



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

Stock Code: 2868

 全价值·全生活
Total value Total life

2011
年報



目 錄

2	公司資料	65	企業管治報告
3	上市資料	77	監事會報告
4	財務資料摘要	78	獨立核數師報告
5	物業組合一覽	79	合併及公司資產負債表
12	年度大事紀要	81	合併及公司利潤表
14	年度主要獎項一覽	82	合併股東權益變動表
16	董事長報告	83	公司股東權益變動表
22	管理層討論和分析	84	合併及公司現金流量表
51	董事、監事及高級管理人員簡介	86	財務報表附註
56	董事會報告		

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
張勝利先生

獨立非執行董事

李兆杰先生*
吳育強先生*
王洪先生*

* 審計委員會成員

監事

劉永政先生
范書斌先生
蔣和斌先生

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.bjcapitaland.com>

核數師

普華永道中天會計師事務所有限公司

法律顧問

香港法律顧問：
姚黎李律師行

中國法律顧問：
北京市競天公誠律師事務所

主要往來銀行

國家開發銀行
中國建設銀行
交通銀行
中國農業銀行
中國工商銀行
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
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖
電話：(852) 2862 8628
傳真：(852) 2529 6087

投資者關係聯絡

電郵：kittycheung@bjcapitalland.com.hk

H股股份之資料

	二零一一年			二零一零年		
	股價			股價		
	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)
第一季	2.92	2.21	99,933,024	3.64	2.62	284,639,237
第二季	3.15	2.06	146,378,676	3.15	1.95	332,494,246
第三季	2.70	1.35	87,559,488	2.92	2.04	249,844,352
第四季	2.02	1.26	122,431,211	3.24	2.48	156,051,689

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。
於二零一一年十二月三十日之收市價：港幣1.53元。

財務資料摘要

五年財務概要^{註1}

(人民幣千元，除非另作說明)

截至十二月三十一日止年度	二零一一年 ^{註2}	二零一零年 ^{註2}	二零零九年 ^{註3}	二零零八年 ^{註3}	二零零七年 ^{註3}
營業收入	7,523,321	6,493,795	5,393,150	5,167,098	4,870,929
利潤總額	1,635,891	1,463,156	1,510,295	1,266,520	1,319,768
所得稅費用	(455,852)	(375,231)	(622,005)	(504,258)	(592,901)
淨利潤	1,180,039	1,060,925	888,290	762,262	726,867
淨利潤：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	955,062	918,155	538,435	382,890	526,009
少數股東權益	224,977	142,770	349,855	379,372	200,858
	1,180,039	1,060,925	888,290	762,262	726,867

於十二月三十一日	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
總資產	37,711,118	30,513,787	22,421,735	19,067,502	19,803,326
總負債	29,482,884	22,883,841	15,744,990	12,908,182	14,045,002
淨資產	8,228,234	7,629,946	6,676,745	6,159,320	5,758,324

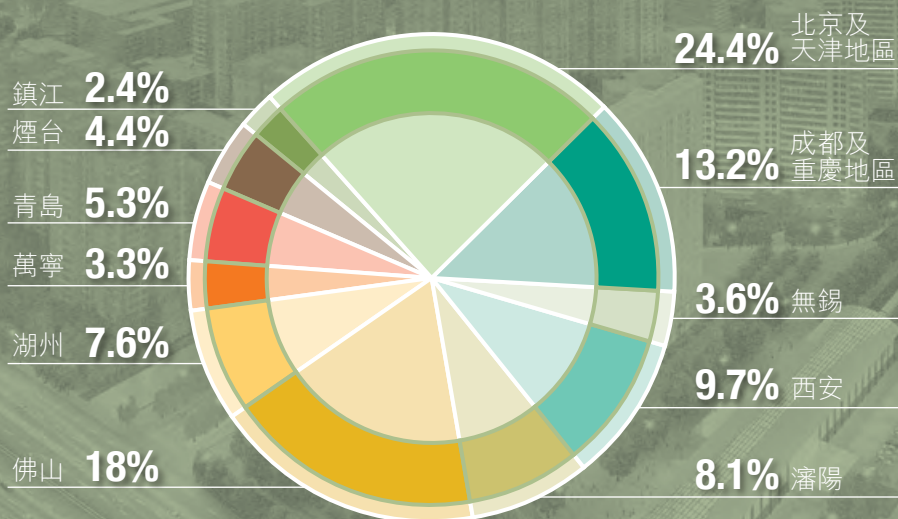
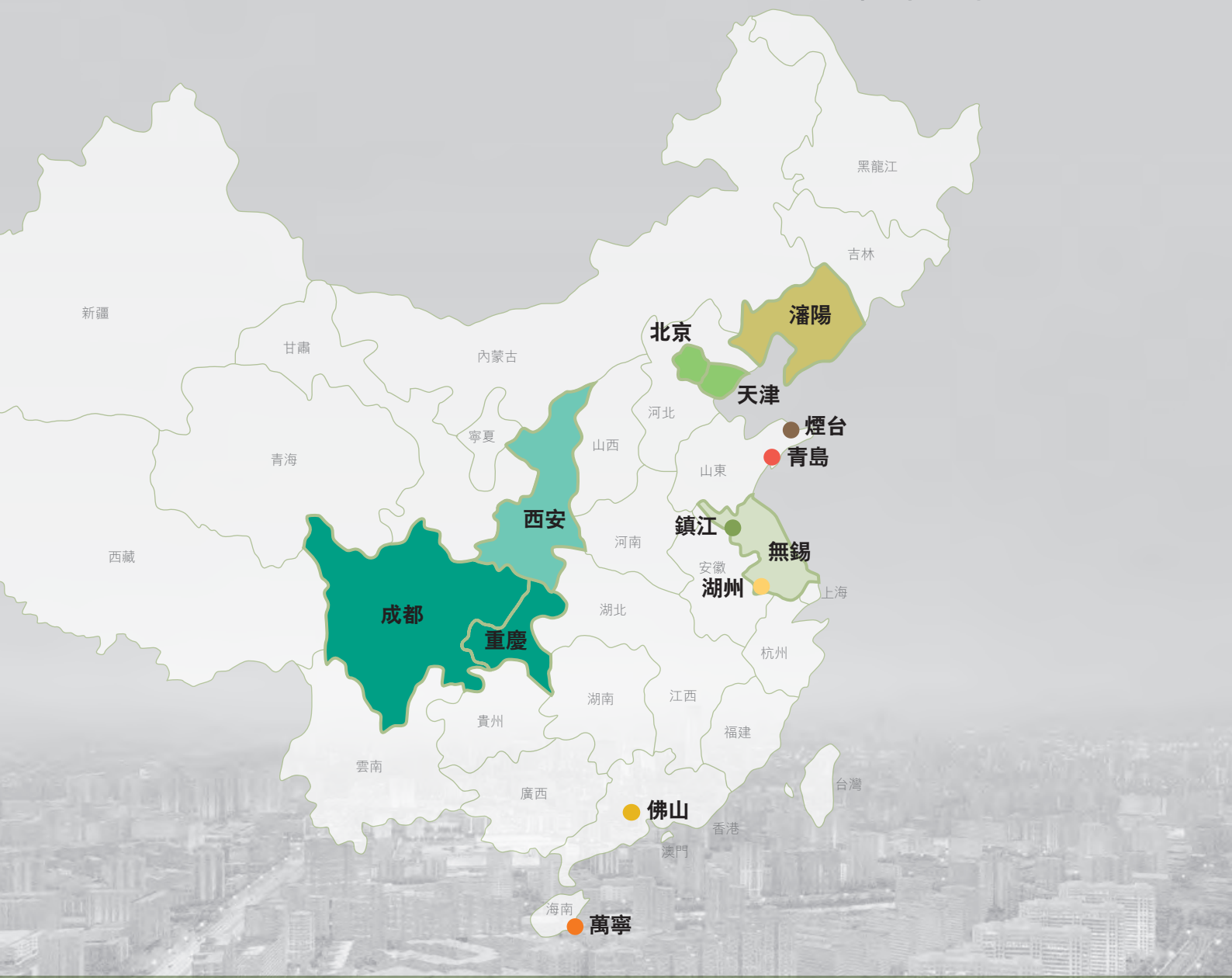
註1： 下表為本集團經營業績、資產及負債之概要。

註2： 呈報的數據以中國企業會計準則編制。

註3： 呈報的數據以香港財務報告準則編制。

註4： 於2010年12月31日以香港會計準則和中國會計準則下之差異載於年報第47頁。

物業組合一覽



物業組合一覽



物業組合一覽



物業組合一覽

酒店物業－已落成

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

投資物業－已落成

序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約 地盤面積	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	4,467	4,135	2009
5	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅／商業	100%	86,300	105,314	75,670	
5.1				商業／住宅			37,800	37,800	2007
5.2							15,214	3,270	2011
5.3							52,300	34,600	
6	北京和平里項目	和平大道	北京市朝陽區	住宅	50%	116,000	34,900	28,800	2011
7	北京十里堡項目	北京A-Z Town	北京市朝陽區	住宅	100%	122,500	13,428	7,920	2009
8	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	175,489	264,189	255,708	
8.1							109,737	105,672	2013
8.2							154,452	150,036	2014
9	北京密雲鳳莊園項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	175,489	255,149	239,849	
9.1							53,436	53,436	2012
9.2							85,816	85,816	2013
9.3							115,897	100,597	2014

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	北京長陽鎮項目	芭蕾雨	北京市房山區	住宅/商業	99%	233,336	262,996	246,977	
10.1							18,563	10,170	2011
10.2							108,723	108,723	2012
10.3							73,095	65,469	2013
10.4							62,615	62,615	2014
11	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	98,844	76,210	
11.1							9,122	4,498	2011
11.2							89,722	71,712	2012
12	天津華明項目	溪縵郡	天津市東麗區	住宅/商業	40%	271,800	180,239	180,239	
12.1							9,489	9,489	2011
12.2							28,649	28,649	2012
12.3							99,601	99,601	2013
12.4							42,500	42,500	2014
13	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅/商業	40%	151,600	107,510	107,510	
13.1							90,410	90,410	2012
13.2							17,100	17,100	2013
14	天津雙港121項目	福縵山	天津市津南區	住宅/商業	55%	255,000	81,343	81,343	
14.1							5,203	5,203	2011
14.2							76,140	76,140	2013
15	天津雙港122項目	天津A-Z Town	天津市津南區	住宅/商業	55%	183,500	228,430	207,830	
16	天津武清項目	國際半島	天津市武清區	住宅/商業/ 學校	100%	217,826	714,213	623,279	
16.1							42,498	42,498	2012
16.2							113,166	108,053	2013
16.3							250,751	195,887	2014
16.4							307,798	276,841	2015
17	瀋陽沈盤路項目	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市 渾南新區	住宅/商業	30%	145,800	331,864	286,015	
17.1							12,190	7,317	2010
17.2							32,659	32,659	2012
17.3							93,300	93,300	2013
17.4							193,715	152,739	2014
18	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	469,268	425,547	
18.1							13,114	13,114	2011
18.2							77,374	77,374	2013
18.3							113,137	97,137	2014
18.4							265,643	237,922	
19	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	90,480	71,385	
19.1							9,699	4,263	2011
19.2							80,781	67,122	2012

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)
20	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	213,850	143,157	
20.1							52,797	22,971	2012
20.2							161,053	120,186	2013
21	成都川師大項目	萬卷山	四川省成都市 龍泉驛區	住宅/商業	55%	106,800	463,750	353,889	
21.1							145,709	113,359	2013
21.2							217,465	143,664	2014
21.3							100,576	96,866	2015
22	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	1,080,630	847,795	
22.1							16,845	12,116	2011
22.2							61,826	28,471	2012
22.3							429,198	333,604	2013
22.4							314,211	247,470	2014
22.5							258,550	226,134	2015
23	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	736,359	583,692	
23.1							43,402	12,388	2011
23.2							241,100	196,294	2012
23.3							317,870	265,823	2013
23.4							133,987	109,187	2014
24	無錫東亭鎮項目	首創雋府	江蘇省無錫市 錫山區	住宅	100%	163,000	31,767	18,817	
25	無錫機場路項目	首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅	100%	96,600	149,571	129,363	
25.1							16,066	6,306	2012
25.2							133,505	123,057	2013
26	浙江湖州太湖項目	湖州奧特萊斯 綜合體	江蘇省湖州市 太湖旅遊度假區	住宅/商業/ 酒店公寓		531,100	817,928	661,993	
26.1				20%			97,542	97,542	2012
26.2				68%			76,312	53,143	2013
26.3				68%			397,274	308,255	2014
26.4				68%			246,800	203,053	
27	鎮江國家大學 科技園項目	首創悅府	江蘇省鎮江市 技術開發區	住宅	100%	114,493	232,287	212,121	
28	江蘇江陰敵悅項目	首創瑞府	江蘇省江陰市敵山灣	住宅/商業	100%	78,258	176,171	169,181	
28.1							55,942	51,922	2013
28.2							120,229	117,259	2014

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)
29	廣東佛山三水項目	佛山奧特萊斯 綜合體	廣東省佛山市 三水區	住宅/商業/ 酒店公寓		1,631,200	1,675,399	1,569,999	
29.1					55%		95,259	95,259	2012
29.2					55%		119,774	102,832	2013
29.3					68%		495,167	495,167	2014
29.4					68%		138,624	138,624	2015
29.5					68%		344,491	344,491	2016
29.6					68%		482,084	393,626	
30	海南萬寧項目	海南奧特萊斯 綜合體	海南省萬寧市 禮紀鎮	住宅/商業/ 酒店公寓	55%	451,333	298,690	284,987	
30.1							103,180	100,879	2012
30.2							195,510	184,108	2013
31	青島公園1號項目	青島公園1號	山東省青島市 城陽區	住宅/商業	100%	81,016	103,049	94,744	
31.1							50,690	43,006	2011
31.2							33,137	32,516	2012
31.3							19,222	19,222	2013
32	青島楊埠寨項目		山東省青島市 城陽區	住宅/商業	100%	41,450	67,734	58,208	
32.1							67,734	58,208	2013
33	青島千千樹項目	陽光香蜜湖	山東省青島市 李滄區	住宅/商業	100%	96,695	140,381	121,348	
33.1							50,599	45,525	2012
33.2							89,782	75,823	2013
34	煙台陽光首院項目	陽光首院	山東省煙台市 福山區	住宅/商業	100%	195,609	420,520	388,727	
34.1							40,927	30,976	2012
34.2							204,989	192,093	2013
34.3							174,604	165,658	2014
35	青島信立項目	空港國際中心	山東省青島市 城陽區	商業/辦公/ 酒店式公寓	100%	92,455	235,010	184,910	
35.1							103,446	81,277	2013
35.2							131,564	103,633	2014
合計							10,085,731	8,741,348	

註：

1. 表列資料截至二零一一年十二月三十一日。
2. 所有項目的概約地盤面積依據最新取得土地使用權證或土地出讓合同。
3. 已落成物業的概約總建築面積依據竣工實測面積。
4. 開發物業的概約尚未銷售總建築面積為未簽約的總建築面積，積依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。
5. 開發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

2011年2月

集團採用境內母公司擔保、境外子公司融資的發債結構，於香港成功發行人民幣11.5億元3年期境外人民幣債，利率4.75%，成為首家在港以擔保結構發行人民幣債券的境內非金融企業。

2011年3月

集團成功取得天津市武清區京津高速公路高村出口的住宅用地，該地塊的取得，標誌著首創置業土地一二級聯動開發業務模式取得實質性突破，並為進一步在全國範圍內拓展土地一二級聯動開發業務積累了寶貴經驗。

2011年4月

集團與中國社會福利教育基金會旗下的長青基金就長青國際健康城項目達成戰略合作協定，攜手共同探索中國特色養老地產模式。

2011年5月

集團通過公開市場成功取得位於海南萬寧奧特萊斯綜合體項目，規劃總建築面積30萬平米，奧特萊斯業務線擴展至四個項目。

2011年6月

集團與國家開發銀行北京分行簽訂開發性金融合作協議，獲得國開行人民幣200億元綜合授信。

年度大事紀要

2011年7月

集團推出全新盤項目成都萬卷山項目和天津A-Z Town項目，其中成都萬卷山項目創下推盤724套，當日一次去化率90%的熱銷佳績；天津A-Z Town開盤當日亦取得銷售近半的較好業績。

2011年9月

由北京市國資委指導，北京企業聯合會主辦的2011年第二十六屆北京企業管理現代化創新成果申報最終評審結果揭曉，首創置業公司資訊化創新成果「首創置業標準化、跨區域、多業態資訊化管理體系的構建與實施」獲得一等獎。

