

二零一零年年報



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868

目錄

2	公司資料	77	綜合資產負債表
3	上市資料	79	資產負債表
4	財務資料摘要	81	綜合損益表
6	物業組合一覽	82	綜合全面收入報表
12	年度大事紀要	83	綜合權益變動表
14	年度主要獎項一覽	85	綜合現金流量表
16	董事長報告	87	綜合賬目附註
24	管理層討論和分析		
51	董事、監事及高級管理人員簡介		
55	董事會報告		
64	企業管治報告		
75	監事會報告		
76	獨立核數師報告		

■ 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

香港中環金融街8號
國際金融中心二期5806-08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
中國工商銀行
中國建設銀行
交通銀行
招商銀行
中國銀行

■ 上市資料

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

	二零一零年			二零零九年		
	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	3.64	2.62	284,639,237	1.44	0.74	422,487,479
第二季	3.15	1.95	332,494,246	3.53	1.29	800,466,270
第三季	2.92	2.04	249,844,352	4.03	2.66	674,367,056
第四季	3.24	2.48	156,051,689	4.31	2.76	449,433,212

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。
於二零一零年十二月三十一日之收市價：港幣2.60元。

■ 財務資料摘要

五年財務概要*

(人民幣千元，除非另作說明)

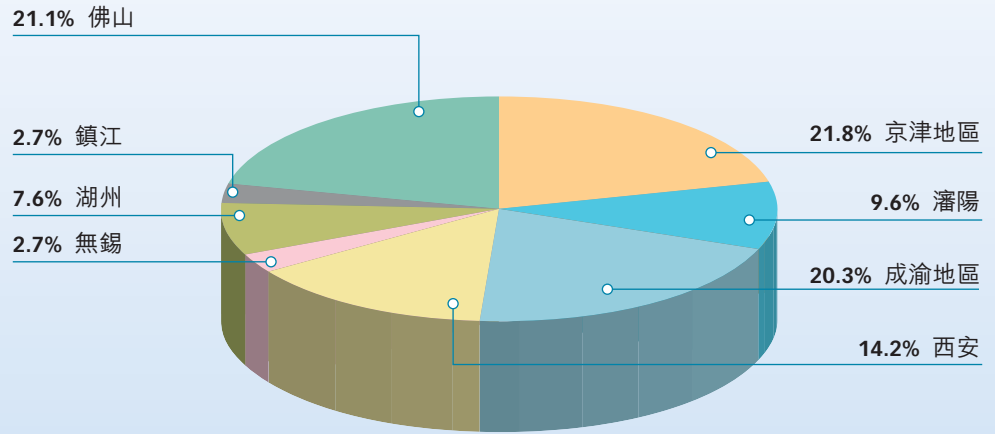
截至十二月三十一日 止年度	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
營業額	6,492,649	5,393,150	5,167,098	4,870,929	2,039,352
除稅前溢利	1,905,634	1,510,295	1,266,520	1,319,768	357,371
所得稅費用	(844,709)	(622,005)	(504,258)	(592,901)	(121,012)
本年溢利	1,060,925	888,290	762,262	726,867	236,359
應佔溢利：					
本公司權益持有人	918,155	538,435	382,890	526,009	266,009
少數股東權益	142,770	349,855	379,372	200,858	(29,650)
	1,060,925	888,290	762,262	726,867	236,359

於十二月三十一日	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
總資產	30,553,355	22,421,735	19,067,502	19,803,326	15,386,861
總負債	22,883,841	15,744,990	12,908,182	14,045,002	10,720,930

* 註：上表為本集團經營業績、資產及負債之概要。



■ 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	概約總建築面積	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	推廣名稱	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／已完成時間 (年)
4	北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海澱區	住宅	55%	17,900	12,800	11,000	2009
5	北京呼家樓項目		北京市朝陽區	公寓／商業	100%	86,300	149,900	113,500	
5.1		北京國際中心					37,800	37,800	2007
5.2		禧瑞都					59,900	41,100	2011
5.3		禧瑞都					52,200	34,600	
6	北京和平里項目	和平大道	北京市朝陽區	住宅／商業	50%	116,000	34,900	28,800	2011
7	北京十裏堡項目	北京A-Z Town	北京市朝陽區	住宅／商業	100%	122,500	22,900	8,100	2009
8	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	175,489	342,100	267,000	
8.1							99,800	81,900	2012
8.2							242,300	185,100	2013
9	北京長陽鎮項目	芭蕾雨	北京市房山區	住宅／商業	99%	233,336	315,000	247,400	
9.1							197,000	146,400	2010
9.2							118,000	101,000	2011

■ 物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	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/ 已完成時間 (年)
10	天津伴山項目	天津首創國際城	天津市塘沽區	住宅／商業	55%	233,336	204,100	165,700	
10.1							21,700	17,100	2010
10.2							25,400	17,500	2011
10.3							157,000	131,100	2012
11	天津華明項目	溪纒郡	天津市東麗區	住宅／商業	40%	271,800	235,600	212,100	
11.1							2,000	2,000	2010
11.2							14,400	14,400	2011
11.3							64,400	54,100	2012
11.4							154,800	141,600	2013
12	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅／商業	40%	151,600	147,300	147,300	
12.1							130,200	130,200	2012
12.2							17,100	17,100	2013
13	天津雙港121項目	福纒山	天津市津南區	住宅／商業	55%	255,000	211,500	187,400	
13.1							36,100	36,100	2011
13.2							39,000	39,000	2012
13.3							136,400	112,300	2013
14	天津雙港122項目		天津市津南區	住宅／商業	55%	183,500	259,200	238,600	
14.1							27,600	27,600	2012
14.2							66,600	58,300	2013
14.3							165,000	152,700	
15	瀋陽沈壘路項目	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市 渾南新區	住宅／商業	30%	145,800	411,300	373,300	
15.1							16,500	10,800	2010
15.2							125,500	117,400	2012
15.3							132,100	118,200	2013
15.4							137,200	126,900	2014
16	瀋陽銀河灣項目	棋盤山1號	遼寧省瀋陽市 棋盤山區	住宅／商業	50%	471,400	409,900	344,900	
16.1							28,200	23,000	2011
16.2							87,700	74,500	2012
16.3							135,700	112,400	2013
16.4							158,300	135,000	
17	成都建設路項目	成都A-Z Town	四川省成都市 成華區	住宅／商業	55%	68,300	8,000	2,300	2009

■ 物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	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/ 已完成時間 (年)
18	成都勝利村項目	成都首創國際城	四川省成都市 成華區	住宅／商業	100%	78,200	212,700	131,400	
18.1							9,100	2,900	2009
18.2							17,200	6,700	2011
18.3							156,200	108,100	2012
18.4							30,200	13,700	2013
19	成都北泉路項目	東公元	四川省成都市 龍泉驛區	住宅／商業	55%	75,000	332,600	245,900	
19.1							99,700	61,400	2012
19.2							232,900	184,500	2013
20	成都川師大項目		四川省成都市 龍泉驛區	住宅／商業	55%	106,800	571,200	435,200	
20.1							229,100	194,100	2013
20.2							342,100	241,100	2014
21	西安鳳城路項目	西安首創 國際城	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	1,383,800	1,061,300	
21.1							67,100	54,200	2011
21.2							180,900	139,200	2012
21.3							409,000	325,600	2013
21.4							726,800	542,300	
22	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅／商業	50%	229,300	836,900	701,300	
22.1							86,900	56,900	2012
22.2							312,300	268,500	2013
22.3							281,600	255,600	2014
22.4							156,100	120,300	
23	無錫東亭鎮項目	首創雋府	江蘇省無錫市 錫山區	住宅	60%	163,000	82,000	39,300	
23.1							5,400	2,300	2010
23.2							76,600	37,000	2011
24	無錫機場路項目	首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅	100%	96,600	187,000	156,500	
24.1							31,000	21,300	2011
24.2							156,000	135,200	2012
25	浙江湖州 太湖項目		江蘇省湖州市 太湖旅遊 度假區	住宅／ 酒店公寓	68%	531,100	626,700	564,700	
25.1							196,600	174,900	2011
25.2							63,500	56,500	2012
25.3							366,600	333,300	

■ 物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	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/ 已完成時間 (年)
26	鎮江國家大學 科技園項目		江蘇省鎮江市 技術開發區	住宅	100%	531,100	223,500	200,000	
26.1							161,900	141,200	2011
26.2							61,600	58,800	2012
27	廣東佛山 三水項目		廣東省佛山市 三水區	住宅／商業／ 酒店公寓		1,631,200	1,775,400	1,570,000	
27.1					68%		307,000	268,400	2011
27.2					68%		189,000	165,200	2012
27.3					55%		159,000	150,000	2013
27.4					68%		457,400	399,800	
27.5					55%		663,000	586,600	
合計							8,996,400	7,452,800	

註：

1. 表列資料截至二零一零年十二月三十一日。
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，積依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。

■ 年度大事紀要

2010年2月

集團繼廣東佛山和浙江湖州兩個新型住宅產業綜合體項目後，通過公開摘牌方式取得北京房山長陽鎮項目，新型住宅產業綜合體系列在珠三角、長三角及環渤海區域的佈局正式形成。

集團與中國銀行簽定《全面戰略合作協定》，中國銀行向首創置業提供意向性授信額度人民幣100億元，雙方將在全國範圍內展開房地產金融的綜合性合作。

2010年4月

北環國際中心7號樓實現整售，簽約金額人民幣10.9億元。該項目成功整售表明集團在面向大型國企定制銷售領域的經營優勢，有助於公司周轉速度的提升和銷售業績的穩定增長。

2010年6月

集團發佈「全價值·全生活」品牌理念，整合旗下在售樓盤和多個合作夥伴，全面展開品牌升級行動，致力為客戶創造更全面的價值、提供更全程的服務

2010年7月

集團與中國建築第二工程局有限公司簽署戰略合作協定，通過引入中建二局優質施工管理資源，提高工程品質，優化成本配置，進一步提升首創置業的產品品質

2010年8月

集團進一步推進金融創新，積極拓展融資管道，提前應對緊縮形勢，成功把握融資視窗，通過與中誠信託、中海信託、中鐵信託等機構合作，實現信託融資人民幣25.5億元，成本低於市場平均水平。

■ 年度大事紀要

2010年9月

首創集團參與建設的天津武清區京津同城項目舉行開工奠基儀式，首創置業董事長劉曉光先生及武清區主管領導出席了儀式。項目計劃建成以國際教育港為特色產業，融合養老育幼、生態宜居、商務休閒、企業莊園、特色旅遊於一體的京津同城示範新城。

2010年10月

成都首創·東公元項目盛大開盤，首期產品3小時內全部售罄。

集團長三角區域佈局再獲突破，取得江蘇省鎮江市經濟開發區國家大學科技園項目，規劃建築面積20萬平方米。

2010年11月

集團聯手順義區聯合打造的「首創中北國際產業設計服務港」於第五屆中國北京國際文化創意產業博覽會首次亮相。項目位於順義北石槽地區，是首創置業新型住宅產業綜合體業務線繼奧特萊斯產品線後的又一創新模式，以工業設計產業為龍頭，建成後將成為國家級的工業設計示範園區和領先的「創意工業設計港」。

2010年12月

集團新型住宅產業綜合體首發項目——北京「芭蕾雨·悅都」項目盛大開盤，首推403套房獲得逾八倍認購，總銷售金額突破人民幣5億元。

■ 年度主要獎項一覽

獲獎單位	評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
首創置業	2010年 3月	中國房地產百強企業 規模性TOP10	中國房地產TOP10 研究組
劉曉光董事長	2010年 5月	2010中國最具前瞻性 投融資典範企業家	中國房地產投融資 促進中心
首創置業	2010年 7月	2010年度行業貢獻大獎	21世紀經濟報導、全國 工商聯房地產商會
首創置業	2010年 9月	2010中國大陸在港上市 房地產公司財務穩健 TOP10	中國房地產TOP10研究組
首創置業	2010年 9月	2010中國國有房地產公司 品牌價值TOP10 (人民幣39.8億元)	中國房地產TOP10研究組



■ 年度主要獎項一覽

獲獎單位	評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
首創置業	2010年 10月	中國地產20年 最具影響力企業	中國房地產投融资 促進中心、藍籌地產 傳媒、新浪樂居
北京首創•禧瑞都	2010年 10月	2010年度品質豪宅	京華時報
重慶首創•鴻恩國際生活區	2010年 11月	最具貢獻力品質樓盤	重慶日報
首創置業	2010年 11月	連續七年蟬聯 藍籌地產企業	經濟觀察報，地產 中國網，新浪房產



董事長 報告





■ 董事長報告



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二零一零年十二月三十一日止之年度業績。

二零一零年，在經歷了國際金融危機衝擊引發的起伏波動之後，中國經濟在結構調整中逐漸回歸到平穩增長的軌道。與應對金融危機初期相比，二零一零年以來中國經濟增長的動力結構發生積極變化，形成了市場驅動的投資、消費和出口共同拉動經濟增長的良好格局。經濟刺激政策逐步退出，貨幣政策由擴張轉向穩健，經濟運行從應對危機的特殊狀態轉向正常增長軌道，中國經濟依然保持了平穩較快的增長。

二零一零年，中央政府相繼出台了“新國十條”、“新國五條”等一系列房地產調控政策，除了提高首付比例、加息等常規手段之外，還明確提出對各級地方政府實行問責，並出台“限購、限貸”等房價監管措施，調控政策之嚴厲，充分表明了中央政府穩定房價，保障民生、打擊投機炒房、遏制資產價格過快上漲的堅定決心。隨著一系列調控政策的深化和落實，調控效果逐漸顯現，房價漲幅開始回落，銷量趨於穩定，消費者日趨理性，市場供求緊張的局面有所緩解。

■ 董事長報告

二零一零年，在經濟結構調整，行業調控不斷趨緊的形勢下，本集團全面加快開發節奏，不斷優化產品組合，以“全價值•全生活”的品牌理念引領產業升級，持續助力主流區域城市化進程，期內，本集團於環渤海、長三角、中西南三大經濟區域的7個重點城市共有22個在售項目。截至二零一零年十二月三十一日止，本集團簽約銷售面積約119萬平方米，簽約金額約人民幣125億元，銷售規模再創歷史新高。

二零一零年，本集團實現營業額為人民幣6,492,649,000元，權益持有人應佔溢利為人民幣918,155,000元，分別較去年同期增長20%和71%。董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.18元。

回顧期內，儘管調控政策密集出台，但政策打擊的重點仍然是投資投機性需求，以自住為主的剛性需求，尤其是二三線城市的自住型需求和改善型需求依然為市場需求的主體。集團在充分預估了政策調控風險及市場可能出現的各種變化後，全面加快推盤節奏，擴大開發規模，確保貨源充足。適時調整產品類型，提高了中小戶型，中低總價產品的比重，緊貼市場需求，成功的鞏固了市場地位，擴大了市場份額，銷售規模再上新台階。期內，集團新推主力項目，如北京芭蕾雨悅都、北京和平大道三期、天津福緹山、天津福特納灣、成都東公元、重慶鴻恩國際生活區、無錫首創悅府等項目開盤當日均取得了不俗的銷售表現，市場反應熱烈。其他在售主力項目，如北京禧瑞都、天津首創國際城、成都首創國際城、無錫首創雋府等項目，亦保持了穩定的銷售業績，持續擴大集團的市場影響力。



■ 董事長報告



二零一零年集團繼續堅持穩健靈活的投資策略，聚焦戰略區域，超前把握城市化發展方向，深耕已進入城市，並不斷輻射區域內重點城市。同時，發揮綜合營運優勢，創新業務發展模式，依託傳統住宅開發，新型住宅產業綜合體開發和土地開發三條業務線持續積累優質土地資源。集團以底價競得北京房山長陽鎮項目，使新型住宅產業綜合體產品線完成了在長三角、珠三角和環渤海三大區域的戰略佈局，並創造了當年拿地、當年開工、當年開盤、當日售罄的優異表現。在競爭激烈的北京土地市場，繼房山黃辛莊項目後，又通過收購方式取得密雲項目，持續鞏固北京的傳統優勢地位。通過早期介入土地開發，以底價競得天津武清住宅項目，標誌著土地一二級聯動開發業務模式取得實質性突破。積極應對地產調控政策，成功競得青島城陽之寫字樓及商務公寓項目，迅速把握住宅限購後的商務地產機遇。成功取得江蘇鎮江國家科技園住宅項目，不斷擴展集團在長三角區域的市場份額。在具有戰略意義的土地開發領域更有重大進展，繼天津武清項目之後，集團已於北京、南京和海南又成功取得多個土地開發項目。

期內，在房地產信貸不斷收緊的形勢下，集團積極探索金融創新，不斷拓寬融資管道，成功把握融資窗口，通過信託融資方式共籌集資金人民幣25.5億元，融資成本低於市場平均水準。二零一一年二月，集團於香港市場成功發行3年期11.5億元人民幣債券，票面利息4.75%，進一步延伸了境外融資平台，增強了資金實力，為集團能夠抓住行業調整期可能出現的市場機遇提供了有利的資金保障。

■ 董事長報告



展望二零一一年，中央對房地產行業繼續調控的決心不會放鬆，遏制房價過快上漲，打擊投資投機需求將成為政策調控的長期目標。儘管如此，行業長期增長的動力並沒有改變。在以城市化、保民生、促內需為主線的宏觀環境下，支撐整個行業快速發展的需求不但沒有消滅，反而在不斷的增長與加強。房地產發展必須與經濟發展相協調，保障民生、結構調整、制度規範等是調控的方向。土地供應、住房供應不再只著重量的增加，而更強調結構的調整。稅費制度改革、交易標準建設將不斷完善。對於未來的房地產調控，就行業本身而言，只要調控政策大方向不變，調控的效果就會逐漸顯現，市場運行就會更快實現契合中國經濟整體發展要求的可持續增長狀態。

基於此，集團根據二零一一年市場可能出現的變化和波動制定了“規模突破，積累資源，差異競爭、發展創新”的經營方針。順應行業發展規律，認清市場發展趨勢，不斷提升開發規模和銷售規模，確保公司經營業績穩步提升；進一步落實深化綜合營運模式，積累擴大戰略合作資源，積極擴充土地和資本資源；持續探索差異化的發展道路，不斷創新地產開發與產業發展相結合的綜合營運模式，不斷提高綜合體主打產品的住宅產業協同效應、市場覆蓋能力及客戶認同度；繼續優化戰略管控模式，以系列化、標準化的產品運營手段，降低開發成本，加速資產周轉，提高投資回報，加速提升經營管理效率，努力縮小與行業領先企業的差距，力爭實現企業價值最大化。

