日即實現認購率達58%。無錫首創雋府二零零九年主推二期住宅，圍繞社區的核心綠化和流水景觀佈局，配合當地購房者需求，並引入宋慶齡華誼幼稚園作為項目優質教育資源，大大提升了首創置業品牌的影響力。二零零九年，項目累計簽約面積7.5萬平方米，簽約銷售收入人民幣4億元，較去年同期大幅增長245%，位列無錫市錫山區銷售冠軍。
- 「國際化高檔社區」產品線 — 「首創國際城」系列產品在成都、瀋陽成功推出後，集團於二零零九年二月和五月分別在天津及西安再次推出該系列產品。天津首創國際城位於天津濱海新區上北生態區，項目規劃包括花園洋房、板式高層住宅以及超高層建築，把其國際化定位與簡約現代的建築風格完美融合。截止二零零九年末，項目實現簽約銷售收入人民幣9.5億元。西安首創國際城位於西安市經濟技術開發區內，交通便利，距建設中的西安至北京高鐵火車站僅1.2公里，毗鄰市政府新址，是集團新興綜合體項目的代表作品。項目總建築面積達169萬平方米，包括住宅、寫字樓、商業、酒店等多種業態。項目自五月開盤以來熱銷1,340套，榮登西安樓市年度銷售冠軍寶座。成都首創國際城將二零零九年定為企業客戶年，誠信服務業主，全力肩負起以客戶要求為己任的企業責任感，堅持點滴「親和成都」的發展策略，並聯手中國石油、伊藤洋

管理層討論和分析

華堂等大型企業全力為客戶提供最優質、實惠的服務，為項目的成功奠定了紮實基礎。截至二零零九年末，項目實現簽約銷售面積近7萬平方米，較二零零八年大幅增長4倍。瀋陽首創國際城已於二零零八年推出市場，是首創置業深耕環渤海區域市場、挺進東北的戰略性項目。項目抓住市場回暖的機會，及時推出適應市場需求的戶型產品，採用多頻次的行銷活動，銷售面積和銷售金額亦大幅提升。

二零零九年底開始，中央果斷出台了一系列房地產調控政策，出臺政策「有保有壓」，從目的來看，不是打壓房地產市場，而是要「保持房地產市場的平穩健康發展，遏制部分城市房價過快上漲」。因此，雖然調控政策在短時間內會對市場造成一定衝擊，但全年房地產市場需求仍將保持穩定，房地產價格上漲幅度預計將逐步縮小。集團充分認識到市場變化的各種可能性，將繼續按照既定的發展目標，堅持綜合營運、穩健增長、差異競爭、創新發展，避免因市場波動而被動起伏，同時以「緣溪堂」、「禧瑞都」豪宅系列為龍頭，「首創國際城」、創新型商業產業綜合體項目為契機，持續擴大品牌影響力，提升公司差異化競爭水準和市場佔有率。

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店因受到國際金融危機及肆虐全球的H1N1流感等負面因素影響，營業收入有所下降。截止二零零九年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣84,983,000元，比去年同期下降23%，平均入住率約60%，下降7個百分點。酒店業務收入佔集團收入的比重由去年同期的6%下降至目前的不足2%，呈不斷下降趨勢。鑒於此，集團正考慮逐步退出酒店業務。

土地儲備

二零零九年，首創置業按照中長期土地儲備戰略規劃，依託京津等先發優勢區域，積極擴張，進一步鞏固已進入區域領先優勢，並超前把握城市化發展方向，挖掘潛力區域，充分發揮綜合營運優勢，通過與母公司首創集團基礎設施業務協同互動和土地一、二級聯動開發等方式，尋求土地綜合開發機會，持續積累優質土地資源。截至二零零九年十二月三十一日，首創置業土地儲備862萬平方米，權益土地儲備建築面積455萬平方米，從區域分佈計算，京津地區佔25%，成渝地區26.9%，無錫佔4.2%，西安佔18%，瀋陽佔16.4%，佛山佔9.5%。從土地用途計算，住宅用地約佔82%，商業用地約佔16%，寫字樓用地約佔1%，酒店用地約佔1%。廣州佛山項目和浙江湖州項目股權交易手續正在辦理中，隨著上述項目股權交易全部完成，集團土地儲備總建築面積將達到1,020萬平方米，其中權益面積577萬平方米。此外一級開發項目土地面積近300萬平方米，預計總建築面積逾300萬平方米。

回顧二零零九年土地儲備進程，公司：

堅定看好北京市場發展潛力，並致力於保持公司多年來在北京積累的競爭優勢。針對二零零九年北京土地市場的持續升溫，公司始終堅持穩健靈活的策略，避免高價拿地，主要通過兼併收購等方式低成本獲取土地，並在已有項目周邊關注土地一級開發的機會，通過早期參與土地整理，以低成本、低投入獲取城市核心地段優質土地資源，分別於二零零九年六月和二零零九年十二月在北京地區取得CBD郎家園6號地和房山區黃辛莊項目。其中郎家園6號地塊位於北京市CBD核心區，土地面積約2.3萬平方米，現已進入土地整理階段。房山黃辛莊項目地理位置優越，南鄰房山區政府，距建設中地鐵房山線僅3.5公里，緊鄰京石高速的良鄉機場出口，經京石高速至北京金融街地區僅30分鐘車程，項目總建築面積31萬平方米，將開發建設以中檔住宅為主的綜合性社區。

積極探索沿城市現代交通網絡發展方向，與首創集團軌道交通、高速公路等基礎設施業務協同互動獲取土地綜合開發機會，提前佈局未來城市化發展方向。二零零九年十月，公司獲得天津武清區高村鄉290萬平米土地開發整理權。高村鄉位於京津城市發展主軸之上，地處東部生態發展帶和西部產業發展帶之間，定位於高新技術產業聚集區、現代服務業聚集區，及生態宜居地。該項目預計總建築面積將達300萬平方米，將開發以面向北京客群為主，以商務休閒、企業莊園、特色旅遊為主題，以生態宜居為核心的低密度人文特色小鎮。

不斷發揮綜合營運優勢，實施差異化競爭策略，致力於發展以城市化發展方向為導向的創新型商業產業綜合體項目。二零零九年十一月，公司與國際知名商業公司簽訂協定合作開發廣東佛山和浙江湖州兩塊創新型商業產業綜合體項目，目前正在辦理股權交易手續。其中廣東佛山項目區域優勢突出，擁有三橫兩縱的道路系統直通佛山城區、廣州、肇慶和清遠，距離廣州新國際機場僅半小時車程，項目預計總建築面積178萬平方米，定位為涵蓋低密度住宅、大型商業、度假酒店、配套物流中心等設施的新興綜合性社區。浙江湖州項目距湖州市城區約8公里、10分鐘車程，距離杭州約40分鐘車程，距離上海約90分鐘車程，所在區域是浙江省開發太湖資源的重要新區，項目預計總建築面積63萬平方米，定位為高品位時尚消費、城市風景旅遊度假及商務居住有機契合的新興綜合體項目。

人力資本

截至二零零九年十二月三十一日，本集團擁有規模為569人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.6歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔13.9%，大學本科學歷員工佔64.1%。專業方面，具有中級職稱員工佔33.0%，具有高級職稱員工佔6.2%。

管理層討論和分析

回顧年內，集團進一步優化組織管控體系，提升人力資本整體效能，不斷優化和完善績效管理體系，運用績效杠杆保持團隊合理的流動性，建立起組織及人才資訊庫，實現量化管理，保持業內具備競爭力的高品質人力資本。全年總計開展各類培訓課程48門，員工總學習時間25,024小時，人均學習44小時，處行業領先水準。

展望

從中國房地產行業發展的長遠周期來看，經歷了前期的經濟低迷與房地產市場調整，目前的中國房地產業正重回上升通道，城市化加速、人口紅利、收入增長等支撐房地產行業長期增長的基本因素並沒有轉變，未來10—15年這些基本因素將加速釋放出大量住房需求。「鼓勵自住性購房需求、控制投資性需求、抑制投機需求」，這將是政策長期調控目標，未來，房地產調控政策仍會在「扶持」與「抑制」間反復震盪。雖然宏觀經濟和調控政策等不確定因素會造成市場短期出現波動，但是，中國經濟社會運行的特定階段決定了房地產市場的長期增長趨勢，暫時的市場調整不意味著長期格局的終結。相反，每一次的調整實際上都進一步鞏固了市場發展的基礎，避免市場在持續過度興奮後出現信心危機甚至資金危機等一蹶不振的局面。作為中國領先的大型地產綜合營運商之一，集團將按照自身發展節奏，持續積累優質資源，不斷提高抵禦市場波動的能力，實現經營業績的穩健快速增長。

集團將在二零一零年推行如下發展策略：

1. 深入探索住宅開發與產業發展相結合的綜合營運模式，迎合目標客戶的複合需求
 - 實施差異化競爭策略，超前把握城市群發展規律，以現代交通為導向展開差異化的綜合體項目開發
 - 挖掘更多複合元素，變單一複合為多元複合，憑藉綜合性業態佈局和差異化運營大力提升公司綜合開發和銷售水準
 - 深入理解買方群體，準確分解購房者行為，契合目標客戶的複合需求
2. 落實深化綜合營運模式，快速推進新型綜合體項目開發
 - 不斷優化新型綜合體項目組合方案，推動新型綜合體項目系列化、標準化複製
 - 全力推進土地一二級聯動開發項目的整理進度，低成本鎖定優質資源

3. 加快現有項目的開發節奏，實現經營業績穩健增長
 - 加快現有項目的開發節奏，進一步擴大銷售規模，鞏固區域領先地位
 - 深耕已進入城市，不斷提高市場佔有率和品牌知名度，追求最佳的量價匹配
4. 以資源協同、業務創新為導向，按照綜合營運需求，低成本擴充土地資源
 - 不斷加強與集團基礎設施業務的協同，提前鎖定優質土地資源
 - 堅持綜合營運的發展模式，低成本擴充土地儲備，以新型業務模式尋求土地儲備的實質性突破
5. 抓住有利時機，實現資本運作的實質性突破
 - 全力推進A股發行，拓寬國內資本市場融資平臺
 - 積極拓展新的融資管道和投資夥伴，打造多元化、全方位的融資組合
6. 加速推進管理變革，大力提升管理效率
 - 整合業務模塊，完善戰略管控型管理模式，總部側重於戰略策劃、資源整合和標準制定，城市公司成為項目運營主體及利潤中心
 - 不斷加強對城市公司的激勵和監控，快速提升經營效率

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零九年度，本集團的營業額約為人民幣5,393,150,000元(二零零八年：人民幣5,167,098,000元)，較二零零八年度上升4%。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，營業額平穩上升。