2011年11月

集團啟動「生活+」行動。此舉是「全價值•全生活」理念的具體落實，在「服務+、品質+、模式+、公益+」四個方面竭盡全力進行提升，為客戶提供更全面、更優質的服務，創建全維度的客服體系。這一行動將在旗下27個專案中同時展開。

2011年12月

集團通過收購方式取得陽光新業地產位於山東膠東半島四個項目，包括位於青島的公園1號項目、楊埠寨項目、香蜜湖項目以及位於煙臺的陽光首院項目，規劃總建築面積75萬平方米。是次成功收購將進一步完善公司於膠東半島地區的戰略佈局。

年度主要獎項一覽

2011年主要獎項一覽			
獲獎單位	評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
首創置業	2011年4月	中國最具影響力商業地產開發企業	中國商業地產行業發展論壇
劉曉光董事長	2011年5月	中國商業地產領袖人物	中國商業地產行業發展論壇
首創置業	2011年9月	2011中國房地產公司品牌價值TOP10 (人民幣43.36億元)	中國指數研究院、清華大學房地產研究所、 國務院發展研究中心企業研究所
首創置業	2011年10月	連續七年蟬聯藍籌地產企業	經濟觀察報
首創置業	2011年10月	2011年上半年房地產上市企業綜合排 名第11位	證券市場週刊
首創置業	2011年11月	2011年最具產業和資源整合力的創新 型企業	中國互聯網新聞中心、地產中國



年度主要獎項一覽

2011年主要獎項一覽			
獲獎單位	評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
劉曉光董事長	2011年12月	2011北京房產行業年度十大人物	新京報
首創置業	2011年12月	2011中國地產年度金牌企業	北京青年報
首創置業	2011年12月	2011北京房地產標杆責任企業	新京報
首創置業	2011年12月	中國地產十大品牌企業	中國全國工商業聯合會房地產商會、安家雜誌社
首創置業	2011年12月	CIHAF中國房地產客戶服務突出貢獻特別大獎	CIHAF中國住交會組委會、CIHAF中國房地產主流媒體聯盟
首創置業	2011年12月	2011年中國房地產行業年度30強企業總評榜第20位	觀點地產網




董 事 長 報 告





董事長報告



本集團加快企業的戰略轉型，
不斷優化產業結構，
以「全價值·全生活」的品牌
理念引領行業的發展。

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二零一一年十二月三十一日止年度業績。

二零一一年，在「歐債危機」的影響下，全球經濟增長普遍放緩，在這種背景下，中國經濟仍然處於平穩健康增長的軌道。同時，中國經濟的結構發生積極變化，在外部需求增長潛力有限的情況下，內需逐步成為保持經濟平穩較快增長勢頭的主導力量。

二零一一年，中央政府和各級政府相繼出臺了「新國八條」、「限購」、「差異化信貸政策」等一系列嚴厲的房地產調控政策，以有效地遏制投資投機性購房，促進房地產市場的平穩健康發展，使得房價回歸合理區間，保障民生。隨著政策調控力度逐步加大，投資投機性需求逐步淡出，剛性需求和改善型需求得到積極引導，消費者更趨於理性，市場的供求結構更趨平衡。

董事長報告



二零一一年，在經濟結構調整、房地產行業調控力度加大的形勢下，本集團加快企業的戰略轉型，不斷優化產業結構，以「全價值●全生活」的品牌理念引領行業的發展。集團在進一步深化落實「綜合營運、價值運營」的發展戰略，持續促進主流城市化進程和新興區域經濟的發展。期間，本集團於環渤海、長三角、中西南三大區域的11個重點城市共有28個在售項目。截止到二零一一年十二月三十一日止，本集團簽約銷售面積約118萬平方米，簽約銷售金額人民幣110億元，在行業整體去化速度減慢的情況下，保持了銷售規模的基本穩定。

二零一一年，本集團實現營業收入為人民幣7,523,321,000元，權益持有人應佔淨利潤為人民幣955,062,000元，分別較去年同期增長16%和4%。董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.19元（稅前）。

回顧二零一一年，儘管政策調控趨緊，重點城市的成交量出現一定的萎縮，但剛性需求和改善型需求依然旺盛，消費者對居住之外的多樣化需求趨勢明顯，綜合性開發項目成為代表行業發展趨勢的主流產品類型。集團在充分預估了政策調控、市場需求的變化以及行業未來發展趨勢之後，適時調整產品結構，增加面向「首置首改」客戶的產品比例，加大綜合性開發和住宅產品綜合體專案的推盤力度，緊跟市場需求，通過專案的開發帶動區域經濟的發展，進而提升企業的影響力，為實現規模突破、穩固

董事長報告

市場地位、提高市場份額創造有利條件。期內，集團全新推出樓盤北京瀾茵山、天津國際半島、天津A-Z Town、成都萬卷山，均取得了較好的銷售業績。市場回饋良好；其他在售的主力項目，如北京和平大道、北京芭蕾雨、天津首創國際城、天津溪堤郡、天津福緹山、天津福特納灣、成都首創國際城、成都東公元、西安首創國際城、瀋陽首創國際城等，亦保持了穩定的銷售業績。

公司依託住宅開發、住宅產業新型綜合體開發和土地一級開發三條成熟的業務線，發揮綜合運營優勢，創新業務發展模式，積累優質土地資源。期內，本集團根據「聚焦經濟發達城市圈，加速擴張二三線」土地儲備戰略，加速全國範圍內的均衡發展佈局，於北京、天津、青島、煙臺、江陰、海南萬寧等地新增土地儲備總建築面積246萬平方米。住宅產業新型綜合體業務線穩步推進，於海南萬寧新取得第四個「奧特萊斯產業綜合體」項目，形成北京、佛山、湖州、海南萬寧奧特萊斯產業綜合體的全國佈局。通過發揮與母公司首創集團基礎設施業務的協同效應，土地一級開發業務線取得進一步發展，一二級聯動開發得到全面推進，新增北京順義趙全營土地開發項目，北京平谷金海湖土地開發項目，天津武清土地開發項目亦穩步推進。

期內，在房地產信貸不斷收緊的形勢下，集團依託與實力雄厚的大型金融機構的長期戰略合作，挖掘自身特色，主動探索金融創新，積極推進企業從「重資產模式」向「輕資產模式」轉變，打造多元化的融資體系，在行業調整期為集團逆週期擴張提供充裕的資金保障。二零一一年二月，集團於香港成功發行11.5億元3年期境外人民幣債，票面利息4.75%，成為首家在港以擔保結構發行人民幣債券的境內非金融企業，進一步拓寬了融資渠道。



董事長報告

展望二零一二年，首創置業將按照「規模優先、持續增效」原則，繼續以「資源整合、價值運營、加速周轉」為核心發展策略，在二零一一年實現新型業務探索的基礎上，通過加速周轉，完成穩健擴張，實現公司規模突破，力爭主要經營指標保持穩健增長。在區域佈局上，將繼續均衡全國化的戰略佈局，聚集環渤海、長三角、珠三角三大發達城市圈，加大具有良好發展潛力區域，如中西部、海南國際旅遊島的投資力度，分散風險，培育新的市場增長點。在業務發展模式上，繼續探索土地開發和房地產開發相結合的「綜合運營」新型業務模式，加強在大型區域開發項目中戰略性新興產業的植入，力爭「奧特萊斯」住宅產業綜合體商業部分正式營業。在融資模式上，積極探索與具有資金優勢的戰略夥伴的合作模式，踐行房地產基金、境內外股權、債權等多元化融資途徑。

最後，本人謹代表董事會向客戶、合作夥伴以及各位股東表示衷心的感謝，感謝各位長期以來對首創置業的關心、支持和幫助。首創置業將與全體員工精誠團結、開拓進取、攜手創造未來的全新局面。憑藉集團綜合營運、價值運營、差異化競爭的發展戰略，首創置業致力於引領行業的優化升級和全面轉型，成為中國最具價值的地產綜合營運商。

劉曉光
董事長

香港，二零一二年三月十九日



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

二零一一年，儘管經濟增速放緩，投資增速回落，出口增長的潛力受到抑制，但中國經濟增長動力仍然強勁，在通貨膨脹得到有效抑制的情況下，保增長、促內需成為宏觀經濟政策和經濟轉型的主要基調。

二零一一年，國內生產總值人民幣471,564億元，按可比價格計算，同比增長9.2%。全年固定資產投資繼續保持較快增長勢頭，全社會固定資產投資人民幣301,933億元，同比增長23.8%。全年城鄉居民人均可支配收入人民幣23,979元，比上年名義增長14.1%，扣除價格因素，實際增長8.4%。其中，城鎮居民人均可支配收入人民幣21,810元，同比增長14.1%，扣除價格因素，實際增長8.4%。

期間，全國房地產開發投資人民幣61,740億元，同比增長27.9%。其中，住宅投資增長30.2%，佔房地產開發投資的比重為71.8%。全國商品房銷售面積109,946萬平方米，同比增長4.9%，增速比上年回落5.7個百分點；其中，住宅銷售面積增長3.9%，辦公樓銷售面積增長6.2%，商業營業用房銷售面積增長12.6%。全國商品房銷

管理層討論和分析

售額人民幣59,119億元，增長12.1%，增速比上年回落6.8個百分點；其中，住宅銷售額增長10.2%，辦公樓銷售額增長16.1%，商業營業用房銷售額增長23.7%。期間，房地產開發企業本年資金來源人民幣83,246億元，同比增長14.1%，增速比上年回落12.1個百分點。全國範圍內總體來看，房價快速上漲的勢頭得到了明顯的抑制，房價正逐步回歸合理區間，投資性投機性需求得到遏制，剛性需求和改善型的需求成為市場的主流。同時，商業地產的銷售增速明顯高於住宅，成為支撐房地產市場繼續增長的重要力量。

從地域分佈看，房地產市場重心明顯轉移到中西部地區和二三線城市。二零一一年，東部地區商品房銷售面積5.11億平方米，比上年增長0.1%；銷售額人民幣34,628億元，增長3.8%。中部地區商品房銷售面積2.93億平方米，增長11.3%；銷售額人民幣11,895億元，增長29.4%。西部地區商品房銷售面積2.96億平方米，增長8.0%；銷售額人民幣12,596億元，增長23.9%。

二零一一年，集團進入的主要城市經濟整體運營良好，居民收入顯著提高，固定資產投資和房地產開發投資快速增長。由於一線城市受政策調控衝擊較大，因此市場需求有所回落，二三線城市受政策影響相對較少，市場需求得到有效釋放。同時，西部地區由於市場潛力較大，市場表現較好。

（資料來源：國家統計局、國家發改委）



管理層討論和分析



環渤海區域房地產市場概述

環渤海經濟圈包括以北京為中心的京津冀都市圈、已經上升為國家戰略的遼寧沿海經濟帶、山東半島藍色經濟區等次區域，區域共包括兩市三省，即：北京市、天津市、河北省、遼寧省、山東省。二零一一年，環渤海地區生產總值為人民幣11.89萬億元，佔全國的25.2%。環渤海經濟圈是保證中國政治和經濟穩定的核心地區，現已成為中國經濟發展的第三大增長極。環渤海經濟圈不僅是三北地區發展的引擎，更是東北亞地區國際經濟合作的前沿。

二零一一年，繼「打造首都經濟圈」寫入北京市「十二五」規劃後，又被上升為國家戰略，寫入國家「十二五」規劃。河北省圈定涿州市、三河市、香河縣、固安縣等十餘個縣加快建設「環首都經濟圈」，在農業觀光、養老、度假等方面全面對接北京，為京津冀都市圈的加速發展帶來全新機遇。

未來區域內基礎設施和交通網絡的建設將逐步加快，環渤海經濟圈將形成以京津冀都市圈為核心，聯動遼東半島經濟區和山東藍色半島經濟區的全新格局。未來將有5條城際鐵路相繼開通，分別是京津、京沈、京張、京唐和京石。基礎設施的完善將疏散大城市功能，發展衛星城市和中小城市，在區域內更為合理的配製資源。人口的疏散和產業的專業必將帶動核心城市周邊新興區域房地產市場的快速發展。

管理層討論和分析



長三角區域房地產市場概述

長江三角洲地區包括上海市、江蘇省和浙江省，區域面積21.07萬平方公里。二零一一年，長三角地區生產總值為人民幣9.98萬億元，佔全國的21.2%。該地區區位條件優越，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，是全國發展基礎最好、體制環境最優、整體競爭力最強的地區之一，在中國經濟格局中具有舉足輕重的戰略地位。當前，長江三角洲地區面臨著提高自主創新能力、緩解資源環境約束、著力推進改革攻堅等方面的繁重任務，正處於轉型升級的關鍵時期。

二零一零年，國家發改委已正式印發長三角區域規劃。該規劃展望到二零二零年，長三角將形成以上海為核心的「一核九帶」空間格局：以上海為核心，沿滬甯和滬杭甬線、沿江、沿灣、沿海、沿甯湖杭線、沿湖、沿東隴海線、沿運河、沿溫麗金衢線為發展帶的空間格局。區域規劃對長三角發展的戰略定位是：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。其中，全球重要的現代服務業中心定位是首次提出。

二零一五年，率先實現全面建設小康社會的目標，人均地區生產總值達到人民幣82,000元，服務業比重達到48%，城鎮化水準達到67%；到二零二零年，力爭率先基本實現現代化，人均地區生產總值達到人民幣110,000元，服務業比重達到53%，城鎮化水準達到72%。區域城市化率的快速提高和居民消費力的顯著增強將激發剛性需求和改善型需求的有效釋放，而服務業比重的提升，也將帶動產業地產的快速發展。

管理層討論和分析



珠三角區域房地產市場概述

珠江三角洲地區，包括廣州、深圳、珠海、佛山、江門、東莞、中山、惠州市和肇慶市，總人口4,230萬，土地總面積41,698平方公里。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。二零一一年，珠三角地區生產總值為人民幣5.27萬億元，佔全國的11.2%，房地產開發投資人民幣4,104億元，同比增長31.6%，佔全國的6.6%。

目前珠三角已形成「一灣三區」的區域發展格局，包括珠江口灣區和廣佛、港深、澳珠三大都市區。未來，通過軌道交通和高速公路為主的基礎設施建設，大珠三角將實現城際一小時交通圈。

佛山是珠江三角洲 — 廣佛都市區的重要組成部分，是粵西沿海通向廣州的門戶。隨著《廣佛同城化發展規劃》的出台的同城化的逐步實施深化，廣州、佛山兩城錯位發展，優勢互補，城市間基礎設施投入持續加大。城市空間結構上，將形成「2+5組團」，即以中心組團和大良容桂組團為核心，帶動指獅山組團、西南組團、西江組團、大瀝組團和九江龍江組團全面發展。規劃遠期，佛山將擁有1,350萬人口，總人口測度的城鎮化水準達到85%-90%。廣佛同城化的逐步深化、城鎮化水準的不斷提高，城市核心區和新興組團的聯動發展將有效帶動佛山房地產的長期需求及其對周邊的輻射力。

管理層討論和分析



西部區域房地產市場概述

西部區域是中國最具發展潛力的區域，在未來中國經濟的轉型中，其對東部產業的有效承接將是未來支撐經濟增長的重要支點。目前西部地區發展最為成熟的區域包括成渝經濟區和關中-天水經濟區兩大區域，重點城市包括成都、重慶和西安。2011年，成都市房地產開發完成投資人民幣1,595.64億元，同比增長24.8%，重慶市房地產投資額人民幣2,015.09億元，同比增長24.4%，西安房地產投資額人民幣1,002.67億元，同比增長19.0%，整體增速高於東部主要城市。

成都是需求潛力巨大的西部地區的中心城市之一，對周邊的輻射性和帶動性明顯。成都已提出建設「世界現代田園城市」的戰略發展目標，其內涵包括世界級國際化城市，西部地區現代化特大中心城市以及城鄉一體的田園城市。基於這一城市發展理念，成都將著力實現老城區的第一圈層和近郊區縣組成的第二圈層的一體化，形成新的成都主城區。城市核心區規模的擴大，會對成都市特別是近郊區縣的房地產市場發展產生積極的推動作用。

重慶是我國直轄市之一，國家級歷史文化名城，我國重要的工業城市，同時也是西南地區和長江上游最大的經濟中心城市。在城鄉建設部編制的《全國城鎮體系規劃》中，重慶成為五大中心城市之一，是中西部唯一的入選城市。「兩江新區」作為內陸地區唯一的國家級開發開放新區，已正式寫入國家「十二五」規劃綱要。其輻射西部地區總面積達680多萬平方公里，未來產業高速發展的預期和新的就業人口的湧入勢必帶動房地產需求的持續增加。