■ 董事長報告

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持。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，二零一一年三月二十八日



管理層 討論和分析





■ 管理層討論和分析



經營環境分析

全國房地產市場概述

宏觀經濟步入有效率的持續增長軌道

二零一零年中國經濟增長經歷了一個前高後低的增長速度，房地產調控、收緊貨幣政策以及節能減排、經濟結構調整等因素均對中國經濟增長形成一定影響。面對極為複雜的國內外經濟環境，中央政府採取一系列措施，加強和改善宏觀調控，實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，發揮市場機制作用，加快推動經濟發展方式轉變，推進經濟結構調整，著力保障和改善民生，保持經濟平穩較快發展，促進社會和諧穩定，使中國經濟朝著更有效率、更具備可持續性的增長軌道穩步邁進。

二零一零年國民經濟運行態勢總體良好，實現國內生產總值人民幣397,983億元，同比增長10.3%。全年投資保持較快增長，投資結構繼續改善，完成固定資產投資人民幣278,140億元，比上年增長23.8%，全年房地產開發投資人民幣48,267億元，增長33.2%。城鄉居民收入穩定增長，全年城鎮居民人均可支配收入人民幣19,109元，扣除價格因素，實際增長7.8%。

■ 管理層討論和分析

	地區生產總值		人均可支配收入		房地產開發投資		商品房銷售面積		商品房銷售額	
	人民幣億元	同比	人民幣元	同比	人民幣億元	同比	萬平方米	同比	人民幣億元	同比
全國	397,983.0	10.3%	19,109	7.8%	48,267.0	33.2%	1,043,491	10.1%	52,478.7	18.3%
北京	13,777.9	10.2%	29,073	6.2%	2,901.1	24.1%	16,395	-30.6%	2,915.4	-10.6%
天津	9,108.8	17.4%	24,293	10.0%	866.6	17.9%	15,645	-1.6%	1,282.4	17.1%
瀋陽	5,015.0	14.0%	20,540	8.3%	1,567.7	31.9%	17,465	13.9%	945.0	38.1%
青島	5,666.2	12.9%	24,998	9.6%	602.4	31.1%	13,607	7.8%	—	—
成都	5,508.3	15.0%	19,920	10.2%	1,278.3	35.3%	25,593	-5.0%	—	—
重慶	7,894.2	17.1%	17,532	8.1%	1,620.3	30.8%	43,144	7.8%	1,846.9	34.1%
西安	3,241.5	14.5%	22,244	13.3%	842.3	21.0%	15,878	26.4%	—	—
無錫	5,758.0	13.1%	27,905	8.4%	612.7	32.2%	7,193	-13.0%	589.8	8.4%
鎮江	1,902.8	13.8%	20,375	6.4%	114.9	20.3%	3,748	-18.0%	203.9	8.9%
湖州	1,301.6	12.1%	25,572	6.0%	142.8	28.3%	4,113	-4.8%	258.1	17.5%
佛山	5,651.5	14.3%	27,245	7.8%	485.5	35.5%	8,855	13.6%	668.1	37.0%
海南	2,052.1	15.8%	15,581	8.4%	467.9	62.5%	8,573	52.3%	746.6	112.4%

(資料來源：國家發改委、國家統計局、各地方統計局)

房地產行業遭遇政策密集調控，供需矛盾仍未緩解

二零一零年，是中國房地產史上調控最嚴厲的一年，調控政策之嚴，手段之多，調控之密集程度史上罕見。二零一零年一月房產政策主基調確定為：促進房地產市場平穩健康發展，抑制房價過快上漲。而根據房價的不斷變化，國家在四月和九月陸續出台了兩次樓市調控政策，政策調控力度一次次趨緊，從市場管理、土地、金融、稅收等各個層面採用了抑制房價的調控措施，通過增加供應、收緊貸款、取消優惠等調控供求力量對比，從而較好地抑制了房價的過快上漲。

由於政策對投資投機需求打擊力度較大，因此經兩次調控後成交量有明顯下降，這表明投機和投資需求得到了有效的抑制。在一系列政策密集調控下，房地產市場有所降溫，各主要指標出現一定程度回落。十二月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲6.4%，漲幅自四月份起逐月下降。

二零一零年，儘管房地產市場有所降溫，但是，供求矛盾一直是房地產市場的基本矛盾，調控政策仍未從根本上解決這一矛盾。二零一零年，全國商品房銷售面積10.43億平方米，同比增長10.1%；然而，二零一零年，全國房地產開發企業房屋竣工面積僅7.6億平方米，同比增長4.5%，供需缺口依然較大。

■ 管理層討論和分析

區域規劃和城市化進程是推動房地產市場持續增長的原動力

金融危機後的兩年，國家層面的區域規劃不斷湧現，已經批准或待批的經濟區域規劃基本覆蓋了整個中國版圖，目前形成的區域規劃，在東部先行、西部開發、中部崛起、東北振興的大板塊格局基礎上，呈現了縮小範圍、多點開花的特點。

區域規劃是中國經濟格局轉變的重要影響因素，區域經濟的協調是中國經濟持續增長的有效支撐。加快推進區域經濟共同發展，這既是提高區域競爭力的迫切需要，也是加快區域經濟一體化進程的必然選擇。區域規劃能夠帶來國家政策和財政支持力度的加大，基礎設施投入的加快以及經濟結構的調整等多方面的優勢，這些優勢將逐步轉化為固定資產投資增加，人口聚集度及收入水平的提升等。對於房地產市場而言，基於區域規劃長期的資源聚集和發展前景，能夠直接推動區域內房地產需求的增長。此外，規劃區域內呈現城市群一體化發展趨勢，核心城市對周邊城市的輻射能力增強，高速鐵路、城際軌道及高速路網的大力興建及優化大大縮短了空間距離，加強了房產物業升值的預期。

環渤海區域房地產市場概述

環渤海經濟區域包括「兩市三省」，即：北京市、天津市、河北省、遼寧省、山東省。二零一零年，環渤海地區生產總值為人民幣10萬億元，佔全國的四分之一，房地產開發投資人民幣12,750億元，佔全國的26%。環渤海經濟圈以其特有的地緣優勢和產業特點，正在成為我國經濟最富活力、最具增長潛力的地區之一。環渤海經濟區以政治中心北京為依託，伴隨著天津市濱海新區開發的推進，天津北方經濟中心的定位和京津冀都市圈一體化進程的加速，環渤海的經濟建設將成為未來中國經濟發展的重要增長點。



■ 管理層討論和分析



二零一零年河北省相繼提出圈定13個縣(市)區建設環首都經濟圈、圍繞首都建設三個新城等規劃。而北京正在制定的「十二五」規劃提出將向河北延伸1,100公里輕軌。環首都地區2-3年內有望與北京實現「同城化」。另據《關於加快河北省環首都經濟圈產業發展的實施意見》，計劃到二零一五年地區生產總值由二零一零年的人民幣1,196億元達到人民幣4,784億元，城鎮化率由二零一零年的33%上升到60%。

未來，根據環渤海京津冀地區城際軌道交通網規劃，將建設以北京為中心，以京津為主軸，以石家莊、秦皇島為兩翼的城際軌道交通網絡。到二零一二年左右，河北11個設區市將全部貫通高速鐵路，在全國各省區中率先跨入高鐵時代。到二零二零年，京津冀地區城際軌道交通總里程達到710公里，城際軌道交通網絡將覆蓋京津冀地區的主要城市，基本形成以北京、天津為中心的「兩小時交通圈」。

隨著基礎設施和交通網絡的快速發展，環渤海區域的京津冀都市圈將發展成為都市密集區。區域的空間將形成以京津雙核為主軸，以唐(山)保(定)為兩翼，可疏解大城市功能，發展中等城市，增加城市密度，構建大北京地區組合城市。

伴隨沿海地區的空間推移和新經濟增長極的出現，環渤海區域發展空間結構也得以完善。儘管嚴厲的房地產調控政策會使全國房地產的投資放緩，但是環渤海地區因其相對便宜的人力成本、優惠的稅收政策、政府的政策傾斜、企業的候鳥遷徙，在環渤海區域吸引力逐漸增強的情況下，環渤海地區的城市化進程正面臨全面提速的歷史機遇，雖然北京房地產市場可能出現一定程度的放緩，但是該地區二三線城市房地產的發展，將成為新的亮點。

■ 管理層討論和分析



長三角區域房地產市場概述

長江三角洲經濟區是指由江浙滬三省市中包括南京、杭州、蘇州、無錫、揚州、南通、鎮江、湖州、寧波、紹興、舟山、溫州、嘉興、常州等16個地級以上城市組成的區域，區域面積21.07萬平方公里。二零一零年，上海、江蘇、浙江三地國民生產總值人民幣84,875億元，佔全國的21.3%，完成房地產開發投資人民幣9,312.6億元，佔全國的19%。長三角地區區位條件優越，自然稟賦優良，經濟基礎雄厚，體制比較完善，城鎮體系完整，科教文化發達，已成為中國經濟社會發展水準最高、綜合實力最強、城鎮體系較為完備的區域。

由於經濟優勢明顯，收入水準增長較快，長三角地區已經成為國內主要的外來人口導入地區。日益增長的外來人口中，擁有高學歷或專業技能人員的比例越來越大，確保了房地產實際需求的持續提升，房價與收入保持合理水準。另一方面，長三角區域經過多年快速發展，城市化水準較高，土地供應日益緊張，特別是住宅土地的供應不斷萎縮，房地產供需矛盾突出，儘管遭遇嚴厲的政策調控，但是，市場上依舊存在大量的剛性需求。

二零一零年五月，國務院正式批准實施的《長江三角洲地區區域規劃》明確了長江三角洲地區發展的戰略定位，即亞太地區重要的國際門戶、全球重要的現代服務業和先進製造業中心、具有較強國際競爭力的世界級城市群；到二零一五年，長三角地區率先實現全面建設小康社會的目標；到二零二零年，力爭率先基本實現現代化。

■ 管理層討論和分析

長三角地區的城市擴張日新月異，城市化進程的加快使滬寧杭公路、鐵路和大運河沿線的城市基本連接成片，形成了完整的都市群，長三角都市圈，如今已是全球第六大都市圈。此次，長三角區域規劃的重點內容在於，通過空間佈局、有序分工，實現長三角地區的一體化。規劃明確了未來長三角地區的發展定位為以上海為「核心」，構建六條各具特色的城市與產業發展帶。由此推進長三角市場一體化、重大基礎設施一體化、資源節約和環保一體化、創新體系一體化、社會事業和城鄉一體化發展。可以預期，未來隨著中國經濟繼續增長，長三角都市圈的人口和經濟規模肯定還會越來越大。根據規劃，未來，伴隨著長三角地區產業結構調整和產業轉移步伐的加快，政府將積極引導中心城區人口流向郊區重點發展城鎮，吸引農村人口向新城和中心城鎮集中，這必將極大地激發長三角地區二三線城市的房地產需求。

珠三角區域房地產市場概述

珠三角經濟區由廣州、深圳、珠海、佛山、江門、東莞、中山、惠州和肇慶9個城市組成的區域，該區域面積為24,437平方公里，佔廣東國土面積的14%。二零一零年，珠三角GDP總值達人民幣37,404億元，佔廣東經濟總量的82%，佔全國GDP總量的9.4%。珠江三角洲地區是我國改革開放的先行地區，是我國重要的經濟中心區域，在全國經濟社會發展和改革開放大局中具有突出的帶動作用和舉足輕重的戰略地位。珠江三角洲地區已經成為全國市場化程度最高、市場體系最完備的地區，是我國外向度最高的經濟區域和對外開放的重要視窗；珠江三角洲地區人口和經濟要素高度聚集，城鎮化水準較高，房地產市場發展較成熟，基礎設施比較完備，成為我國三大城鎮密集地區之一。經過30年的改革發展，珠三角已經建設成為世界級的區域經濟體、一個活力四射的超級城市群，實現了經濟社會發展的歷史性跨越。



■ 管理層討論和分析

根據國務院制定批復的珠江三角洲地區改革發展規劃綱要，到二零一二年，珠三角地區率先建成全面小康社會，區域城鄉差距明顯縮小，區域一體化格局初步形成，粵港澳經濟進一步融合發展。到二零二零年，城鎮化水準達到85%左右，率先基本實現現代化，形成以現代服務業和先進製造業為主的產業結構，形成粵港澳三地分工合作、優勢互補、全球最具核心競爭力的大都市圈之一。

未來「珠三角」的城市結構將由兩個中心城市、三個都市圈、兩大城市群構成：兩大中心城市：香港和廣州。香港是以國際功能為主的中心城市，廣州是以區域功能為主的中心城市。三大都市圈：香港—深圳一體化的都市圈；廣州—佛山一體化都市圈；澳門—珠海一體化的都市圈。兩大城市群：珠江口東部城市群和珠江口西部城市群。珠江口東部城市群主要包括香港、深圳、東莞、惠州等城市；珠江口西部城市群主要包括澳門、珠海、中山、佛山、廣州、江門等城市。

在加強與港澳都市圈合作的同時，珠三角9市以推動珠三角交通一體化為切入點，實現基礎設施、產業發展、環保生態、城市規劃、公共服務等一體化。

珠三角未來的經濟結構重組，提升價值鏈，將帶動相關房地產市場需求，城市建設加速，為樓市發展注入新動力。建設以廣州為中心、廣深、廣珠城際軌道交通為主軸的城際軌道路網，建成珠三角1小時經濟圈，把9個市都用軌道交通連接起來，推動廣佛肇同城化，深莞惠同城化，珠中江同城化，把三個城市作為一個城市來共同發展。目前，珠三角各市城鎮化的水準差異很大，嚴厲的房地產調控政策，廣深一線城市將受到比較大的影響，但二三線城市和環珠三角城市則迎來發展機遇，這既有助於實現產業轉移和珠三角一體化，也有助於促使房地產業在珠三角和廣東省內的梯度發展，房地產發展還有很大的空間。



■ 管理層討論和分析



西南區域房地產市場概述

西南經濟區主要以川渝的33個城市為主，除了重慶、成都兩個超大城市外，其餘31個都是中小城市，兩地之間城市群尚未成型。為深入推進實施西部大開發戰略，加快經濟一體化進程，加速西南地區的城市化進程，發揮區域經濟的帶動和輻射作用，國務院於近期批准通過了成渝經濟區域發展規劃。成渝經濟區涵蓋四川15個市和重慶31個區縣，總面積20.61萬平方公里，人口9,840.7萬，二零一零年四川省和重慶市GDP總量人民幣2.48萬億元，佔全國的6%，完成房地產開發投資人民幣3,814.9億元，佔全國的8%。

西部大開發10年來，堅持貫徹以線串點、以點帶面的方針，把現有經濟基礎較好，區位優勢明顯，人口較為密集，沿交通幹線和城市樞紐的一些地區，作為西部開發的重點區域，發展一批中心城市，形成新的經濟增長極。成渝經濟區，是我國重要的人口、城鎮、產業聚集區，自然稟賦優良，交通體系完整，人力資源豐富，在我國經濟社會發展中具有重要的戰略地位。成渝經濟區域發展規劃指出，在未來5~10年內，要積極構建以成渝兩大都市為中心、各級中心城市相互聯繫和合作的中國西部最大的雙核城市群，形成西部大開發的最大戰略支撐點。

■ 管理層討論和分析



成渝經濟區未來發展的核心推動力是城鎮化的推進和工業化的深化，成渝經濟區空間佈局要依託中心城市和長江黃金水道、主要陸路交通幹線，形成以重慶、成都為核心，沿江、沿線為發展帶的「雙核五帶」空間佈局。其中，「雙核」是指重慶、成都為經濟核心；五帶則包括依託中心城市和長江黃金水道、主要陸路交通幹線，形成長江發展帶、成綿發展帶、成內渝經濟帶、成遂渝發展帶，構成一個橢圓形城市群。

區域新規劃，往往意味著城市的重新定位。而城市的重新定位，價值的提升，常會為當地的房地產業帶來新的投資機會。成渝經濟區域規劃的出臺給周邊的中小城市帶來重大發展機遇，也可以使資源更為合理分配，改變成渝兩地都「一城獨大」的現象，使成渝「雙核」的集聚輻射效應得到進一步發揮，並有力帶動沿線和周邊地區經濟社會發展，加快成渝經濟區的快速崛起。區域規劃的出臺，將掀起一輪大規模的城市建設與改造，激發出大量的剛性需求，西南地區正成為房地產開發的熱點區域。從未來發展來看，成渝經濟區將成為繼長三角、珠三角、京津冀三大增長極之後的中國經濟增長第四極。

■ 管理層討論和分析

海南房地產市場概述

海南省，位於中國的最南面，是中國唯一的熱帶海島省份。海洋面積佔中國總海域的1/3，終年氣候宜人，年平均溫度為25.3度，空氣清新，常年無冬，森林覆蓋率達到50%，人口預期壽命名列全國前茅，有全國一流的空氣環境。海南省是中國最大特區，也是全國建省時間最短的省份。海南為中國第二大島，海岸線長達1,584.8公里，是適合休閒旅遊的度假聖地。

二零一零年，國務院正式批復海南建設國際旅遊島規劃綱要，海南區域發展規劃上升為國家戰略，規劃要求，大力發展與旅行相關的現代服務業，促進服務業轉型升級，積極引導和發展與旅遊業相適應的房地產業。二零一零年，海南省區域經濟快速增長，全年實現地區生產總值人民幣2,052.1億元，同比增長15.8%。房地產業高位運行，儘管遭遇政策調控，但是，開發投資大幅增長，商品房供銷兩旺，市場運行呈現較快的發展態勢。

建設國際旅遊島的政策利好因素極大地推動了海南省房地產市場開發，特別是以旅遊度假需求為主的房地產快速發展，開發投資不斷擴大，海南房地產市場迎來歷史性的發展機遇。與目前全國一線城市房地產市場的調整相比，海南房地產業有其特殊性。海南作為熱帶旅遊度假島嶼，決定了海南房地產在全國具有唯一性、稀缺性和不可再生性，這決定了海南房地產業在全國具有不可比擬的優勢，海南省房地產市場外向程度高，客戶以外省居民為主，從多數島外投資者的購買動機上來看，多為度假型和養老型自住而非他住；從投資的目的上來看，島外投資者多為投資而非投機；從投資週期來看，投資多為長線而非短線。因此，海南房地產市場具有較強的需求支撐。隨著國內休閒度假房地產市場的興起，海南房地產區域市場呈現出多極化的發展趨勢，正向海口、三亞以外島內其他市縣邁進。海南房地產市場升值潛力巨大。同時，截至二零一零年底，海南省城市化率僅為50%，本地城鎮和農村居民人均住房面積分別為28.9平方米和24平方米，低於全國人均水平，市場供求的結構性矛盾比較突出，本地自住型需求仍有較大的市場潛力。