二零零九年度，本集團實現的毛利率為32%，與二零零八年基本一致。

二零零九年度，本集團的經營溢利約為人民幣1,602,473,000元(二零零八年：人民幣1,423,686,000元)，較二零零八年度上升13%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總額達到人民幣22,421,735,000元(二零零八年：人民幣19,067,502,000元)(其中：流動資產為人民幣16,557,190,000元(二零零八年：人民幣12,452,174,000元)，非流動資產為人民幣5,864,545,000元(二零零八年：人民幣6,615,328,000元))，總負債為人民幣15,744,990,000元(二零零八年：人民幣12,908,182,000元)(其中：流動負債為人民幣10,140,827,000元(二零零八年：人民幣7,104,449,000元)，非流動負債為人民幣5,604,163,000元(二零零八年：人民幣5,803,733,000元))，股東權益為人民幣6,676,745,000元(二零零八年：人民幣6,159,320,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零九年十二月三十一日的流動比率為1.63(二零零八年：1.75)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團現金和現金等價物達人民幣4,879,372,000元(二零零八年：人民幣2,147,142,000元)，有充足資金滿足營運需求。

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣6,250,710,000元(二零零八年：人民幣6,383,500,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣5,286,710,000元(二零零八年：人民幣5,661,500,000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，於二零零九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。本集團大部份長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本公司於二零零九年十二月三十一日的資本負債率為35%(二零零八年：111%)。本公司資本負債比率的計算方法是將有息負債減除現金及銀行結餘淨額除以股東權益。

3. 主要附屬公司的變動

本年內，本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.(紫陽投資有限公司)簽訂協議，收購其持有的北京首創新資置業有限公司45%的股權。該交易已經完成，本公司持有北京首創新資置業有限公司的股權比例由55%上升為100%。

本年內，本公司將原全資持有的附屬公司天津伴山人家置業有限公司45%的股權轉讓給Reco Ziyang Pte Ltd.。轉讓後，本公司持有該公司55%的股權。

本年內，本公司與北京海利房地產有限公司簽訂協議，將公司持有的附屬公司北京楓樹置業有限公司的全部股權轉讓給該公司。

京津同城(天津)投資有限公司於二零零九年九月成立，本集團持有90%股份。

4. 主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年內，本集團以2,000萬美元的人民幣對價完成收購奧特萊斯置業廣東有限公司的50%股權，使該公司成為本公司之共同控制實體。

本年內，本集團收購了北京安順園房地產開發有限公司的50%股權，使該公司成為本集團之共同控制實體。

本年內，本公司將持有的原聯營公司北京星泰房地產開發公司全部25%股權轉讓給陽光新業股份有限公司的附屬公司。

5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零零九年十二月三十一日，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。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,859,000,000元(二零零八年：人民幣4,241,500,000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。

管理層討論和分析

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,010,000,000元(二零零八年：人民幣1,242,000,000元)以若干相關開發中物業人民幣1,274,342,000元(二零零八年：人民幣454,051,000元)作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣270,000,000元(二零零八年：人民幣300,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

6. 公司債券

於二零零九年九月二十四日，本公司發行了5年期價值人民幣1,000,000,000元的公司債券，本期債券的票面利率為6.5%。

7. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零零九年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,122,583,000元(二零零八年：人民幣2,826,257,000元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團除對子公司的人民幣125,000,000元(二零零八年：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，55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，51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，56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師大進修，並取得University of Northern Virginia的MBA學位。

非執行董事

馮春勤，58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師大取得經濟學學士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

曹桂杰，58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。

朱敏，48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，56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，55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資訊學碩士學位，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，46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)及三一重裝國際控股有限公司(股份代號：631)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。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

俞昌建，55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，57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。

魏建平，43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，45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，41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。

董事、監事及高級管理人員簡介

高級管理人員

張馥香，49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，40歲，助理經濟師，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。孫女士於一九九六年至二零零三年十二月期間擔任北京首創陽光房地產有限公司開發部經理。自二零零三年十二月起，彼擔任安華世紀／陽光城房地產有限公司總經理。孫女士於一九九三年在中央財政金融大學取得經濟學學士學位。

吳懷量，47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，38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。

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」）截至二零零九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

本集團截至二零零九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68頁至第77頁。

股息

於二零一零年二月八日舉行之董事會會議上，董事會建議就本公司截至二零零九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0.11元，共計派發人民幣223,076,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

其他儲備

於本年度內，本集團及本公司其他儲備之變動情況載於綜合財務報表附註20。

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六，向最大客戶售出之貨品少於營業額之百分之四。

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。

董事會報告

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8頁至第10頁。

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

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

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43頁至第46頁。

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29(b)。

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

於二零零九年十二月三十一日，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條載入有關條列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
唐軍	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	11,890,000	11.89%
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%

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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。

董事會報告

董事及監事之合約權益

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

董事及監事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期止，按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概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

本公司於二零零九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%

主要股東持股情況

於二零零九年十二月三十一日，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(%)			佔已發行股本總額之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首都創業集團有限公司	924,441,900 ⁽¹⁾	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
	35,530,000 ⁽¹⁾	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
北京陽光房地產綜合開發公司	322,654,800 ⁽²⁾	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
	35,530,000 ⁽²⁾	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,326,200 ⁽³⁾	非上市股份	—	27.33 (好倉)	27.33	—	13.57 (好倉)	13.57
	35,530,000 ⁽³⁾	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
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
	35,530,000	H股	3.48 (好倉)	—	3.48	1.75 (好倉)	—	1.75
德華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	—	8.22	4.08 (好倉)	—	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	—	16.17	8.14 (好倉)	—	8.14
Recosia China Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁶⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
The Hamon Investment Group Pte Limited	109,338,000 ⁽⁹⁾	H股	—	10.71 (好倉)	10.71	—	5.39 (好倉)	5.39
The Deryfus Corporation	72,814,000	H股	7.13 (好倉)	—	7.13	3.59 (好倉)	—	3.59

董事會報告

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。35,530,000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。35,530,000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35,530,000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，乃透過德華國際企業有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過德華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
6. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
7. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd. 間接持有。
8. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd. 及Recosia Pte Ltd. 間接持有。
9. 109,338,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Hamon Asset Management Limited、Hamon U.S. Investment Advisors Limited及Hamon Investment Management Limited間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零零九年十二月三十一日，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

截至二零零九年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有569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。於二零零九年十二月三十一日，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；二零零九年對該計劃進行了進一步修訂，修訂詳情載於二零零九年九月四日股東通函，並經於二零零九年九月二十五日舉行之臨時股東大會通過。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

關連交易及關聯方交易

關連交易及關聯方交易情況載於綜合財務報表附註38。

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24；其他借貸主要為應付附屬公司少數股東款項，詳情載於綜合賬目附註24。

優先購買權

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

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註9。

董事會報告

經營業績

二零零九年財政年度經營業績載於年報第40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40頁。

企業管治

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規，貫徹一套優良、穩健及合理的企業管治架構，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。本公司企業管治常規的進一步資料載於企業管治報告。

公眾持股量

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

核數師

本公司帳目經由羅兵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

香港，二零一零年二月八日

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規，貫徹一套優良、穩健及合理的企業管治架構，董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東及利益相關人權益以至提升股東價值等，至為重要。

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性，致力提升股東價值，有助提升公司盈利之餘，同時亦可促進香港金融界的穩健發展。
- 良好企業管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握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，確保在截至二零零九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43至46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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，董事會召開了八次現場董事會會議。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：

二零零九年董事會會議個別董事的出席率：

	出席次數／會議次數
執行董事	
劉曉光先生(主席)	8/8
唐軍先生	8/8
張巨興先生	8/8
非執行董事	
馮春勤先生	7/8
曹桂杰女士	8/8
朱敏女士	8/8
獨立非執行董事	
柯建民先生	8/8
李兆杰先生	8/8
吳育強先生	8/8

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。在編製截至二零零九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。

截至二零零九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。

董事於二零零九年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第49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。

企業管治報告

根據本公司公司章程，董事任期三年，可以連任。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二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九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：

二零零九年審計委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
柯建民先生	2/2
李兆杰先生	2/2
吳育強先生	2/2

審計委員會審閱了本集團截至二零零九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：

二零零九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
柯建民先生	1/1
李兆杰先生	1/1

薪酬委員會

本集團設立薪酬委員會，負責就本集團的薪酬政策，以及就制定及審議本集團執行董事及高級行政人員的薪酬待遇，向董事會提出建議。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由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，薪酬委員會召開了一次會議檢討有關本公司激勵基金實施及分配方案。委員會成員的出席會議資料如下：

企業管治報告

二零零九年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
曹桂杰女士	1/1
柯建民先生	1/1
李兆杰先生	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，並檢討其截至二零零九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。推薦建議將在二零一零年三月二十九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。

截至二零零九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8,100,000元(其中用於編制本綜合財務報表的核數及其他有關服務的金額達人民幣5,900,000元)。截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團支付予其他核數師用於核數及其他有關服務的金額達人民幣600,000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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 240次單對單投資者會議
- 11次企業推介會
- 3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

香港，二零一零年二月八日

監事會報告

各位股東：

截至二零零九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二零零九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•北京，二零一零年二月八日

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股份有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第68至152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，此財務報表包括於二零零九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、綜合全面收入報表、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二零零九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，二零一零年二月八日

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	541,564	585,990
土地使用權	7	44,789	45,835
開發中物業	8	2,910,208	4,323,038
共同控制實體	10	790,605	373,828
聯營公司	11	1,312,003	1,071,327
可供出售財務資產	12	207,088	114,757
遞延稅項資產	25	58,288	100,553
		5,864,545	6,615,328
流動資產			
存貨	13	3,600	3,986
待出售已落成物業	13	2,300,203	2,645,761
開發中物業	8	5,866,747	5,103,214
土地開發	14	69,585	—
應收賬款及其它應收款項	15	3,340,372	2,515,412
受限制銀行存款	16	97,311	36,659
現金及現金等價物	17	4,879,372	2,147,142
		16,557,190	12,452,174
總資產		22,421,735	19,067,502

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	18	2,027,960	2,027,960
股本溢價	18	987,446	987,446
其他儲備	20	183,918	162,658
保留溢利			
— 擬派末期股息	19	223,076	162,237
— 其他	19	1,202,912	907,909
		4,625,312	4,248,210
少數股東權益		2,051,433	1,911,110
總權益		6,676,745	6,159,320
負債			
非流動負債			
借貸	24	5,509,821	5,661,500
遞延稅項負債	25	94,342	142,233
		5,604,163	5,803,733
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	21	3,338,749	3,333,145
預收賬款	22	4,719,021	1,924,081
應繳稅款	23	987,232	623,822
借貸	24	1,095,825	1,223,401
		10,140,827	7,104,449
總負債		15,744,990	12,908,182
總權益及負債		22,421,735	19,067,502
流動資產淨值		6,416,363	5,347,725
總資產減流動負債		12,280,908	11,963,053