管理層討論和分析

西安是西部大開發的中心城市，關中—天水經濟區的核心城市，著名歷史古都。二零零九年國務院批復的《關中-天水經濟區發展規劃》中，要求「著力打造西安國際化大都市」。二零一一年，涉及西安、咸陽兩市的西鹹新區正式升級為全國的第四個副省級新區，根據規劃，西鹹新區到二零一五年城市建設用地160平方公里，到二零二零年城市建設用地272平方公里。在國家戰略的政策背景下，以往曾成為西安發展掣肘因素的土地問題將得到有效解決。未來十年，西安的城市規模、城鎮人口數量、產業結構、基礎設施將得到全面的提升，經濟的全面提升和新興產業的發展將帶動複合地產和住宅地產的全面發展。

海南房地產市場概述

海南是我國最大的經濟特區和唯一的熱帶島嶼省份。海南省土地總面積35,354平方公里，森林覆蓋率達60.2%，二零一一年全省總人口為877.38萬人。二零一一年全省地區生產總值完成人民幣2,515.29億元，比上年增長12.0%。全年房地產開發完成投資人民幣663.05億元，比上年增長41.7%，房屋施工面積3,659.88萬平方米，增長35.6%，銷售面積888.19萬平方米，增長3.9%。

二零一零年《海南國際旅遊島建設發展規劃綱要》得到國務院批復，提出將海南發展為世界一流的海島休閒度假旅遊目的地，重點發展的旅遊、房地產等產業。旅遊業的發展一方面將帶動島外投資置業的巨大需求，另一方面將提升本地居民的消費能力，促進改善性需求的持續釋放。



管理層討論和分析

業務回顧

二零一一年以來，貨幣政策告別「適當寬鬆」，開始「穩健運行」，央行3次加息，6次上調存款準備金率，信貸日益緊縮，始於二零一零年的房地產調控亦於二零一一年不斷升級和細化，全國有超過120個城市出台了房價調控目標，近50個大中城市出台了「限購令」，10個城市出台了針對樓盤的強制「限價令」。「限價」、「限購」和「限貸」等多樣限制手段，致使房地產市場流通全面受阻，調控效果日漸顯著，全國重點城市範圍內，商品住宅成交量迅速下滑，限購城市部分區域成交價格出現明顯鬆動。二零一一年嚴厲的限制性政策本意是打擊投資和投機性需求，但也不可避免地影響了部分剛性和改善性需求，而剛性和改善性的需求，乃真正推動中國房地產健康可持續發展的內在因素。鼓勵剛性和改善性的合理需求將成為後市政策調整的方向。

二零一一年，本集團的營業額為人民幣7,523,321,000元，較去年增長16%，淨利潤為人民幣1,180,039,000元，較去年增長11%。股東應佔淨利潤為人民幣955,062,000元，較去年增長4%，每股基本盈利為人民幣0.47元，去年同期每股盈利為人民幣0.45元。董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.19元（二零一零年：每股人民幣0.18元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得突破：

創新商業模式，多業務線取得實質突破

- 集團已構建起住宅開發、新型住宅產業綜合體開發、土地開發等三條業務線，初步形成住宅開發業務快速周轉，產業地產開發和商務地產經營重價值提升，土地開發業務作資源拓展的特色商業模式。
- 新型住宅產業綜合體業務線穩步推進，於海南萬寧新取得第四個「奧特萊斯產業綜合體」項目，形成北京、佛山、湖州、海南萬寧奧特萊斯產業綜合體的全國佈局，其中北京奧特萊斯綜合體項目住宅部分一、二期均接近售罄，海南、湖州項目於2012年初開盤銷售，四個項目商業部分目前處於招商階段，預計將於2012年開始對外運營。
- 土地開發業務線取得突破，年內，首創置業發揮與母公司首創集團基礎設施業務的協同效應，積極參與城市土地開發管理，新增北京順義趙全營土地開發項目（1,249畝），北京平谷金海湖土地開發項目（1,081畝）。天津武清土地開發項目亦穩步推進，於年內通過掛牌方式成功取得71萬平方米二級開發用地。此外，集團已就海南甘什嶺項目（3平方公里）、順義北石槽鎮項目（1.7平方公里）與當地政府簽訂土地開發意向協定。

管理層討論和分析

實施價值運營，變革管控模式，優化激勵機制

- 年內，集團在「規模優先、持續增效」的戰略指導下，升級價值運營體系，對總部和城市公司組織架構進行了相應調整，並通過加強「戰略－計畫－預算－績效」全週期動態管理和一系列價值運營舉措的實施，取得了階段性的成果，運營能力大幅增強，回報股東意識不斷增強，經營效率快速提升。
- 創新思路，搭建價值運營管控平台－項目公司由傳統的「年度價值最大化」向「項目價值最大化」的思路轉變，城市公司由「追求下屬項目的年度利潤最高」向「優化項目組合重視區域成長」的利潤中心轉變；總部由「直接參與項目運營」向「戰略管控、資源配置、標準制定」的思路轉變，總部和城市公司組織架構進行了相應調整。
- 加強「戰略－計畫－預算－績效」全週期動態管理，編制完成以「規模優先，持續增效」為核心的五年戰略規劃，在運營過程中，集團根據當前內外資源狀況和上期計劃執行情況，定期對項目全部開發結算完成之前的運營要素進行預測並調整，並編制形成新的經營計劃和預算。
- 為激勵城市公司加快資產周轉，加速完成利潤中心職能轉變，集團優化考核體系，完善以客戶滿意度、股東IRR、可創造價值淨利潤、股東自由現金為主的考核體系，並配以相應激勵性方案；同時通過收取股東資金佔用費等方式大幅加強一線公司股東資金高速周轉意識，提升資金管理水準。

精細化管理，不斷深化產品標準化，加速建設信息化

- 加快推進標準化平台建設工作，編制形成《全專業線標準化平台系列叢書》，並落實各階段成果應用工作指引和制度，從戰略規劃、投資決策、產品配置標準、成本控制標準、經營開發計劃、品牌建設各方面實現全面的標準化；根據不同地區的客戶、市場等具體條件，形成區域的標準化產品系列，為實現標準化產品的快速複製務實堅實的基礎。現已形成核心區高檔住宅、A-Z Town、首創國際城、低密度人文社區、托斯卡納城邦等五條標準化產品線。
- 加速建設CRM系統，全面推廣全品質保障中心、「首創會」和「400呼叫中心」，其中CRM系統已試運行，客戶關係管理系統化得到提升；在二零一一年交付項目中，全面推廣實施全品質保障中心，在解決客戶投訴後續維修方面發揮重要作用；完成「首創會」核心理念、基本發展思路、職能架構、人力保障、預算原則的制定。「400呼叫中心」已於二零一二年一月正式啟動。

管理層討論和分析

- 完成信息化一期基礎核心業務的信息化建設，較行業領先企業取得了發展優勢，獲得由北京市國資委指導，北京企業聯合會主辦的二零一一年第二十六屆北京企業管理現代化創新成果一等獎；正進行二期成本信息化系統建設，實現項目間知識共享和成本管控精細化。並將不斷加大專業領域信息化建設的力度，建立財務、成本、項目一體化信息化平台，使信息化成為業務模式創新的驅動力。

構築內控安全網，加大風險防範力度

- 緊密結合價值運營戰略和管控模式轉變，根據新的職能定位，構築起「內部控制環境、風險識別、控制活動、資訊溝通、內部監督」等五大要素20個二級分項的內部控制安全網。
- 依據事前防範、事中控制、事後監督的原則，針對集團戰略和經營業務中的重大風險，開展了一系列風險防範和檢查工作，包括持續優化業務流程並落實檢察、展開離任審計和法律風險防範工作、加強授權管理和授權體系建設、目標成本管理上升到內控高度等。



管理層討論和分析

不斷拓寬融資渠道，積極探索地產基金合作模式

- 集團抓住市場機遇，創新融資產品，與境外人民幣資源直接對接，創造性地採用境內母公司擔保、境外子公司融資的發債結構，於二零一一年二月成功發行人民幣11.5億元3年期境外人民幣債，利率4.75%，成為首家在港以擔保結構發行人民幣債券的境內非金融企業。
- 年內，集團發揮國企上市公司優勢，積極整合首創、領先房企以及大型金融機構各自資源和專業能力優勢，探索打造資金+政府資源+產業+專業分工的地產基金合作開發模式。目前正與其他一線房企、保險、銀行金融機構、政府引導基金籌劃房地產發展基金。

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司期內實現部分竣工的項目概約落成總建築面積約1,336,347平方米。

於二零一一年落成之發展項目

項目名稱	類型	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	55,018	100%
北京芭蕾雨·悅都	住宅	72,617	99%
天津首創國際城	住宅／商業	131,216	55%
天津溪綫郡	住宅	24,447	40%
天津福綫山	住宅／商業	193,696	55%
成都首創國際城	住宅／商業	178,051	100%
瀋陽首創國際城	住宅／商業	161,085	30%
瀋陽棋盤山1號	住宅／商業	64,183	50%
西安首創國際城	住宅／商業	273,092	40%
無錫首創雋府	住宅	99,926	100%
青島公園1號	住宅	73,687	100%
煙台陽光首院	住宅	6,628	100%
佛山奧特萊斯	商業	2,701	55%
合計		1,336,347	

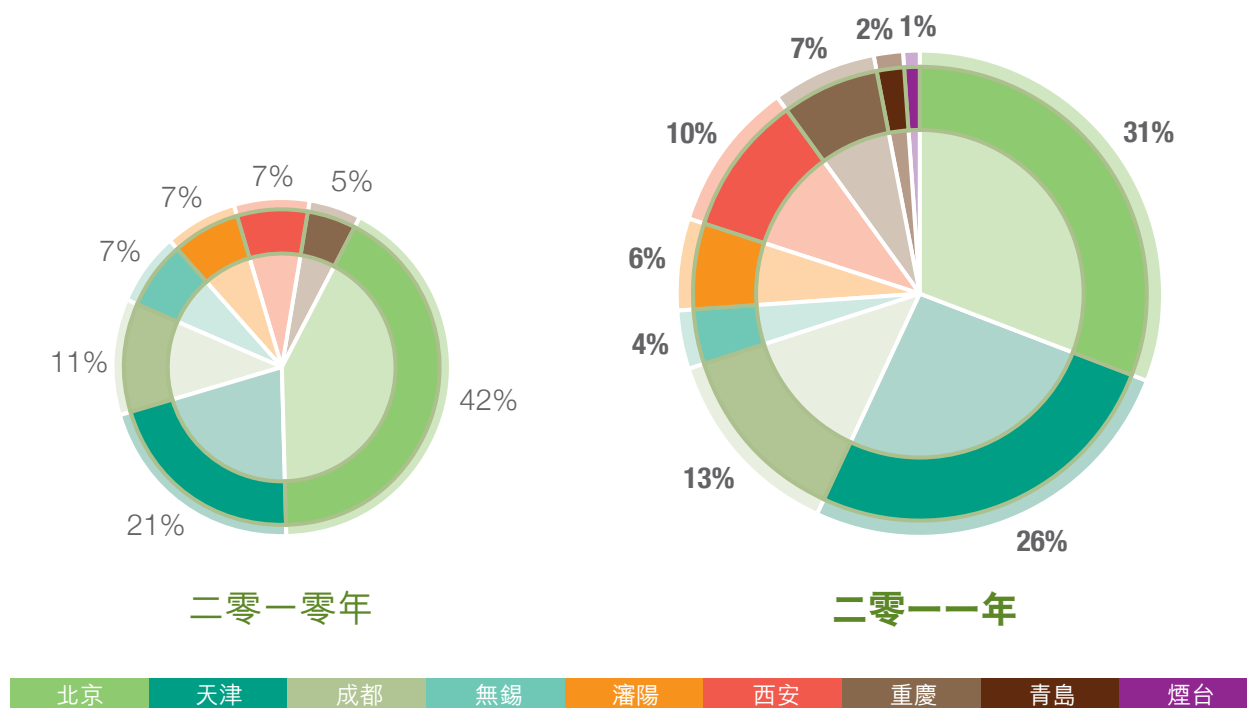
管理層討論和分析

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)	354,926	14,066	4,992,294
北京緣溪堂	11,541	43,138	497,850
北京禧瑞都	6,323	61,969	391,830
北京和平大道	10,923	37,976	414,810
北京芭蕾雨•悅都	60,080	16,671	1,001,583
北京瀾茵山	13,999	14,034	196,460
天津首創國際城	93,187	9,125	850,375
天津溪堤郡	34,090	11,044	376,507
天津福緹山	37,343	12,943	483,339
天津福特納灣	41,705	9,802	408,776
天津國際半島	15,635	8,092	126,520
天津A-Z Town	30,100	8,114	244,244
住宅部分(京津以外地區)	694,468	6,650	4,617,895
成都A-Z TOWN	534	10,204	5,449
成都首創國際城	55,232	6,784	374,676
成都東公元	103,899	5,328	553,560
成都萬卷山	83,068	5,223	433,875
瀋陽首創國際城	79,484	6,736	535,407
瀋陽棋盤山1號	12,057	13,418	161,783
無錫首創雋府	21,087	8,082	170,420
無錫首創悅府	28,850	8,401	242,379
鎮江首創悅府	2,052	5,210	10,690
西安首創國際城	148,420	6,539	970,450
重慶鴻恩國際生活區	118,943	6,825	811,804
海南萬寧芭蕾雨	305	8,990	2,742
青島公園1號	26,564	8,186	217,450
煙台陽光首院	13,973	9,104	127,210
商業寫字樓部份	73,977	16,463	1,217,882
北京緣溪堂	153	53,856	8,240
北京森林會議中心	10,714	28,001	300,000
天津福緹山	42,614	8,510	362,652
西安首創國際城	10,294	14,163	145,790
北京北環中心	10,202	39,326	401,200
車位	57,756	3,639	210,202
合計	1,181,127		11,038,273

管理層討論和分析

簽約銷售金額區域分佈



二零一零年以來，「限購」已成為影響市場的主要因素之一，二零一一年一月頒佈的「新國八條」使「限購」擴展到全國所有省會城市、計劃單列市和部分房價上漲過快的城市，執行力度也從二零一零年的限「新購一套」加強到「本地限三，外地限二」，大部分已「限購」城市的住宅成交量大幅下滑，且「限購」執行嚴格的城市成交下挫更為明顯。

集團在售項目中有部分位於限購嚴格的一、二線城市，受政策影響較大。針對嚴峻的市場形勢，集團迎難而上，緊貼市場需求，提高中小戶型產品推盤比例，通過以老帶新、異地推介、價格調整等多種手段全力促進銷售，力保集團簽約金額仍維持在人民幣100億以上。

年內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約為118萬平方米，與去年基本持平，其中住宅部分簽約面積105萬平米；實現簽約銷售金額約為人民幣110億元，較去年下降11.5%，其中住宅部分簽約銷售金額約為人民幣96億元。

二零一二年，集團各地佈局項目將進入銷售階段，在售項目將達到32個，遍及全國14個城市。在保證貨源充足的同時，集團將奉行「高周轉率，高去化率」策略，不斷加大主流熱銷即剛需產品的配置比例，提高單個項目銷售去化率；加速建設CRM系統，提升客戶關係，提高品牌知名度和美譽度；更加積極地應對市場變化，彈性定價，全力擴大銷售規模。

管理層討論和分析

核心區高檔住宅系列

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、禦金台之後，CBD核心區高端公寓項目中最高端配套資源的巔峰巨作。

項目二零一一年實現簽約銷售金額人民幣4.5億元。

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75萬平綠化園林的居住環境。

項目二零一一年實現簽約銷售金額人民幣5.1億元。

A-Z Town 系列

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，周邊包括機場北線、地鐵13、10、5號線等交通網絡，擁有3萬平米的中心庭院，獨攬5萬平米的東側河景帶狀公園及西側城市景觀。

項目二零一一年實現簽約銷售金額人民幣4.2億元。

北京A-Z Town — 盡展生活可能



項目位於北京CBD東部中心居住區。總建築面積約45萬平方米，住宅容積率為2.8，住宅高度為60米，綠化率30%。該項目為大型綜合性物業形態，多元化複合社區產品線發軔之作。配備近10萬平方米的商務廣場以及近30萬平米的高檔全精裝公寓；獨立萬米中央景觀綠化帶橫互項目中央。