西安房地產市場概述

西安是西北五省的核心城市，根據國家「西部大開發」戰略決策，西北地方是西部大開發的主戰場，按照中央和國務院關於西部大開發要「重點發展一批中心城市，形成新的經濟增長極」的精神，二零零九年國務院正式發佈《關中—天水經濟區發展規劃》，提出關中—天水經濟區將著力打造西安國際化大都市，對西部和北方內陸地區具有引領和輻射帶動作用；以隴海鐵路和連霍高速公路為依託，以寶雞、銅川、渭南、商洛、天水等次核心城市為節點，形成西部發達的城市群和產業集群帶；以核心城市和次核心城市向外放射的交通幹線為依託，加強與輻射區域的經濟合作，帶動經濟區向南北兩翼發展。

■ 管理層討論和分析

關中—天水經濟區具有在西部地區率先發展的條件，加快這一經濟區建設與發展，有利於增強區域經濟實力，也將形成支撐和帶動西部地區加快發展的新重要增長極。在《規劃》中，大西安將建設成國家重要的科技研發中心、區域性商貿物流會展中心、區域性金融中心、國際一流旅遊目的地以及全國重要的高新技術產業和先進製造業基地。加快推進西(安)咸(陽)一體化建設，著力打造西安國際化大都市。到二零二零年，實現西(安)咸(陽)經濟一體化，形成國際現代化大都市，城鎮化率達到60%。都市區人口發展到1,000萬人以上，主城區面積控制在800平方公里以內。

近兩年來，西安地區居民改善型購房需求增多，城市居民迎來了大面積換房升級。結構性需求、外來人口購房、品牌效應等三大因素持續推動西安樓市保持較高速度發展。

通過建設大西安，可以帶動大關中，牽動大西北，促進區域協調發展，這對西安是一個非常難得的機遇。西安「十二五」規劃的最大目標，就是構建國際化大都市，近年來，隨著經濟不斷發展和城市化進程的不斷推進，特別是房地產業的發展，在原有城市佈局的基礎上，西安逐漸形成了一些新的發展區域，使得大西安格局變得更加燦爛廣闊。

業務回顧

二零一零年是房地產調控政策頻出的一年，隨著抑制投資性住房需求、增加住房特別是保障性住房供應，加強市場管理和監督等一系列調控政策在全國各主要城市的深化落實，中國房地產市場經歷了起伏不平的一年，市場需求結構和供求關係發生了顯著改變，房價漲幅逐漸回落，成交量從快速下降到回升企穩，以首次置業為主的剛性需求逐漸成為市場主導。本集團支持上述調控措施，深信該等調控措施有利於房地產市場之長期健康發展。

二零一零年，本集團的營業額為人民幣6,492,649,000元，較去年增長20%，經營溢利為人民幣1,947,131,000元，較去年增長22%。股東應佔溢利為人民幣918,155,000元，較去年增長71%，每股基本盈利為人民幣0.4527元，去年同期為人民幣0.2655元。董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.18元（二零零九年：每股人民幣0.11元）。

回顧年內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

■ 管理層討論和分析

多城市佈局，業務規模持續擴大。集團已於全國四大區域十個城市佈局27個項目，二零一零年新開工面積203萬平方米，開復工面積324萬平方米，較去年同期分別增長184%和72%。二零一零年，集團在售項目由二零零九年的16個上升為22個，實現簽約銷售金額人民幣125億元，同比增長17.6%。且隨著傳統住宅開發、新型住宅產業綜合體、土地開發等多條業務線的推進和開發節奏的加快，二零一一年將有更多項目推盤銷售，支撐業績穩健增長。

新型住宅產業綜合體產品線首戰告捷。二零一零年十二月，位於北京房山的芭蕾雨·悅都盛大開盤，當天實現簽約認購金額人民幣5億元，奧特萊斯商業部分已開工建設，預計將於二零一一年正式營業。「芭蕾雨」系列為公司重點打造的以奧特萊斯世界名品折扣店為主要標誌的新型住宅產業綜合體項目，年內，該系列位於廣東佛山、浙江湖州的項目亦全部實現開工，預計可於二零一一年推向市場。根據集團的戰略規劃，「芭蕾雨」系列還將繼續在華中、東北、海南等地區佈局旗艦中心，推動該新型住宅產業綜合體產品線的快速複製與發展。

助力城市化，土地開發業務穩步推進。公司發揮與母公司首創集團基礎設施業務的協同效應和城市綜合運營方面的領先優勢，積極參與城市土地開發與管理，助力主流區域城市化進程，提升區域價值。年內，集團已完成北京、天津、南京、海南等地多個項目考察，並就北京順義北石槽、北京平谷金海湖、南京六合新城、海南大樂城等多個項目與當地政府達成合作意向，土地開發意向面積逾1000萬平方米，其中已取得土地一級開發授權的土地面積近300萬平方米。

創新資本運作，多渠道融資取得突破。二零一零年，在房地產信貸不斷收緊的形勢下，集團提前應對並成功把握融資窗口，利用信託融資成功籌集資金人民幣25.5億元。

發佈「全價值·全生活」品牌理念，全面提升品牌形象。二零一零年，集團提出「全價值·全生活」品牌理念，整合旗下在售樓盤和多個合作夥伴，全面展開品牌及客戶服務的升級行動。「全價值·全生活」品牌理念旨在引領公司進入客戶需求主導的全新發展階段，「全價值」宣導超越房地產業本身，從而為產業、城市、社會、股東、投資者及客戶創造更全面的價值；「全生活」宣導超越供應房屋本身，從而在一站式物業、生活配套、商業運營、聯盟優享、互動溝通等方面為客戶開創更全程的服務。

■ 管理層討論和分析

優化績效考核體系，構建價值運營平台。二零一零年，集團重新審視績效考核體系，以股東IRR、可創造價值淨利潤為主要考核指標，由推動式計劃管理全面轉變為「領先指標」拉動式計劃管理。總部由運營管控轉向對城市公司的戰略、資源及其配置的管控；城市公司平台實體化，明確「利潤、成本、發展」的戰略定位，從計劃執行者向制定者轉型，逐漸成為紮根本土、協同品牌、創造利潤的價值運營平台。

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司年內實現部份竣工的項目是北京禧瑞都、北京北環中心、天津首創國際城、天津溪緹郡、成都A-Z Town、瀋陽首創國際城、瀋陽棋盤山1號、西安首創國際城，概約落成總建築面積約708,232平方米。

於二零一零年落成之發展項目

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
北京禧瑞都	住宅	79,427	100%
北京北環中心	寫字樓	125,494	100%
天津首創國際城	住宅	97,619	55%
天津溪緹郡	住宅	48,947	40%
瀋陽首創國際城	住宅	161,084	30%
瀋陽棋盤山1號	住宅／商業	64,183	50%
成都 A-Z Town	商業	19,718	55%
西安首創國際城	住宅／商業	111,760	40%
合計		708,232	

■ 管理層討論和分析

售樓業績

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/平方米)	概約簽約 銷售總收入 (人民幣千元)
住宅部分(京津地區)	339,189	17,451	5,919,082
北京緣溪堂	12,019	52,098	626,160
北京禧瑞都	23,239	58,773	1,365,820
北京和平大道	22,341	35,505	793,220
北京芭蕾雨·悅都	33,912	15,878	538,450
天津寶翠花都	2,070	8,407	17,402
天津首創國際城	128,880	10,501	1,353,321
天津溪堤郡	23,475	11,191	262,697
天津福緹山	76,535	10,479	802,042
天津福特納灣	16,718	9,569	159,970
住宅部分(京津以外地區)	705,024	6,135	4,325,514
瀋陽首創國際城	84,355	5,788	488,240
瀋陽棋盤山1號	30,955	10,626	328,940
成都A-Z TOWN	5,071	10,475	53,120
成都首創國際	139,815	5,776	807,640
成都東公元	68,781	4,470	307,440
西安首創國際城	168,265	5,489	923,620
重慶鴻恩國際生活	95,571	6,186	591,190
無錫首創雋府	72,023	6,820	491,204
無錫首創悅府	40,188	8,314	334,120
商業/寫字樓部分	95,705	21,067	2,016,194
北京A-Z TOWN	5,293	25,025	132,459
北京森林會議中心	28,535	17,522	500,000
北京北環中心	43,313	23,595	1,021,990
北京主語城	7,344	29,257	214,865
天津寶翠花都	2,400	25,375	60,900
成都首創國際城	8,820	9,748	85,980
車位	50,740	4,100	208,039
北京緣溪堂	1,376	8,612	11,850
北京A-Z TOWN	12,067	3,402	41,049
北京和平大道	994	3,592	3,570
北京北環中心	10,634	6,866	73,010
北京主語城	3,940	5,792	22,820
成都A-Z TOWN	18,902	2,541	48,030
成都首創國際城	2,827	2,727	7,710
合計	1,190,658		12,468,829

■ 管理層討論和分析

二零一零年以來，以「限貸、限購」為主的房地產調控政策密集出台，調控對象直指投資、投機性購房，以自住為主的剛性需求逐漸成為市場主流。集團順應市場調控下需求的結構變化，全面加快二、三線城市項目開發節奏，並主動調整產品設計和配置，提高中小戶型、中低總價產品的比重，同時提出「全價值·全生活」的品牌理念，整合旗下在售樓盤和多個合作夥伴，全面開展品牌升級行動，以更高性價比的產品和更全程的服務鞏固市場地位，擴大市場份額，銷售業績再創新高。年內公司新推盤面積150萬平方米，同比增長68%，其中120平方米以內中小戶型產品佔80%以上。全年在售樓盤數目由二零零九年的16個上升為22個，其中京津地區在售項目12個，成都、無錫、瀋陽、西安、重慶等二、三線城市在售項目10個。

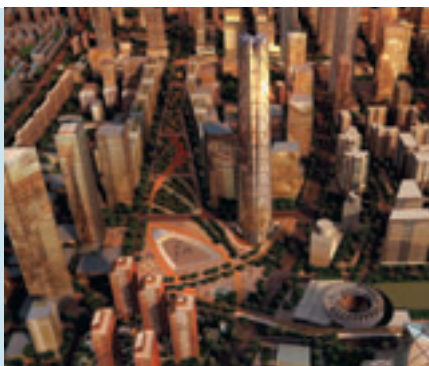
二零一零年，公司除繼續鞏固京津地區的優勢地位，銷售業績保持穩定增長外，其他城市市場份額亦快速提升，全國多城市佈局進入收穫期。年內，京津地區銷售金額同比增長12%，新推盤項目主要為北京禧瑞都1號樓、北京和平大道三期、北京芭蕾雨·悅都、天津首創國際城四至六期、天津福緹山和天津福特納灣。環渤海地區另一城市瀋陽的簽約銷售金額同比增長210%，年內新推出瀋陽棋盤山1號、瀋陽首創國際城二期等項目。中西南區域銷售金額同比增長116%，年內新推成都首創國際城三期、成都東公元、西安首創國際城三期、重慶鴻恩國際生活區等項目。長三角區域新推出無錫首創悅府及無錫首創雋府四期，簽約銷售金額同比增長112%。

年內，集團的簽約面積和簽約金額均創下歷史新高。本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約119萬平方米，比去年同期增長17.8%，其中住宅部分簽約面積約104萬平方米；實現簽約銷售收入約為人民幣125億元，比上年增長17.6%，其中住宅部分簽約銷售收入約為人民幣102億元。



■ 管理層討論和分析

北京「禧瑞都」
— 世界城市下的
豪宅樣本



禧瑞都位於新CCTV大樓北側50米，坐享央視、文華酒店和媒體公園等配套資源，是繼銀泰、御金台之後，CBD核心區高端公寓項目中最高端配套資源的巔峰鉅作。

項目年內推出二期1號樓，實現簽約銷售金額人民幣13.7億元。預計二零一一年將推出二期4號樓。

北京「緣溪堂」
— 國之建築中的
精神



緣溪堂位於北京西部政務區核心路段，緊臨玉淵潭公園、中華世紀壇、釣魚台國賓館等北京著名地標，項目擁有270度廣闊景觀，坐享玉淵潭60餘公頃湖水與75萬平綠化園園林的居住環境。

項目年內實現簽約銷售金額人民幣6.4億元。

北京「和平大道」
— 三環止
此世界咫尺



項目位於北京東北三環和平里核心位置，周邊包括京承高速、地鐵13、10、5號線等交通網絡，擁有3萬平方米的中心庭院、獨攬5萬平方米的東側河景帶狀公園及西側城市景觀。

年內推出項目三期，實現簽約銷售金額人民幣8億元，同比增長115%。

北京「芭蕾雨·
悅都」— CSD
都會國際風尚
樣板生活



項目位於北京市房山區長陽鎮，交通便捷，緊鄰地鐵房山線長陽西站，經京石高速至北京金融街地區不足30分鐘車程，是集團以奧特萊斯世界名品折扣店為主要標誌的新型住宅產業綜合體產品線在北京的落地項目。

項目年內推出第一期，開盤當日即實現簽約銷售金額人民幣5.4億元。預計二零一一年初將推出二期。

天津「首創國際
城」— 精彩在
世界之先



項目位於天津市塘沽區海洋經濟技術開發區西北部的上北生態區，由京津塘高速與河北路、寶山道圍合而成。規劃定位於濱海新區高端置業人群，產品以花園洋房、高層建築群為主，在節能環保、空間創新等方面均有突破。

項目年內推出項目四、五、六期，實現簽約銷售金額人民幣13.5億元，同比增長43%，預計二零一一年將推出項目七期。

■ 管理層討論和分析

<p>天津「溪緹郡」 — 樓宇城市的 英倫原鄉</p>		<p>項目緊鄰空港經濟區和東麗湖旅遊度假區，距天津濱海國際機場約13公里車程，擁有數萬畝綠化帶的浩瀚林木，盡享空港高端配套和產業支撐及東麗湖休閒旅遊資源，園林景觀採用了英式古典主義風格，以「浪漫•堡」為主題，並注入鄉村庭園的概念。項目年內推出三、四期，實現簽約銷售金額人民幣2.6億元，預計二零一一年將推出項目五期。</p>
<p>天津「福緹山」 — 傳承貴雅 創 塑非凡</p>		<p>項目位於天津三大別墅區之一的大梅江中央別墅區，距地鐵1號線咫尺之遙，周邊配有大型公交站及地鐵6號線（規劃中）等，景觀上秉承英式園林自然主義、田園風格的理念，強調「硬景」與「軟景」的組合，層次豐富、色彩極具質感的綠植與建築和諧相處。</p> <p>項目年內推出一、二期，實現簽約銷售金額人民幣8億元，預計二零一一年將推出項目三期。</p>
<p>天津「福特納 灣」— 原生大 湖的北美灣邸</p>		<p>項目位於天津第一迎賓大道—友誼路的延長線，項目地塊分為南、北兩塊，中間為現狀的「音樂主題廣場公園」，其中南側地塊整體環湖而建，可以享受愜意的湖邊散步的休閒生活。</p> <p>項目年內推出第一期，實現簽約銷售金額人民幣近2億元，預計二零一一年將推出項目二、三期。</p>
<p>瀋陽「首創國 際」城 — 五里 河只有五里</p>		<p>項目位於渾南的核心位置，與五裏河CBD隔河相望，經渾河橋順暢承接金廊的便捷與繁華。項目與地鐵二號線近在咫尺，自建渾南區域唯一十萬平米中央園林，由全球第六大設計師事務所GENSLER，超大樓間距，充分採光，極致通風。</p> <p>項目年內推出二期，實現簽約銷售金額近人民幣5億元，同比增長85%，預計二零一一年將推出項目三期。</p>
<p>瀋陽「棋盤山一 號」— 一山一 水一墅一藏</p>		<p>項目位於瀋陽棋盤山中央別墅區門戶，雙面水景，環繞項目左右的世博園、東陵公園不僅帶來得天獨厚的自然資源，更增添了龍脈聚集的貴雅之氣。規劃為地中海式風情小鎮，整體建築採用義大利原鄉「托斯卡納」風格。</p> <p>項目年內推出一期，實現簽約銷售金額人民幣3.3億元，預計二零一一年將推出項目二、三期。</p>

■ 管理層討論和分析

成都「首創國際城」——成都之門，世界之先



項目位於成都東三環路成渝立交外側，緊鄰交通主幹道及千餘畝城市公園。項目集合ART DECO建築風格及「以中為貴」的規劃體系，約2萬平方米圍合式中央廣場園林。

項目年內推出第三期，實現簽約銷售金額人民幣9億元，同比增長40%，預計二零一一年將推出項目四期。

成都首創「東公元」— 40萬平米首席異域城邦



項目處於東大街延線的核心生活圈，距地鐵2號線僅10分鐘步行路程。項目周邊的環境資源得天獨厚，國家4A風景區三聖鄉、幸福梅林近在咫尺，為項目提供了一個「立體天然氧吧」。

項目年內推出一、二期，實現簽約銷售金額人民幣3.1億元，預計二零一一年將推出項目三期。

無錫「首創悅府」— Art Deco建築的中國國際觀



項目位於無錫新區長江路板塊，依託區域國際商務商貿功能區定位，坐享新區優質生活配套資源。項目通過「溪、園、林、彩」的景觀概念，將社區中的遊園廣場與參差其中的組團洋房庭院景觀巧妙融合。

項目年內推出第一期，實現簽約銷售金額人民幣3.3億元，預計二零一一年將推出項目二期。

西安「首創國際城」— 精彩在世界之先



項目地處西安的城市北大門—經濟技術開發區核心地帶，同時也是新的政務區中央，距市中心10公里，擁有800米南北中軸景觀，多個不同主題庭院，運用異域風情文化和景觀符號，打造富有情趣的五重景觀體系。