從第78頁到第152頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零一零年二月八日獲董事會批准。

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	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	73,846	78,870
對附屬公司投資	9	4,514,940	3,847,981
應收附屬公司款項	9	3,003,240	3,088,381
共同控制實體	10	481,194	206,181
聯營公司	11	1,282,454	877,913
可出售財務資產	12	207,088	114,757
遞延稅項資產	25	—	40,921
		9,562,762	8,255,004
流動資產			
待出售已落成物業	13	48,846	52,343
應收賬款及其它應收款項	15	1,295,656	544,395
現金及現金等價物	17	1,155,608	68,586
		2,500,110	665,324
總資產		12,062,872	8,920,328

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	18	2,027,960	2,027,960
股本溢價	18	987,446	987,446
其他儲備	20	302,820	172,980
保留溢利			
— 擬派末期股息	19	223,076	162,237
— 其他	19	542,162	408,450
總權益		4,083,464	3,759,073
負債			
非流動負債			
借貸	24	4,586,710	3,941,500
遞延稅項負債	25	25,749	17,128
		4,612,459	3,958,628
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	21	539,857	240,337
預收賬款	22	646	583
應付附屬公司款項	9	2,563,490	654,844
應繳稅款	23	3,956	6,863
借貸	24	259,000	300,000
		3,366,949	1,202,627
總負債		7,979,408	5,161,225
總權益及負債		12,062,872	8,920,328
流動負債淨值		866,839	537,303
總資產減流動負債		8,695,923	7,717,701

從第78頁到第152頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零一零年二月八日獲董事會批准。

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	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	5	5,393,150	5,167,098
銷售成本	28	(3,664,999)	(3,507,509)
毛利		1,728,151	1,659,589
其他收益 — 淨額	27	135,002	44,634
銷售及推廣成本	28	(119,874)	(151,060)
管理費用	28	(140,806)	(129,477)
經營溢利		1,602,473	1,423,686
融資收入	30	64,419	60,243
融資成本	30	(253,423)	(238,171)
融資成本 — 淨額	30	(189,004)	(177,928)
應佔溢利減虧損：			
— 共同控制實體		20,364	21,315
— 聯營公司		(6,589)	(553)
處置聯營公司	11(ii)	83,051	—
除稅前溢利		1,510,295	1,266,520
所得稅費用	31	(622,005)	(504,258)
本年溢利		888,290	762,262
應佔溢利：			
本公司權益持有人		538,435	382,890
少數股東權益		349,855	379,372
		888,290	762,262
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)	33	26.55	18.88
股息	34	223,076	162,237

從第78頁到第152頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

綜合全面收入報表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內溢利		888,290	762,262
其他全面收入			
可出售財務資產公平值收益／(損失)扣除遞延稅項	20	112,029	(231,512)
處置可出售財務資產轉出的儲備扣除遞延稅項	20	(2,545)	—
處置待出售已落成物業轉出的儲備扣除遞延稅項		(169,534)	(193,896)
稅後其他全面收入		(60,050)	(425,408)
年內全面收入		828,240	336,854
應佔全面收入：			
— 本公司權益持有人		563,152	54,430
— 少數股東權益		265,088	282,424
		828,240	336,854

從第78頁到第152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
本年全面收入	—	—	(328,460)	382,890	54,430	282,424	336,854
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	—	—	—
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			
				<u>1,070,146</u>			

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				總額 人民幣千元	少數股東	總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元		權益 人民幣千元	
二零零九年一月一日	2,027,960	987,446	162,658	1,070,146	4,248,210	1,911,110	6,159,320
本年溢利	—	—	24,717	538,435	563,152	265,088	828,240
二零零八年末期股息	—	—	—	(162,237)	(162,237)	—	(162,237)
轉撥自保留溢利	—	—	20,356	(20,356)	—	—	—
收購附屬公司少數股東持有的權益	—	—	(75,183)	—	(75,183)	(294,317)	(369,500)
少數股東權益增加：							
— 處置附屬公司	—	—	—	—	—	(28,374)	(28,374)
— 注資	—	—	—	—	—	156,896	156,896
— 處置附屬公司部分權益給少數股東	—	—	51,370	—	51,370	41,030	92,400
二零零九年十二月三十一日結餘	2,027,960	987,446	183,918	1,425,988	4,625,312	2,051,433	6,676,745
相當於：							
二零零九年十二月三十一日							
擬派末期利息				223,076			
保留溢利 — 其他				1,202,912			
				<u>1,425,988</u>			

從第78頁到第152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	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動流出的現金	35(a)	4,876,878	(267,659)
已付利息		(463,938)	(482,505)
已付當期所得稅		(337,270)	(559,950)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		4,075,670	(1,310,114)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房和設備		(4,160)	(11,312)
出售物業、廠房和設備收入	35(b)	628	3,256
購買附屬公司少數股東權益之現金流出		—	(129,290)
購買附屬公司之現金流出	9(x)	(14,000)	—
增加共同控制實體的投資		(436,570)	(50,000)
增加聯營公司的投資		(450,278)	(672,292)
已收利息		32,034	32,753
共同控制實體分得股息		100,000	50,000
出售附屬公司部分權益收入	38(iv)	92,400	9,000
出售附屬公司收入	11(ii)	123,500	—
出售附屬公司，扣除處置之現金	35(c)	103,247	(7,948)
出售可出售財務資產所得款		69,567	—
對共同控制實體和合營公司之借款		(707,152)	—
其他		(5,989)	1,112
投資活動之現金流出淨額		(1,096,773)	(774,721)

綜合現金流量表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
向本公司權益持有人支付股息		(178,834)	(157,549)
向附屬公司之少數股東支付股息		—	(10,000)
少數股東之投資		156,896	741,034
償還銀行貸款		(1,844,500)	(2,463,868)
發行債券收到之現金	24(a)	986,000	—
支取新銀行貸款		725,000	3,550,000
償還其他貸款		(91,407)	(22,854)
償還特別股息		—	(9,608)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(246,845)	1,627,155
現金及現金等價物之淨增加／(減少)		2,732,052	(457,680)
於一月一日之現金及現金等價物		2,147,142	2,614,383
現金及現金等價物匯兌收益／(損失)		178	(9,561)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	17	4,879,372	2,147,142

從第78頁到第152頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

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，作為一家名為北京首都創業集團有限公司(「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二零一零年二月八日批准刊發。

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。

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) 已生效且本集團已採納之準則、修訂

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間採納，並且已為本集團所採納。

香港財務準則7(修訂本)「財務報表：披露」— 於二零零九年一月一日起生效。此項修訂後要求加強對公允價值計量的報表披露，同時強調準則現行部分對流動性風險之披露要求。特別是，修訂後準則要求對公允價值計量按層次劃分進行報表披露。這些政策僅會使附加的披露發生變化，但並不影響每股收益。

香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」— 於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」)，並規定在全面收入報表中「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。因此，本集團將擁有人的權益變動在綜合權益變動表列示，將非擁有人的權益變動在綜合全面收入報表中列示。可比資訊亦進行重新列報，以便與修訂後的準則保持一致。這些政策僅會使披露方式發生變化，因此並不影響每股收益。

香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」— 於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。該類借貸成本作為費用的選擇被刪去。本集團當前已採納該政策將該類借貸成本資本化，因此該修訂將不會對本集團及本公司之財務報表產生重大影響。

香港財務準則8「營運分部」— 於二零零九年一月一日起生效。香港財務準則第8號取代了香港會計準則第14號「分部報告」，並與美國財務會計準則第131號「披露有關企業分佈資料和相關資料」的要求保持一致。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料需按照與內部報告所採用的相同基準呈報。因此，分部資料與內部報告會以相同基準呈報給企業內部決策者。本集團將以前報告中物業開發分佈進一步拆分成北京、天津、成都以及其他地區列示。這些在附註披露的重分類對財務報表沒有重大影響。

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

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零一零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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋17「非現金財產對股東和持有人的分配」，由二零零九年七月一日起生效。該詮釋是二零零九年五月出版的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分。該詮釋對企業向股東和持有人分配非現金財產作為儲備或股利的安排提供了會計指導。香港財務準則5也進行了修訂，要求只有在目前的狀態下會分配或很有可能分配的情況下，該資產才能被分類為持有可分配資產。由於本集團沒有對股東進行非現金財產分配，此修訂對本集團無影響。

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。由於本集團目前已採取該會計處理方法，故此項修訂對本集團預期對本集團及本公司之財務報表不會產生重大影響。

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，而或有支出分類為負債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。本集團將自二零一零年一月一日起應用香港財務準則3(修訂本)。

香港會計準則38(修訂本)「無形資產」 — 由二零零九年七月一日起生效。該修訂是二零零九年五月出版的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分，並且本集團和公司會自採用香港財務準則3(經修訂)之日起採用香港會計準則38(修訂本)。該準則澄清了對於在商業合併中所獲得的在活躍市場中沒有交易的無形資產經常採用的估值技術的定義。同時允許將有相似使用年限的資產設置一個單獨的無形資產分組。此項修訂不會對集團或公司的財務報表產生重大影響。

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5(經修訂)「持有待售的非流動資產和終止經營」。此項修訂是二零零九年五月出版的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分。該修正案澄清了香港財務準則5規定的披露非流動資產(或處置組)為出售或終止經營進行分類。它還明確指出,香港會計準則1的總體要求仍然適用,特別是香港會計準則1中第15款(以實現公允列報)和第125款(估計不確定性之來源)。本集團未持有該類資產,因此該修訂目前對集團沒有影響。

香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」。此項修訂是二零零九年五月出版的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分。該修訂澄清了發行權益工具得以清償的負債不會影響對該負債作為流動負債或非流動負債的分類。通過對流動負債定義的修訂,該修訂允許此類負債分類為非流動負債(企業有無限制權利通過轉移現金或其他資產在一個會計年度後至少推遲12個月結算本集團和本公司將於二零一零年一月一日起採納香港會計準則1(修訂版)。此項修訂不會對集團或公司的財務報表產生重大影響。

香港財務準則2(經修訂),「集團以現金結算的以股份為基礎的支付」— 自二零一零年一月一日起生效。此外,該項修改將「香港(國際)財務報告解釋第8號」、「香港財務準則第2號的範圍」和「香港(國際)財務報告解釋公告第11號」、「香港財務準則第2號— 集團和庫藏股交易」整合入香港財務準則2,並擴展了國際財務報告解釋公告第11號的指引以明確該解釋公告尚未涉及的集團安排。

(c) 仍未生效而本集團已提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

香港會計準則24號(經修訂)「關聯方披露」— 自二零一一年一月一日起生效。該修訂引入了豁免原香港會計準則24號中對政府關聯方和政府交易的披露要求。上述披露要求變更為:

- 政府機關名稱和關係職能
- 任何單個重大交易的性質和金額
- 共同具備重要性的交易的定性或定量的程度

它同時使關聯方的定義更清晰易懂。本集團已於二零零九年提前採用了該項修改中與政府關聯方實體披露豁免的相關政策。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目

(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。

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。

(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. 主要會計政策概要 (續)

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別的商譽(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。

2.4 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。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.4 聯營公司 (續)

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 共同控制經營

本集團和其他實體共同進行某項經濟活動(該經濟活動不構成獨立的法人、合夥企業或其他任何形式的獨立會計或法律主體)，並且按照協議約定對該經濟活動實施共同控制的，為共同控制經營。該經濟活動受到共同控制並且參與各方不能單方面進行控制。本集團根據其在共同控制經營中享有的權益透過在財務報表進行確認：

- (a) 確認本集團所控制的用於共同控制經營的資產及發生的負債；並且
- (b) 確認本集團發生的與共同控制經營有關的成本費用及共同控制經營產生的收入中本集團應享有的份額。

2.6 分部報告

營運分部報告的方式與提供給管理層決策者的內部報告保持一致。主要的營運分部的決策者為管理層。管理層通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源分配。管理層基於這些報告對營運分步進行決策。

2.7 外幣折算

(a) 功能及列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

2. 主要會計政策概要 (續)

2.7 外幣折算 (續)

(b) 交易及結餘 (續)

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」。

2.8 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）。

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. 主要會計政策概要 (續)

2.9 土地使用權

中國所有的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地的權利，對獲取該等權利而支付的代價記錄為土地使用權，以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類及入賬。

就持作自用物業及發展中投資物業而言，有關租賃預付款項在資產負債表中單獨列作土地使用權。

就待售物業而言，土地使用權分類及列為物業的一部分。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。

開發中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常營業週期，則分類為非流動資產。

2.11 待出售已落成物業

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

2.12 附屬公司、聯營公司、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. 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 (續)

當從被投資的附屬公司、合營公司和共同控制實體收回的股利大於其在相應期間內所確認的全部綜合收益，或者當企業個別財務報表所確認的投資賬面金額超過合併財務報表中被投資企業淨資產(含商譽)的賬面金額時，需對該等投資進行減值測試。

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2.16)。

(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。

2.14 財務資產減值

本集團於每一個資產負債表日對分類為可出售財務資產的賬面價值進行檢查評估，以確定是否存在客觀證據表明某項或某組財務資產發生減值。當某項權益性資產被劃分為可出售財務資產時，其賬面價值出現重大或持續地低於取得成本時，亦是表明其發生減值的證據。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綜合損益表確認的任何減值虧損計算 — 自權益中剔除並在綜合損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過綜合損益表撥回。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.15 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。

2.16 應收賬款及其它應收款項

應收賬款是由本集團對外銷售商品或提供勞務形成的。如果應收賬款及其它應收款預計將在一年或一年以內收回(或更長但在業務正常經營周期範圍內的時間)，則為流動資產。否則，在非流動資產中列報。

應收賬款及其它應收款以公平值初始確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

應收賬款及其它應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其它應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合損益表內的「管理費用」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「管理費用」。

2.17 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。

2.18 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. 主要會計政策概要 (續)

2.19 應付賬款

應付賬項是本集團在日常運作過程中從供應商處購買商品或接受服務形成的支付義務。如果應付帳款及其它應付款預計將在一年或一年以內支付(若更長，則在業務的正常經營週期內)，則為流動負債。否則，在非流動負債中列報。

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。

2.20 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。

2.21 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。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.21 當期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、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。

當同時滿足遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與統一稅收徵管部門對本集團內統一納稅主體徵收的所得稅相關和本集團內該納稅主體擁有一淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利時，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵消後的淨額列示。

2.22 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。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.22 僱員福利 (續)

(c) 退休福利成本 (續)

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

2.23 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。

2.24 收入確認

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

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

2. 主要會計政策概要 (續)

2.24 收入確認 (續)

(a) 銷售物業

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

(b) 酒店營運收入

酒店業務之收入在提供服務後確認。

(c) 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。

2.25 政府補助

政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時以公允價值始得認列。

2.26 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損益表支銷。

2.27 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。

2.28 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. 主要會計政策概要 (續)

2.29 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，將會被確認為值撥備。

2.30 財務擔保負債

本集團對向物業購買者和各附屬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始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始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、應付發起人款項、應付賬款及其它應付款項、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：

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本公司及所有附屬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。

在二零零九年十二月三十一日，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增加／減少人民幣10,361,000元(二零零八年：人民幣2,380,000元)，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。

(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。

在二零零九年十二月三十一日，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24,771,000元(二零零八年：人民幣24,656,000元)。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(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。

在二零零九年十二月三十一日，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77,658,000元(二零零八年：人民幣33,515,000元)，扣除稅項。

(b) 信貸風險

本集團所面臨信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、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。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

現金流量預測是由集團各經營實體編制後由集團財務匯總而成。該集團管理層對本集團的流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠的現金流滿足業務需要，同時在任何時間內保持充分的未動用的承諾貸款額度(註24)，使該集團在貸款額度內不超過借貸限額。這種預測考慮到將該集團的債務融資計劃與內部資產負債比例指標保持一致。

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。

二零零九年十二月三十一日	一年以下 人民幣千元	一至二年內 人民幣千元	二至五年內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
借貸	1,505,457	1,961,587	4,353,947	133,112	7,954,103
應付賬款及其它應付款項	3,338,749	—	—	—	3,338,749
	4,844,206	1,961,587	4,353,947	133,112	11,292,852

二零零八年十二月三十一日	一年以下 人民幣千元	一至二年內 人民幣千元	二至五年內 人民幣千元	五年以上 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

3. 財務風險管理 (續)

3.2 資金風險管理

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

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

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。

二零零九年集團的策略和二零零八年沒有發生變化，保證資本負債比率保持在45%之內。二零零九年和二零零八年十二月三十一日的資本負債比率如下所示：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
總貸款(附註24)	6,605,646	6,884,901
減：現金及銀行存款	(4,976,683)	(2,183,801)
淨負債	1,628,963	4,701,100
總權益合計	6,676,745	6,159,320
總資本	8,305,708	10,860,420
資本負債率	20%	43%

二零零九年資本負債比率下降主要是由於現金及銀行存款的增加。

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計

香港財務準則7修訂本於二零零九年一月一日生效，本集團採用該修訂本，對資產負債表日以公允價值計量的金融工具，需要根據以下公允價值計量等級披露公允價值計量方法：

- 同類資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(層級一)。
- 估值技術 — 直接(如：價格數據)或間接(價格以外：其他數據)地全部使用除第一層次中的資產或負債的市場報價以外的其他可觀察參數(層級二)。
- 估值技術-資產或負債使用了任何非基於可觀察市場數據的輸入值(不可觀察參數)(層級三)。

在活躍市場中交易的金融工具的公允價值是基於資產負債表日的市場報價得到。如果該報價可以容易地或規律地從交易市場、經銷商、經紀人、產業集團、股價服務機構或管理機構中獲得，並且這些報價是在真實、公平交易的基礎上呈現，該市場則視為活躍的。本集團持有的金融資產使用的市場報價是現行出價。該類工具屬於層級一。

二零零九年十二月三十一日，本集團以公允價值計量的金融資產為於中華人民共和國A股市場中投資之股票資產。其被劃分為可出售財務資產並以市場報價計量，已在層級一中提及。

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。

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(a) 應收款項的估計減值

根據附註2.16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。

(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2.24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36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) 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。

(f) 開發中物業及待出售已落成物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明開發中物業或待出售已落成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該等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) 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。

綜合賬目附註

5. 分部資料

主要的營運分部的決策者為管理層。管理層通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源分配。管理層基於這些報告對營運分步進行決策。

管理層從地域和商業的角度進行商業決策。本集團從商業角度出發，可分為物業銷售和酒店業務；物業銷售根據地域進一步分為北京、天津、成都以及其他地區。

管理層基於經調整稅前利潤對營運分部的業績進行評估。除註明如下外，與財務報表的計量相一致。

總資產扣除了在總部層面管理的遞延所得稅資產和可出售財務資產。這些都是資產負債表中資產的調節表的一部分。

各分部之間的交易不包含在分部報告中，對外客戶收益之披露口徑與綜合損益表一致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	2,864,636	1,081,057	975,140	480,965	84,983	5,486,781
扣除：分部間營業額	—	—	—	(93,631)	—	(93,631)
對外客戶營業額	2,864,636	1,081,057	975,140	387,334	84,983	5,393,150
分部除稅前溢利／(虧損)	1,347,500	144,374	132,217	169,262	(27,168)	1,766,185
折舊	2,092	809	422	1,689	25,915	30,927
攤銷	—	—	—	—	1,046	1,046
資產減值	—	—	—	13,209	—	13,209
融資收入	16,802	3,963	2,822	40,745	87	64,419
融資支出	(22,530)	(4,207)	(2,818)	(3,135)	(15,414)	(48,104)
分佔業績						
— 共同控制實體	—	—	—	20,364	—	20,364
— 聯營公司	—	—	—	16,847	(23,436)	(6,589)

其他分部主要包括本公司位於無錫、重慶、瀋陽、西安和佛山的開發物業。

5. 分部資料 (續)

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				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	3,219,957	605,842	683,057	434,794	295,560	5,239,210
扣除：分部間營業額	—	—	—	(72,112)	—	(72,112)
對外客戶營業額	3,219,957	605,842	683,057	362,682	295,560	5,167,098
分部除稅前溢利／(虧損)	1,165,720	87,947	157,960	114,345	(48,096)	1,477,876
折舊	2,724	495	386	8,482	72,455	84,542
攤銷	—	—	—	—	2,583	2,583
資產減值	25,831	—	—	12,860	—	38,691
融資收入	11,269	9,172	3,593	35,791	418	60,243
融資支出	(23,438)	(9,162)	(3,587)	(938)	(56,263)	(93,388)
分佔業績						
— 共同控制實體	—	—	—	21,315	—	21,315
— 聯營公司	—	—	—	34,037	(34,590)	(553)

將分部除稅前溢利調節為本集團除稅前溢利：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部除稅前溢利	1,766,185	1,477,876
本部運營費用	(97,739)	(68,141)
本部融資成本	(205,319)	(144,783)
處置可出售財務資產收益(附註27)	38,956	—
可出售財務資產股利收益(附註27)	9,201	—
其他	(989)	1,568
除稅前溢利	1,510,295	1,266,520

綜合賬目附註

5. 分部資料 (續)