項目於二零一一年全部清盤。

管理層討論和分析

A-Z Town 系列

天津A-Z Town — 盡展生活可能



項目位於天津大梅江區域，梨雙公路與微山南路的交匯處。項目包含悠客公寓、朗仕公館、再見百貨、公園商務、早安公園等豐富產品形態，預計未來它將成為包含主力店商業、特色商業街，以及酒店式公寓與商務辦公等形式的綜合社區，使客戶充分感受到項目所宣導的豐富、多樣的生活理念與生活方式。

項目二零一一年七月第一期開盤銷售，年內已實現簽約銷售金額人民幣2.4億元。二零一二年將推出第二、三期。

成都A-Z Town — 盡展生活可能



項目位於成都東二環路與建設路交匯處，緊臨沙河，市政配套成熟，交通便捷。該項目是A-Z Town產品線複製的首推之作，以北京A-Z Town為藍本，結合成都及地塊實際情況，規劃出一個集新都會寓所、Smart空間、後海（低密度低層洋房）、大型商業中心（伊藤洋華堂旗艦店）、街區商業為一體的具有功能協同、空間緊湊、具備微型城市功能的城鎮。

項目於二零一一年全部清盤。

成都東公元 — 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」。

項目於二零一一年實現簽約銷售金額人民幣5.6億元，目前在售第二、三、四期。

成都萬卷山



項目位於成都城東金融中心東大街的延線，毗鄰驛都大道和成龍大道和規劃二零一三年通車的地鐵2號線延長線，項目坐擁川師大成龍校區，南側緊鄰四川師範大學，所在板塊具有得天獨厚的生態環境，三聖花鄉、天鵝湖等生態資源將形成區域天然供養系統。

項目二零一一年七月第一期開盤銷售，年內已實現簽約銷售金額人民幣4.3億元。二零一二年將推出第二期。

管理層討論和分析

首創國際城系列

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。

項目二零一一年推出第七期，實現簽約銷售金額人民幣8.5億元，計畫於二零一二年全部清盤。

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2萬平米圍合式中央廣場園林。

項目二零一一年實現簽約銷售金額人民幣4.1億元，預計二零一二年將推出四、五期。

瀋陽•首創國際城 — 五裏河只有五裏



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。

項目二零一一年推出第三期，實現簽約銷售金額人民幣5.5億元，二零一二年將推出第四、六期。

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，打造富有情超的五重景觀體系。

項目二零一一年推出第四期，實現簽約銷售金額人民幣11.5億元，二零一二年將推出第五、六、七期。

管理層討論和分析

首創國際城系列

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。

項目二零一一年推出第二期，實現簽約銷售金額人民幣5.9億元。

低密度人文社區系列

天津•溪緹郡 — 棲於城市的英倫原鄉



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。

項目二零一一年推出第五期，實現簽約銷售金額人民幣3.8億元。

天津•福緹山 — 傳承貴雅創塑非凡

天津•福特納灣 — 原生大湖的北美灣邸



項目毗鄰紅磡領世郡別墅板塊，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。

項目二零一一年推出第三期，實現簽約銷售金額人民幣8.5億元。



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。

項目二零一一年實現簽約銷售金額人民幣近4.1億元，二零一二年將推出第三期。

管理層討論和分析

新型住宅產業綜合體系列

無錫•首創悅府 — Art Deco建築的中國國際觀 北京•芭蕾雨 — CSD都會 國際風尚樣板生活



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。

項目二零一一年推出第二期，實現簽約銷售金額人民幣2.4億元。



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。

項目二零一一年推出住宅部分第二期，實現簽約銷售金額人民幣10億元。

海南芭蕾雨



芭蕾雨位於國際旅遊島東部核心區域—海南省萬寧市，作為踞守中國南端的海岸城市，萬寧東臨南海，西瀕瓊中，南接陵水，北與瓊海毗鄰，具有天獨厚的資源優勢。項目規劃打造環境獨特，集購物、旅遊為一體的國際旅遊文化區。

項目二零一一年末推出住宅部分第一期，二零一二年將繼續推出第二期。

湖州芭蕾雨



項目位於南太湖旅遊度假區中部，北鄰太湖，東連長兜港，西接梅西路，中心貫穿濱湖大道。主要的業態有奧特萊斯世界名牌折扣中心、超五星級酒店、以別墅為主的高端住宅區。住宅部分以歐洲小鎮為藍本，由獨棟別墅、聯體別墅、花園洋房、觀湖公寓組成，依託豐富的水景資源，融入托斯卡納風情，建築臨湖觀景，營造具有國際高端居住品質的濱水別墅區。

項目計劃於二零一二年推出住宅部分第一期。

管理層討論和分析

新型住宅產業綜合體系列

廣東佛山芭蕾雨



項目地處珠三角核心區域—廣東省佛山市三水區，山水秀麗，環境極佳，具備發達的立體交通網絡，距廣州市中心區35公里、澳門180公里、香港230公里，是珠三角地區的都市圈腹地，規劃打造奧特萊斯世界名牌折扣中心、世界級休閒商業集群、高品質低密度居住社區以及原味歐洲生活新都市。

項目計劃於二零一二年推出住宅部分第一期。

天津國際半島



首創國際半島是集團極為重要的戰略開發項目，鴻篇巨制構築一座現代化生態宜居新城，前期概念規劃設計邀請世界著名的建設顧問公司英國阿特金斯完成，以構築一座國際生態宜居新城為核心理念，總體規劃由低密度、花園洋房、小高層住宅板塊、文體教育板塊、商業金融板塊、醫療衛生板塊、城市公園板塊和市政設施板塊等六部分共同構成，總佔地面積298公頃，總建築面積約300萬平米。

項目於二零一一年底推出住宅部分第一期，實現簽約銷售金額人民幣1.3億元。

托斯卡納城邦系列

瀋陽•棋盤山一號——一山一水一墅一藏



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。

項目二零一一年推出一期，實現簽約銷售金額人民幣3.3億元，預計二零一二年將推出項目二、三期。

青島公園1號



項目位於青島市城陽區空港經濟圈中心，與山東省最大城市生態公園—奧林匹克公園僅一路之隔。項目純正地中海園林印象景觀設計上採用「花園、疊樹、泉溪、坡地」等多種手法，水、花、林、廊、柱等景觀細節惟妙惟肖，建築採用前庭後院西班牙托斯卡納風格格局。

項目二零一一年推出第二期，實現簽約銷售金額人民幣2.2億元，預計二零一二年將推出項目三期。

管理層討論和分析

托斯卡納城邦系列

煙台陽光首院

青島陽光香蜜湖



項目位於煙台市福山區，匯福街與松霞路交匯處。項目通過「城市景觀綠廊—社區中心公園—組團鄰里花園—街坊庭院綠地」的逐層遞進，營造出「城市公共空間—社區開放空間—組團半開放空間—鄰里半封閉空間」的空間序列和場所變化，提供業主豐富的生活內容和體驗。

項目二零一一年推出第一期，實現簽約銷售金額人民幣1.3億元，預計二零一二年將推出第二期。

項目地處李滄生態區核心圈—文昌閣生態居住區和十梅庵生態居區交壤地，處於婁山公園、虎山森林公園、滄口公園三大公園環抱之地，片區內有西文昌閣、翰林苑等著名風景區。地鐵M1號線與國路站路過專案，距M3號線重慶中路站僅2公里，交通便捷。項目整體規劃為西班牙風情生態社區。

項目將於二零一一年底一期推盤銷售，預計二零一二年推出第二期。

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。截止二零一一年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣102,541,000元，較去年增長16%，平均入住率約68%，較去年上升4個百分點。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、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「均衡」和「聚焦」的土地儲備策略，通過全國化均衡佈局控制企業快速擴張中的風險，享受由不同經濟發展狀態城市構成的投資組合帶來的穩定投資回報；同時聚集環渤海、長三角、珠三角三大發達城市圈，適度加大具有良好發展潛力區域，如中西部、海南國際旅遊島的投資力度，培育新的市場增長點。

二零一一年，在「限購」、「限貸」、貨幣政策緊縮等宏觀調控因素影響下，房企購地意願和資金實力有所下滑，居住用地成交量明顯萎縮，「流標」、「零溢價」成交土地和項目併購機會明顯增多。集團為抓住土地市場和

管理層討論和分析

併購市場低吸機遇，滿足集團五年戰略規劃目標之土地資源需求，依託自身穩健的財務狀況和較強的資金實力，綜合運用公開掛牌、招標、併購等方式積極儲備246萬平方米優質土地資源。

回顧二零一一年新增土地儲備歷程如下：

透過收購方式新增土地儲備133萬平方米：

二零一一年三月，集團通過收購方式取得北京密雲瀾茵山項目，總建築面積28萬平方米，繼續鞏固集團於北京地區之優勢地位；

二零一一年五月，集團通過收購方式取得海南萬寧奧特萊斯綜合體項目，總建築面積30萬平方米，奧特萊斯業務線擴展至四個項目。

二零一一年十一月，集團通過收購方式取得陽光新業地產位於山東膠東半島四個項目，包括位於青島的公園1號項目、楊埠寨項目、香蜜湖項目以及位於煙台的陽光首院項目，總建築面積約75萬平方米。是次成功收購將進一步完善集團於膠東半島地區的戰略佈局。其中青島公園一號和煙台陽光首院項目已開盤銷售。

透過公開市場新增土地儲備113萬平方米：

二零一一年二月，集團通過公開市場成功取得青島城陽項目，總建築面積24萬平方米，該項目以商業、SOHO辦公、酒店式公寓為主，預期受此輪政策調控影響較小。

二零一一年三月，集團通過公開市場交易成功取得天津武清項目08-02和08-07地塊，總建築面積25萬平方米。
二零一一年十二月，集團再度成功取得天津武清項目01-05和03-02地塊，總建築面積46萬平方米。

天津武清項目是集團重要戰略開發項目，集團先前已全面參與到項目的一級土地開發，總土地開發面積4,500畝，開發完成後可供出讓總建築面積約220萬平方米，將打造成以國際教育為特色的融教育、產業、旅遊、居住於一體的「京津同城」示範新城，成為集團區域價值成長的典範項目。

二零一一年七月，集團通過公開市場成功取得江蘇無錫江陰敵山灣項目，總建築面積18萬平方米。

截止二零一一年十二月三十一日，集團擁有的土地儲備總建築面積1,009萬平方米，可售樓面面積874萬平方米（權益可售樓面面積600萬平方米）。從可售樓面面積區域分佈看，京津地區佔24.4%，成渝地區佔13.2%，無錫佔3.6%，西安佔9.7%，瀋陽佔8.1%，佛山佔18%，湖州佔7.6%，萬寧佔3.3%，青島佔5.3%，煙台佔4.4%，鎮江佔2.4%。從土地用途計算，約77%為住宅用地，21%為商業用地，2%為酒店用地。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。

管理層討論和分析

此外集團已取得土地一級開發授權面積近7,000畝，可供出讓總建築面積330萬平方米，包括天津武清項目、順義趙全營項目、平谷金海湖項目；並已就海南甘什嶺項目（3平方公里）、順義北石槽鎮項目（1.7平方公里）與當地政府簽訂土地開發意向協定。

二零一二年調控政策主基調預計不會改變，房企購地需求仍將處於低位，為改變土地市場的僵持局面，二零一二年地價趨勢下行的可能性將增大。集團按照自身發展戰略和節奏，積極把握土地市場低吸機會，二零一二年一月，集團通過公開市場成功取得北京房山區長陽4號地，總建築面積20萬平方米，進一步鞏固集團房山區域優勢地位。二零一二年二月，集團通過公開市場成功取得湖州仁黃山項目，總建築面積15萬平方米，該項目是集團於湖州獲得的第二個項目，將進一步增加集團非限購三、四綫城市項目的比重。二零一二年以來，合計新增土地儲備總建築面積35萬平方米，其中可售樓面面積29萬平方米。

人力資本

截至二零一一年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,068人的專業化團隊。員工整體平均年齡32歲。學歷方面，碩士以上學歷員工佔11.8%，大學本科學歷員工佔67.5%。專業方面，具有中級職稱員工佔26.2%，具有高級職稱員工佔3.9%。

二零一一年，以價值戰略為導向，集團制定人力資本戰略規劃作為持續提升人力資本價值的總綱。基於業務多元化與規模化擴張需求，集團積極開展組織管控體系變革，進一步完善績效激勵機制，加強關鍵人才儲備與加速培養。配合集團人才工程推進，截至二零一一年十二月三十一日，集團實施了各層級管理人員管理技能系列、各專業系統專業技能系列、員工職業化系列培訓共計22,373學時，人均培訓21學時。鑒於在人員素質提升、管理工具創新與應用、僱主品牌市場認知度、人力資本綜合管理水準行業領先性等方面的卓越表現，集團於報告期內榮膺前程無憂「二零一一中國最佳100人力資源典範企業」。

管理層討論和分析

展望

展望未來，房地產行業仍將在未來相當長的時間內在中國經濟中扮演重要角色，行業發展的機遇和挑戰並存。一方面，在內需成為經濟主導的背景下，房地產行業的支柱地位將進一步加強，發揮推動經濟的重要作用。另一方面，房地產行業已進入全面轉型期和分化期，固有粗獷增長的方式被打破，在政策調控持續的背景下，行業優化升級的步伐加快，行業創新發展的動力得到增強，產品的綜合型和多元化趨勢更為明顯。

為此，集團將在二零一二年推行以下發展策略：

- 堅持「高周轉率，高去化率」策略，主動應對市場變化，加大主流熱銷產品的配置比例，通過靈活定價和全員行銷努力提高項目銷售去化率，全力擴大銷售規模
- 鞏固住宅開發業務，拓展土地開發業務，穩步推進奧特萊斯業務，實現三條業務線的均衡發展，打造長期穩定的收益組合，加強在大型區域開發項目中養老、教育、旅遊地產等戰略性新興產業的植入
- 在保證財務安全的前提下適度擴張，不斷加強與母公司首創集團基礎設施業務的協同，通過公開市場交易、併購等多種渠道低成本獲取優質土地資源
- 持續推動金融創新，積極探索與戰略投資者、政府引導基金、銀行、保險資金等具有資金優勢的戰略夥伴的合作模式，踐行房地產基金、境內外股權債權等多元化融資途徑，促進企業由「重資產模式」向「輕資產模式」轉變

管理層討論和分析

財務分析

1. 會計準則變更

根據香港聯合交易所有限公司於二零一零年十二月份刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，准許在香港上市的內地註冊成立發行人按照中國企業會計準則編制財務報表。

於二零一零年十二月三十一日本集團按香港準則下淨資產為人民幣7,669,514,000元，按中國會計準則編制的報表淨資產為人民幣7,629,946,000元，相差金額為人民幣39,568,000元。上述差異主要由於聯營企業持有的投資性房地產在香港會計準則和中國會計準則下分別按照公允價值法與成本法的計量差異形成。準則差異對本集團二零一零年度淨利潤無影響。

本集團二零一一年度財務報表（包括上年度比較數字）按照中國會計準則編製及同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的相關要求進行列報和披露。

本財務報表以中文及英文編製，如發生歧義時，以中文為準。

2. 收入和經營業績

二零一一年度，本集團的營業收入約為人民幣7,523,321,000元（二零一零年：人民幣6,493,795,000元），較二零一零年度增長約16%。營業收入上升的主要原因是本年內竣工入住項目的增加，如天津福縵山和無錫首創悅府。

二零一一年度，本集團實現營業稅後毛利率約33%，與二零一零年度35%的毛利率基本持平。

二零一一年度，本集團的營業利潤約為人民幣1,626,434,000元（二零一零年：人民幣1,410,851,000元），較二零一零年度上升約15%。

3. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣37,711,118,000元（二零一零年：人民幣30,513,787,000元），非流動資產為人民幣4,766,943,000元（二零一零年：人民幣3,591,357,000元），總負債為人民幣29,482,884,000元（二零一零年：人民幣22,883,841,000元），其中，流動負債為人民幣21,205,573,000元（二零一零年：人民幣15,270,411,000元），非流動負債為人民幣8,277,311,000元（二零一零年：人民幣7,613,430,000元），股東權益為人民幣8,228,234,000元（二零一零年：人民幣7,629,946,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一一年十二月三十一日的流動比率為1.55（二零一零年：1.76）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣8,352,243,000元（二零一零年：人民幣8,460,068,000元），有充足資金滿足運營需求。