項目年內推出第三期，實現簽約銷售金額人民幣9.2億元，同比增長40%，預計二零一一年將推出項目四、五期。

重慶「鴻恩國際生活區」— 世界以您為中心



項目位於重慶主城核心江北區鴻恩寺板塊，該板塊緊鄰江北嘴CBD，位於全城最大中央森林公園—鴻恩寺公園內。項目由洲際公寓和都心花園洋房構成，內部萬國風情主題公園。

項目年內推出第一期，實現簽約銷售金額人民幣5.9億元，預計二零一一年將推出項目二期。

■ 管理層討論和分析

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截至二零一零年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣88,279,000元，與去年同期基本持平，平均入住率約64%，上升4個百分點。鑒於酒店業務收入佔集團總收入比重不斷下降，集團正考慮逐步退出單一酒店的開發經營，逐步探索住宅、商業、教育地產、工業園、酒店等多種業態多元複合的新型綜合體營運模式。

土地儲備

年內，集團按照中長期土地儲備戰略規劃，聚焦京津等戰略中心城市，深耕成都、西安、重慶等中西南區域已進入城市，同時開拓南京、無錫、鎮江為重點的長三角區域和開拓佛山、海南為重點的泛珠三角區域，形成四大區域、以點帶面的均衡佈局；在業務模式方面積極創新，初步形成傳統住宅開發、新型住宅產業綜合體開發、土地開發等三條業務線，充分發揮集團綜合營運優勢，與母公司首創集團基礎設施業務協同互動、創新與GIC、國家開發銀行等境內外大型金融機構的合作模式，拓寬國際專業合作夥伴資源，綜合運用招拍掛和併購等多種手段持續儲備優質項目資源。

年內，集團以奧特萊斯產品線為重點的新型住宅產業綜合體業務加速推進。二零一零年二月，集團透過公開拍賣方式以總代價人民幣9.26億元取得位於北京房山長陽鎮項目，規劃建築面積36萬平方米，正式建立起該產品線在長三角、珠三角和環渤海三大區域的戰略佈局。

二零一零年十月，集團透過公開掛牌方式以總代價人民幣1.65億元取得江蘇鎮江國家大學科技園住宅項目，規劃建築面積22萬平方米，進一步鞏固了集團在長三角區域的市場地位。

年內，集團積極探索與母公司基礎設施業務協同互動的土地開發業務模式，已完成北京、天津、南京、海南等地多個項目考察，並就北京順義北石槽、南京六合新城、海南大樂城等多個項目與當地政府部門達成合作意向，其中已取得土地一級開發授權的土地面積近300萬平方米。

■ 管理層討論和分析

截至二零二零年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備總建築面積900萬平方米，可售樓面面積745萬平方米（權益可售樓面面積441萬平方米）。從可售樓面面積區域分佈看，京津地區佔21.8%，成渝地區佔20.3%，無錫佔2.7%，西安佔14.2%，瀋陽佔9.6%，佛山佔21.1%，湖州佔7.6%，鎮江佔2.7%。從土地用途計算，約85%為住宅用地，13%為商業用地，2%為酒店用地。此外，集團已取得一級開發授權土地面積近300萬平方米，預計總建築面積逾300萬平方米。現有的土地儲備足以滿足集團未來三至四年發展需要，規模適中。

房地產調控政策預計仍將深入，在土地供應增長和開發商資金壓力下，土地價格有望回落，集團將持續關注土地市場的低吸機會，通過土地開發、併購及公開市場招拍掛等組合方式加快優質土地資源的獲取。二零一一年以來，集團通過收購方式取得北京密雲項目，規劃建築面積28萬平方米，繼續鞏固集團於北京地區之優勢地位；迅速把握住宅限購後的商務地產機遇，通過公開市場成功競得青島城陽之寫字樓及商務公寓項目，規劃建築面積24萬平方米；通過早期介入土地開發，成功競得天津武清19萬平方米住宅項目，標誌集團土地一二級聯動開發業務模式取得實質性突破，並為全國範圍內拓展土地開發業務積累了寶貴經驗。截至二零一一年三月二十五日，集團土地儲備總建築面積971萬平方米，可售樓面面積808萬平方米，其中權益可售樓面面積504萬平方米。

人力資本

截至二零二零年十二月三十一日，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%，具有高級職稱員工佔6.2%。

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，運用績效槓桿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。

■ 管理層討論和分析

展望

房地產行業對中國經濟的貢獻短期內無法取代

當前的房地產業已經發展成為包含土地、建築、家居、建材和金融服務等多鏈條、多部門的重要產業。房地產對於中國的經濟增長貢獻卓著。中國經濟的高速發展，城市化的進程帶動了城市的就業和人口增加，以及人們收入水平的提高，加上商業和服務業的發展，都形成對房地產的大量需求。未來，房地產的發展空間依然很大，我國的城市化比率和國外相差甚遠，「居者有其屋」的目標尚未實現，房地產仍然可以成為經濟增長的重要動力。中國房地產市場持續增長的發展趨勢是由未來中國經濟增長和城市化發展的現實需要所決定的。國家對房地產政策在不斷進行調整，總體走向趨於合理，但民眾對房地產的剛性需求依然強勁，國家政策的調整將推動行業整合、擴大市場供給、優化供應結構、合理引導需求、加強市場監管，逐步形成和完善「市場+保障」的雙重供應，房價將回歸理性，呈現平穩漸進的發展趨勢。中國房地產業將會更加健康穩定和成熟。

為此，集團將在二零一一年推行以下發展戰略：

- 加快現有項目開發，加速周轉，鞏固市場份額
- 加速完善以客戶需求為中心的業務標準化運營體系
- 創新發展，開拓住宅開發與產業發展相結合的綜合營運新模式
- 打造以資源協同、綜合營運、土地開發為競爭優勢的土地儲備新模式
- 持續推動金融創新，進一步優化資金結構和資金成本，保障發展需求
- 實施以股東回報及資金周轉為核心的價值運營，提高整體運營的精准性及時效性，實現規模擴張與效率增長的有機結合

■ 管理層討論和分析

財務分析

1. 收入和經營業績

二零一零年度，本集團的營業額約為人民幣6,492,649,000元(二零零九年：人民幣5,393,150,000元)，較二零零九年度上升約20%。本年度本集團開發的商業項目北環中心，住宅項目北京禧瑞都、北京緣溪堂、天津國際城、成都國際城、北京A-Z Town、成都A-Z Town、天津寶翠花都及江蘇首創雋府等銷售入住狀況良好，營業額平穩上升。

二零一零年度，本集團實現毛利率約34%，比二零零九年度毛利率32%有所上升，主要由於本集團北京以外地區的住宅項目毛利率較二零零九年度有較大幅度提高。

二零一零年度，本集團的經營溢利約為人民幣1,947,131,000元(二零零九年：人民幣1,602,473,000元)，較二零零九年度上升約22%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧年內，本集團的資金流動性維持在健康水準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一零年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣30,553,355,000元(二零零九年：人民幣22,421,735,000元)，非流動資產為人民幣3,630,925,000元(二零零九年：人民幣5,864,545,000元)，總負債為人民幣22,883,841,000元(二零零九年：人民幣15,744,990,000元)，其中，流動負債為人民幣15,270,411,000元(二零零九年：人民幣10,140,827,000元)，非流動負債為人民幣7,613,430,000元(二零零九年：人民幣5,604,163,000元)，股東權益為人民幣7,669,514,000元(二零零九年：人民幣6,676,745,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一零年十二月三十一日的流動比率為1.76(二零零九年：1.63)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為人民幣8,429,444,000元(二零零九年：人民幣4,879,372,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行貸款、信託貸款及公司債券共計人民幣9,548,391,000元(二零零九年：人民幣6,250,710,000元)，其中長期貸款、信託貸款及債券為人民幣7,468,391,000元(二零零九年：人民幣5,286,710,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開放項目的資金需求。

於二零一零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。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本公司於二零一零年十二月三十一日的淨資本負債率約為26%(二零零九年：35%)。本公司淨資本負債率的計算方法是將有息負債扣除現金及銀行結餘淨額後，除以歸屬於母公司的股東權益。

■ 管理層討論和分析

3. 主要附屬公司、主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年度，本集團通過收購外方股東權益，間接增持原共同控制實體 — 奧特萊斯置業廣東有限公司5%的股權，並同時修改其公司章程，獲得對奧特萊斯置業廣東有限公司的實質控制權，奧特萊斯置業廣東有限公司成為本集團之附屬公司，本集團合計持有其55%股權。

本年度，本集團通過修改公司章程獲得對原共同控制實體 — 重慶首創新石置業有限公司的實質控制權，重慶首創新石置業有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其50%股權。

本年度，本集團購入原共同控制實體 — 北京安順園房地產開發有限公司45%股權。收購完成後，北京安順園房地產開發有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其95%股權。

本年度，本集團購入原聯營公司 — 北京商宜置業有限公司22%股權。收購完成後，北京商宜置業有限公司成為本集團之附屬公司，本集團持有其69%股權。

本集團之附屬公司北京首創奧特萊斯房山置業有限公司於二零一零年五月成立，本集團持有其99%股權。

本集團之附屬公司北京首創中北基礎設施投資有限公司於二零一零年六月成立，本集團持有其100%股權。

本年度，本集團與國開金融有限責任公司簽署股權轉讓協議，向其轉讓本集團持有的京津同城(天津)投資有限公司40%的股權。轉讓交易完成後，本集團持有京津同城50%的股權。按照京津同城各投資方簽署的增資協議，本集團擁有對京津同城51%的表決權，京津同城仍屬於本集團的附屬公司。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一零年十二月三十一日，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。

■ 管理層討論和分析

5. 抵押貸款

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,211,560,000元(二零零九年：人民幣1,010,000,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款3,550,000,000元(二零零九年：人民幣3,859,000,000元)以若干土地使用權之收益權(從轉讓該等土地使用權或以其他方式利用該等土地使用權獲得的收益)作抵押。

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣240,000,000元(二零零九年：人民幣270,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押。

信託貸款人民幣700,000,000元(二零零九年：無)由本公司持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，并由本公司提供擔保；信託貸款人民幣825,000,000元(二零零九年：無)由本公司持有的對子公司的股權作為質押取得；信託貸款人民幣750,000,000元(二零零九年：無)由本集團持有的待出售已落成物業作為抵押取得；信託貸款人民幣282,620,000元(二零零九年：無)由第三方擔保。

6. 公司債券

於二零一零年十二月三十一日，本公司發行的5年期價值為人民幣1,000,000,000元的公司債券無提前贖回情況發生。

7. 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。於二零一零年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣2,973,167,000元(二零零九年：人民幣3,122,583,000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) 於二零一零年十二月三十一日，本公司除對附屬公司的人民幣700,000,000元(二零零九年：人民幣125,000,000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。

■ 管理層討論和分析

(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。於二零一零年十二月三十一日，原分配給金融街酒店，金額約為人民幣479,826,000元(二零零九年：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。

■ 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，56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，劉先生擔任北京首創股份有限公司(股份代號：600008)董事長。目前還是北京商學院、北京交通大學客席教授。劉先生於一九八二年在北京商學院取得經濟學學士學位。

執行董事

唐軍，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(股票代碼：000608)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大大學進修，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。馮先生於一九八三年在北京財貿學院取得商業經濟專業學士學位。

■ 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，朱女士擔任北京首創科技投資有限公司董事長，並於二零零一年至二零零八年期間兼任總經理。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，57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。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。二零零四年至二零零六年，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。二零零六年至二零一零年，吳先生擔任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。吳先生亦為新疆新鑫礦業股份有限公司(股份代號：3833)，永暉焦煤股份有限公司(股份代碼：1733)，中升集團控股有限公司(股票代碼：881)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。二零一零年起，俞先生擔任北京首創股份有限公司(股票代碼：600008)董事總經理。俞先生於一九八六年在北京廣播電視大學畢業。

王琪，57歲，高級會計師，於二零零四年五月獲委任為本公司監事。王先生曆任北京市財政局預算處幹部及教育處處長，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，北京市基礎設施投資有限公司黨組成員、總經理。王先生現任北京市基礎設施投資有限公司黨委書記、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，44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，46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，42歲，於二零零八年四月獲委任為本公司公司秘書。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20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，高級會計師，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擔任陽光新業地產股份有限公司(股票代碼：000608)及北京陽光房地產綜合開發公司財務部經理、財務總監、監事，並於二零零二年十二月至二零零七年三月擔任本公司財務總監。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，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。孫女士歷任北京陽光房地產綜合開發公司項目部經理、行銷部經理、開發部經理，北京恒陽華隆房地產開發有限公司總經理，北京安華世紀／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經大學取得投資經濟專業學士學位，於二零零五年在北京大學取得國際MBA專業碩士學位。

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。吳先生二零零零年加入北京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。吳先生於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，於二零零七年二月獲委任為本公司財務總監、合資格會計師。由二零零三年十月至二零零七年二月期間，彼擔任本公司財務部總經理。獲委任前，羅先生曾任國內會計師事務所審計部高級經理等職位。羅先生為北京註冊會計師協會會員，並具有中國會計師職稱。羅先生畢業於北京交通大學，於一九九三年獲得經濟學學士學位，於一九九六年獲得經濟學碩士學位。

■ 董事會報告

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」）截至二零一零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

本集團截至二零一零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77頁至第86頁。

股息

於二零一一年三月二十八日舉行之董事會會議上，董事會建議就本公司截至二零一零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0.18元，共計派發人民幣365,032,800元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一一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21。

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11.56，向其五位最大客戶售出之貨品及服務少於百分之40.71，向最大客戶售出之貨品少於營業額之百分之16.91。

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11頁。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於下文「長期激勵基金計劃」一段所披露者外，本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

長期激勵基金計劃

本公司於二零零七年九月二十七日採納並經二零零九年九月二十五日修訂的長期激勵基金計劃（「計劃」）。該計劃旨在為有效激勵本公司董事、監事、高級管理人員及核心骨幹，使其個人利益與本公司整體利益及全體股東利益更加緊密結合，並使其個人發展目標與本公司整體發展目標更加一致。

截至二零一零年十二月三十一日止，本公司於市場上透過信託人購入12,124,000股H股，相當於H股約1.19%及於二零一零年十二月三十一日本公司已發行股本總額約0.6%。於本公佈日期，已購買股份由信託人以信託形式持有。

■ 董事會報告

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51頁至第54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30(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。

■ 董事會報告

董事和監事權益

於二零一零年十二月三十一日，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)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及高級行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司股本或債務證券之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

董事及監事之合約權益

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

董事及監事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期止，按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定，本公司之董事或監事及管理層股東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

本公司於二零一零年十二月三十一日的已發行股本為2,027,960,000股股份(「股份」)，其中包括：

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

董事會報告

主要股東持股情況

於二零二零年十二月三十一日，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⁾	—	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
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	—	8.22	4.08 (好倉)	—	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08

董事會報告

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
鍾博英	82,762,100 ⁽⁶⁾	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	112,840,000 ⁽⁹⁾	H股	—	11.05 (好倉)	11.05	—	5.56 (好倉)	5.56
Templeton Asset Management Limited	92,176,000	H股	9.03 (好倉)	—	9.03	4.55 (好倉)	—	4.55
The Deryfus Corporation	72,814,000	H股	7.13 (好倉)	—	7.13	3.59 (好倉)	—	3.59

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
- 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。

■ 董事會報告

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. 112,840,000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，於二零一零年十二月三十一日，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

截至二零一零年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零一零年十二月三十一日，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。於二零一零年十二月三十一日，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。

■ 董事會報告

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41。

銀行貸款及其他借貸

本集團之銀行貸款詳情載於綜合賬目附註25；其他借貸主要為應付附屬公司少數股東款項，詳情載於綜合賬目附註25。

優先購買權

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

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註10。

經營業績

二零一零年財政年度經營業績載於年報第47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47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。

■ 董事會報告

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，本公司董事會建議，待本公司股東批准後，不再委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的香港核數師並於應屆股東周年大會上將提呈決議案繼續委任普華永道中天會計師事務所有限公司為本公司核數師。

承董事會命

劉曉光
董事長

香港，二零一一年三月二十八日

■ 企業管治報告

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

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

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

董事會已檢討其企業管治常規，確保在截至二零一零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守則的情況和詳情。

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，彼等確認於年內一直遵守標準守則所規定之標準。

■ 企業管治報告

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51至第54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商業和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，董事會召開了四次現場董事會會議。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：

二零一零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)	4/4
唐軍先生	4/4
張巨興先生	4/4
非執行董事	
馮春勤先生	4/4
曹桂杰女士	4/4
朱敏女士	4/4
獨立非執行董事	
柯建民先生	4/4
李兆杰先生	4/4
吳育強先生	4/4

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

■ 企業管治報告

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。

■ 企業管治報告

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；

■ 企業管治報告

- (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經營會議後向董事會秘書處提交經營會議紀要。

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。在編製截至二零一零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。

截至二零一零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。

董事於二零一零年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第58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

本集團之董事長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審核程式是否有效；
 - 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。

■ 企業管治報告

回顧年度內審計委員會共召開三次會議。會上，審計委員會審閱了截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零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：

二零一零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	3/3
李兆杰先生	3/3
吳育強先生	3/3

審計委員會審閱了本集團截至二零一零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、規模和組成(包括董事會的技能、知識及經驗)，並就任何建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。

二零一零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。

■ 企業管治報告

二零一零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：

■ 企業管治報告

(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，並檢討其截至二零二零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、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。

■ 企業管治報告

外聘核數師

董事會同意審計委員會的建議，續聘普華永道中天會計師事務所為本集團二零一一年度核數師，不再續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團二零一一年度香港核數師。推薦建議將在二零一一年五月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。

截至二零一零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6,250,000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)。截至二零一零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718,000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。

本集團自二零零九年三月起定期刊發公司通訊，通訊概述本集團最新項目發展及銷售表現。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。

■ 企業管治報告

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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 280次單對單投資者會議
- 13次企業推介會
- 2次媒體會議

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

承董事會命

劉曉光

主席

香港，二零一一年三月二十八日

■ 監事會報告

各位股東：

截至二零一零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二零一零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•北京，二零一一年三月二十八日

■ 獨立核數師報告

致首創置業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第77至176頁首創置業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的合併及公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併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香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們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計。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。

審計涉及執行程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併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二零一零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》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月二十八日