二零零九年十二月三十一日分部資產及負債列示如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部資產	9,702,822	4,426,297	2,487,510	3,771,888	538,388	20,926,905
其中：						
共同控制實體	—	—	—	790,605	—	790,605
聯營公司	—	—	—	1,301,471	10,532	1,312,003
非流動資產(不包括金融工具 和遞延稅項資產)的添置	1,245	14	23	2,752	126	4,160
分部負債	5,685,122	2,310,640	2,446,989	1,701,335	508,017	12,652,103

二零零八年十二月三十一日分部資產及負債列示如下：

	物業銷售				酒店業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成都 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部資產	8,236,370	4,116,498	2,450,513	3,189,474	711,552	18,704,407
其中：						
共同控制實體	—	—	—	373,828	—	373,828
聯營公司	—	—	—	1,037,360	33,967	1,071,327
非流動資產(不包括金融工具 和遞延稅項資產)的添置	719	709	1,302	7,967	615	11,312
分部負債	4,775,062	2,048,044	1,456,590	1,749,632	497,649	10,526,977

5. 分部資料 (續)

將分部資產及負債調節為本集團資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分部資產	20,926,905	18,704,407
遞延所得稅資產	58,288	100,553
本部資產(i)	1,229,454	147,785
可出售財務資產	207,088	114,757
集團資產	22,421,735	19,067,502
分部負債	12,652,103	10,526,977
遞延所得稅負債	94,342	142,233
應交稅費	987,232	623,822
本部負債(ii)	2,011,313	1,615,150
集團負債	15,744,990	12,908,182

(i) 本部資產主要包括本部的物業、廠房和設備、現金及銀行存款。

(ii) 本部負債主要包括未分配銀行借款，本部應付職工薪酬，及應付發起人股利。

截至二零零九年十二月三十一日止的年度，本集團無來自其他國家的交易收入(截至二零零八年十二月三十一日止年度：無)。

二零零九年十二月三十一日，位於中國境內的非流動資產總額(不包括金融工具和遞延稅項資產(保險合約沒有產生僱員福利資產和權利)為人民幣5,599,169,000元(二零零八年：人民幣6,400,018,000元)，本集團無位於其他國家的非流動資產(二零零八年：無)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團無來自單一重要客戶的收入超出總收入的10%。

綜合賬目附註

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
二零零九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	80,321	482,659	8,397	14,613	585,990
添置	—	—	1,371	2,789	4,160
折舊	(2,248)	(25,915)	(3,639)	(4,119)	(35,921)
處置	—	—	(160)	(186)	(346)
處置附屬公司	(12,140)	—	(25)	(154)	(12,319)
年末賬面淨值	65,933	456,744	5,944	12,943	541,564
二零零九年十二月三十一日					
成本	72,926	601,431	26,869	24,241	725,467
累計折舊	(6,993)	(144,687)	(20,925)	(11,298)	(183,903)
賬面淨值	65,933	456,744	5,944	12,943	541,564

折舊費用人民幣25,915,000元(二零零八年：人民幣80,670,000元)在已售貨品成本支銷，人民幣10,006,000元(二零零八年：人民幣8,633,000元)則計入管理費用(附註28)。

淨值為人民幣456,774,000元(二零零八年：人民幣482,659,000元)的酒店物業已經被作為銀行存款人民幣270,000,000元(二零零八年：人民幣300,000,000元)的抵押(附註24)。

6. 物業、廠房和設備 (續)

	本公司			
	樓宇	傢俬、裝置 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零八年十二月三十一日止年度				
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
二零零八年十二月三十一日				
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
二零零九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	67,793	5,505	5,572	78,870
添置	—	—	160	160
折舊	(1,859)	(1,591)	(1,544)	(4,994)
處置	—	(166)	(24)	(190)
年末賬面淨值	65,934	3,748	4,164	73,846
二零零九年十二月三十一日				
成本	72,925	8,036	8,318	89,279
累計折舊	(6,991)	(4,288)	(4,154)	(15,433)
賬面淨值	65,934	3,748	4,164	73,846

綜合賬目附註

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	45,835	96,817
攤銷	(1,046)	(2,583)
處置附屬公司	—	(48,399)
於十二月三十一日	44,789	45,835

於二零零九年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣44,789,000元（二零零八年：人民幣45,835,000元）的土地使用權已作為長期銀行貸款人民幣270,000,000元（二零零八年：人民幣300,000,000元）的抵押（附註24）。

8. 開發中物業

	本集團	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	9,426,252	11,455,826
增加	2,695,289	5,229,732
處置附屬公司	(12,967)	(1,777,024)
轉出至待出售已落成物業	(3,331,619)	(5,120,352)
土地退回（附註27(i)）	—	(361,930)
於十二月三十一日	8,776,955	9,426,252
非流動部分	2,910,208	4,323,038
流動部分	5,866,747	5,103,214
	8,776,955	9,426,252
開發中物業包括：		
土地使用權	4,179,978	4,475,153
開發成本	4,257,042	4,623,615
資本化融資成本	339,935	327,484
	8,776,955	9,426,252

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
中華人民共和國持有：		
五十年以上租約	4,065,683	4,358,088
五十年以下租約	114,295	117,065
	4,179,978	4,475,153

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團若干相關開發中物業共有賬面價值為人民幣1,274,342,000元(二零零八年：人民幣454,051,000元)抵押給銀行取得長期借款人民幣1,010,000,000元(二零零八年：人民幣1,242,000,000元)(附註24)。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日，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和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3,859,000,000元(二零零八年：人民幣4,241,500,000元)(附註24)。

9. 附屬公司

	本公司 於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	4,514,940	3,847,981
應收附屬公司款項(i)	3,003,240	3,088,381
應付附屬公司款項(ii)	(2,563,490)	(654,844)

附註：

- (i) 應收附屬公司款項為無抵押，按市場利率計息，且無固定償還期。
- (ii) 應付附屬公司款項為無抵押，免息，且無固定償還期。

綜合賬目附註

9. 附屬公司 (續)

董事認為於二零零九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	
				二零零九年	二零零八年
北京融金房地產開發有限公司(i)	中外合作經營企業	物業開發及投資	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%	100%
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%
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%
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%
北京恆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 (「北京新資」)(附註38(v))	中外合資 有限責任公司	物業開發	人民幣496,590,000元	100%	55%
北京尚博雅投資顧問有限公司(iv)	有限責任公司	投資控股	人民幣30,000,000元	100%	100%

9. 附屬公司 (續)

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				二零零九年	二零零八年
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%
北京東海聯合投資發展有限公司(vi)	有限責任公司	投資控股	人民幣21,000,000元	100%	100%
成都首創新置業有限公司	中外合資有限責任公司	物業開發	30,000,000美元	55%	55%
江蘇首創置業有限公司	中外合資有限責任公司	物業開發	12,500,000美元	60%	60%
北京草堂置業有限公司(vi)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100%	100%
首創置業成都有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣150,000,000元	100%	100%
天津伴山人家置業有限公司 (「天津伴山」)(附註38(iv))(vii)	有限責任公司	物業開發	人民幣60,000,000元	55%	100%
北京陽光城房地產有限公司 (「陽光城」)(viii)	中外合資有限責任公司	物業開發	20,000,000美元	50%	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	55%	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	100%	100%
天津首創新圓置業有限公司	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	55%	55%

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	
				二零零九年	二零零八年
天津首創新港置業有限公司	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	55%	55%
京津同城(天津)投資有限公司(ix)	有限責任公司	物業開發	人民幣50,000,000元	90%	不適用
山西首創新資房地產開發有限公司 (「山西新資」)(x)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	不適用	100%
北京楓樹置業有限公司(附註35(c))	有限責任公司	物業開發	人民幣82,770,000元	不適用	99.99%

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%
- (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) 於二零零七年，本集團購買天津伴山股權，交易對價中人民幣14,000,000元於二零零九年支付。
- (viii) 根據聯營公司章程，本公司獲得了陽光城董事會的大多數席位，由此本公司實際上已經控制了陽光城，因此將陽光城成為附屬公司。
- (ix) 京津同城(天津)投資有限公司於二零零九年九月成立，本公司間接持有90%股份。截至二零零九年十二月三十一日，股東雙方剩餘未出資款項為人民幣40,000,000元。
- (x) 二零零九年，山西新資已註銷，本集團收回註冊資本人民幣10,000,000元。

10. 共同控制實體

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
共同控制實體				
於一月一日	373,828	352,513	206,181	156,181
分佔業績	20,364	21,315	—	—
增加	275,013	50,000	275,013	50,000
收購	221,400	—	—	—
宣告股利	(100,000)	(50,000)	—	—
於十二月三十一日	790,605	373,828	481,194	206,181
非上市股份，按成本值	—	—	481,194	206,181
應佔淨資產，非上市	790,605	373,828	—	—

於二零零九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	
				二零零九年	二零零八年
共同控制實體					
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(「重慶新石」)(i)	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	50%	50%
奧特萊斯置業廣東有限公司(「奧特萊斯廣東」)(ii)	中外合資經營企業	物業開發	40,000,000美元	50%	不適用
北京安順園房地產開發有限公司(「安順園」)(iii)	有限責任公司	物業開發	人民幣50,000,000元	50%	不適用

綜合賬目附註

10. 共同控制實體 (續)

- (i) 重慶新石註冊資本為95,000,000美元，由本公司與新加坡紫陽於(本集團子公司之少數股東)2008年共同投資成立，雙方的出資比例均為50%。本公司於二零零九年繳納了認繳的剩餘出資款項。
- (ii) 本集團於二零零九年以20,000,000美元購得奧特萊斯廣東50%的股權。該長期股權投資初始投資成本與投資時應享有的奧特萊斯廣東可辨認淨資產公允價值份額的差異人民幣59,844,000元計入當年其他收益。收購後，奧萊廣東成為本公司的共同控制實體。
- (iii) 本集團於二零零九年以人民幣25,000,000元購得安順園50%的股權。收購後，安順園成為本集團的共同控制實體。

以下金額為本集團在共同控制實體的資產和負債，以及收入和業績中應佔的份額：

名稱	資產	負債	收入	淨利潤／ (損失)
二零零九年				
北京瑞景清源房地產開發有限公司	312,067	(199,817)	67,457	27,967
瀋陽吉天置業有限公司	654,633	(523,904)	—	(8,932)
重慶新石	575,757	(248,920)	—	1,939
奧特萊斯廣東	403,492	(207,703)	—	(610)
安順園	248,964	(223,964)	—	—
	2,194,913	(1,404,308)	67,457	20,364
二零零八年				
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)
重慶新石	49,885	—	—	(115)
	976,774	(602,946)	266,359	21,315