管理層討論和分析

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣12,975,783,000元（二零一零年：人民幣9,771,502,000元），其中長期貸款及債券為人民幣8,134,261,000元（二零一零年：人民幣7,468,391,000元），銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團目前只在中國境內投資，於二零一一年十二月三十一日本集團銀行貸款中有46,600,000美元（折合人民幣293,427,000元）通過香港借入，並以美元歸還。本集團大部分長期銀行貸款為浮動利率貸款。

本集團於二零一一年十二月三十一日的淨資本負債率約為82%（二零一零年十二月三十一日：26%）。本公司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，除以歸屬於母公司股東權益。

4. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年內，本集團通過收購股東權益，持有北京新城房地產開發有限公司100%的股權。

本年內，本集團通過收購安高無錫住宅有限公司之股東權益，獲得其持有的江蘇首創置業有限公司40%的股權。收購後，本集團持有安高無錫住宅有限公司和江蘇首創置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與陽光新業地產股份有限公司簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的青島千千樹置業有限公司，煙台陽光驪臻房地產開發有限公司，煙台陽光新業房地產開發有限公司，煙台陽光驪都房地產開發有限公司，青島陽光濱海置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與北京嘉銘房地產開發有限責任公司共同出資成立合營公司首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司。雙方各持有首創嘉銘50%的股權。

本集團之附屬公司首創天順基礎設施投資有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司青島信立偉業房地產開發有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津永元投資有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

管理層討論和分析

本集團之附屬公司江陰啟悅置業有限公司於本年內成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團與廣東首信新農投資發展有限公司和北京世紀英華商業管理有限公司三方從自然人手中購入北京奧萊創新商業管理有限公司股權，並按收購時三方持股比例增資。增資後，本集團持有北京奧萊創新商業管理有限公司38%的股權。

5. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一一年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國內地及香港的金融機構，本集團所有現金均存放於中國內地及香港的商業銀行，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。

6. 貸款

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,550,000,000元（二零一零年：人民幣3,550,000,000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。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,188,880,000元（二零一零年：人民幣2,211,560,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣393,234,000元（二零一零年：人民幣240,000,000元）以酒店物業和土地使用權作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款人民幣100,000,000元（二零一零年：無）系以本公司銀行存款人民幣100,000,000元為臨時抵押物獲得，於二零一二年二月本公司已經完成以子公司的土地使用權為抵押物的置換。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣360,193,000元（二零一零年：無）由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣155,000,000元（二零一零年：無）由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款人民幣30,000,000元（二零一零年：無）由本集團取得的信用借款。

於二零一一年十二月三十一日，信託貸款人民幣500,000,000元（二零一零年：人民幣700,000,000元）由本公司持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本公司提供擔保；信託貸款人民幣825,000,000元（二零一零年：人民幣825,000,000元）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800,000,000元（二零一零年：人民幣750,000,000元）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400,000,000元（二零一零年：無）由本集團持有的投資性房地產作為抵押取得；信託貸款人民幣282,620,000元（二零一零年：人民幣282,620,000元）由第三方擔保。信託貸款人民幣50,000,000元（二零一零年：無）由本公司提供擔保的信託貸款。

管理層討論和分析

7. 公司債券

於二零一一年十二月三十一日，本公司發行的價值為人民幣2,134,974,000元的公司債券無提前贖回情況發生。其中首置投資控股有限公司於二零一一年二月發行三年期人民幣債券1,150,000,000元，年利率為4.75%，由本集團提供擔保。

8. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零一一年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,028,311,000元（二零一零年：人民幣2,973,167,000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。

於二零一一年十二月三十一日本集團除對子公司的人民幣910,193,000元（二零一零年：人民幣700,000,000元）長期銀行貸款提供擔保及子公司首置投資控股有限公司發行債券提供擔保人民幣1,150,000,000元外，本集團不存在其他重大對外擔保。

董事、監事及高級管理人員簡介

第三屆董事於二零一一年十二月四日任期完成，而第四屆董事任期由二零一一年十二月五日起為期三年。

董事長

劉曉光，57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。二零一一年起，劉先生亦擔任新環保能源控股有限公司（股份代號：3989）執行董事。劉先生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，52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（股票代號：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，57歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司執行董事。張先生擁有北京市公交總公司基建處的七年工作經驗。自一九九三年起，張先生出任北京陽光房地產綜合開發公司發展部門的部門經理、副總經理。於二零零二年十二月獲委任為本公司副總裁。張先生於一九八九年在中國人民大學取得基本建設經濟學位，二零零五年至二零零七年在北師大進修，並取得University of Northern Virginia的MBA學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

非執行董事

馮春勤，59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。馮先生自二零零八年十一月起擔任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）副董事長。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。

曹桂杰，59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。曹女士於二零零八年十二月至二零一零年四月期間擔任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）副董事長，並自二零一零年四月起擔任其監事會主席。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。

張勝利，48歲。一九八五年至一九九三年，張先生先後在北京市物資局計劃處、外經處、北京市計劃委員會生產資料平衡處工作。一九九三年至一九九六年，張先生擔任北京市國際電力開發投資公司經營部經理、北京市物電聯合公司總經理。一九九六年一月，張先生加入首創集團，歷任北京生產資料貿易有限公司總經理，北京市騰飛科技投資開發公司總經理，北京首都創業貿易有限公司董事、副總經理，以及首創集團產業結構調整辦公室主任。二零一零年五月起，張先生擔任首創集團運營管理部總經理。張先生於一九八五年在首都經貿大學取得材料管理學士學位，於一九九七年至一九九九年，在中國社科院研究生院攻讀經濟學研究生，於二零零四年在北京大學光華管理學院取得工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

李兆杰，56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，47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。吳先生為永暉焦煤股份有限公司（股份代號：1733），中升集團控股有限公司（股票代號：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。自二零一零年三月起，吳先生擔任泰凌醫藥（集團）有限公司（股份代號：1011）執行董事、財務總監。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，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

王洪，47歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生為清華大學經濟管理學院副教授，英國皇家特許測量師學會會士及傑出會員，美國城市土地學會會員，中國房地產估價師與經紀人學會專家組成員。一九九四年至一九九六年，王先生擔任新加坡國立大學講師。一九九七年至二零零零年，王先生擔任寶隆洋行新加坡全球運營中心集團房地產經理。二零零零至二零零二年，王先生擔任清華大學土木水利學院房地產研究所副教授。二零零二年起，王先生擔任清華大學經濟管理學院副教授。王先生曾於二零零九年十二月至二零一一年六月擔任深圳大通實業股份有限公司（股份代碼：000038）獨立非執行董事。王先生於一九八五年取得天津大學建築學工學學士學位，於一九八九年取得清華大學建築設計工學碩士學位，於一九九三年取得美國麻省理工學院房地產發展理學碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

劉永政，43歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九零年至一九九三年，劉先生擔任北京氣象學院社會科學系教師。一九九三年至二零零三年，劉先生先後在北京中倫律師事務所、北京李文律師事務所和北京嘉潤律師事務所擔任律師。二零零三年八月，劉先生加入首創集團，先後擔任審計法律部副總經理、法律部總經理、總法律顧問。二零一一年九月起，劉先生擔任首創集團副總經理，並兼任總法律顧問、法律部總經理。劉先生於一九九零年在中國人民大學取得經濟法學士學位，並於二零零一年在美國天普大學取得法學碩士學位。

范書斌，42歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九二年五月至一九九五年二月，范先生擔任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。二零零二年五月至二零一零年一月，范先生擔任北京首創股份有限公司（股票代碼：600008）財務管理部總經理。范先生於二零一零年二月加入首創集團，擔任計劃財務部副總經理。范先生於一九九一年在北方工業大學取得工業會計學士學位，於二零零零年在北京大學光華管理學院取得工商管理碩士學位。

蔣和斌，41歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九三年至二零零二年，蔣先生先後擔任北京鋼鐵設計研究總院概預算工程師、中國節能投資公司計畫諮詢部高級主管、北京陽光房地產綜合開發公司概預算工程師。二零零二年十二月，蔣先生加入本公司，先後擔任運營管理部招標主管，北京安華世紀房地產開發有限公司合約預算部經理、總經理助理、副總經理，成本管理中心資深專業經理、總經理。自二零一一年一月起，蔣先生擔任本公司風險管控中心總經理。蔣先生於一九九三年在江西理工大學取得工程造價管理學士學位，於二零零七年在中國科學院研究生院取得管理科學與工程碩士學位。

董事會秘書

胡衛民，47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。

董事、監事及高級管理人員簡介

公司秘書

李聲揚，43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，亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。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碩士學位及公司管治碩士學位。

高級管理人員

孫寶杰，41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。

張馥香，50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。

羅俊，39歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司副總裁。羅先生於二零零三年十月至二零零七年二月期間擔任本公司財務部總經理，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。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。

鍾北辰，38歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司副總裁。於一九九六年七月至二零零零年五月，鍾先生擔任中國輕工業部規劃設計院建築師。鍾先生於二零零零年六月加入本公司，先後擔任北京陽光房地產綜合開發公司建築師、北京安華世紀／陽光城房地產有限公司副總經理。二〇〇八年一月起，鍾先生擔任本公司產品研發中心總經理；二〇一一年九月起，鍾先生擔任本公司助理總裁兼商業地產發展事業部總經理。鍾先生畢業於廈門大學，於一九九六年獲得建築學學士學位。

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」）截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本集團主要從事房地產開發及投資、酒店管理以及房地產策劃諮詢服務。

業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度按中國企業會計準則編製之業績及於該日之財務狀況載於年報第78頁至第85頁。

股息

於二零一二年三月十九日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一一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總股本2,027,960,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣0.19元，共計派發約人民幣385,312,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一二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五(27)、五(28)及十二(16)。

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11.73%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務少於百分之6.42%，向最大客戶售出之貨品少於營業額之百分之5.31%。

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

固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況分別載於綜合財務報表附註五(10)。

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。

截至二零一一年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入11,100,000股H股，相當於H股約1.09%及本公司已發行股本總額約0.55%。於本報告日期，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
張勝利先生 (於二零一一年十二月五日委任)
朱敏女士 (於二零一一年十二月四日退任)

獨立非執行董事

李兆杰先生
吳育強先生
王洪先生 (於二零一一年十二月五日委任)
柯建民先生 (於二零一一年十二月四日退任)

監事

劉永政先生 (於二零一一年十二月五日委任)
范書斌先生 (於二零一一年十二月五日委任)
蔣和斌先生 (於二零一一年十二月五日委任)
俞昌建先生 (於二零一一年十二月四日退任)
王琪先生 (於二零一一年十二月四日退任)
魏建平先生 (於二零一一年十二月四日退任)

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第51頁至第55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7(5)j。

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。

董事會報告

管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

董事和監事權益

於二零一一年十二月三十一日，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。

董事資料的變動

按照聯交所證券上市規則第13.51B(1)條，自二零一一年中期報告日期後，董事資料的變動如下：

吳育強先生，本公司獨立非執行董事於2011年10月不再擔任新疆新鑫礦業股份有限公司（股份代號：3833）獨立非執行董事。

股本

本公司於二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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
	32,436,000 ⁽¹⁾	H股	-	3.22 (好倉)	3.22	-	1.60 (好倉)	1.60
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
	32,436,000 ⁽²⁾	H股	-	3.22 (好倉)	3.22	-	1.60 (好倉)	1.60
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 ⁽³⁾	非上市股份	-	27.33 (好倉)	27.33	-	13.57 (好倉)	13.57
	32,436,000 ⁽³⁾	H股	-	3.22 (好倉)	3.22	-	1.60 (好倉)	1.60
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
	32,436,000	H股	3.22 (好倉)	-	3.22	1.60 (好倉)	-	1.60
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	-	8.22	4.08 (好倉)	-	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08

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
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
Templeton Asset Management Limited	92,176,000	H股	9.03 (好倉)	-	9.03	4.55 (好倉)	-	4.55
The Hamon Investment Group Pte Limited	81,199,000 ⁽⁹⁾	H股	-	7.95 (好倉)	7.95	-	4.00 (好倉)	4.00
The Deryfus Corporation	59,892,000	H股	5.87 (好倉)	-	5.87	2.95 (好倉)	-	2.95

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。32,436,000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。32,436,000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32,436,000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。

董事會報告

6. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
7. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd 間接持有。
8. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd及Recosia Pte Ltd. 間接持有。
9. 81,199,000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 Asians 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，於二零一一年十二月三十一日，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

截至二零一一年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有1,068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。於二零一一年十二月三十一日，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7(4)。

長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註五(23)。

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

本公司各重要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表附註四(1)。

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。

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。

取消按香港財務報告準則編制財務報表

根據香港聯交所於二零一零年十二月份刊發的〈有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計事務所〉的諮詢總結，准許在香港上市的內地註冊公司按照中國企業會計準則編制財務報表，並准許經中國財政部及中國證券監督管理委員會認可的中國內地大型會計師事務所進行審計。

核數師

本集團截至2007至2010年12月31日止各年度綜合財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。誠如2011年3月28日的公告，董事會建議不再續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師，續聘普華永道中天會計師事務所為本集團2011年度核數師。於2011年5月9日召開的年度股東大會批准了該建議。

本公司帳目經由普華永道中天會計師事務所有限公司審核，彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任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，二零一二年三月十九日

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，確保在截至二零一一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55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。

截至二零一一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：

二零一一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(總裁)	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
張勝利先生(於二零一一年十二月五日委任)	1/1
朱敏女士(於二零一一年十二月四日退任)	3/3
獨立非執行董事	
李兆杰先生	4/4
吳育強先生	4/4
王洪先生(於二零一一年十二月五日委任)	1/1
柯建民先生(於二零一一年十二月四日退任)	3/3

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；

企業管治報告

- (4) 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，調查公司經營業績中所表現出的重大問題；
- (5) 識別公司發展中面臨的阻礙、察覺公司變化趨勢，提出對公司發展方向的修正建議；
- (6) 討論公司面臨的所有發展機會和風險，以及對公司產生廣泛影響的客觀要素的變化；
- (7) 確保公司資訊交流的順暢，並對資訊進行評價，以使這些資訊準確、完整並能及時提供；
- (8) 要求公司管理班子在每次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。在編製截至二零一一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。

截至二零一一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》有關委任不少於三分之一的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。

企業管治報告

董事於二零一一年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第60及61頁董事會報告內披露。

董事會各成員間，尤其是董事長與總裁之間，概無關係。

獨立非執行董事

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

根據本公司公司章程，董事任期三年，可以連任。第三屆董事會（包括獨立非執行董事）於二零一一年十二月四日屆滿，第四屆董事會於二零一一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）、李兆杰先生及王洪先生。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。

企業管治報告

- 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。

回顧年度內審計委員會共召開兩次會議。會上，審計委員會審閱了截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一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：

二零一一年審計委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
吳育強先生	2/2
李兆杰先生	2/2
王洪先生（於二零一一年十二月五日委任）	不適用
柯建民先生（於二零一一年十二月四日退任）	2/2

審計委員會審閱了本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

企業管治報告

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獨立非執行董事。該委員會由劉曉光先生出任主席，其他成員包括李兆杰先生及吳育強先生。回顧年度內，提名委員會召開三次會議，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，評估新一屆董事會候選人任職資格以及公司總裁、董事會秘書、公司秘書候選人任選資格，並向董事會提出建議。

二零一一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	3/3
李兆杰先生	3/3
吳育強先生（於二零一一年十二月五日委任）	1/1
柯建民先生（於二零一一年十二月四日退任）	2/2

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。該委員會由李兆杰先生出任主席，其他成員包括曹桂杰女士及吳育強先生。在回顧年度內，薪酬委員會召開了兩次會議，檢討有關本公司激勵基金實施及分配方案、董事、監事薪酬方案及公司高級管理人員薪酬方案，並向董事會提出建議。

二零一一年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
李兆杰先生	2/2
曹桂杰女士	2/2
吳育強先生（於二零一一年十二月五日委任）	1/1
柯建民先生（於二零一一年十二月四日退任）	1/1

企業管治報告

本公司董事及監事薪酬制度的主要內容載列如下：

1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

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

2. 非執行董事及監事

釐定薪酬原則

公司非執行董事的袍金應切合市場水準，最少3年進行1次正式的獨立檢討。

3. 執行董事

薪酬組成部分

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

(a) 基本報酬

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

企業管治報告

(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王洪先生。

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，並檢討其截至二零一一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有限公司為本集團外聘核數師。推薦建議將在二零一二年4月26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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團支付予普華永道中天會計師事務所有限公司用於核數及其他有關服務的金額達人民幣7,000,000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5,200,000元）。截至二零一一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1,550,000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。所有資料皆可從集團網站<http://www.bjcapitaland.com>下載。