■ 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	529,355	541,564
土地使用權	7	43,743	44,789
開發中物業	8	—	2,910,208
投資性物業	9	893,890	—
共同控制實體	11	125,897	790,605
聯營公司	12	1,333,060	1,312,003
可供出售財務資產	13	140,615	207,088
遞延稅項資產	26	168,912	58,288
應收賬款及其他應收款項	16	395,453	—
		3,630,925	5,864,545
流動資產			
存貨	14	3,742	3,600
待出售已落成物業	14	2,288,880	2,300,203
開發中物業	8	12,818,683	5,866,747
土地開發	15	266,956	69,585
應收賬款及其它應收款項	16	3,084,101	3,340,372
受限制銀行存款	17	30,624	97,311
現金及現金等價物	18	8,429,444	4,879,372
		26,922,430	16,557,190
總資產		30,553,355	22,421,735

■ 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	19	2,027,960	2,027,960
股本溢價	19	987,446	987,446
其他儲備	21	170,177	183,918
保留溢利			
— 擬派末期股息	20	365,033	223,076
— 其他	20	1,715,317	1,202,912
		5,265,933	4,625,312
少數股東權益		2,403,581	2,051,433
總權益		7,669,514	6,676,745
負債			
非流動負債			
借貸	25	7,468,391	5,509,821
遞延稅項負債	26	145,039	94,342
		7,613,430	5,604,163
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	22	4,144,742	3,338,749
預收賬款	23	7,336,834	4,719,021
應繳稅款	24	1,406,485	987,232
借貸	25	2,382,350	1,095,825
		15,270,411	10,140,827
總負債		22,883,841	15,744,990
總權益及負債		30,553,355	22,421,735
流動資產淨值		11,652,019	6,416,363
總資產減流動負債		15,282,944	12,280,908

從第87頁到第176頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零一一年三月二十八日獲董事會批准。

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	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	74,080	73,846
對附屬公司投資	10	4,853,114	4,514,940
共同控制實體	11	156,181	481,194
聯營公司	12	1,282,454	1,282,454
可出售財務資產	13	140,610	207,088
應收賬款及其他應收款項	16	148,914	—
		6,655,353	6,559,522
流動資產			
待出售已落成物業	14	46,137	48,846
應收附屬公司款項	10	5,777,224	3,003,240
應收賬款及其它應收款項	16	224,602	1,295,656
現金及現金等價物	18	2,795,108	1,155,608
		8,843,071	5,503,350
總資產		15,498,424	12,062,872

■ 資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	19	2,027,960	2,027,960
股本溢價	19	987,446	987,446
其他儲備	21	303,211	302,820
保留溢利			
— 擬派末期股息	20	365,033	223,076
— 其他	20	544,901	542,162
總權益		4,228,551	4,083,464
負債			
非流動負債			
借貸	25	4,039,211	4,586,710
遞延稅項負債	26	2,892	25,749
		4,042,103	4,612,459
流動負債			
應付賬款及其它應付款項	22	523,392	539,857
預收賬款	23	807	646
應付附屬公司款項	10	4,740,928	2,563,490
應繳稅款	24	12,643	3,956
借貸	25	1,950,000	259,000
		7,227,770	3,366,949
總負債		11,269,873	7,979,408
總權益及負債		15,498,424	12,062,872
流動資產淨值		1,615,301	2,136,401
總資產減流動負債		8,270,654	8,695,923

從第87頁到第176頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

於二零一一年三月二十八日獲董事會批准。

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	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	5	6,492,649	5,393,150
銷售成本	29	(4,257,954)	(3,664,999)
毛利		2,234,695	1,728,151
其他收益 — 淨額	28	83,875	135,002
銷售及推廣成本	29	(183,198)	(119,874)
管理費用	29	(188,241)	(140,806)
經營溢利		1,947,131	1,602,473
融資收入	31	63,624	64,419
融資成本	31	(100,570)	(253,423)
融資成本 — 淨額	31	(36,946)	(189,004)
應佔溢利減虧損：			
— 共同控制實體		(15,030)	20,364
— 聯營公司		10,479	(6,589)
處置聯營公司		—	83,051
除稅前溢利		1,905,634	1,510,295
所得稅費用	32	(844,709)	(622,005)
本年溢利		1,060,925	888,290
應佔溢利：			
本公司權益持有人		918,155	538,435
少數股東權益		142,770	349,855
		1,060,925	888,290
按本公司權益持有人應佔溢利 計算的每股溢利(基本和攤薄) (人民幣分)	34	45.27	26.55
股息	35	365,033	223,076

從第87頁到第176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	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利		1,060,925	888,290
其他全面收入			
可出售財務資產公平值(損失)/收益扣除遞延稅項	21	(14,931)	112,029
處置可出售財務資產轉出的儲備扣除遞延稅項	21	(24,734)	(2,545)
處置待出售已落成物業轉出的儲備扣除遞延稅項		(29,888)	(169,534)
匯兌損益		(661)	—
稅後其他全面收入		(70,214)	(60,050)
年內全面收入		990,711	828,240
應佔全面收入			
— 本公司權益持有人		862,885	563,152
— 少數股東權益		127,826	265,088
		990,711	828,240

從第87頁到第176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	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	總額 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(減少)/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	—	—	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			
				1,425,988			

綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔					少數股東 權益	總額
	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	總額 人民幣千元		
二零一零年一月一日	2,027,960	987,446	183,918	1,425,988	4,625,312	2,051,433	6,676,745
本年溢利	-	-	(54,609)	917,494	862,885	127,826	990,711
二零零九年末期股息	-	-	-	(223,076)	(223,076)	-	(223,076)
轉撥自保留溢利	-	-	40,056	(40,056)	-	-	-
少數股東權益(減少)/增加：							
— 附屬公司少數股東分紅	-	-	-	-	-	(418,350)	(418,350)
— 收購附屬公司	-	-	-	-	-	522,456	522,456
— 注資	-	-	-	-	-	115,670	115,670
— 處置附屬公司	-	-	-	-	-	(14,642)	(14,642)
— 處置附屬公司部分權益	-	-	812	-	812	19,188	20,000
二零一零年十二月三十一日結餘	2,027,960	987,446	170,177	2,080,350	5,265,933	2,403,581	7,669,514
相當於：							
二零一零年十二月三十一日 擬派末期利息				365,033			
保留溢利 - 其他				1,715,317			
				2,080,350			

從第87頁到第176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	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動流入的現金	36(a)	2,160,683	4,876,878
已付利息		(377,580)	(463,938)
已付當期所得稅		(658,809)	(337,270)
經營活動之現金流入淨額		1,124,294	4,075,670
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備	6	(21,604)	(4,160)
購買投資性物業	9	(624,079)	—
出售物業、廠房和設備收入	36(b)	807	628
購買附屬公司之現金淨流入／(流出)	40	28,549	(14,000)
增加共同控制實體的投資		—	(436,570)
增加聯營公司的投資	12	(30,014)	(450,278)
已收利息		63,624	32,034
共同控制實體分得股息		—	100,000
可供出售金融資產股利收入		2,835	—
出售聯營公司收入		—	123,500
出售附屬公司，扣除處置之現金	36(c)	24,556	103,247
出售可供出售財務資產所得款		46,570	69,567
購買可供出售金融資產		(5)	—
對共同控制實體和聯營公司之借款		(37,320)	(707,152)
預付對子公司的投資		(158,000)	—
其他投資損失		(7,104)	(5,989)
投資活動之現金流出淨額		(711,185)	(1,189,173)

■ 綜合現金流量表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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		(241,887)	(178,834)
少數股東之投資		115,670	156,896
出售附屬公司部分權益收入	39(a)	20,000	92,400
償還銀行貸款		(1,447,120)	(1,844,500)
發行債券收到之現金	25(a)	—	986,000
支取新銀行貸款		2,179,580	725,000
支取信託貸款		2,557,620	—
支取其他貸款		79,215	—
償還其他貸款		(125,520)	(91,407)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		3,137,558	(154,445)
現金及現金等價物之淨增加			
於一月一日之現金及現金等價物		4,879,372	2,147,142
現金及現金等價物匯兌(損失)／收益		(595)	178
於十二月三十一日之現金及現金等價物	18	8,429,444	4,879,372

從第87頁到第176頁的附註為此綜合財務報表整體的一部分。

■ 綜合賬目附註

1. 公司背景

首創置業股份有限公司(「本公司」)為一家於二零零二年十二月五日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為一家名為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二零一一年三月二十八日批准刊發。

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。

■ 綜合賬目附註

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

以下新準則和準則修改必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採用。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27「合併和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，購買業務的所有付款必須按購買日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在綜合收益表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。

香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。

香港會計準則17(修改)「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據國際會計準則/香港會計準則17的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年一月一日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，并未將任何租賃土地分為融資租賃。

香港財務報告準則8(修改)，只有當分部資產信息需要定期提供給首席經營決策者，才需要披露此信息。此修改由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效，且本集團已採納。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

- (b) 於二零二零年一月一日開始的財政年度首次實行的新頒佈及經修訂的準則及詮釋，惟現時與本集團無關(儘管有關準則及詮釋可能影響日後交易及事件的會計處理)

香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告17「向所有者分配非現金資產」(由二零零九年七月一日或之後起生效)。此項解釋在二零零八年十一月公佈。此項解釋就主體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則5亦已被修改，規定資產只能夠在其現有狀況下可供分派，而此分派極有可能時才可分類為持作分派。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告18「客戶資產轉讓」，適用於二零零九年七月一日或之後收到的資產轉讓。此解釋澄清香港財務報告準則的規定，有關主體從客戶收取一項不動產、工廠及設備項目而主體必須使用該項目以將客戶聯繫至網絡或向客戶持續供應貨品或服務(例如供應水、電或煤氣)的協議。在某些情況下，主體從客戶收取的現金只可用於購買或興建該項不動產、工廠及設備項目，以便將客戶聯繫至網絡或向客戶持續供應貨品或服務(或兩者兼備)。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告9「嵌入衍生工具的重估」及香港會計準則39「金融工具：確認和計量」，由二零零九年七月一日起生效。對香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告9的修改要求當主體將一項混合式金融資產自「以公允價值計量且其變動計入損益」類別重新分類時，主體應評估嵌入衍生工具是否應與主合同分開入賬。此評估應根據主體首次成為合同一方日期與任何合同修改大幅度改變合同現金流量日期兩者的較後者的當時情況而作出。如主體無法作出是項評估，則混合式工具必須全數繼續分類為以公允價值計量且其變動計入損益。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

(b) (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 解釋公告16「境外經營的淨投資套期」，由二零零九年七月一日起生效。此修改說明，在境外經營的淨投資套期中，只要符合香港會計準則39有關淨投資的指定、文件存檔和有效性的規定，合資格套期工具可由主體或集團內主體持有，包括境外經營本身。由於在集團不同層次內可能有不同指定，因此集團必須清楚將其套期策略作文件存檔。香港會計準則38(修改)「無形資產」由二零一零年一月一日起生效。此修改澄清在業務合併中購入無形資產公允價值的計量指引，而假如每項無形資產有類似的可使用年期，容許將無形資產組合為單一資產。

香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」。此修改澄清了透過發行權益而對負責進行結算，則對該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義，此修改容許一項負債被分類為非流動(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產，以將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。

香港會計準則36(修改)「資產減值」，由二零一零年一月一日起生效。此修訂本澄清了減值測試目的，商譽應變分配到的最大現金產出單元(或單元組)為香港財務報告準則8「經營分部」第5節定義的經營分部(即在總匯類似經濟特質的經營分部之前)。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

(b) (續)

香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日起生效。除了納入香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告8「香港財務報告準則2」的範圍和香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告11「香港財務報告準則2-集團和庫存股交易」外，此修改亦擴闊了香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告11的指引，針對未為該解釋所涵蓋有關集團安排的分類。

香港財務報告準則5(修改)「持有待售非流動資產及終止經營」，說明分類為持有待售非流動資產(或處置組)或終止經營規定的有關披露。此修改亦澄清了國際會計準則/香港會計準則1的一般規定仍然適用，尤其是第15節(達致公允表達)和第125節(估計來源的不確定性)。

(c) 已頒佈但於二零一零年一月一日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納之新準則、修訂及詮釋

本集團及公司對此等新準則和解釋的影響的評估如下。

香港財務報告準則9「金融工具」，在二零零九年十一月發佈。此準則為取代香港會計準則39「金融工具：確認和計量」的第一步。香港財務報告準則9推出有關分類和計量金融工具的新規定，並很有可能影響集團金融工具的會計入賬。直至二零一三年一月一日止，此準則尚未適用，但容許提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則9的全面影響；然而預期其對本集團並無重大影響。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

(c) (續)

「配股的分類」(對香港會計準則32的修改)，在二零零九年十月發佈。此修改適用於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間，並容許提早採納。此修改針對以發行人功能貨幣以外貨幣為單位的配股的會計入賬。若符合若干條件，此等配股現分類為權益，而不論行使價的貨幣單位。之前，此等配股必須入賬為衍生負債。根據香港會計準則8「會計政策、會計估計變更和差錯」，此修改將追溯應用。本集團將由二零一一年一月一日起應用。

香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，自二零一零年七月一日起生效。此解釋澄清當債務人重新商討其債務條款，從而透過向主體債權人發行權益工具以取代負債(即「以股換債」)的會計入賬法。在損益中確認的利得或虧損為所發行權益工具的公允價值與金融負債賬面值之間的差額。如權益工具的公允價值未能可靠計量，將以金融負債的公允價值計量以反映該權益工具的公允價值。本集團將由二零一一年一月一日起應用此解釋。預期不會對本集團或本公司的財務報表有任何影響。

最低資金規定的預付款(香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14的修改)。此修改更正香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14和「香港會計準則19-設定受益資產、最低資金規定及其相互關係」的一項意外後果。如沒有此修改，主體不容許就最低資金供款的自願性預付款產生的任何盈餘，確認資產。當香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14發佈時，這不是預期中的，因此該解釋已被修改。此修改適用於二零一一年一月一日開始的年度期間，並容許提早採納。此修改必須追溯應用於呈報的最早比較期間。預期不會對本集團的財務報表有任何影響。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 合併賬目

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有實體，一般由本集團持有過半數投票權的股權。評估本集團是否控制另一家實體時，會考慮是否存在現時可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團業務合併以收購會計法入賬。收購附屬公司所轉讓的對價是本集團所轉讓的資產公平值、所產生的負債及發行的股權。所轉讓的代價包括或然對價安排引致的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時支銷。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量。按照收購基準，本集團確認任何公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例。

對附屬公司投資以成本扣除減值後的餘額入賬。調整成本以反映由或然代價安排引致的代價變動。成本亦包括直接應佔投資成本。

所轉讓對價、任何非控制性權益應佔被收購方的金額及任何之前股權應佔被收購方於收購日期的公平值超過可識別所收購資產淨值公平值的差額入賬均列為商譽。倘若上述在協議收購的情況下低於所收購附屬公司的資產淨值公平值，則有關差額會直接在綜合收益表確認。

本集團的公司間交易、結餘及未變現收益將被對銷，而未變現虧損亦會被抵銷。附屬公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 合併賬目

(b) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

當集團不再持有控制權或重大影響力，在主體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

2.3 共同控制實體

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

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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.4 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營企業的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的儲備變動則於儲備表內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生債務或已代聯營作出付款。

本集團與其聯營之間交易的未實現利得與集團在聯營權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營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。

2.5 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

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的關鍵管理層負責分配資源和評估經營分部的表現。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

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，人民幣為本集團的功能及列報貨幣。

(b) 交易及結餘

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

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

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體（當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣）的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份利潤表內的收益和費用按平均匯率換算（除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

在合併賬目時，折算境外經營的淨投資，以及換算借款及其他指定作為該等投資套期的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他綜合收益。當處置或出售部份境外經營時，該等匯兌差額在利潤表確認為出售利得和損失的一部份。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

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	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。

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。

2.9 投資性房地產

本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團成員公司佔用的物業列作投資性房地產。投資性房地產包括以營運租約持有的土地及樓宇。以營運租賃持有的土地會於符合投資性房地產定義時被分類及入賬為投資性房地產。營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。

投資性房地產首先按成本（包括相關交易成本）計量。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.9 投資性房地產 (續)

首次確認後，投資性房地產按公平值入賬，公平值每年由獨立專業合資格評估師作出評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點及狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。正在重建以持續作投資性房地產用途或導致市場較不活躍的投資性房地產繼續按公平值計量。

建築或發展為投資性房地產的按公平值入賬。倘無法可靠釐定公平值，有關在建投資性房地產將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公平值或建築完成為止(以較早者為準)。

投資性房地產的公平值反映了當前租賃所產生的租金收益和一種合理并有說服力的假設，這種假設代表了熟悉情況并自願的當事人根據目前的市場情況，預計從未來租賃獲得的租金收益。基於同樣原理，它還反映了預期與房地產相關的相關的現金流出(包括支付的租金及其他現金流出)。一部份現金流出以負債形式表現，而其他與現金流出相關的部份則稍後在財務報表中確認(例如或有租金之類的週期性付款)。

當有關項目的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

2.10 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」。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.11 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。可變現淨值和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。

2.12 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。

2.13 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測試。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(現金產出單元)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測試。

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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.14 財務資產

2.14.1 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) 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。

(b) 可供出售財務資產

可供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。

2.14.2 確認與計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初始按公允價值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益中確認。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允價值調整列入利潤表內作為「投資證券的利得和損失」。

至於可供出售權益工具的股利，當本集團收取有關款項的權利確定時，在利潤表內確認為部份其他收益。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.15 財務資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

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。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合同，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；或
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.15 財務資產減值 (續)

(a) 以攤銷成本列賬的資產 (續)

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

(b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。至於分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在單獨的合併利潤表記賬。在單獨的合併利潤表確認的權益工具的減值虧損不會透過單獨的合併利潤表轉回。應收賬款及其他應收款的減值測試在附註2.17中描述。

2.16 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，但不包括借款費用。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。

2.17 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。如果應收帳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。

應收帳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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.17 應收賬款及其它應收款項 (續)

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」。

2.18 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。

2.19 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)。

2.20 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。如果應付賬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。

2.21 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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.21 借貸 (續)

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

除非本集團擁有無條件將償還日期延後至報告日之後至少十二個月的權利，否則借貸將被分類為流動負債。

2.22 當期及遞延所得稅

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

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

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

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

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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.23 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府主辦的多個定額供款退休福利計劃。本集團及本集團的中國籍僱員需要按照月工資的一定比例支付對該類計劃的月供款。

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

本集團為所有香港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金持有，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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.24 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。

2.25 收入確認

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

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

(a) 銷售物業

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

(b) 酒店營運收入

酒店業務之收入在提供服務後確認。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.25 收入確認 (續)