11. 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	1,071,327	317,204	877,913	179,260
分佔業績	(6,589)	(553)	—	—
增加	450,279	672,292	447,541	672,292
轉自附屬公司	—	82,944	—	60,951
宣告股利(附註15(c))	(162,565)	(560)	—	—
處置	(40,449)	—	(43,000)	—
減值準備	—	—	—	(34,590)
於十二月三十一日	1,312,003	1,071,327	1,282,454	877,913
投資·按成本值				
— 非上市	—	—	1,323,182	918,641
減值準備	—	—	(40,728)	(40,728)
	—	—	1,282,454	877,913
應佔淨資產				
— 非上市	1,312,003	1,071,327	—	—
	1,312,003	1,071,327	—	—

綜合賬目附註

11. 聯營公司 (續)

於二零零九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	
				二零零九年	二零零八年
北京金網絡置業投資顧問有限公司 (「金網絡」)(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 (「北京星泰」)(ii)	有限責任公司	物業開發	人民幣55,180,000元	不適用	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 (「西安新開」)(iii)	中外合資經營企業	物業開發	165,000,000美元	40%	40%
天津首創新青置業有限公司 (「天津新青」)(iv)	中外合資經營企業	物業開發	95,000,000美元	40%	40%
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%	40%
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%	47%
北京金融街國際酒店有限公司 (「金融街酒店」)(v)	中外合作經營企業	酒店經營	5,640,000美元	59.5%	59.5%
香港奧特萊斯(中國)有限公司 (「奧萊中國」)(vi)	中外合資經營企業	投資控股	2,000,000美元	20%	不適用

11. 聯營公司 (續)

- (i) 本公司與金網絡同受同一關鍵管理人員重大影響，故金網絡被分類為聯營公司。
- (ii) 二零零九年十一月，本公司將持有的北京星泰的全部股權出售給陽光新業地產股份有限公司(與本公司受同一關鍵管理人員控制，以下稱「陽光股份」)的附屬公司，轉讓所得價款人民幣123,500,000元，因此確認淨收益為人民幣83,051,000元。
- (iii) 二零零八年，本公司與新加坡紫陽共同投資成立西安新開，公司註冊資金為95,000,000美元，本公司的出資比例為45%，此後，雙方按照持股比例共同為西安新開增資，增資後西安新開的註冊資本增加至165,000,000美元。本公司於二零零九年繳納了認繳的增資款項。
- (iv) 二零零八年，本公司與新加坡紫陽共同投資成立天津新青，公司註冊資金為人民幣10,000,000元，本公司的出資比例為45%，此後，雙方按照持股比例共同為天津新青增資，增資後天津新青的註冊資本增加至95,000,000美元。本公司於二零零九年繳納了認繳的增資款項。
- (v) 本集團對該公司董事會中無控制權，因此該公司劃分為本集團之聯營公司。
- (vi) 二零零九年，本公司設立奧萊中國。本公司間接持有其20%的股權。

綜合賬目附註

11. 聯營公司 (續)

以下金額為本集團在聯營公司的資產和負債，以及收入和業績中應佔的份額：

名稱	資產	負債	收入	淨利潤／ (損失)
2009				
金網絡	6,087	(71)	42	3,264
北京陽光苑房地產開發有限公司	208,460	(134,372)	18,057	2,613
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	6,546	(5,758)	4,151	(2,055)
瀋陽首創新資置業有限公司	352,182	(156,482)	—	(1,199)
西安新開	775,448	(280,474)	—	(4,807)
天津新青	295,455	(35,600)	—	(69)
天津首創新明置業有限公司	528,439	(268,159)	—	(2,037)
北京商宜置業有限公司	466,357	(459,321)	203	(16)
金融街酒店	648,891	(638,359)	43,277	(23,436)
北京星泰	不適用	不適用	128,626	21,153
奧萊中國	2,734	—	—	—
	3,290,599	(1,978,596)	194,356	(6,589)
2008				
金網絡	3,381	(630)	—	52
北京星泰	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)
西安新開	348,944	(40,516)	—	(624)
天津新青	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)
金融街酒店	699,831	(665,863)	—	(34,590)
	3,342,736	(2,271,409)	362,751	(553)

12. 可出售財務資產

	本集團及本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	114,757	444,176
淨收益／(損失)轉撥到權益	149,372	(308,683)
處置	(57,041)	—
轉至其他應收款項	—	(20,736)
於十二月三十一日	207,088	114,757

	本集團及本公司 於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	207,088	89,372
— 非上市	—	25,385
合計	207,088	114,757
上市證券市值	207,088	89,372

所有可出售財務資產均以人民幣計值。

在二零零九年和二零零八年，並無出售可出售財務資產或對其作出減值撥備。

非上市可出售財務資產的公平值是根據現金流量採用市場利率貼現計算。

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
商品	2,610	2,962	—	—
低值易耗品	990	1,024	—	—
存貨總額	3,600	3,986	—	—
開發成本	2,060,015	2,383,449	42,799	45,863
土地使用權	189,182	177,788	6,047	6,480
資本化之融資成本	51,006	84,524	—	—
待出售已落成物業總額	2,300,203	2,645,761	48,846	52,343

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3,291,906,000元（二零零八年：人民幣2,989,174,000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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
中華人民共和國持有：				
五十年以上租約	169,498	157,489	—	—
五十年以下租約	19,684	20,299	6,047	6,480
	189,182	177,788	6,047	6,480

14. 發展中土地

發展中土地指一級土地開發項目，這些項目未取得土地使用權證明，本集團將根據協議收回補償金。一級土地開發項目主要包括拆除及土地平整等工程。

15. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收賬款(a)	53,386	284,559	160	165
其他應收款項	158,710	215,609	35,573	61,371
減：呆賬準備(f)	(32,963)	(72,003)	(24,000)	(37,400)
應收賬款 — 淨額	179,133	428,165	11,733	24,136
應收陽光附屬公司之股利(c)	194,802	—	194,802	—
税金及其他預付款項	529,905	203,164	15,501	15,751
應收共同控制實體款項(d)	698,733	37,127	—	1,127
應收聯營公司款項(d)	1,377,599	1,836,956	1,063,620	493,381
土地投標保證金	360,200	10,000	10,000	10,000
	3,340,372	2,515,412	1,295,656	544,395

附註：

(a) 於二零零九年十二月三十一日以及二零零八年十二月三十一日，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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年以內	45,554	6,388	—	—
二年至三年	—	258,304	—	—
三年以上	7,832	19,867	160	165
	53,386	284,559	160	165

於二零零九年十二月三十一日，包括銷售物業應收款項的應收陽光股份附屬公司的金額為人民幣40,794,000元（二零零八年：無）。

綜合賬目附註

15. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(a) (續)

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。二零零九年，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣160,000元(二零零八年：人民幣12,186,000元)，賬齡3年。逾期且已發生減值損失的金額為人民幣7,672,000元(二零零八年：人民幣7,681,000元)，賬齡3年，對應減值損失金額為3,844,000元(二零零八年：人民幣3,844,000元)；無逾期但已發生減值損失的應收款項(二零零八年：人民幣258,304,000元)，因此未計提減值損失(二零零八年：人民幣25,831,000元)。

(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) 本公司於二零零九年應收北京星泰宣告的股利為人民幣162,565,000元。本公司於二零零九年十一月將所持有的聯營企業北京星泰的股權出售(附註11(ii))。本公司於二零零九年應收北京首創風度房地產開發有限責任公司(「首創風度」)宣告的股利人民幣32,237,000元，並於二零零九年將可出售財務資產首創風度的股權出售。北京星泰和首創風度均為於陽光股份之附屬公司。

(d) 集團應收主要共同控制實體和聯營公司餘額如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
安順園(i)	175,000	—
奧特萊斯廣東(ii)	166,986	—
天津新青(iii)	—	347,196
西安新開(iii)	—	140,000
重慶首創新石房地產開發有限公司(iii)	346,747	—
天津首創新明置業有限公司(iii)	—	423,612
北京商宜置業有限公司(i)(iv)	967,034	594,368
金融街酒店(i)(iv)	407,849	331,589
	2,063,616	1,836,765

15. 應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(d) (續)

- (i) 無抵押，按市場利率計息，且無固定償還期。
- (ii) 無抵押，利率尚未確定，需在二零一零年十二月二十八日之前歸還。
- (iii) 無抵押，免息，且無固定償還期。
- (iv) 該類公司簡明資產負債表如下：

	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元
非流動資產	922,003
流動資產	1,137,448
非流動負債	528,886
流動負債	1,521,265
所有者權益	9,300

應收共同控制實體和聯營公司的款項沒有減值損失。(二零零八年：無)

(e) 應收賬款及其他應收款項均以人民幣計價。

(f) 集團應收賬款減值準備變動如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	72,003	33,358
(撥回)／提撥呆賬準備	(13,209)	38,691
處置附屬公司轉出	(25,831)	(46)
於十二月三十一日	32,963	72,003

以上金額包含了其他應收款項的呆賬準備人民幣29,119,000元(二零零八年：人民幣42,328,000元)。

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28)。

(g) 應收賬款和其他應收賬款其他項中都沒有壞賬準備。

(h) 應收賬款及其他應收款項之公平值與賬面值相若。

綜合賬目附註

16. 受限制銀行存款

受限制銀行存款已抵押作為若干置業人士銀行按揭貸款擔保(附註36)。

17. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銀行存款及現金	4,879,372	2,147,142	1,155,608	68,586

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
人民幣	4,777,450	2,034,935	1,150,177	56,200
美元	29,116	41,307	20	12,386
港幣	72,806	70,900	5,411	—
	4,879,372	2,147,142	1,155,608	68,586

18. 股本和股本溢價

二零零九年和二零零八年十二月三十一日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：				
於二零零八年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960	987,446	3,015,406
已發行及繳足股本：				
於二零零九年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960	987,446	3,015,406

19. 保留溢利

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一月一日	1,070,146	761,359	570,687	563,359
本年溢利	538,435	382,890	377,144	184,337
二零零八年／ 二零零七年末期股息	(162,237)	(243,355)	(162,237)	(243,355)
轉撥(至)／自法定公積金	(20,356)	169,252	(20,356)	66,346
十二月三十一日	1,425,988	1,070,146	765,238	570,687
相當於：				
十二月三十一日擬派末期股息	223,076	162,237	223,076	162,237
其他儲備	1,202,912	907,909	542,162	408,450
十二月三十一日	1,425,988	1,070,146	765,238	570,687