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

企業管治報告

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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 283次單對單投資者會議
- 13次企業推介會
- 3次媒體會議

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

承董事會命

劉曉光
主席

香港，二零一二年三月十九日

監事會報告

各位股東：

截至二零一一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中國企業會計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二零一一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

劉永政
監事會主席

中國·北京·二零一二年三月十九日

獨立核數師報告

首創置業股份有限公司全體股東：

我們審計了後附的首創置業股份有限公司（以下簡稱「首創置業公司」）的財務報表，包括二零一一年十二月三十一日的合併及公司資產負債表以及二零一一年度的合併及公司利潤表、合併及公司股東權益變動表、合併及公司現金流量表和財務報表附註。

一、管理層對財務報表的責任

編製和公允列報財務報表是首創置業公司管理層的責任。這種責任包括：

- (1) 按照企業會計準則的規定編製財務報表，並使其實現公允反映；
- (2) 設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

二、註冊會計師的責任

我們的責任是在執行審計工作的基礎上對財務報表發表審計意見。我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。中國註冊會計師審計準則要求我們遵守中國註冊會計師職業道德守則，計劃和執行審計工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於註冊會計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，註冊會計師考慮與財務報表編製和公允列報相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、審計意見

我們認為，上述首創置業公司的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了首創置業公司二零一一年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一一年度的合併及公司經營成果和現金流量。

普華永道中天
會計師事務所有限公司

註冊會計師

劉磊

註冊會計師

謝劍鋒

中國·上海市
二零一二年三月十九日

合併及公司資產負債表

二零一一年十二月三十一日 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

附註	二零一一年 十二月三十一日 合併	二零一零年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 公司	二零一零年 十二月三十一日 公司	
流動資產					
貨幣資金	五(1):十二(1)	8,352,243	8,460,068	1,366,081	2,795,108
應收賬款	五(2)(a):十二(2)(a)	139,987	385,364	160	160
預付款項	五(3)	231,596	989,824	11,100	554
應收股利	五(4):十二(4)	71,032	283,606	12,400	207,202
其他應收款	五(2)(b):十二(2)(b)	769,031	782,026	13,827,716	5,793,910
存貨	五(5):十二(3)	22,568,908	15,378,261	44,076	46,137
其他流動資產	五(6)	811,378	643,281	-	-
流動資產合計		32,944,175	26,922,430	15,261,533	8,843,071
非流動資產					
可供出售金融資產	五(7):十二(5)	112,480	140,615	73,961	140,610
長期應收款	五(12):十二(6)	824,167	395,453	404,597	148,914
長期股權投資	五(8):十二(7)	1,627,197	1,419,389	2,811,874	6,241,069
投資性房地產	五(9):十二(8)	1,296,468	893,890	1,958	-
固定資產	五(10):十二(9)	500,916	529,355	71,295	74,080
無形資產	五(11)	42,697	43,743	-	-
長期待攤費用		1,335	-	-	-
遞延所得稅資產	五(25)(c):十二(14)(c)	188,913	168,912	40,986	12,757
其他非流動資產	五(13)	172,770	-	-	-
非流動資產合計		4,766,943	3,591,357	3,404,671	6,617,430
資產總計		37,711,118	30,513,787	18,666,204	15,460,501
流動負債					
短期借款	五(15):十二(11)	1,260,000	750,000	-	750,000
應付賬款	五(16):十二(10)	2,813,588	2,014,310	10,783	10,783
預收款項	五(17)	7,768,754	7,336,834	1,625	807
應付職工薪酬	五(18)	121,355	104,739	89,344	82,389
應交稅費	五(19):十二(15)	1,740,933	1,406,485	40,914	12,643
應付利息		132,724	104,182	24,144	24,938
應付股利	五(20)	884,747	947,049	64,521	-
其他應付款	五(21):十二(12)	2,901,950	1,053,701	8,642,050	5,146,210
一年內到期的非流動負債	五(22)	3,581,522	1,553,111	1,502,000	1,200,000
流動負債合計		21,205,573	15,270,411	10,375,381	7,227,770

合併及公司資產負債表

二零一一年十二月三十一日(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

附註	二零一一年 十二月三十一日 合併	二零一零年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 公司	二零一零年 十二月三十一日 公司
非流動負債				
長期借款 五(23):十二(13)	5,999,287	6,479,180	1,678,000	3,050,000
應付債券 五(24)	2,134,974	989,211	991,872	989,211
遞延所得稅負債 五(25)(c):十二(14)(c)	143,050	145,039	-	-
非流動負債合計	8,277,311	7,613,430	2,669,872	4,039,211
負債合計	29,482,884	22,883,841	13,045,253	11,266,981
股東權益				
股本 五(26)	2,027,960	2,027,960	2,027,960	2,027,960
資本公積 五(27):十二(16)	1,081,696	1,233,985	1,303,865	1,353,372
盈餘公積 五(28)	330,231	146,034	330,231	146,034
未分配利潤 五(29)	2,224,879	1,819,047	1,958,895	666,154
外幣報表折算差額	2,638	(661)	-	-
歸屬於母公司股東權益合計	5,667,404	5,226,365	5,620,951	4,193,520
少數股東權益 五(30)	2,560,830	2,403,581	-	-
股東權益合計	8,228,234	7,629,946	5,620,591	4,193,520
負債及股東權益總計	37,711,118	30,513,787	18,666,204	15,460,501

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

合併及公司利潤表

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 合併	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 合併	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 公司	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 公司
營業收入	五(31):十二(17)	7,523,321	6,493,795	130,047	220,300
減:營業成本	五(31):十二(17)	(4,614,417)	(3,897,360)	(103)	(6,018)
營業稅金及附加	五(32)	(816,782)	(832,907)	(25,454)	(21,518)
銷售費用		(244,366)	(183,198)	-	(140)
管理費用		(292,295)	(175,280)	(198,074)	(127,555)
財務費用—淨額	五(33):十二(18)	(18,214)	(36,650)	63,688	(103,342)
資產減值損失	五(34)	(9,104)	(1,203)	-	-
加:投資收益	五(35):十二(19)	98,291	43,654	1,868,864	430,250
其中:對合營企業和聯營 企業的投資 收益/(虧損)		96,973	(4,551)	12,769	5,137
營業利潤		1,626,434	1,410,851	1,838,968	391,977
加:營業外收入		13,681	28,838	10,000	-
減:營業外支出		(4,224)	(3,533)	(200)	(1,045)
其中:非流動資產處置損失		(54)	(991)	-	-
利潤總額		1,635,891	1,436,156	1,848,768	390,932
減:所得稅費用	五(37):十二(20)	(455,852)	(375,231)	(6,797)	9,634
淨利潤		1,180,039	1,060,925	1,841,971	400,566
歸屬於母公司股東的淨利潤		955,062	918,155	不適用	不適用
少數股東損益		224,977	142,770	不適用	不適用
每股收益(基於歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)	五(38)				
基本每股收益(人民幣元)		0.47	0.45	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.47	0.45	不適用	不適用
其他綜合收益	五(39)	(46,041)	(70,214)	(49,507)	(39,665)
綜合收益總額		1,133,998	990,711	1,792,464	360,901
歸屬於母公司股東的綜合收益 總額		909,021	862,885	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		224,977	127,826	不適用	不適用

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人:

主管會計工作負責人:

會計機構負責人:

合併股東權益變動表

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	歸屬於母公司股東權益				外幣報表 折算差額	少數股東 權益	股東權益 合計
		股本	資本公積	盈餘公積	未分配利潤			
二零一零年一月一日期初餘額		2,027,960	1,287,782	105,978	1,164,024	-	2,051,433	6,637,177
二零一零年度增減變動額		-	(53,797)	40,056	655,023	(661)	352,148	992,769
淨利潤		-	-	-	918,155	-	142,770	1,060,925
其他綜合收益	五(39)	-	(54,609)	-	-	(661)	(14,944)	(70,214)
股東投入和減少資本,其中:								
股東投入資本		-	-	-	-	-	115,670	115,670
其他	五(27)	-	812	-	-	-	527,002	527,814
對股東的分配	五(29)	-	-	-	(223,076)	-	(418,350)	(641,426)
提取盈餘公積	五(28)	-	-	40,056	(40,056)	-	-	-
二零一零年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,233,985	146,034	1,819,047	(661)	2,403,581	7,629,946
二零一一年一月一日期初餘額		2,027,960	1,233,985	146,034	1,819,047	(661)	2,403,581	7,629,946
二零一一年度增減變動額		-	(152,289)	184,197	405,832	3,299	157,249	598,288
淨利潤		-	-	-	955,062	-	224,977	1,180,039
其他綜合收益	五(39)	-	(49,340)	-	-	3,299	-	(46,041)
股東投入和減少資本,其中:								
股東投入資本		-	-	-	-	-	42,226	42,226
其他	五(27)	-	(102,949)	-	-	-	(109,954)	(212,903)
對股東的分配	五(29)	-	-	-	(365,033)	-	-	(365,033)
提取盈餘公積	五(28)	-	-	184,197	(184,197)	-	-	-
二零一一年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,081,696	330,231	2,224,879	2,638	2,560,830	8,228,234

公司股東權益變動表

二零一一年度（除特別註明外，金額單位為人民幣千元）

項目	附註	歸屬於母公司股東權益				股東權益 合計
		股本	資本公積	盈餘公積	未分配利潤	
二零一零年一月一日期初餘額		2,027,960	1,393,037	105,978	528,720	4,055,695
二零一零年度增減變動額		-	(39,665)	40,056	137,434	137,825
淨利潤		-	-	-	400,566	400,566
其他綜合收益		-	(39,665)	-	-	(39,665)
對股東的分配	五(29)	-	-	-	(223,076)	(223,076)
提取盈餘公積	五(28)	-	-	40,056	(40,056)	-
二零一零年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,353,372	146,034	666,154	4,193,520
二零一一年一月一日期初餘額		2,027,960	1,353,372	146,034	666,154	4,193,520
二零一一年度增減變動額		-	(49,507)	184,197	1,292,741	1,427,431
淨利潤		-	-	-	1,841,971	1,841,971
其他綜合收益		-	(49,507)	-	-	(49,507)
對股東的分配	五(29)	-	-	-	(365,033)	(365,033)
提取盈餘公積	五(28)	-	-	184,197	(184,197)	-
二零一一年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,303,865	330,231	1,958,895	5,620,951

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

合併及公司現金流量表

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一一年度 合併	二零一零年度 合併	二零一一年度 公司	二零一零年度 公司
經營活動產生的現金流量					
銷售商品、提供勞務收到的現金		8,025,451	8,775,797	130,865	206,277
收到其他與經營活動有關的現金		548,146	477,421	4,276,848	2,398,448
經營活動現金流入小計		8,573,597	9,253,218	4,407,713	2,604,725
購買商品、接受勞務支付的現金		(6,691,037)	(4,472,805)	(864)	(8,360)
支付給職工以及為職工支付的現金	五(18)	(317,014)	(197,901)	(162,850)	(92,137)
支付的各项稅費		(1,150,566)	(1,078,931)	(29,554)	(13,735)
支付其他與經營活動有關的現金		(845,220)	(1,938,083)	(2,930,103)	(1,438,821)
經營活動現金流出小計		(9,003,837)	(7,687,720)	(3,123,371)	(1,553,053)
經營活動產生的現金流量淨額	五(40)(a) : 十二(21)(a)	(430,240)	1,565,498	1,284,342	1,051,672
投資活動產生的現金流量					
收回處置投資收到的現金		640	13,591	640	13,591
取得投資收益所收到的現金		215,852	35,814	198,080	35,814
處置固定資產、無形資產和其他					
長期資產收回的現金淨額		149	807	-	-
處置子公司收到的現金淨額		-	24,556	-	43,125
取得子公司增加的現金淨額	四(二)	44,509	28,549	-	-
收到其他與投資活動有關的現金		3,634	-	364	-
投資活動現金流入小計		264,784	103,317	199,084	92,530
購建固定資產、無形資產和					
其他長期資產支付的現金		(416,323)	(645,683)	(3,437)	(7,082)
投資支付的現金		(38,291)	(188,019)	(25,010)	(83,297)
取得子公司和其他營業單位					
支付的現金淨額		(192,116)	-	-	-
支付其他與投資活動有關的現金		(491,902)	(44,424)	(262,290)	(43,991)
投資活動現金流出小計		(1,138,632)	(878,126)	(290,737)	(134,370)
投資活動產生的現金流量淨額		(873,848)	(774,809)	(91,653)	(41,840)

合併及公司現金流量表

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一一年度 合併	二零一零年度 合併	二零一一年度 公司	二零一零年度 公司
籌資活動產生的現金流量					
吸收投資收到的現金		2,000	135,670	-	-
其中:子公司吸收少數股東投資 收到的現金		2,000	127,000	-	-
取得借款收到的現金		4,036,427	4,816,415	130,000	1,450,000
發行債券收到的現金	五(24)	1,140,078	-	-	-
處置子公司少數股東股權收到的 現金		29,301	-	29,301	-
籌資活動現金流入小計		5,207,806	4,952,085	159,301	1,450,000
償還債務支付的現金		(2,530,680)	(1,572,640)	(1,950,000)	(309,000)
分配股利、利潤或償付利息支付 的現金		(1,302,053)	(619,467)	(562,960)	(511,511)
購買子公司少數股東股權支付 的現金		(520,545)	-	(369,500)	-
籌資活動現金流出小計		(4,353,278)	(2,192,107)	(2,882,460)	(820,511)
籌資活動產生的現金流量淨額		854,528	2,759,978	(2,723,159)	629,489
匯率變動對現金的影響		(4,984)	(595)	1,443	179
現金(減少)/增加額	五(40)(b):十二(21)(b)	(454,544)	3,550,072	(1,529,027)	1,639,500
加:年初現金餘額	五(40)(b):十二(21)(b)	8,429,444	4,879,372	2,795,108	1,155,608
年末現金餘額	五(40)(b):十二(21)(b)	7,974,900	8,429,444	1,266,081	2,795,108

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人:

主管會計工作負責人:

會計機構負責人:

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

一. 公司基本情況

首創置業股份有限公司(以下稱「本公司」)於二零零二年七月二十三日由北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)、北京陽光房地產綜合開發公司(以下稱「陽光綜合」)、北京首創陽光房地產有限責任公司(以下稱「首創陽光」)、北京首創科技投資有限公司(以下稱「首創科技」)、北京首創航宇經濟發展有限公司(後更名為「北京首創建設有限公司」,以下稱「首創建設」)、中國物產有限公司(以下稱「中國物產」)、億華國際企業有限公司(以下稱「億華國際」)七家公司作為發起人(以下統稱「發起人」)發起設立。

二零零二年十二月五日,本公司於北京市註冊成立。本公司設立時總股本為人民幣1,100,000,000元,每股面值1元。於二零零三年六月,本公司在香港首次發行境外上市的H股(以下稱「H股」)513,300,000股,同時,部分發起人股東將其持有的國家股及國有法人股51,330,000股減持並轉化為H股出售給公眾,上述H股在香港聯合交易所有限公司上市。

二零零五年一月二十七日,本公司配售112,926,000股(每股面值1元)的H股,其中:新增發行102,660,000股,同時本公司部分發起人股東減持並向公眾出售國家股及國有法人股10,266,000股。

二零零六年十月二十六日,本公司配售343,200,000股(每股面值1元)的H股,其中:新增發行312,000,000股,同時本公司部分發起人股東減持並向公眾出售國家股及國有法人股31,200,000股。

二零零八年十二月三十日,本公司發起人之一的首創陽光將其持有的本公司14.11%的股權轉讓給首創集團,轉讓後,首創集團直接持有本公司15.34%的股權。

本公司的母公司和最終控股公司均為首創集團。

本公司及子公司(以下合稱「本集團」)主要從事房地產開發及投資、酒店管理以及房地產策劃諮詢服務等。

本財務報表由本公司董事會於二零一二年三月十九日批准報出。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計

(1). 財務報表的編制基礎

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度財務報表按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制。

(2). 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一一年度的財務報表符合企業會計準則的要求,真實、完整地反映了本公司二零一一年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一一年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

(3). 會計年度

會計年度為公歷一月一日起至十二月三十一日止。

(4). 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5). 企業合併

(a) 同一控制下的企業合併

合併方支付的合併對價及取得的淨資產均按賬面價值計量。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額,調整資本公積(股本溢價);資本公積(股本溢價)不足以沖減的,調整留存收益。

為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(5). 企業合併(續)