(c) 項目發展諮詢收入

項目發展諮詢收入在提供服務時確認。

(d) 利息收入

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

(e) 股息收入

股息收入於股東收受股息的權利已確立時確認。

2.26 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。

2.27 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。

2.28 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。

2.29 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。

■ 綜合賬目附註

2. 主要會計政策概要 (續)

2.30 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。

2.31 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(外匯風險、價格風險、利率風險)、信貸風險和流動性風險。：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：

■ 綜合賬目附註

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。

在二零一零年十二月三十一日，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7,310,000元(二零零九年：人民幣10,361,000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) 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5,273,000元(二零零九年：人民幣7,765,800元)，扣除稅項。

(iii) 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允值利率風險。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。

■ 綜合賬目附註

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(iii) 利率風險 (續)

本集團承受的公允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。

在二零一零年十二月三十一日，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3,232,000元（二零零九年：人民幣14,849,000元）。

(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。

■ 綜合賬目附註

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動性風險

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(附註25)，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。

二零一零年十二月三十一日	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	2,963,576	3,463,832	4,456,643	256,933	11,140,984
應付賬款及其它應付款項	4,144,742	—	—	—	4,144,742
	7,108,318	3,463,832	4,456,643	256,933	15,285,726

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

■ 綜合賬目附註

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歸屬於公司持有人的權益所得，淨負債等於總的銀行貸款減去現金及銀行存款。

二零一零年和二零零九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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
總貸款(附註25)	9,850,741	6,605,646
減：現金及銀行存款	(8,460,068)	(4,976,683)
淨負債	1,390,673	1,628,963
歸屬於公司持有人的權益合計	5,265,933	4,625,312
資本負債率	26%	35%

二零一零年資本負債比率下降主要是由於現金及銀行存款的增加以及股東權益的增加。

■ 綜合賬目附註

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計

香港財務準則7修訂本於二零一零年一月一日生效，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。

二零一零年十二月三十一日，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。

4.1 關鍵會計估計及假設

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。

■ 綜合賬目附註

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

4.1 關鍵會計估計及假設 (續)

(a) 應收款項的估計減值

根據附註2.17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2.13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。

■ 綜合賬目附註

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

4.1 關鍵會計估計及假設 (續)

(d) 物業總建造費用的估計

本集團在確認銷售成本前對物業的建造費用進行預估。這種估計基於管理層在開發中進行的詳細預算，並且在建造過程的每一分期都會進行測算。如果預估值與實際最終成本存在差距，確認銷售成本金額的準確性將會受到影響。

(e) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註2.25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37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。

(f) 遞延所得稅資產

當管理層認為很有可能未來應課稅利潤被暫時性差異或稅損抵銷，可以確認與暫時性差異或稅損相關的遞延所得稅資產。實際抵銷值可能不同。

■ 綜合賬目附註

5. 分部資料

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

關鍵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、成渝以及其他地區。

關鍵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。

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。

截至二零一零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	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元		
分部營業額	4,416,757	1,089,533	564,458	468,155	88,279	6,627,182
扣除：分部間營業額	—	—	—	(134,533)	—	(134,533)
對外客戶營業額	4,416,757	1,089,533	564,458	333,622	88,279	6,492,649
分部除稅前溢利／(虧損)	1,508,248	317,158	15,828	165,704	(18,455)	1,988,483
折舊	3,328	393	1,361	2,966	24,970	33,018
攤銷	—	—	—	—	1,046	1,046
提撥／(轉回)資產減值	—	—	—	1,215	(12)	1,203
融資收入	14,600	6,282	38,928	3,703	111	63,624
融資成本	(53,745)	(26,365)	—	(315)	(13,148)	(93,573)
分估業績						
— 共同控制實體	—	—	—	(15,030)	—	(15,030)
— 聯營公司	—	—	—	10,479	—	10,479

其他分部主要包括本公司位於無錫、瀋陽、西安和佛山的開發物業。

■ 綜合賬目附註

5. 分部資料 (續)

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					合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 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
轉回資產減值	—	—	—	13,209	—	13,209
融資收入	16,802	3,963	2,822	40,745	87	64,419
融資成本	(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)

將分部除稅前溢利調節為本集團除稅前溢利：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分部除稅前溢利	1,988,483	1,766,185
本部運營費用	(129,681)	(97,739)
本部融資成本	(6,997)	(205,319)
處置可出售財務資產收益(附註28)	32,979	38,956
可出售財務資產股利收益(附註28)	2,835	9,201
分步實現企業合併原持股比例按公允 價值調增產生的收益(附註28)	19,891	—
收購的可識別淨資產的公允值大於支付對價的差額(附註28)	5,264	—
其他	(7,140)	(989)
除稅前溢利	1,905,634	1,510,295

■ 綜合賬目附註

5. 分部資料 (續)

公司註冊地為中國，截至二零一零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(二零零九年：無)。

二零一零年十二月三十一日，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(無因保險合約產生的僱員福利資產和權利)為人民幣3,321,398,000元(二零零九年：人民幣5,599,169,000元)，本集團無位於其他國家的非流動資產(二零零九年：無)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團單筆交易收入超出總收入的10%的兩位重要客戶之金額分別為人民幣1,098,363,000元和人民幣830,132,000元(二零零九年：無)。

■ 綜合賬目附註

6. 物業、廠房和設備

	本集團				總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
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
二零一零年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	65,933	456,744	5,944	12,943	541,564
添置	—	—	3,723	17,881	21,604
折舊	(1,678)	(25,825)	(3,804)	(8,559)	(39,866)
處置	(91)	—	(41)	(409)	(541)
並購附屬公司(附註40)	—	—	4,287	2,366	6,653
處置附屬公司(附註36(c))	—	—	(59)	—	(59)
年末賬面淨值	64,164	430,919	10,050	24,222	529,355
二零一零年十二月三十一日					
成本	72,835	601,431	34,257	43,828	752,351
累計折舊	(8,671)	(170,512)	(24,207)	(19,606)	(222,996)
賬面淨值	64,164	430,919	10,050	24,222	529,355

折舊費用人民幣25,825,000元(二零零九：人民幣25,915,000元)在已售貨品成本支銷，人民幣14,041,000元(二零零九年：人民幣10,006,000元)則計入管理費用(附註29)。

淨值為人民幣430,919,000元(二零零九年：人民幣456,774,000元)的酒店物業已經被作為銀行存款人民幣240,000,000元(二零零九年：人民幣270,000,000元)的抵押(附註25)。

■ 綜合賬目附註

6. 物業、廠房和設備 (續)

	本公司			合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	
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
二零一零年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	65,934	3,748	4,164	73,846
添置	—	24	7,058	7,082
折舊	(1,769)	(1,672)	(3,407)	(6,848)
年末賬面淨值	64,165	2,100	7,815	74,080
二零一零年十二月三十一日				
成本	72,925	8,060	15,376	96,361
累計折舊	(8,760)	(5,960)	(7,561)	(22,281)
賬面淨值	64,165	2,100	7,815	74,080

■ 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	44,789	45,835
攤銷	(1,046)	(1,046)
於十二月三十一日	43,743	44,789

於二零一零年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣43,743,000元（二零零九年：人民幣44,789,000元）的土地使用權已作為長期銀行貸款人民幣240,000,000元（二零零九年：人民幣270,000,000元）的抵押（附註25）。

8. 開發中物業

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	8,776,955	9,426,252
增加	4,499,275	2,695,289
收購附屬公司(附註40)	2,347,968	—
處置附屬公司(附註36(c))	(3,233)	(12,967)
轉出至待出售已落成物業	(2,802,282)	(3,331,619)
於十二月三十一日	12,818,683	8,776,955
非流動部分	—	2,910,208
流動部分	12,818,683	5,866,747
	12,818,683	8,776,955
開發中物業包括：		
土地使用權	6,944,441	4,179,978
開發成本	5,311,624	4,257,042
資本化融資成本	562,618	339,935
	12,818,683	8,776,955

■ 綜合賬目附註

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中華人民共和國持有：		
五十年以上租約	4,980,262	4,065,683
五十年以下租約	1,964,179	114,295
	6,944,441	4,179,978

附註：

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，本集團若干相關開發中物業共有賬面價值為人民幣4,132,315,000元(二零零九年：人民幣1,274,342,000元)抵押給銀行取得長期借款人民幣2,211,560,000元(二零零九年：人民幣1,010,000,000元)(附註25)。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，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3,550,000,000元(二零零九年：人民幣3,859,000,000元)(附註25)。

9. 投資物業

	本集團 於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	—	—
收購附屬公司(附註40)	269,811	—
增加	624,079	—
於十二月三十一日	893,890	—

附註：

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，價值人民幣476,004,000元(二零零九年：無)的投資性房地產作為抵押物取得銀行信貸額度人民幣600,000,000元(二零零九年：無)。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，投資性物業尚未完工，公允價值無法可靠測算，因此以成本計量價值。

■ 綜合賬目附註

10. 附屬公司

	本公司 於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	4,853,114	4,514,940
應收附屬公司款項(i)	5,777,224	3,003,240
應付附屬公司款項(ii)	(4,740,928)	(2,563,490)

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。

董事認為於二零一零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	
				二零一零年	二零零九年
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	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%

■ 綜合賬目附註

10. 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	
				二零一零年	二零零九年
首創置業方舟房地產發展有限公司 (「方舟苑」)(附註36(c))	中外合資經營企業	物業開發	9,200,000美元	—	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」)	中外合資 有限責任公司	物業開發	人民幣496,590,000元	100%	100%
北京尚博雅投資顧問有限公司	有限責任公司	投資控股	人民幣30,000,000元	100%	100%
北京尚博地投資顧問有限公司	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(iv)	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 (「東海」)(附註36(c))	有限責任公司	投資控股	人民幣21,000,000元	—	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%

■ 綜合賬目附註

10. 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	
				二零一零年	二零零九年
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(v)	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」)	有限責任公司	物業開發	60,000,000美元	55%	55%
北京陽光城房地產有限公司 (「陽光城」)(x)	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%
天津首創新園置業有限公司	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	55%	55%
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 (「京津同城」)(note39)(vi)	有限責任公司	物業開發	人民幣50,000,000元	50%	90%

■ 綜合賬目附註

10. 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	
				二零一零年	二零零九年
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司 (「奧萊房山」)(vii)	有限責任公司	物業開發與投資	127,000,000美元	99%	—
北京首創中北基礎設施投資有限公司(v)	有限責任公司	物業開發	人民幣100,000,000	100%	—
奧特萊斯置業廣東有限公司 (「奧萊廣東」)(iv)	中外合資有限責任公司	物業開發與投資	40,000,000美元	55%	(xii)
北京安順園房地產開發有限公司 (「安順園」)(viii)	有限責任公司	物業開發與投資	人民幣50,000,000	95%	(xii)
重慶首創新石置業有限公司 (「重慶新石」)	有限責任公司	物業開發	95,000,000美元	50%	(xii)
首置投資控股有限公司 (「首置控股」)(xi)	有限責任公司	控股投資	9,900,000美元	100%	—
北京商宜置業有限公司 (「北京商宜」)(ix)	有限責任公司	物業開發	人民幣10,310,000元	69%	(xii)

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) 本公司間接持有55%
- (v) 本公司間接持有100%
- (vi) 本公司間接持有50%
- (vii) 本公司間接持有99%
- (viii) 本公司間接持有95%
- (ix) 本公司間接持有69%
- (x) 根據公司章程大綱，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。
- (xi) 設立於香港
- (xii) 這此公司在之前年度為合營或聯營公司。二零一零年度，經過收購這些公司成為本公司的子公司(附註40)。

■ 綜合賬目附註

11. 共同控制實體

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
共同控制實體				
於一月一日	790,605	373,828	481,194	206,181
分佔業績／(損失)	(15,030)	20,364	—	—
增加	—	275,013	—	275,013
收購	—	221,400	—	—
處置(i)	(42,421)	—	—	—
轉出至附屬公司(附註40)	(539,257)	—	(325,013)	—
宣告股利	(68,000)	(100,000)	—	—
於十二月三十一日	125,897	790,605	156,181	481,194
非上市股份，按成本值	—	—	156,181	481,194
應佔淨資產，非上市	125,897	790,605	—	—

於二零一零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	
				二零一零年	二零零九年
共同控制實體					
瀋陽吉天置業有限公司	中外合資聯營企業	物業開發	40,000,000美元	50%	50%
北京瑞景新源房地產開發有限公司 (「瑞景新源」)(i)	有限責任公司	物業開發	人民幣20,000,000元	—	50%
重慶新石	中外合資企業	物業開發	95,000,000美元	(ii)	50%
奧萊廣東	中外合資企業	物業開發與投資	40,000,000美元	(ii)	50%
安順園	有限責任公司	物業開發與投資	人民幣50,000,000元	(ii)	50%

■ 綜合賬目附註

11. 共同控制實體 (續)

以下金額為本集團在共同控制實體的資產和負債，以及收入和業績中應佔的份額：

名稱	資產	負債	收入	淨利潤／ (損失)
二零一零年				
瀋陽吉天置業有限公司	703,942	(578,045)	—	(4,832)
瑞景清源	(i)	(i)	2,144	(1,828)
重慶新石	(ii)	(ii)	—	(904)
奧萊廣東	(ii)	(ii)	—	(7,466)
安順園	(ii)	(ii)	—	—
	703,942	(578,045)	2,144	(15,030)
二零零九年				
瀋陽吉天置業有限公司	654,633	(523,904)	—	(8,932)
瑞景清源	312,067	(199,817)	67,457	27,967
重慶新石	575,757	(248,920)	—	1,939
奧萊廣東	403,492	(207,703)	—	(610)
安順園	248,964	(223,964)	—	—
	2,194,913	(1,404,308)	67,457	20,364

- (i) 本公司於二零一零年十二月處置了持有的東海所有股東權益(附註36(c))，並且將東海持有的瑞景清源50%的收益同時轉出。
- (ii) 二零一零年度，這些公司經過收購交易已經成為本公司的子公司(附註40)。

■ 綜合賬目附註

12. 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	1,312,003	1,071,327	1,282,454	877,913
分佔業績／(損失)	10,479	(6,589)	—	—
增加	30,014	450,279	—	447,541
宣告股利(附註16)	(12,400)	(162,565)	—	—
處置	—	(40,449)	—	(43,000)
轉至附屬公司(附註40(d))	(7,036)	—	—	—
於十二月三十一日	1,333,060	1,312,003	1,282,454	1,282,454
投資，按成本值				
— 非上市	—	—	1,323,182	1,323,182
減值準備	—	—	(40,728)	(40,728)
	—	—	1,282,454	1,282,454

■ 綜合賬目附註

12. 聯營公司 (續)

於二零一零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，除特別註釋，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	
				二零一零年	二零零九年
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	49.22%	49.22%
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」)	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	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	有限責任公司	物業開發	人民幣10,310,000元	(vi)	47%

綜合賬目附註

12. 聯營公司 (續)

名稱	法定地位	主要業務	註冊資本詳情	持有權益	
				二零一零年	二零零九年
北京金融街國際酒店有限公司 (「金融街酒店」)(i)	中外合作經營企業	酒店經營	5,640,000美元	59.5%	59.5%
奧特萊斯(中國)有限公司 (「奧萊中國」)(ii)	有限責任公司	投資控股	2,000,000美元	20%	20%
佳雅集團有限公司 (「佳雅」)(iii)	有限責任公司	投資控股	10,000美元	20%	—
海南大樂城開發控股有限公司 (「大樂城」)(iv)	有限責任公司	投資控股	人民幣100,000,000元	30%	—

- (i) 金網路的一名董事是由本公司委派的，故被分類為聯營公司。
- (ii) 本集團對該公司董事會中無控制權，且該董事會在公司日常業務中負責決定公司財務政策，因此該公司劃分為本集團之聯營公司。
- (iii) 本公司在香港設立了奧特萊斯(中國)，並且間接持有其20%的股權。
- (iv) 二零一零年六月，本公司以2,000美元現金為對價從啟訊有限公司購得設立於英屬維爾京群島的佳雅集團有限公司20%的股權，該對價近似於收購日股份收益的公允價值。
- (v) 二零一零年九月，本公司以人民幣3,000,000元為對價購得大樂城30%的股權，該對價近似於收購日股份收益的公允價值。此後，所有股東通過增資協議，將大樂城的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣100,000,000元。本公司於二零一零年注入了全部的出資額。
- (vi) 於二零一零年，本公司進一步購買北京商宜股權，使其成為本公司之子公司(附註40)。

■ 綜合賬目附註

12. 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)
2010				
金網絡	7,539	(99)	1,488	1,424
北京陽光苑房地產開發有限公司	191,692	(115,589)	17,096	2,015
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	5,303	(5,002)	3,066	(487)
瀋陽首創新資置業有限公司	553,318	(359,569)	—	(1,951)
西安新開	1,023,603	(522,428)	173,584	18,601
天津首創新青置業有限公司	388,323	(130,028)	—	(1,560)
天津首創新明置業有限公司	497,244	(233,601)	151,638	3,363
北京商宜	(vi)	(vi)	—	—
金融街酒店	335,383	(335,383)	52,280	(10,532)
奧萊中國	49,813	(47,466)	—	(387)
佳雅	13	(3)	—	(4)
大樂城	61,524	(31,527)	—	(3)
	3,113,755	(1,780,695)	399,152	10,479
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)
天津首創新青置業有限公司	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	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)

■ 綜合賬目附註

13. 可出售財務資產

	本集團 二零一零年 人民幣千元	本公司 二零一零年 人民幣千元	本集團及 本公司 二零零九年 人民幣千元
於一月一日	207,088	207,088	114,757
增加	5	—	—
淨(損失)/收益轉撥到權益	(19,908)	(19,908)	149,372
處置	(46,570)	(46,570)	(57,041)
於十二月三十一日	140,615	140,610	207,088

	本集團 於十二月 三十一日 二零一零年 人民幣千元	本公司 於十二月 三十一日 二零一零年 人民幣千元	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
公允價值：			
— 上市(人民幣)	140,610	140,610	207,088
— 非上市(美元)	5	—	—
合計	140,615	140,610	207,088
上市證券市值	140,610	140,610	207,088

附註：

- (i) 以上金融資產並無減值。
- (ii) 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。

■ 綜合賬目附註

14. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
低值易耗品	3,742	3,600	—	—
存貨總額	3,742	3,600	—	—
開發成本	1,944,931	2,060,015	40,126	42,799
土地使用權	123,795	189,182	6,011	6,047
資本化之融資成本	220,154	51,006	—	—
待出售已落成物業總額	2,288,880	2,300,203	46,137	48,846