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。

綜合賬目附註

20. 其他儲備

本集團

	其他儲備		總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	
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 — 初始金額	(308,683)	—	(308,683)
可出售財務資產公平值損失 — 稅項	77,171	—	77,171
處置待出售已落成物業的公平值轉回 — 初始金額	(129,264)	—	(129,264)
處置待出售已落成物業的公平值轉回 — 稅項	32,316	—	32,316
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
二零零九年一月一日	77,036	85,622	162,658
轉撥自保留溢利	—	20,356	20,356
可出售財務資產公平值收益 — 初始金額	149,372	—	149,372
可出售財務資產公平值收益 — 稅項	(37,343)	—	(37,343)
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 初始金額	(3,393)	—	(3,393)
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 稅項	848	—	848
處置待出售已落成物業的公平值轉回 — 初始金額	(113,023)	—	(113,023)
處置待出售已落成物業的公平值轉回 — 稅項	28,256	—	28,256
收購附屬公司少數股東持有的權益	(75,183)	—	(75,183)
處置附屬公司部份權益給少數股東	51,370	—	51,370
二零零九年十二月三十一日	77,940	105,978	183,918

20. 其他儲備 (續)

本公司

	其他儲備		總計 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	
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 — 初始金額	(308,683)	—	(308,683)
可出售財務資產公平值損失 — 稅項	77,171	—	77,171
二零零八年十二月三十一日	87,358	85,622	172,980
二零零九年一月一日	87,358	85,622	172,980
轉撥自保留溢利	—	20,356	20,356
可出售財務資產公平值收益 — 初始金額	149,372	—	149,372
可出售財務資產公平值收益 — 稅項	(37,343)	—	(37,343)
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 初始金額	(3,393)	—	(3,393)
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 稅項	848	—	848
二零零九年十二月三十一日	196,842	105,978	302,820

綜合賬目附註

21. 應付賬款及其他應付款項

	本集團 於十二月三十一日		本公司 於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應付賬款(i)	13,504	10,340	—	—
應付發起人股利	18,811	63,421	5,772	63,421
應付少數股東股利	528,699	528,699	—	—
應計建築費用(ii)	1,586,203	2,130,342	11,319	15,840
應付聯營公司款項(iii)	—	37,269	—	36,637
應付共同控制實體款項(iii)	—	18,783	—	18,783
應付少數股東股權轉讓款 (附註38(v))	369,500	—	—	—
應付少數股東貸款利息	93,254	107,999	—	—
其他應付款項	728,778	436,292	522,766	105,656
	3,338,749	3,333,145	539,857	240,337

(i) 於二零零九年和二零零八年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下

	本集團 於十二月三十一日		本公司 於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年以內	13,149	9,621	—	—
一年以上	355	719	—	—
	13,504	10,340	—	—

(ii) 應計建築費用為本集團按有關合同和監理報告等計提的已完成但尚未支付的工程款。

(iii) 於二零零九年和二零零八年十二月三十一日，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。

(iv) 應付賬款及其他應付款項之賬面值與公平值相若。

22. 預收賬款

預收賬款主要為風險和回報尚未轉移利買家的銷售開發項目的預收房款。

於二零零九年十二月三十一日，預收賬款中包括預收陽光股份附屬公司的金額為人民幣318,323,000元（二零零八年：人民幣128,000,000元）。

23. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應繳營業稅	92,316	32,936	2,170	5,385
本期應繳所得稅				
— 中國所得稅	262,999	172,893	1,114	—
— 中國土地增值稅	623,124	414,647	20	—
其他	8,793	3,346	652	1,478
	987,232	623,822	3,956	6,863

24. 借貸

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款	4,300,000	5,661,500	3,600,000	3,941,500
5年期債券(a)	986,710	—	986,710	—
其他貸款	223,111	—	—	—
	5,509,821	5,661,500	4,586,710	3,941,500
流動				
銀行貸款	964,000	722,000	259,000	300,000
其他貸款	131,825	501,401	—	—
	1,095,825	1,223,401	259,000	300,000
	6,605,646	6,884,901	4,845,710	4,241,500

- (a) 本公司於二零零九年九月二十四日發行總額為人民幣1,000,000,000元五年期公司債券(「5年期債券」)，扣除發行費人民幣14,000,000元後，共得資金人民幣986,000,000元。所得資金中人民幣200,000,000元將被用於償還原有銀行借款，剩餘資金將被用於補充本集團一般運營資本。本債券固定票面年利率為6.5%，每年付息一次，本金於二零一四年九月二十四日償還。

上述5年期債券由本公司之母公司首創集團在債券存續期間內提供無條件全額連帶責任保證擔保。

綜合賬目附註

24. 借貸 (續)

於二零零九年和二零零八年十二月三十一日，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	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年以內	964,000	722,000	131,825	501,401	259,000	300,000
一至兩年	1,390,000	1,821,500	223,111	—	1,000,000	541,500
兩至五年	2,790,000	2,890,000	—	—	2,600,000	2,600,000
五年之內全部償還	5,144,000	5,433,500	354,936	501,401	3,859,000	3,441,500
五年以上	120,000	950,000	—	—	—	800,000
	5,264,000	6,383,500	354,936	501,401	3,859,000	4,241,500

資產負債表日貸款實際年利率如下：

	二零零九年		二零零八年	
	人民幣	美元	人民幣	美元
銀行貸款	6.36%	不適用	6.87%	不適用
5年期債券	6.50%	不適用	—	不適用
其他貸款	6.22%	6.63%	6.98%	6.63%

銀行貸款人民幣1,010,000,000元(二零零八年：人民幣1,242,000,000元)以本集團開發中物業中賬面價值為人民幣1,274,342,000元(二零零八年：人民幣454,051,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目作抵押(附註8(a))。

銀行貸款人民幣3,859,000,000元(二零零八年：人民幣4,241,500,000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及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270,000,000元(二零零八年：人民幣300,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押(附註6及7)。

24. 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	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
6個月或以下	651,825	2,333,424	—	—
6—12個月	4,644,000	4,241,500	3,859,000	4,241,500
	5,295,825	6,574,924	3,859,000	4,241,500

本集團資產負債表日的固定利率貸款如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
	1,309,821	309,977	986,710	—

長期貸款和短期貸款的賬面金額接近於公允值。

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
人民幣	6,307,424	6,836,170	4,845,710	4,241,500
美元	298,222	48,731	—	—
	6,605,646	6,884,901	4,845,710	4,241,500

本集團未使用的貸款額度如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
浮動利率		
— 一年後到期	10,100,000	2,000,000

貸款額度已經被安排用來為集團提供營運資金。

綜合賬目附註

25. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 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	44,406	52,275	25,042	13,305
— 十二個月以內收回之 遞延稅項資產	41,756	48,278	2,832	27,616
	86,162	100,553	27,874	40,921
遞延所得稅負債：				
— 超過十二個月後收回之 遞延稅項資產	(112,253)	(75,758)	(53,623)	(17,128)
— 十二個月以內收回之 遞延稅項資產	(9,963)	(66,475)	—	—
	(122,216)	(142,233)	(53,623)	(17,128)
	(36,054)	(41,680)	(25,749)	23,793

遞延所得稅資產／(負債)賬目之總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	(41,680)	(218,017)	23,793	(79,829)
於損益表中確認(附註31)	(7,515)	29,047	(13,047)	26,451
直接計入權益的稅金	20,017	147,854	(36,495)	77,171
處置附屬公司	(6,876)	(564)	—	—
於十二月三十一日	(36,054)	(41,680)	(25,749)	23,793

25. 遞延所得稅 (續)

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188,285,000元(二零零八年：人民幣107,493,000元) 確認遞延所得稅資產人民幣47,071,000元(二零零八年：人民幣26,873,000元)，未來應課稅收益的虧損將於二零一零年至二零一四年屆滿。

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：

	物業成本 之差異 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	未支付 的費用 人民幣千元	本集團			合計 人民幣千元
				提撥 呆賬準備 人民幣千元	土地 使用權攤銷 人民幣千元	其他 人民幣千元	
二零零八年一月一日	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
於損益表中確認	—	(22,837)	15,061	(3,350)	—	3,611	(7,515)
處置附屬公司	—	(418)	—	(6,458)	—	—	(6,876)
二零零九年十二月三十一日	—	29,027	42,367	6,000	—	8,768	86,162

	未支付 的費用 人民幣千元	提撥 呆賬準備 人民幣千元	本公司		合計 人民幣千元
			土地使用 權攤銷 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	
二零零八年一月一日	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
於損益表中確認	8,987	(3,350)	—	(18,684)	(13,047)
二零零九年十二月三十一日	19,042	6,000	—	2,832	27,874

綜合賬目附註

25. 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 減少／(增加)	開發中 物業之 公平值收益	合計	可出售 財務資產 公平價值的 減少／(增加)
	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	(84,701)	(205,386)	(290,087)	(94,299)
直接計入全面收入	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)
直接計入全面收入	(36,495)	56,512	20,017	(36,495)
二零零九年十二月三十一日	(37,974)	(84,242)	(122,216)	(53,623)

26. 退休福利責任

本集團下屬各附屬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。

27. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	38,956	—
出售按公平值透過損益記賬的財務資產收益	—	552
土地退回補償(i)	—	50,303
處置附屬公司收益(附註35(c))	8,077	1,016
匯兌收益／(損失)	178	(9,561)
購買共同控制實體收益(附註10(ii))	59,844	—
政府補助	16,048	—
可出售財務資產股利	9,201	—
其他	2,698	2,324
	135,002	44,634

- (i) 太原長風項目由山西新資投入開發，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，二零零八年山西新資收到的補償款扣除土地使用權原賬面淨額人民幣361,930,000元後，確認其他收益人民幣50,303,000元。

28. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊	35,921	89,303
攤銷	1,046	2,583
(撥回)／提撥呆賬準備	(13,209)	38,691
僱員福利開支(包括董事酬金)	98,826	121,067
廣告推廣費用	54,629	67,041
物業銷售成本	3,291,906	2,972,843
與酒店業務相關的存貨銷售成本	11,173	54,043
營業稅及其它稅項	292,790	290,970
辦公費用	24,720	22,591
核數師酬金	6,500	6,680
諮詢費用	13,234	7,478
銷售佣金	61,705	70,293
與酒店業務相關的能源費用	7,364	15,531
與酒店業務相關的管理費用和資產保養維修費用	13,929	23,321
其他	25,145	5,611
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	3,925,679	3,788,046

29. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪酬工資	103,568	142,428
社會保障成本	59,930	25,522
退休福利成本		
— 界定供款計劃	9,712	11,451
	173,210	179,401
減：開發中物業的資本化金額	(74,384)	(58,334)
	98,826	121,067

薪酬工資包括董事酬金。

(a) 退休福利成本 — 界定供款計劃

於二零零九年十二月三十一日或於本年度本集團並無因違規而無法支配之供款計劃(二零零八年：無)。

包括於應付賬款及其他應付款項內的供款合共人民幣501,000元(二零零八年：人民幣431,000元)於年終未付。

綜合賬目附註

29. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事和高級管理層酬金

二零零九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	228	26	3,400
張巨興	—	1,500	188	26	1,714
馮春勤	500	—	—	—	500
朱敏	500	—	—	—	500
曹桂杰	500	—	—	—	500
柯建民	242	—	—	—	242
李兆杰	242	—	—	—	242
俞昌建	150	—	—	—	150
魏建平	—	342	121	26	489
吳育強	242	—	—	—	242
王琪	150	—	—	—	150
	2,526	7,408	537	78	10,549

29. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事和高級管理層酬金 (續)

二零零八年度各位董事之酬金如下：

董事姓名	退休計劃的				合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	僱主供款 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。

29. 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(二零零八年：三名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘兩名(二零零八年：兩名)最高薪酬人士之酬金分析如下：

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
基本工資，住房補貼和其他津貼和福利	2,846	2,581

最高薪人士之酬金組別如下：

酬金組別(人民幣)	人數	
	二零零九年	二零零八年
0 - 1,000,000	—	—
1,000,001 - 2,000,000	2	2

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38(iii)(b)。

- (d) 本集團於本年度內並無向董事及收入最高的五位人士支付任何酬金作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

30. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
利息費用：		
須於五年內全部償還的銀行貸款和債券	395,092	397,395
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	15,414	78,566
須於五年內全部償還的其他貸款	30,079	35,706
	440,585	511,667
減：按資本化年利率5.13%至6.8% (二零零八年：6.66%至7.56%) 計入開發中物業之利息金額	(187,162)	(273,496)
融資成本	253,423	238,171
融資收入：		
銀行存款的利息收入	(32,034)	(31,139)
給予聯營公司貸款的利息收入	(32,385)	(27,491)
給予其他貸款的利息收入	—	(1,613)
融資收入	(64,419)	(60,243)
	189,004	177,928

31. 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(二零零八年：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%(二零零八年：25%)。

某些中國附屬公司需要依據中華人民共和國土地增值稅(「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。

綜合賬目附註

31. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本年所得稅		
— 中國所得稅	325,331	303,992
— 土地增值稅	289,159	229,313
合計	614,490	533,305
遞延稅項(附註25)	7,515	(29,047)
所得稅費用	622,005	504,258

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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前溢利	1,510,295	1,266,520
按中國法定稅率25%計算所得稅(二零零八年：25%)	377,574	316,630
無須課稅之收入	(17,262)	—
佔共同控制實體和聯營公司的溢利份額	(3,444)	(5,191)
前期未確認遞延所得稅負債應納稅暫時性差異	16,076	—
不可扣稅之支出	10,671	2,107
較高的中國土地增值稅率的影響	216,869	171,985
沒有確認的稅損	21,473	18,727
當期未確認遞延所得稅資產之可抵扣暫時性差異	48	—
所得稅費用	622,005	504,258

32. 本公司權益持有人應佔溢利及保留溢利

二零零九年度，本公司可供分配之權益持有人應佔溢利為人民幣203,564,000元(二零零八年：人民幣184,337,000元)。

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供權益持有人分配之保留溢利為人民幣528,720,000元(二零零八年：人民幣507,749,000元)。

33. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	538,435	382,890
已發行普通股的加權平均數(千)	2,027,960	2,027,960
每股溢利(基本和攤薄)(每股人民幣分)	26.55	18.88

本集團在二零零九年及二零零八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。

34. 股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣162,237,000元(相當於二零零八年末期股息每股人民幣0.08元)。

於二零一零年二月八日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派二零零九年末期股息每股人民幣0.11元，合計人民幣223,076,000元；該股利分配須在二零一零年三月二十九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，但將影響二零一零年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
二零零九年擬派末期股息，每股人民幣0.11元 (二零零八年：每股人民幣0.08元)	223,076	162,237

綜合賬目附註

35. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
稅前溢利	1,510,295	1,266,520
(撥回)／提撥呆賬準備	(13,209)	38,691
共同控制實體之分佔業績	(20,364)	(21,315)
聯營公司之分佔業績	6,589	553
處置一聯營公司的淨收益	(83,051)	—
處置附屬公司的淨收益	(8,077)	(1,016)
處置按公平值透過損益記賬的財務資產收益	—	(552)
出售可出售財務資產收益	(38,956)	—
購買共同控制實體收益	(59,844)	—
可出售財務資產股利收益	(9,201)	—
其他投資損失	989	—
匯兌損失／(收益)	(178)	9,561
折舊	35,921	89,303
攤銷	1,046	2,583
處置物業、廠房和設備(收益)／損失(附註b)	(282)	(410)
利息收入	(64,419)	(60,243)
利息費用	253,423	238,171
營運資金變動前之經營溢利	1,510,682	1,561,846
受限制銀行存款結餘減少／(增加)	(60,652)	70,356
存貨減少	386	2,750
待出售已落成物業之減少／(增加)	289,610	(1,892,735)
開發中物業減少	555,353	267,520
土地開發成本增加	(69,585)	—
應收賬款及其他應收款項(增加)／減少	14,858	(1,592,467)
應付賬款及其他應付款項增加	2,636,226	1,315,071
經營活動之現金流入／(流出)	4,876,878	(267,659)

35. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 現金流量表中，出售物業、廠房和設備的收入包括：

	截至十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
賬面淨值	346	2,846
出售物業、廠房和設備收益	282	410
出售物業、廠房及設備收入	628	3,256

(c) 處置附屬公司

本公司於二零零九年十二月將原附屬公司北京楓樹置業有限公司的全部股權轉讓給北京海利房地產有限公司。處置附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	於處置日 人民幣千元
出售所得資產	
流動資產	358,854
非流動資產	19,262
流動負債	(200,769)
少數股東權益	(28,374)
處置附屬公司收益	148,973
	8,077
出售所得款項	157,050
減：處置附屬公司之現金及現金等價物	(53,803)
處置附屬公司之現金流入淨額	103,247

36. 或然負債

(a) 財務擔保

- (i) 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。於二零零九年，未清償擔保金額為人民幣3,122,583,000元(二零零八年：人民幣2,826,257,000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。

- (ii) 於二零零九年十二月三十一日，本公司除對附屬公司的人民幣125,000,000元(二零零八年：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。

(b) 連帶責任

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，分立為兩家公司——北京融金房地產開發有限公司和金融街酒店。金融街酒店承接了與酒店相關的資產及負債，並被歸為聯營公司。於二零零九年十二月三十一日，原分配給金融街酒店，金額約為人民幣528,886,000元的招商銀行借款本金及利息，其相關債務轉移工作正在進行中，因此，本集團仍然承擔相關連帶償還責任。

37. 承擔

(a) 資本性承擔

開發中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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
開發中物業		
已簽約但未撥備	2,087,484	1,379,629
已批准但未簽約	7,017,699	8,385,950
	9,105,183	9,765,579
土地使用權		
已簽約但未撥備	220,443	335,497
	9,325,626	10,101,076

(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價續簽。

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年之內	5,347	7,258	1,051	1,577
一至兩年	1,789	5,061	—	1,051
兩至三年	—	1,791	—	—
	7,136	14,110	1,051	2,628

37. 承擔 (續)

(c) 投資承擔

	本集團 於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	本公司 於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	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
共同控制實體	—	—	274,644
附屬公司	397,754	—	187,952
聯營公司	—	—	327,472
	397,754	—	790,068

38. 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47.34%股權。母公司是受中國政府控制的國有企業。

二零零九及二零零八年度，集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體的重大交易主要包括集團的大部分銀行貸款，以及集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場公允價值設定。

除了上述提及與中國政府控制的國有企業交易，以及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：

38. 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	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
(a) 陽光股份之附屬公司	物業銷售	207,800	—
(b) 聯營公司	提供給聯營公司的貸款	448,926	—
(c) 共同控制實體	提供給共同 控制實體的貸款	341,986	—
(d) 聯營公司	利息收入	32,385	27,491
(e) 聯營公司	佣金(i)	61,228	45,121
(f) 附屬公司之少數股東	利息費用	28,087	31,763

附註：

- (i) 應付聯營公司的佣金是按照物業售價的1%至1.3%(二零零八年：1%至1.6%)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。

綜合賬目附註

38. 關聯方交易 (續)

(ii) 關聯方餘額

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收陽光股份附屬公司款項(附註15(a))	40,794	—
應收共同控制實體款項(附註15)	698,733	37,127
應收聯營公司款項(附註15)	1,377,599	1,836,956
應收陽光股份附屬公司股利(附註15)	194,802	—
預收陽光股份附屬公司款項(附註22)	318,323	128,000
應付共同控制實體款項(附註21)	—	18,783
應付聯營公司款項(附註21)	—	37,269
應付發起人股利(附註21)	18,811	63,421
應付附屬公司少數股東股利(附註21)	528,699	528,699
應付附屬公司少數股東貸款利息(附註21)	93,254	107,999
附屬公司少數股東貸款(附註24)	354,936	452,670
應付附屬公司少數股東款項(附註38(v))	369,500	—
應收附屬公司少數股東款項	10,240	22,240
預付聯營公司備金	16,114	12,679
應付董事酬金	35,231	26,282

38. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪水及其它短期僱員福利	18,614	18,825
離職後福利	209	315

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) 於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准本公司採納《長期激勵基金計畫》(以下稱「激勵計畫」)。按照激勵計畫，本公司於二零零九年度提取管理層激勵基金人民幣24,000,000元(二零零八年度：人民幣12,000,000元；二零零七年度：人民幣20,000,000元)。激勵基金分配按照激勵計畫執行，即本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%；本公司高級管理人員、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%，其中，高級管理人員的分配額度為激勵基金總額的60%。

(iv) 轉讓附屬公司股權

本公司於二零零九年將持有的天津伴山45%的股權轉讓給新加坡紫陽，交易對價為人民幣92,400,000元，產生淨收益人民幣51,370,000元相應增加資本公積。轉讓後本公司仍持有天津伴山55%股權及該公司的控制權。隨後，上述雙方股東達成增資協議，共同為天津伴山增資，增資後公司的註冊資本由人民幣63,330,000元增加至60,000,000美元。

38. 關聯方交易 (續)

(v) 自少數股東購買附屬公司股權

本公司於二零零九年與新加坡紫陽達成協議，以人民幣369,500,000元對價向其購買北京新資45%股權。該交易後北京新資成為本公司之全資附屬公司。於二零零九年十二月三十一日，上述對價尚未支付。

(vi) 處置聯營公司

二零零九年十一月，本公司將持有的北京星泰的全部股權出售給陽光股份之附屬公司(附註11(ii))。

39. 期後事項

二零一零年一月，本集團分別從奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司、世界名牌折扣店亞洲有限公司以及奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司處購買了其持有的廣東榮信置業有限公司、廣東冠昇置業有限公司及廣東景盛置業有限公司三家公司各60%的股權。收購完成後，上述三家公司成為本公司之控股子公司。

www.bjcapitalland.com



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.