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，二零一零年金額為人民幣3,800,681,000元(二零零九年：人民幣3,291,906,000元)。

截至二零一零年十二月三十一日，價值為人民幣1,010,835,000元(二零零九年：無)的待出售已落成物業作為人民幣750,000,000元信託借款的抵押(附註25)。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中華人民共和國持有：				
五十年以上租約	96,151	169,498	—	—
五十年以下租約	27,644	19,684	6,011	6,047
	123,795	189,182	6,011	6,047

15. 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。

■ 綜合賬目附註

16. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收賬款(a)	389,208	53,386	160	160
其他應收款項	687,902	168,710	34,452	45,573
減：呆賬準備(f)	(34,166)	(32,963)	(24,000)	(24,000)
應收賬款 — 淨額	1,042,944	189,133	10,612	21,733
應收陽光新業地產股份有限公司 (「陽光股份」)之附屬公司之股利(c)	194,802	194,802	194,802	194,802
應收聯營公司股利(c)	12,400	—	12,400	—
應收東海股利(c)	76,404	—	—	—
稅金及其他預付款項	975,658	529,905	554	15,501
應收共同控制實體款項(d)	—	698,733	—	—
應收聯營公司款項(d)	501,007	1,377,599	155,148	1,063,620
應收陽光股份附屬公司款項	18,892	—	—	—
預付工程款項	487,767	350,200	—	—
預付資本投資款項	169,680	—	—	—
減：非流動部分 向聯營公司貸款(g)	(395,453)	—	(148,914)	—
	3,084,101	3,340,372	224,602	1,295,656

附註：

(a) 於二零一零年十二月三十一日以及二零零九年十二月三十一日，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	381,535	45,554	—	—
三年以上	7,673	7,832	160	160
	389,208	53,386	160	160

於二零一零年十二月三十一日，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135,000,000元(二零零九年：人民幣40,794,000元)。

綜合賬目附註

16. 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。二零一零年，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣160,000元(二零零九年：人民幣160,000元)，賬齡3年。逾期且已發生減值損失的金額為人民幣7,673,000元(二零零九年：人民幣7,000,000元)，賬齡3年，對應減值損失金額為3,844,000元(二零零九年：人民幣3,844,000元)；無逾期但已發生減值損失的應收款項(二零零九年：無)。

(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) (i) 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。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。

(ii) 本公司應收本公司之聯營公司西安首創新開置業有限公司(「西安新開」)宣告的股利為人民幣12,400,000元。

(iii) 本公司應收本公司之附屬公司東海宣告的股利為人民幣76,404,000元，並於二零一零年十二月將可出售財務資產東海的股權出售。(附註36(c))。

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
大樂城	104,885	—
安順園(i)	—	175,000
奧萊廣東(ii)	—	166,986
重慶新石(ii)	—	346,747
北京商宜(i)	—	967,034
金融街酒店(ii)(g)	395,453	407,849
其他	669	12,716
	501,007	2,076,332

■ 綜合賬目附註

16. 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，免息，且無固定償還期。
- (iii) 應收共同控制實體和聯營公司的款項沒有減值損失。(二零零九年：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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	32,963	72,003
提撥／(轉回)呆賬準備	1,203	(13,209)
處置附屬公司轉出	—	(25,831)
於十二月三十一日	34,166	32,963

以上金額包含了其他應收款項的呆賬準備人民幣30,322,000元(二零零九年：人民幣29,119,000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29)。

- (g) 2010年度管理層將對金融街的應收款人民幣445,169,000元重分類為非流動資產，並以公允價值人民幣395,453,000元計價。因此產生的人民幣49,716,000元差異在綜合收入報表中被確認為“融資成本”。
- (h) 應收賬款和其他應收賬款其他項中都沒有呆賬準備。
- (i) 應收賬款及其他應收款項之公平值與賬面值相若。

17. 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。

綜合賬目附註

18. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款及現金	8,429,444	4,879,372	2,795,108	1,155,608

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣	8,351,698	4,777,450	2,792,563	1,150,177
美元	68,057	29,116	56	20
港幣	9,689	72,806	2,489	5,411
	8,429,444	4,879,372	2,795,108	1,155,608

根據天津地區相關規定，在建項目的預售資金應當存入監管帳戶實施監管，預售資金只能用於購買開發建設必須的建築材料、設備和支付項目建設的施工進度款、法定稅金和其他相關規定。截至二零一零年十二月三十一日，本集團賬面共有人民幣816,194,000元（二零零九年：無）的銀行存款符合上述規定。由於該款項預計於近期內支付，本集團於現金流量表中將其作為現金列示。

19. 股本和股本溢價

二零一零年和二零零九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：				
於二零零九年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960	987,446	3,015,406
已發行及繳足股本：				
於二零一零年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960	987,446	3,015,406

■ 綜合賬目附註

20. 保留溢利

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一月一日	1,425,988	1,070,146	765,238	570,687
本年溢利	918,155	538,435	407,828	377,144
二零零九年／二零零八年末期股息	(223,076)	(162,237)	(223,076)	(162,237)
轉撥至法定公積金	(40,056)	(20,356)	(40,056)	(20,356)
匯兌損益	(661)	—	—	—
十二月三十一日	2,080,350	1,425,988	909,934	765,238
相當於：				
十二月三十一日擬派末期股息	365,033	223,076	365,033	223,076
其他儲備	1,715,317	1,202,912	544,901	542,162
十二月三十一日	2,080,350	1,425,988	909,934	765,238

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

21. 其他儲備

本集團

	其他儲備		
	資本儲備 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	總計 人民幣千元
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
二零一零年一月一日	77,940	105,978	183,918
轉撥自保留溢利	—	40,056	40,056
可出售財務資產公平值收益 — 初始金額	(19,908)	—	(19,908)
可出售財務資產公平值收益 — 稅項	4,977	—	4,977
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 初始金額	(32,979)	—	(32,979)
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 稅項	8,245	—	8,245
處置待出售已落成物業的公平值轉回 — 初始金額	(19,925)	—	(19,925)
處置待出售已落成物業的公平值轉回 — 稅項	4,981	—	4,981
處置附屬公司部份權益給少數股東	812	—	812
二零一零年十二月三十一日	24,143	146,034	170,177

■ 綜合賬目附註

21. 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
二零一零年一月一日	196,842	105,978	302,820
轉撥自保留溢利	—	40,056	40,056
可出售財務資產公平值收益 — 初始金額	(19,908)	—	(19,908)
可出售財務資產公平值收益 — 稅項	4,977	—	4,977
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 初始金額	(32,979)	—	(32,979)
處置可出售財務資產的公平值轉回 — 稅項	8,245	—	8,245
二零一零年十二月三十一日	157,177	146,034	303,211

■ 綜合賬目附註

22. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付賬款(i)	9,965	13,504	—	—
應付發起人股利	—	18,811	—	5,772
應付少數股東股利	947,049	528,699	—	—
應計建築費用(ii)	2,004,345	1,586,203	10,783	11,319
應付聯營公司款項(iii)	170,582	—	—	—
應付少數股東股權轉讓款	369,500	369,500	369,500	369,500
應付少數股東貸款利息	82,295	93,254	—	—
其他應付款項	561,006	728,778	143,109	153,266
	4,144,742	3,338,749	523,392	539,857

(i) 於二零一零年和二零零九年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	9,965	13,149	—	—
一年以上	—	355	—	—
	9,965	13,504	—	—

(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) 於二零一零年和二零零九年十二月三十一日，應付聯營公司款項無抵押、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。

23. 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。

於二零一零年十二月三十一日，預收賬款中無預收陽光股份附屬公司的金額(二零零九年：人民幣318,323,000元)。

■ 綜合賬目附註

24. 應繳稅款

	本集團 於十二月三十一日		本公司 於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應繳營業稅	200,582	92,316	11,747	2,170
本期應繳所得稅				
— 中國所得稅	336,701	262,999	—	1,114
— 中國土地增值稅	850,428	623,124	20	20
其他	18,774	8,793	876	652
	1,406,485	987,232	12,643	3,956

25. 借貸

	本集團 於十二月三十一日		本公司 於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款	4,871,560	4,300,000	2,550,000	3,600,000
5年期債券(a)	989,211	986,710	989,211	986,710
信託貸款	1,607,620	—	500,000	—
其他貸款(b)	—	223,111	—	—
	7,468,391	5,509,821	4,039,211	4,586,710
流動				
銀行貸款	1,130,000	964,000	1,000,000	259,000
信託貸款	950,000	—	950,000	—
其他貸款(b)	302,350	131,825	—	—
	2,382,350	1,095,825	1,950,000	259,000
	9,850,741	6,605,646	5,989,211	4,845,710

- (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。

- (b) 截至二零一零年十二月三十一日，其他貸款包括從附屬公司少數股東處取得的貸款為人民幣273,544,000元（二零零九年：人民幣354,936,000元）。

■ 綜合賬目附註

25. 借貸 (續)

於二零一零年和二零零九年十二月三十一日，本集團的貸款需於以下期間償還：

	本集團					
	銀行貸款		信託貸款		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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	1,130,000	964,000	950,000	—	302,350	131,825
一至兩年	1,480,020	1,390,000	1,607,620	—	—	223,111
兩至五年	3,301,540	2,790,000	—	—	—	—
五年之內全部償還	5,911,560	5,144,000	2,557,620	—	302,350	354,936
五年以上	90,000	120,000	—	—	—	—
	6,001,560	5,264,000	2,557,620	—	302,350	354,936

於二零一零年和二零零九年十二月三十一日，本公司的貸款需於以下期間償還：

	本公司			
	銀行貸款		信託貸款	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年以內	1,000,000	259,000	950,000	—
一至兩年	1,000,000	1,000,000	500,000	—
兩至五年	1,550,000	2,600,000	—	—
五年之內全部償還	3,550,000	3,859,000	1,450,000	—
五年以上	—	—	—	—
	3,550,000	3,859,000	1,450,000	—

■ 綜合賬目附註

25. 借貸 (續)

資產負債表日貸款實際年利率如下：

	二零一零年		二零零九年	
	人民幣	美元	人民幣	美元
銀行貸款	5.53%	不適用	6.36%	不適用
5年期債券	6.50%	不適用	6.50%	不適用
信託貸款	7.96%	不適用	不適用	不適用
其他貸款	6.10%	6.63%	6.22%	6.63%

截至二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,211,560,000元(二零零九年：人民幣1,010,000,000元)以本集團開發中物業作抵押(附註8(i))。

截至二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,550,000,000元(二零零九年：人民幣3,859,000,000元)以本集團部分物業之土地使用權之收益權(本集團轉讓該等土地使用權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(ii))。

截至二零一零年十二月三十一日，銀行貸款人民幣240,000,000元(二零零九年：人民幣270,000,000元)以酒店物業和土地使用權作抵押(附註6及7)。

信託貸款人民幣700,000,000元(二零零九年：無)由本公司保證，並以本公司對子公司的應收款作為擔保；信託貸款人民幣825,000,000元(二零零九年：無)以子公司的權益作擔保，信託貸款人民幣750,000,000元(二零零九年：無)以相關的待出售物業作擔保(附註14)。信託貸款人民幣282,620,000元(二零零九年：無)由第三方擔保。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
6個月或以下	3,828,020	651,825	750,000	—
6-12個月	3,748,540	4,644,000	3,550,000	3,859,000
	7,576,560	5,295,825	4,300,000	3,859,000

■ 綜合賬目附註

25. 借貸 (續)

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
	2,274,181	1,309,821	1,689,211	986,710

長期貸款和短期貸款的賬面金額接近於公平值。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣	9,633,910	6,307,424	5,989,211	4,845,710
美元	216,831	298,222	—	—
	9,850,741	6,605,646	5,989,211	4,845,710

本集團未使用的貸款額度如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
浮動利率 — 一年後到期	26,094,120	10,100,000

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

26. 遞延所得稅

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

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	149,451	19,364	—	—
— 十二個月以內收回 之遞延稅項資產	19,461	38,924	—	—
	168,912	58,288	—	—
遞延所得稅負債：				
— 超過十二個月後收回 之遞延稅項資產	(131,621)	(84,379)	(2,892)	(25,749)
— 十二個月以內收回 之遞延稅項資產	(13,418)	(9,963)	—	—
	(145,039)	(94,342)	(2,892)	(25,749)
	23,873	(36,054)	(2,892)	(25,749)

遞延所得稅資產／(負債)賬目之總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	(36,054)	(41,680)	(25,749)	23,793
於損益表中確認(附註32)	87,923	(7,515)	9,635	(13,047)
直接計入權益的稅金	23,184	20,017	13,222	(36,495)
處置附屬公司(附註36(c))	(1)	(6,876)	—	—
收購附屬公司(附註40)	(51,179)	—	—	—
於十二月三十一日	23,873	(36,054)	(2,892)	(25,749)

綜合賬目附註

26. 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198,901,000元(二零零九年：人民幣188,285,000元)確認遞延所得稅資產人民幣49,725,000元(二零零九年：人民幣47,071,000元)，未來應課稅收益的虧損將於二零一一年至二零一五年屆滿。

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：

	稅務虧損 人民幣千元	未支付 的費用 人民幣千元	本集團 提撥 呆賬準備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零零九年一月一日	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
於損益表中確認	10,390	89,599	—	10,257	110,246
處置附屬公司	(1)	—	—	—	(1)
收購附屬公司	6,027	—	—	—	6,027
二零一零年十二月三十一日	45,443	131,966	6,000	19,025	202,434

	未支付的費用 人民幣千元	本公司 提撥 呆賬準備 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零零九年一月一日	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
於損益表中確認	2,588	—	7,047	9,635
二零一零年十二月三十一日	21,630	6,000	9,879	37,509

■ 綜合賬目附註

26. 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) 人民幣千元	開發中物業之 公平價值收益 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	合計 人民幣千元	可出售 財務資產 公平價值的 減少／(增加) 人民幣千元
二零零九年一月一日	(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)
直接計入全面收入	13,222	9,962	—	23,184	13,222
與損益表中確認	—	3,182	(25,505)	(22,323)	—
處置附屬公司	—	(57,206)	—	(57,206)	—
二零一零年十二月三十一日	(24,752)	(128,304)	(25,505)	(178,561)	(40,401)

27. 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，本集團下屬香港僱員參與了根據香港《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。

■ 綜合賬目附註

28. 其他收益 — 淨額

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售可出售財務資產收益	32,979	38,956
處置附屬公司(損失)／收益(附註36(c))	(396)	8,077
匯兌收益	5,685	178
購買共同控制實體收益	—	59,844
收購的可識別淨資產的公允值大於支付對價的差額(附註40)	5,264	—
政府補助	—	16,048
可出售財務資產股利	2,835	9,201
無需歸還的負債	19,996	—
分步實現企業合併原持股比例 按公允價值調增產生的收益(附註40)	19,891	—
其他	(2,379)	2,698
	83,875	135,002

■ 綜合賬目附註

29. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
折舊	39,866	35,921
攤銷	1,046	1,046
提撥／(轉回)呆賬準備	1,203	(13,209)
僱員福利開支(包括董事酬金)	94,955	98,826
廣告推廣費用	80,682	54,629
物業銷售成本	3,800,681	3,291,906
與酒店業務相關的存貨銷售成本	9,197	11,173
營業稅及其它稅項	374,994	292,790
辦公費用	46,191	24,720
核數師酬金	6,968	6,500
諮詢費用	32,057	13,234
銷售佣金	75,762	61,705
與酒店業務相關的能源費用	7,205	7,364
與酒店業務相關的管理費用和資產保養維修費用	14,865	13,929
其他	43,721	25,145
銷售成本、銷售及推廣成本和管理費用總額	4,629,393	3,925,679

■ 綜合賬目附註

30. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪酬工資	143,780	147,022
社會保障成本	17,092	16,476
退休福利成本		
— 界定供款計劃	17,557	9,712
	178,429	173,210
減：開發中物業的資本化金額	(83,474)	(74,384)
	94,955	98,826

薪酬工資包括董事酬金。

(a) 退休福利成本 — 界定供款計劃

於二零一零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(二零零九年：無)。

包括於應付賬款及其他應付款項內的款項合共人民幣336,000元(二零零九年：人民幣501,000元)於年終未付。

■ 綜合賬目附註

30. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事酬金

二零一零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	232	29	3,407
張巨興	—	1,500	191	29	1,720
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	—	389	124	29	542
吳育強	242	—	—	—	242
王琪	150	—	—	—	150
	2,526	7,455	547	87	10,615

■ 綜合賬目附註

30. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事酬金 (續)

二零零九年度各位董事之酬金如下：

董事姓名	退休計劃的				合計
	袍金	工資	其他福利	僱主供款	
	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
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

■ 綜合賬目附註

30. 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(二零零九年：三名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘兩名(二零零九年：兩名)最高薪酬人士之酬金分析如下：

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
基本工資，住房補貼和其他津貼和福利	3,148	2,846

最高薪人士之酬金組別如下：

酬金組別(人民幣)	人數	
	二零一零年	二零零九年
0 - 1,000,000	—	—
1,000,001 - 4,000,000	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41(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。

■ 綜合賬目附註

31. 淨融資成本

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	335,956	395,092
毋須於五年內全部償還的銀行貸款	4,931	15,414
須於五年內全部償還的其他貸款	58,334	30,079
應收款折現(附註16(g))	49,716	—
	448,937	440,585
減：按資本化年利率4.86%至10.5% (二零零九年：5.13%至6.8%) 計入開發中物業之利息金額	(348,367)	(187,162)
融資成本	100,570	253,423
融資收入：		
銀行存款的利息收入	(38,018)	(32,034)
給予聯營公司及共同控制實體貸款的利息收入	(25,606)	(32,385)
融資收入	(63,624)	(64,419)
	36,946	189,004

32. 所得稅費用

本集團於本年間並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零零九年：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%(二零零九年：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

32. 所得稅費用 (續)

下表包含計入綜合損益表之所得稅費用金額：

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本年所得稅		
— 中國所得稅	463,154	325,331
— 土地增值稅	469,478	289,159
合計	932,632	614,490
遞延稅項(附註26)	(87,923)	7,515
所得稅費用	844,709	622,005

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	1,905,634	1,510,295
按中國法定稅率25%計算所得稅(二零零九年：25%)	476,409	377,574
無須課稅之收入	(12,238)	(17,262)
佔共同控制實體和聯營公司的溢利份額	1,138	(3,444)
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	13,091	10,671
較高的中國土地增值稅率的影響	352,108	216,869
當期末確認遞延所得稅資產之可抵扣虧損	13,897	21,473
當期末確認遞延所得稅資產之可抵扣暫時性差異	304	48
所得稅費用	844,709	622,005

■ 綜合賬目附註

33. 本公司權益持有人應佔溢利及保留溢利

二零一零年度，本公司可供分配之權益持有人應佔溢利為人民幣400,566,000元（二零零九年：人民幣203,564,000元）。

於二零一零年十二月三十一日，本公司可供權益持有人分配之保留溢利為人民幣666,154,000元（二零零九年：人民幣528,720,000元）。

34. 每股溢利（基本和攤薄）

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

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	918,155	538,435
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)	45.27	26.55

本集團在二零一零年及二零零九年並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄溢利與每股基本溢利相等。

35. 股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度派發股息為人民幣223,076,000元（相當於二零零九年末期股息每股人民幣0.11元）。

於二零一一年三月二十八日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派二零一零年末期股息每股人民幣0.18元，合計人民幣365,033,000元；該股利分配須在二零一一年五月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，但將影響二零一一年度留存收益。

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
二零一零年擬派末期股息，每股人民幣0.18元 (二零零九年：每股人民幣0.11元)	365,033	223,076

■ 綜合賬目附註

36. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與來自經營活動之現金流出額之對賬表

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
稅前溢利	1,905,634	1,510,295
提撥／(撥回)呆賬準備	1,203	(13,209)
共同控制實體之分佔業績	15,030	(20,364)
聯營公司之分佔業績	(10,479)	6,589
處置一聯營公司的淨收益	—	(83,051)
處置附屬公司的淨損失／(收益)	396	(8,077)
收購可確認淨資產的公平值超出對價部份	(5,264)	—
處置按公平值透過損益記賬的財務資產收益	(19,891)	—
出售可出售財務資產收益	(32,979)	(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	(2,835)	(9,201)
其他投資損失	7,104	989
匯兌收益	(5,685)	(178)
折舊	39,866	35,921
攤銷	1,046	1,046
處置物業、廠房和設備收益(附註b)	(266)	(282)
利息收入	(63,624)	(64,419)
利息費用	100,570	253,423
營運資金變動前之經營溢利	1,929,826	1,510,682
受限制銀行存款結餘減少／(增加)	66,687	(60,652)
存貨(增加)／減少	(142)	386
待出售已落成物業之減少	11,323	289,610
開發中物業(增加)／減少	(1,912,918)	555,353
土地開發成本增加	(197,371)	(69,585)
應收賬款及其他應收款項減少	214,020	14,858
應付賬款及其他應付款項增加	2,049,258	2,636,226
經營活動之現金流入	2,160,683	4,876,878

非現金交易：主要非現金交易為通過修改公司章程的方式收購重慶新石(附註40(a))

■ 綜合賬目附註

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 現金流量表中，出售物業、廠房和設備的收入包括：

	截至十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬面淨值	541	346
出售物業、廠房和設備收益	266	282
出售物業、廠房及設備收入	807	628

(c) 處置附屬公司

- (i) 本公司於二零一零年一月將原附屬公司方舟苑的全部股權轉讓給北京首創建設有限公司(本公司控股母公司首創集團的附屬公司)。處置附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	於處置日 人民幣千元
處置淨資產	
現金及現金等價物	62,906
應收賬款及其他應收款項	25,348
持有待出售物業	16,800
物業、廠房和設備	59
應付帳款和其他應付款項	(46,545)
非控制性權益	(14,642)
	43,926
處置附屬公司損失	(801)
出售所得款項	43,125
減：處置附屬公司之現金及現金等價物	(62,906)
處置附屬公司之現金流出淨額	(19,781)

■ 綜合賬目附註

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 處置附屬公司 (續)

- (ii) 本公司於二零一零年九月將原附屬公司郎園置業的全部股權轉讓給第三方。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
處置淨資產	
現金及現金等價物	47
應收賬款及其他應收款項	9,300
開發中物業	3,233
遞延所得稅資產	1
應付帳款和其他應付款項	(2,600)
非控制性權益	—
	9,981
處置附屬公司收益	19
出售所得款項	10,000
減：處置附屬公司之現金及現金等價物	(47)
處置附屬公司之現金流入淨額	9,953

■ 綜合賬目附註

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 處置附屬公司 (續)

- (iii) 本公司於二零一零年十二月將東海投資發展有限公司的全部股權轉讓給第三方。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
處置淨資產	
現金及現金等價物	11,266
應收賬款及其他應收款項	68,000
對共同控制實體的投資	42,421
應付帳款和其他應付款項	(76,423)
	45,264
處置附屬公司收益	386
出售所得款項	45,650
減：處置附屬公司之現金及現金等價物	(11,266)
處置附屬公司之現金流入淨額	34,384

■ 綜合賬目附註

37. 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。於二零一零年，未清償擔保金額為人民幣2,973,167,000元(二零零九年：人民幣3,122,583,000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) 於二零一零年十二月三十一日，本公司除對附屬公司的人民幣700,000,000元(二零零九年：人民幣125,000,000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。於二零一零年十二月三十一日，原分配給金融街酒店，金額約為人民幣479,826,000元(二零零九年：528,886,000)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。

■ 綜合賬目附註

38. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
開發中物業		
已簽約但未撥備	2,581,667	2,087,484
已批准但未簽約	10,689,324	7,017,699
	13,270,991	9,105,183
土地使用權		
已簽約但未撥備	429,244	220,443
	13,700,235	9,325,626

(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。租賃期為一至四年，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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年之內	10,492	5,347	1,556	1,051
一至兩年	8,537	1,789	1,866	—
兩至三年	5,793	—	1,244	—
三至四年	2,006	—	—	—
	26,828	7,136	4,666	1,051

■ 綜合賬目附註

38. 承擔 (續)

(c) 投資承擔

	本集團 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	本公司 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	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
附屬公司	626,618	—	397,754

39. 與非控制性權益的交易

(a) 出售附屬公司權益但不失去控制權

北京瑞元豐吉置業有限公司(「瑞元豐吉」,本公司之附屬公司)於二零一零年五月處置京津同城40%的股權,交易對價為人民幣20,000,000元。京津同城40%權益於處置日之帳面值為人民幣19,188,000元。處置後,瑞元豐吉仍持有京津同城50%的股權,但繼續在董事會中享有51%的投票權。因此,本集團仍保持著對京津同城的控制權。本集團增加確認非控制性權益人民幣19,188,000元,並增加歸屬於母公司權益持有者應佔權益人民幣812,000元。年內京津同城所有權益的變動對本公司權益持有者應佔權益的影響匯總如下:

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
處置40%的帳面值	(19,188)	—
自非控制性權益收取的對價	20,000	—
在權益中確認處置收益	812	—

此交易完成後,股東簽訂將京津同城資本金從人民幣50,000,000元增加至人民幣250,000,000元的協定。截至二零一零年十二月三十一日,全部資金已注入京津同城。

綜合賬目附註

39. 與非控制性權益的交易 (續)

- (b) 與非控制性權益股東進行的交易對截止二零一零年十二月三十一日歸屬於本公司權益持有者應佔權益的影響

	人民幣千元
期間綜合收益總額歸屬於本公司權益持有者	862,885
出售附屬公司權益但沒有失去控制權交易導致的 歸屬於本公司權益持有者期間綜合收益總額變動	812
	863,697

40. 收購附屬公司

當期間

- (a) 二零零八年，本公司與新加坡紫陽共同投資成立重慶新石，總投資額為95,000,000美元。雙方出資比例均為50%且共同控制重慶新石，因此，重慶新石被作為本集團的共同控制實體。重慶新石主要從事房地產開發業務。

二零一零年五月，重慶新石修改了公司章程。根據相關修訂內容，本公司獲得了決定重慶新石財務和運營策略的大多數表決權，並由此取得對重慶新石的控制權。本集團將此收購附屬公司的交易作為業務合並處理。

購買對價、取入的淨資產和商譽詳情如下：

	人民幣千元
於二零一零年五月三十一日	
購買對價：	345,824
— 現金	—
— 公允價值計量的原持有權益	345,824
總收購對價	345,824
並購相關成本(已計入截止2010年12月31日合併損益表的管理費用)	50

■ 綜合賬目附註

40. 收購附屬公司 (續)

當期間 (續)

(a) (續)

收購確認的資產和負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	33,262
開發中物業	1,439,235
應收賬款及其他應收款項(i)	4,722
物業、房產和設備	1,258
遞延所得稅資產	1,000
應付帳款和其他應付款項	(774,569)
遞延所得稅負債	(13,260)
	691,648
非控制性權益(50%)	(345,824)
商譽	—
可辨認淨資產總額	345,824
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	—
— 購入附屬公司的現金及現金等	33,262
收購產生的淨現金流入	33,262

- (i) 應收賬款和其他應收的帳面值接近其公允價值。
- (ii) 本集團通過對業務合併前其持有的重慶新石50%的股權進行公允價值重新計量而確認了投資收益人民幣19,891,000元。該收益包含在截止二零一零年十二月三十一日的集團全面收入報表的「其他收益 — 淨額」中。
- (iii) 從二零一零年六月一日起的合併全面收入報表中收入部份無重慶新石相關數據，同一期間有關重慶新石的損失為人民幣2,732,000元。
- (iv) 假如重慶新石從二零一零年一月一日起併入合併範圍，合併全面收入報表中收入為人民幣6,492,649,000元，利潤為人民幣1,059,117,000元。

■ 綜合賬目附註

40. 收購附屬公司 (續)

當期間 (續)

- (b) 與二零零九年，北京創新建業房地產投資有限公司(「創新建業」，本公司之附屬公司)購得奧特萊斯廣東50%的股權，並與另一投資者共同對其實施控制，因此將其作為本集團的共同控制實體。奧特萊斯廣東主要從事房地產開發業務。

二零一零年六月三十日，國際金融中心物業有限公司(本公司之附屬公司)以交易對價2,000,000美元收購佳雅集團有限公司20%的股權，該公司間接享有奧特萊斯廣東25%的權益。由於該收購，本公司間接新獲得奧特萊斯廣東5%的權益。同時，奧特萊斯廣東修改了公司章程，因此，創新建業獲得該公司董事會大多數席位。董事會對該公司的財務和運營政策負責，由此本集團取得對奧特萊斯廣東的控制權。本集團將此收購附屬公司的交易作為業務合併。

購買對價、取入的淨資產和商譽詳情如下：

	人民幣千元
於二零一零年六月	
購買對價：	
— 現金	10,923
— 應付購買對價	2,645
— 公允價值計量的原持有權益	188,324
總收購對價	201,892
並購相關成本(已計入截止2010年12月31日合併損益表的管理費用)	50

■ 綜合賬目附註

40. 收購附屬公司 (續)

當期間 (續)

(b) (續)

收購確認的資產和負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	6,210
開發中物業	356,985
投資性房地產	269,811
物業、房產和設備	5,276
遞延所得稅資產	4,977
應收賬款和其他應收款項(i)	199,854
應付帳款和其他應付款項	(422,519)
遞延所得稅負債	(43,946)
	376,648
非控制性權益(45%)	(169,492)
負商譽	(5,264)
可辨認淨資產總額	201,892
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	10,923
— 購入附屬公司的現金及現金等	(6,210)
收購產生的淨現金流出	4,713

- (i) 應收賬款和其他應收的帳面值接近其公允價值。
- (ii) 從二零一零年七月一日起的合併全面收入報表中收入部份無奧特萊斯廣東相關數據，同一期間有關奧特萊斯廣東的損失為人民幣2,857,000元。
- (iii) 假如奧特萊斯廣東從二零一零年一月一日起併入合併範圍，合併全面收入報表將披露收入人民幣6,492,649,000元和利潤人民幣1,045,993,000元。

綜合賬目附註

40. 收購附屬公司 (續)

當期間 (續)

- (c) 於二零零九年，北京瑞元豐祥置業有限公司(「瑞元豐祥」，本公司之附屬公司)以交易對價人民幣25,000,000元購得安順園50%的股權，並與其他投資者共同對其實施控制，因此將其作為本集團的共同控制實體。

於二零一零年二月，瑞元豐祥以交易對價人民幣22,500,000元再購得安順園45%的股權。該交易完成後，安順園成為本集團之附屬公司。

在收購發生時，安順園除持有某一土地使用權外無經營活動。本集團收購安順園的目的完全在於其潛在的核心資產。相應地，本集團將此收購附屬公司的交易作為資產收購。

於收購日，安順園收購對價的分配與收購前相應的帳面價值如下：

	收購對價的分配 人民幣千元	原始帳面價值 人民幣千元
現金及現金等價物	30,884	30,884
開發中物業	551,748	544,369
遞延所得稅資產	19	19
應收賬款及其他應收款項	50,799	50,799
物業、廠房和設備	70	70
借貸	(5,100)	(5,100)
應付帳款及其他應付款項	(578,420)	(578,420)
	50,000	42,621
非控制性權益(5%)	(2,500)	
	47,500	
現金收購對價	22,500	
收購前持有的權益	25,000	
收購業務的現金流出，扣除購入的現金		
— 現金對價		(22,500)
— 購入附屬公司的現金及現金等		30,884
收購產生的淨現金流入		8,384

■ 綜合賬目附註

40. 收購附屬公司 (續)

當期間 (續)

(c) (續)

從二零一零年三月一日起的合併全面收入報表中收入部份無安順園相關數據，同一期間有關安順園的損失為人民幣53,000元。

假如安順園從二零一零年一月起併入合併範圍，合併全面收入報表將披露收入人民幣6,492,649,000元和利潤人民幣1,060,925,000元。

- (d) 北京尚博雅投資諮詢有限公司(「尚博雅」，本公司之附屬公司)原持有北京商宜47%的股權，於二零零九年十二月三十一日，北京商宜被作為本集團之聯營公司。於二零一零年一月，尚博雅又以交易對價人民幣3,309,000元再取得北京商宜22%的股權。該交易完成後，北京商宜成為本集團之附屬公司。

在收購發生時，北京商宜除持有一完工的商業物業外無經營活動。本集團收購北京商宜的目的完全在於其持有的商業物業。相應地，本集團將此收購附屬公司的交易作為資產收購。

於收購日，北京商宜收購對價的分配與收購前相應的帳面價值如下：

	收購對價的分配 人民幣千元	原始帳面價值 人民幣千元
現金及現金等價物	6,641	6,641
待出售已落成物業	985,454	985,437
物業、廠房和設備	49	49
遞延所得稅資產	31	31
應付帳款及其他應付款項	(977,190)	(977,190)
	14,985	14,968
非控制性權益(31%)	(4,640)	
	10,345	
現金收購對價	3,309	
收購前持有的權益	7,036	
收購業務的現金流出，扣除購入的現金		
— 現金對價		(3,309)
— 購入附屬公司的現金及現金等		6,641
收購產生的淨現金流入		3,332

■ 綜合賬目附註

40. 收購附屬公司 (續)

當期間 (續)

(d) (續)

從二零一零年一月一日起的合併全面收入報表中有關商宜的收入部份為人民幣15,500,000元，同一期間有關商宜的損失為人民幣32,713,000元。

假如商宜從二零一零年一月一日起併入合併範圍，合併全面收入報表將披露收入人民幣6,492,649,000元和利潤人民幣1,060,925,000元。

以前年度

截止二零零九年十二月三十一日未發生收購附屬公司交易。

41. 關聯方交易

本集團已從二零零九年一月一日起提前採用了香港會計準則24(修改)，「關聯方披露」。在此修訂中，香港會計準則24中所規定的全部與政府及政府相關機構的交易都被排除於關聯交易披露範圍外。作為替代性要求，此類交易需要對以下事項進行描述性或計量性的披露：政府的名稱和關係的性質；任何單筆重大交易的性質及金額；以及累計效益重大交易的程度。這一規定亦清晰化及簡約化了關聯方的定義。

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。

二零一零及二零零九年度，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：

■ 綜合賬目附註

41. 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	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
(a) 陽光股份之附屬公司	物業銷售	692,000	207,800
(b) 聯營公司	提供給聯營公司的貸款	37,320	372,666
(c) 共同控制實體	提供給共同控制實體的貸款	—	334,486
(d) 聯營公司	利息收入	8,614	32,385
(e) 共同控制實體	利息收入	16,992	—
(f) 聯營公司	佣金(i)	74,569	61,228
(g) 附屬公司 之少數股東	利息費用	14,484	28,087

附註：

(i) 應付聯營公司的佣金是按照物業售價的1.3%至1.5%(二零零九年：1%至1.3%)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

41. 關聯方交易 (續)

(ii) 關聯方餘額

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收陽光股份附屬公司票據(附註16(a))	135,000	40,794
應收陽光股份附屬公司款項(附註16)	18,892	—
應收共同控制實體款項(附註16)	—	698,733
應收聯營公司款項(附註16)	501,007	1,377,599
應收陽光股份附屬公司股利(附註16)	194,802	194,802
預收陽光股份附屬公司款項(附註23)	—	318,323
應收聯營公司款項(附註16)	12,400	—
應付聯營公司款項(附註22)	170,582	—
應付發起人股利(附註22)	—	18,811
應付附屬公司少數股東股利(附註22)	947,049	528,699
應付附屬公司少數股東貸款利息(附註22)	82,295	93,254
附屬公司少數股東貸款(附註25)	273,544	354,936
應付附屬公司少數股東款項(附註22)	369,500	369,500
應收附屬公司少數股東款項	10,240	10,240
預付聯營公司傭金	49,326	16,114
應付董事酬金	44,823	35,231

■ 綜合賬目附註

41. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪水及其它短期僱員福利	19,797	18,614
離職後福利	229	209

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，本公司於二零一零年度提取管理層激勵基金人民幣25,000,000元(二零零九年度：人民幣24,000,000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

本公司於二零一零年一月將持有的方舟苑所有權益轉讓給首創集團之附屬公司北京首創建設有限公司，交易對價為人民幣43,125,000元，產生的淨損失人民幣801,000元被歸為綜合損益表的「其他收益-淨額」中(附註36(c))。

■ 綜合賬目附註

42. 期後事項

本公司之全資附屬公司首置投資控股有限公司於二零一一年二月發行了二零一四年到期的人民幣1,150,000,000元債券，年利率為4.75%。該債券由本公司提供擔保。

43. 比較數據重分類

某些比較資料已經被重分類，使其與當年呈報相一致。以上變化對二零零九年度的損益沒有影響。



www.bjcapitalland.com



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.