(b) 非同一控制下的企業合併

購買方發生的合併成本及在合併中取得的可辨認淨資產按購買日的公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方於購買日可辨認淨資產公允價值份額的差額,確認為商譽;合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額,計入當期損益。

通過多次交易分步實現的非同一控制下企業合併,在個別財務報表中,以購買日之前所持被購買方的股權投資的賬面價值與購買日新增投資成本之和,作為投資的初始投資成本。在合併財務報表中,對於購買日之前持有的被購買方的股權,按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量,公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益;購買日之前持有的被購買方的股權涉及其他綜合收益的,與其相關的其他綜合收益轉為購買日所屬當期投資收益。商譽為之前持有的被購買方股權的公允價值與購買日支付對價的公允價值之和,與取得的子公司可辨認淨資產於購買日的公允價值份額的差額。

為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。

(6). 合併財務報表的編制方法

編製合併財務報表時,合併範圍包括本公司及全部子公司。

從取得子公司的實際控制權之日起,本集團開始將其納入合併範圍;從喪失實際控制權之日起停止納入合併範圍。對於同一控制下企業合併取得的子公司,自其與本公司同受最終控制方控制之日起納入本公司合併範圍,並將其於合併日前實現的淨利潤在合併利潤表中單列項目反映。

在編製合併財務報表時,子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的,按照本公司的會計政策和會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。對於非同一控制下企業合併取得的子公司,以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其財務報表進行調整。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(6). 合併財務報表的編制方法

集團內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編製時予以抵銷。子公司的股東權益及當期淨損益中不屬於本公司所擁有的部分分別作為少數股東權益及少數股東損益在合併財務報表中股東權益及淨利潤項下單獨列示。

(7). 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(8). 外幣折算

(a) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為人民幣入賬。

於資產負債表日,外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合借款費用資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額在資本化期間內予以資本化;其他匯兌差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目,於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(b) 外幣財務報表的折算

境外經營的資產負債表中的資產和負債項目,採用資產負債表日的即期匯率折算,股東權益中除未分配利潤項目外,其他項目採用發生時的即期匯率折算。境外經營的利潤表中的收入與費用項目,採用交易發生日的即期匯率折算。上述折算產生的外幣報表折算差額,在股東權益中以單獨項目列示。境外經營的現金流量項目,採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額,在現金流量表中單獨列示。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(9). 金融工具

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為:以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於本集團對金融資產的持有意圖和持有能力。本集團的金融資產包括應收款項和可供出售金融資產。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

可供出售金融資產

除減值損失及外幣貨幣性資產形成的匯兌損益外,可供出售金融資產包括初始確認時即被指定為可供出售的非衍生金融資產及未被劃分為其他類的金融資產。自資產負債表日起12個月內將出售的可供出售金融資產在資產負債表中列示為其他流動資產。

(ii) 確認和計量

金融資產於本集團成為金融工具合同的一方時,按公允價值在資產負債表內確認,取得應收款項和可供出售金融資產時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

可供出售金融資產按照公允價值進行後續計量,但在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資,按照成本計量;應收款項採用實際利率法,以攤余成本計量。

除減值損失及外幣貨幣性資產形成的匯兌損益外,可供出售金融資產公允價值變動直接計入股東權益,待該金融資產終止確認時,原直接計入權益的公允價值變動累計額轉入當期損益。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(9). 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iii) 金融資產減值

本集團於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查,如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的,計提減值準備。

以攤余成本計量的金融資產發生減值時,按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額,計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復,且客觀上與確認該損失後發生的事項有關,原確認的減值損失予以轉回,計入當期損益。

當有客觀證據表明可供出售金融資產發生減值時,原直接計入股東權益的因公允價值下降形成的累計損失予以轉出並計入減值損失。對已確認減值損失的可供出售權益工具投資,期後公允價值上升直接計入股東權益。

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的,予以終止確認:(1)收取該金融資產現金流量的合同權利終止;(2)該金融資產已轉移,且本集團將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方;或者(3)該金融資產已轉移,雖然本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬,但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時,其賬面價值與收到的對價以及原直接計入股東權益的公允價值變動累計額之和的差額,計入當期損益。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(9). 金融工具(續)

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。本集團的金融負債主要為其他金融負債,包括應付款項、借款及應付債券等。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等,以公允價值進行初始計量,並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

借款及應付債券按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量,並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的,列示為流動負債;期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的,列示為一年內到期的非流動負債;其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時,終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額,計入當期損益。

(c) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具,以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具,採用估值技術確定其公允價值。估值技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融資產的當前公允價值、現金流量折現法等。採用估值技術時,盡可能最大程度使用可觀察到的市場參數,減少使用與本集團特定相關的參數。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款等。本集團對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款,按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

對於單項金額重大的應收款項,單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明本集團將無法按應收款項的原有條款收回款項時,根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額,計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項,與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合,根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎,結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(11). 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、庫存商品和低值易耗品等,按成本與可變現淨值孰低計量。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的借款費用、其他直接和間接開發費用,開發產品成本結轉時按實際成本核算。本集團取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的,相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目,如道路等,其所發生的支出列入開發成本,按成本核算對象和成本項目進行明細核算;開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(11). 存貨(續)

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中,以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(d) 本集團的存貨盤存制度採用永續盤存制。

(e) 低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷。

(12). 長期股權投資

長期股權投資包括:本公司對子公司的長期股權投資以及本集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資。

子公司是指本公司能夠對其實施控制的被投資單位;合營企業是指本集團能夠與其他方對其實施共同控制的被投資單位;聯營企業是指本集團能夠對其財務和經營決策具有重大影響的被投資單位。

對子公司的投資,在公司財務報表中按照成本法確定的金額列示,在編製合併財務報表時按權益法調整後進行合併;對合營企業和聯營企業投資採用權益法核算;對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響,並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的長期股權投資,採用成本法核算。

(a) 投資成本確定

對於企業合併形成的長期股權投資:同一控制下企業合併取得的長期股權投資,在合併日按照取得被合併方所有者權益賬面價值的份額作為投資成本;非同一控制下企業合併取得的長期股權投資,按照合併成本作為長期股權投資的投資成本。

對於以企業合併以外的其他方式取得的長期股權投資:支付現金取得的長期股權投資,按照實際支付的購買價款作為初始投資成本;發行權益性證券取得的長期股權投資,以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(12). 長期股權投資(續)

(b) 後續計量及損益確認方法

採用成本法核算的長期股權投資,按照初始投資成本計量,被投資單位宣告分派的現金股利或利潤,確認為投資收益計入當期損益。

採用權益法核算的長期股權投資,初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的,以初始投資成本作為長期股權投資成本;初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的,其差額計入當期損益,並相應調增長期股權投資成本。

採用權益法核算的長期股權投資,本集團按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。確認被投資單位發生的淨虧損,以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限,但本集團負有承擔額外損失義務且符合或有事項準則所規定的預計負債確認條件的,繼續確認投資損失並作為預計負債核算。被投資單位除淨損益以外股東權益的其他變動,在本集團持股比例不變的情況下,按照持股比例計算應享有或承擔的部分直接計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利于宣告分派時按照本集團應分得的部分,相應減少長期股權投資的賬面價值。本集團與被投資單位之間未實現的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於本集團的部分,予以抵銷,在此基礎上確認投資損益。本集團與被投資單位發生的內部交易損失,其中屬於資產減值損失的部分,相應的未實現損失不予抵銷。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(12). 長期股權投資(續)

(c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

控制是指有權決定被投資單位的財務和經營政策,並能據以其經營活動中獲取利益。

共同控制是指按照合同約定對某項經濟活動所享有的控制,僅在與該項經濟活動相關的重要財務和經營決策需要分享控制權的投資方一致同意時存在。

重大影響是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權利,但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

(d) 長期股權投資減值

對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資,當其可收回金額低於其賬面價值時,賬面價值減計至可收回金額(附註二(19))。

(13). 共同控制經營

共同控制經營是指本集團使用本集團的資產或其他經濟資源與其他合營方共同進行一項經濟活動,並且按照合同或協議約定對該經濟活動實施共同控制。在共同控制經營下,本集團確認所控制的用於共同控制經營的資產及發生的負債。同時,本集團按照合營合同或協議約定以本集團應享有或承擔的份額確認共同控制經營產生的收入以及與共同控制經營有關的成本費用。

(14). 投資性房地產

投資性房地產包括已出租的土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將來用於出租的建築物,以成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出,在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時,計入投資性房地產成本;否則,於發生時計入當期損益。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(14). 投資性房地產(續)

本集團採用成本模式對所有投資性房地產進行後續計量,按其預計使用壽命及淨殘值率對建築物和土地使用權計提折舊或攤銷。投資性房地產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊(攤銷)率列示如下:

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊(攤銷)率
房屋及建築物	10-40年	0%至10%	2.3%至10.0%
土地使用權	40年	-	2.5%

投資性房地產的用途改變為自用時,自改變之日起,將該投資性房地產轉換為固定資產或無形資產。自用房地產的用途改變為賺取租金或資本增值時,自改變之日起,將固定資產或無形資產轉換為投資性房地產。發生轉換時,以轉換前的賬面價值作為轉換後的入賬價值。

對投資性房地產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊(攤銷)方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時,終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

當投資性房地產的可收回金額低於其賬面價值時,賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

財務報表附註

二零一一年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計 (續)

(15). 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括房屋及建築物、運輸工具、以及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入本集團、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出, 在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時, 計入固定資產成本; 對於被替換的部分, 終止確認其賬面價值; 所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產, 則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下:

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
房屋及建築物	10-40年	0%至10%	2.3%至10.0%
運輸工具	5年	0%至10%	18.0%至20.0%
辦公設備	3-10年	0%至10%	9.0%至33.3%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時, 賬面價值減記至可收回金額 (附註二(19))。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(15). 固定資產(續)

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時,終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(16). 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的投資性房地產以及房地產開發項目的購建的借款費用,在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時,開始資本化並計入該資產的成本。當購建的投資性房地產達到預定可使用狀態,房地產開發項目完工驗收後停止資本化,其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷,並且中斷時間連續超過3個月,暫停借款費用的資本化,直至資產的購建活動重新開始。

對於為構建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而借入的專門借款,以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為構建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而佔用的一般借款,按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(17). 無形資產

無形資產指本集團自用的土地使用權,以成本計量。本集團取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的,相關的土地使用權計入存貨開發成本。

(a) 土地使用權

土地使用權按使用年限50年平均攤銷。外購土地及建築物的價款難以在土地使用權與建築物之間合理分配的,全部作為固定資產。

(b) 定期覆核使用壽命和攤銷方法

對使用壽命有限的無形資產的預計使用壽命及攤銷方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 無形資產減值

當無形資產的可收回金額低於其賬面價值時,賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

(18). 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用,按預計受益期間分期平均攤銷,並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(19). 長期資產減值

固定資產、使用壽命有限的無形資產、採用成本模式計量的投資性房地產及對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資等,於資產負債表日存在減值跡象的,進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的,按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認,如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的,以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認,以後期間價值不予轉回價值得以恢復的部分。

(20). 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

本集團的在職職工按規定參加由政府機構設立及管理的設定繳款的退休養老統籌計劃,以在職職工工資為基礎,按照規定比例(20%)按月計提基本養老保險金,並向當地勞動和社會保障機構繳納。除此之外,本集團並無其他退休後福利承諾。

本集團為所有香港辦公室僱員提供退休福利計劃,即根據《強制性公積金計劃條例》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合計收入的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金由獨立管理者基本持有,與本集團的資產分開。

應付的職工薪酬於職工提供服務的期間確認,並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本和費用。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(21). 股利分配

擬發放的現金股利於股東大會批准的當期,確認為負債。

(22). 收入確認

收入的金額按照本集團在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時,已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入本集團,相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時,確認相關的收入:

(a) 銷售商品

開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件:

- 開發產品的相關物業已完工並驗收;
- 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同;
- 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方;
- 本公司既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權,也沒有對已售出的開發產品實施有效控制,以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。

(b) 提供勞務

本集團對外提供勞務,根據已發生成本佔估計總成本的比例確定完工進度,按照完工百分比確認收入。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(22). 收入確認(續)

(c) 讓渡資產使用權

利息收入按照其他方使用本集團貨幣資金的時間,採用實際利率計算確定。

經營租賃收入按照直線法在租賃期內確認。

(23). 政府補助

政府補助為本集團從政府無償取得的貨幣性資產或非貨幣性資產,包括稅費返還、財政補貼等。

政府補助在本集團能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時,予以確認。政府補助為貨幣性資產的,按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的,按照公允價值計量;公允價值不能可靠取得的,按照名義金額計量。

與資產相關的政府補助,確認為遞延收益,並在相關資產使用壽命內平均分配,計入當期損益。按照名義金額計量的政府補助,直接計入當期損益。

與收益相關的政府補助,用於補償以後期間的相關費用或損失的,確認為遞延收益,並在確認相關費用的期間,計入當期損益;用於補償已發生的相關費用或損失的,直接計入當期損益。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(24). 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損,確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異,不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日,遞延所得稅資產和遞延所得稅負債,按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異,確認遞延所得稅負債,除非本集團能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異,當該暫時性差異在可預見的未來很可能轉回且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額時,確認遞延所得稅資產。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示:

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收征管部門對本集團內同一納稅主體徵收的所得稅相關;
- 本集團內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(25). 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

本集團沒有融資租賃業務,經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(26). 維修基金和質量保證金

維修基金是按照相關規定,按房價總額的一定比例代房地產管理部門向購房者收取,在辦理立契過戶手續時上交房地產管理部門。

質量保證金一般按施工單位工程款的一定比例預留,在開發產品辦理竣工驗收後並在約定的質量保證期內無質量問題時,再行支付給施工單位。

(27). 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或本集團某一組成部分劃分為持有待售:(一)本集團已經就處置該非流動資產或該組成部分作出決議;(二)本集團已經與受讓方簽訂了不可撤銷的轉讓協議;(三)該項轉讓將在一年內完成。

符合持有待售條件的非流動資產(不包括金融資產及遞延所得稅資產),以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額列示為其他流動資產。公允價值減去處置費用低於原賬面價值的金額,確認為資產減值損失。

終止經營為已被處置或被劃歸為持有待售的、於經營上和編製財務報表時能夠在本集團內單獨區分的組成部分。

(28). 分部信息

本集團以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部,以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指本集團內同時滿足下列條件的組成部分:(一)、該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用;(二)、本集團管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果,以決定向其配置資源、評價其業績;(三)、本集團能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。如果兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵,並且滿足一定條件的,則可合併為一個經營分部。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(29). 購買子公司少數股東權益以及部分處置對子公司的投資但未喪失控制權

在取得對子公司的控制權之後,自子公司的少數股東處取得少數股東擁有的對該子公司全部或部分少數股東權益,在合併財務報表中,子公司的資產、負債以購買日或合併日開始持續計算的金額反映。因購買少數股東權益新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額,調整合併財務報表中的資本公積(股本溢價),股本溢價不足沖減的,調整留存收益。

在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資,在合併財務報表中處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司淨資產份額的差額計入資本公積(股本溢價),股本溢價不足沖減的,調整留存收益。

(30). 重要會計估計和判斷

本集團根據歷史經驗和其他因素,包括對未來事項的合理預期,對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險:

(i) 房地產開發成本

本集團確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。本集團定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整,當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時,其差額將影響相應的開發產品成本。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(30). 重要會計估計和判斷(續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

(ii) 稅項

本集團房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中,很多交易和事項的最終稅務處理都存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時,本集團需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異,該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(iii) 資產減值

根據附註二(19)所述的會計政策,本集團每年測試資產是否減值。當情況表明資產的賬面價值已經超過其可收回金額時,將其差額計提減值準備並計入減值損失。

(iv) 應收款項壞賬準備

根據附註二(10)所述的會計政策,本集團每年測試應收款項是否出現減值。當情況表明本集團將無法按應收賬款的原有條款收回款項時,根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的金額,計提壞賬準備。

(v) 遞延所得稅資產

本集團在確認遞延所得稅資產時,需要對可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。本集團對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損,以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限,確認相應的遞延所得稅資產。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(30). 重要會計估計和判斷(續)

(b) 採用會計政策的關鍵判斷—收入確認

根據附註二(22)所述的會計政策,本集團對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點,需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下,所有權風險和報酬轉移的時點,與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註九所述,本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時,該擔保將被解除。本集團評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

三. 稅項

本集團本年度適用的主要稅種及其稅率列示如下:

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%-60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	5%-7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
房產稅	1.2%	房屋的計稅余值

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表

(一) 重要子公司情況

1. 本公司發起設立時各發起人投入的子公司:

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
						直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
(1) 北京中環廣場置業有限公司(以下稱「中環公司」)	北京市	房地產開發及投資	-	美元 11,258,000	美元 11,258,000	75	25	75	25	75	25	75	25
(2) 北京融金房地產開發有限公司(以下稱「融金公司」)	北京市	房地產開發及投資	-	美元 6,360,000	美元 6,360,000	10	49.5	10	49.5	10	49.5	10	49.5
(3) 北京陽光金都置業有限公司(以下稱「陽光金都」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 370,000,000	人民幣 370,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(4) 中環廣場有限公司(以下稱「Central Plaza」)	英屬維爾京群島	投資管理	-	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-
(5) 國際金融中心物業有限公司(以下稱「IFC」)	英屬維爾京群島	投資管理	-	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-

2. 通過非同一控制下的企業合併取得的子公司:

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
						直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
(1) 首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 640,000,000	人民幣 640,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(2) 北京恒陽華隆房地產有限公司(以下稱「恒陽華隆」)(iii)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 10,000,000	美元 10,000,000	-	100	85	15	-	100	85	15
(3) 北京安華世紀房地產開發有限公司(以下稱「安華世紀」)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	55	-	55	-	60	-	60	-

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一) 重要子公司情況(續)

2. 通過非同一控制下的企業合併取得的子公司:(續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(4) 天津伴山人家置業有限公司(以下稱「天津伴山」) (i)(ii)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 89,000,000	美元 60,000,000	-	55	55	-	-	60	60	-
(5) 北京陽光城房地產有限公司(以下稱「陽光城」) (i)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 20,000,000	美元 20,000,000	50	-	50	-	60	-	60	-
(6) 重慶首創新石置業有限公司(以下稱「重慶新石」) (i)(ii)	重慶市	房地產開發及銷售	-	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	50	50	-	-	66.7	66.7	-
(7) 奧特萊斯置業廣東有限公司(以下稱「奧萊廣東」)	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(8) 北京新博城房地產開發有限公司(以下稱「新博城」) (i)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 89,000,000	人民幣 89,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-
(9) 青島陽光濱海置業有限公司(以下稱「青島濱海」) (i)	青島市	房地產開發及銷售	-	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-
(10) 青島千千樹置業有限公司(以下稱「青島千千樹」) (i)	青島市	房地產開發及銷售	-	人民幣 20,000,000	人民幣 20,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-
(11) 煙台陽光驪都房地產開發有限公司(以下稱「煙台驪都」) (i)	煙台市	房地產開發及銷售	-	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-
(12) 煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(以下稱「煙台驪臻」) (i)	煙台市	房地產開發及銷售	-	人民幣 75,000,000	人民幣 75,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-
(13) 煙台陽光新業房地產開發有限公司 (i)	煙台市	房地產開發及銷售	-	人民幣 75,000,000	人民幣 75,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一) 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 北京首創新置業有限公司(以下稱「北京新資」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 496,590,000	人民幣 496,590,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(2) 北京尚博雅投資顧問有限公司(以下稱「尚博雅」)	北京市	投資管理	-	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(3) 北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)(iv)	北京市	投資管理	-	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	51	-	100	-	51	-	100	-
(4) 天津市新創置業有限公司(以下稱「天津新創」)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 25,000,000	美元 25,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(5) 成都首創新置業有限公司(以下稱「成都新資」)(iii)	成都市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	55	55	-	-	60	60	-
(6) 江蘇首創置業有限公司(以下稱「江蘇首創」)(iv)	無錫市	房地產開發及銷售	-	美元 12,500,000	美元 12,500,000	60	40	60	-	60	40	60	-
(7) 北京草堂置業有限公司(以下稱「草堂置業」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 10,000,000	人民幣 10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(8) 首創置業成都有限公司(以下稱「首創成都」)	成都市	房地產開發及銷售	-	人民幣 150,000,000	人民幣 150,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(9) 成都首創驛都置業有限公司(以下稱「成都驛都」)(iii)	成都市	房地產開發及銷售	-	美元 100,000,000	美元 100,000,000	-	55	55	-	-	60	60	-
(10) 天津首創新園置業有限公司(以下稱「天津新園」)(iii)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	55	-	-	60	60	-
(11) 天津首創新港置業有限公司(以下稱「天津新港」)(iii)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	55	-	-	60	60	-
(12) 無錫首創新東置業有限公司(以下稱「無錫新東」)	無錫市	房地產開發及銷售	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(13) 北京中環鑫融酒店管理有限公司(以下稱「中環鑫融」)	英屬維爾京群島	酒店經營與管理	-	美元 6,062,000	美元 6,062,000	75	25	75	25	75	25	75	25
(14) 北京創新建業地產投資有限公司(以下稱「創新建業」)	北京市	投資管理	-	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(15) 京津同城(天津)投資有限公司(以下稱「京津同城」)(i)	天津市	房地產開發	-	人民幣 250,000,000	人民幣 250,000,000	-	50	-	50	-	51	-	51
(16) 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司(以下稱「奧萊房山」)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 127,000,000	美元 127,000,000	-	99	-	99	-	99	-	99

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一) 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一零年十二月三十一日		
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(17) 北京首創中北基礎設施投資有限公司	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(18) 廣東冠昇置業有限公司	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	68	-	68	-	68	-	68
(19) 廣東榮信置業有限公司	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	68	-	68	-	68	-	68
(20) 廣東泉盛置業有限公司	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 10,000,000	美元 10,000,000	-	68	-	68	-	68	-	68
(21) 首置投資控股有限公司(以下稱「首置投資」)	香港	投資管理	人民幣 1,150,000,000	美元 9,900,000	美元 9,900,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(22) 北京商宜置業有限公司(以下稱「北京商宜」)(iv)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 10,310,000	人民幣 10,310,000	-	100	-	69	-	100	-	69
(23) 北京安順園房地產開發有限公司(以下稱「安順園」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	95	-	95	-	95	-	95
(24) 鎮江先基置業有限公司	鎮江市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-
(25) 浙江首信置業有限公司	湖州市	房地產開發及銷售	-	美元 24,500,000	美元 24,500,000	-	68	-	68	-	68	-	68
(26) 浙江華隆置業有限公司(以下稱「浙江華隆」)	湖州市	房地產開發及銷售	-	美元 67,000,000	美元 67,000,000	-	68	-	68	-	68	-	68
(27) 北京瑞元豐吉置業有限公司(以下稱「瑞元豐吉」)	北京市	房地產開發	-	人民幣 10,000,000	人民幣 10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(28) 首創天順基礎設施投資有限公司	北京市	房地產開發	-	人民幣 100,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-
(29) 南京寧淳基礎設施投資有限公司	南京市	基礎設施投資	-	人民幣 100,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-
(30) 海南奧特萊斯房地產開發有限公司(以下稱「海南奧萊開發」)	萬寧市	房地產開發	-	美元 14,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-
(31) 江陰啟悅置業有限公司	江陰市	房地產開發	-	美元 49,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-
(32) 三亞盛興偉業置業有限公司	三亞市	房地產開發及銷售	-	人民幣 100,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-
(33) 青島信立偉業房地產開發有限公司	青島市	房地產開發及銷售	-	人民幣 30,000,000	N/A	-	100	-	-	-	100	-	-

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一) 重要子公司情況(續)

- (i) 根據陽光城、重慶新石及京津同城的公司章程,本集團持有三家公司50%的股權但擁有控制權。
- (ii) 本集團於報告期內通過非同一控制下的企業合併取得子公司的有關信息見附註四(二)。
- (iii) 二零一一年度,本公司將持有的上述子公司全部股權轉讓給本集團全資持有的其他子公司,並將股權轉讓對價與長期股權投資成本差額確認為本公司當期投資收益(附註十二(19))。
- (iv) 本集團於報告期內與少數股東的股權交易的有關信息見附註五(27)。
- (v) 二零一一年九月,本公司與新加坡紫陽按出資比例共同為天津伴山增資。增資後天津伴山註冊資本由美元60,000,000元增加至美元89,000,000元。

(二) 非同一控制下的企業合併

- (1) 於二零一一年一月,本公司的子公司尚博雅及瑞元豐吉分別取得了新博城92%及8%的股權。新博城主要從事房地產開發業務。本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理。本次交易的購買日二零一一年一月二十五日為本集團實際取得新博城控制權的日期。

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下:

	人民幣 千元
合併成本合計	89,000
減:取得的可辨認淨資產公允價值	89,000
商譽	—

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二) 非同一控制下的企業合併(續)

(1) (續)

新博城於購買日的資產、負債及與收購相關的現金流量情況列示如下:

	公允價值 購買日	賬面價值 購買日	二零一零年 十二月三十一日
貨幣資金	684	684	684
應收款項	7,490	7,490	7,490
存貨	1,110,374	1,074,241	1,074,241
減: 應付賬款	622,921	622,921	622,921
其他應付款	302,579	302,579	302,579
應付職工薪酬	15	15	15
短期借款	95,000	95,000	95,000
遞延所得稅負債	9,033	-	-
淨資產	89,000	61,900	61,900
減: 少數股東權益	-	-	-
取得的淨資產	89,000		
以現金支付的對價	89,000		
減: 取得的被收購子公司的現金	(684)		
取得子公司支付的現金淨額	88,316		

本集團採用估值技術來確定新博城的資產負債於購買日的公允價值,主要資產的評估方法及其關鍵假設列示如下:

存貨的評估方法為假設開發法,評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、稅費等,使用的關鍵假設如下:

對已經銷售物業採用合同約定售價,對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二) 非同一控制下的企業合併(續)

(1) (續)

新博城自購買日至二零一一年十二月三十一日止期間的收入、淨虧損和現金流量列示如下:

	人民幣 千元
營業收入	—
淨虧損	13,840
經營活動現金淨流入	175,188
現金淨流入	298,946

- (2) 於二零一一年十月,本公司的子公司首創朝陽與陽光新業簽訂協議,分別取得了青島濱海、青島千千樹、煙台驪都、煙台驪臻以及煙台新業(以下統稱為「青島煙台項目公司」)100%的股權。青島煙台項目公司主要從事房地產開發業務。該交易於二零一一年十二月完成。本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理。本次交易的購買日二零一一年十二月三十一日為本集團實際取得青島煙台項目公司控制權的日期。

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下:

	人民幣 千元
合併成本—	
支付的現金	50,000
應付股權收購款(附註五(21))	185,770
合併成本合計	235,770
減:取得的可辨認淨資產公允價值	237,965
合併成本小於合併中取得的被購買方 可辨認淨資產公允價值份額的差額	(2,195)

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二) 非同一控制下的企業合併(續)

(2) (續)

青島煙台項目公司於購買日的資產、負債及與收購相關的現金流量情況列示如下:

	公允價值 購買日	賬面價值 購買日	二零一零年 十二月三十一日
貨幣資金	94,509	94,509	35,510
預付賬款	87,805	87,805	104,866
其他應收款	225,570	225,570	14,563
存貨	2,138,078	2,114,756	1,435,784
固定資產	1,214	1,214	1,347
長期待攤費用	277	277	499
減: 應付賬款	203,074	203,074	11,726
預收賬款	198,296	198,296	54,864
其他應付款	1,424,472	1,424,472	1,254,880
應交稅費	814	814	4,076
應付利息	917	917	708
應付職工薪酬	1,085	1,085	180
長期借款	475,000	475,000	218,000
遞延所得稅負債	5,830	-	-
淨資產	237,965	220,473	48,135
減: 少數股東權益	-	-	-
取得的淨資產	237,965		
以現金支付的對價	50,000		
減: 取得的被收購子公司的現金	(94,509)		
取得子公司收到的現金淨額	(44,509)		

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二) 非同一控制下的企業合併(續)

(2) (續)

本集團採用估值技術來確定青島煙台項目公司的資產負債於購買日的公允價值,主要資產的評估方法及其關鍵假設列示如下:

存貨的評估方法為假設開發法,評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、稅費等,使用的關鍵假設如下:

對已經銷售物業採用合同約定售價,對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

青島煙台項目公司自購買日至二零一一年十二月三十一日止期間的收入、淨虧損和現金流量列示如下:

	人民幣 千元
營業收入	—
淨虧損	—
經營活動現金淨流入	—
現金淨流入	—

五. 合併財務報表項目附註

(1). 貨幣資金

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
庫存現金	1,604	1,517
銀行存款	8,350,639	8,458,551
合計	8,352,243	8,460,068

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(1). 貨幣資金(續)

於二零一一年十二月三十一日,銀行存款中包括人民幣377,343,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣30,624,000元)的受限資金。其中,人民幣55,315,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣30,624,000元)為住戶按揭保證金,人民幣100,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)為銀行借款的抵押物(附註五23(c))。另外,根據中國內地部分地區(如北京、天津等地)相關監管機構頒布的預售資金監管辦法的規定,新開盤商品房申請預售許可證時須開立預售資金監管賬戶,商品房預售資金全部存入商品房預售資金監管專用賬戶;開發商須根據工程進度申請領用受監管資金,預售資金須優先用於工程建設。於二零一一年十二月三十一日,本集團賬面共有人民幣222,028,000元(二零一零年十二月三十一日:無)的銀行存款符合上述規定。

(2). 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應收賬款	143,831	389,208
減:壞賬準備	(3,844)	(3,844)
淨額	139,987	385,364

本集團大部分銷售以收取現金、預收款的方式進行,其餘銷售則根據合同約定的付款進度收取。

於二零一一年十二月三十一日,應收賬款總額中包括應收關聯方陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)的子公司成都紫瑞新麗有限公司(以下稱「紫瑞新麗」)和北京瑞景陽光物業管理有限公司(以下稱「瑞景陽光」)總計人民幣60,000,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣135,000,000元)(附註七(5)(a))。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 應收賬款(續)

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年以內	64,457	381,535
一到二年	71,701	-
三年以上	7,673	7,673
合計	143,831	389,208

應收賬款按類別分析如下:

	二零一一年十二月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %
單項金額重大	128,062	89	-	-	374,140	96	-	-
其他	15,769	11	(3,844)	24	15,068	4	(3,844)	26
合計	143,831	100	(3,844)	3	389,208	100	(3,844)	1

於二零一一年十二月三十一日,逾期但未發生減值損失的金額為人民幣160,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣160,000元),賬齡超過三年。逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,513,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣7,513,000元),賬齡超過三年,對應減值損失金額為人民幣3,844,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣3,844,000元)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 其他應收款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應收合營公司往來款	164,500	-
應收聯營公司往來款	34,089	105,554
土地投標保證金及其他保證金	417,194	19,700
紫瑞新麗產權代辦費及日常往來款	13,873	18,892
開發項目合作墊款	-	494,820
其他	178,801	173,382
合計	808,457	812,348
減：壞賬準備	(39,426)	(30,322)
淨額	769,031	782,026

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	二零一一年十二月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	573,836	71	-	-	663,245	82	-	-
一到二年	183,524	23	-	-	107,738	13	-	-
二到三年	11,469	1	-	-	1,109	-	-	-
三年以上	39,628	5	(39,426)	99	40,256	5	(30,322)	75
合計	808,457	100	(39,426)	5	812,348	100	(30,322)	4

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 其他應收款(續)

其他應收款按類別分析如下:

	二零一一年十二月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %
單項金額重大	613,996	80	-	-	742,891	95	-	-
其他	194,461	20	(39,426)	25	69,457	5	(30,322)	44
合計	808,457	100	(39,426)	5	812,348	100	(30,322)	4

(3). 預付款項

於二零一一年十二月三十一日,預付款項分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
預付銷售佣金	64,722	63,418
預付投資款	25,000	169,680
預付土地款、工程款及項目款	141,874	756,726
合計	231,596	989,824

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(3). 預付款項(續)

預付賬款按賬齡分析如下:

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	176,916	76	989,824	100
一年以上	54,680	24	-	-
合計	231,596	100	989,824	100

(4). 應收股利

	二零一零年		二零一一年	
	十二月三十一日	本年增加	本年減少	十二月三十一日
北京星泰房地產開發有限公司 (以下稱「星泰公司」)(i)	162,565	-	(162,565)	-
北京首創風度房地產開發有限 責任公司(以下稱「風度公司」)(i)	32,237	-	(32,237)	-
西安首創新開置業有限公司 (以下稱「西安新開」)	12,400	-	-	12,400
北京東海聯合投資發展有限公司	76,404	-	(17,772)	58,632
合計	283,606	-	(212,574)	71,032

(i) 該公司均為陽光新業之子公司。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(5). 存貨

存貨分類如下:

	二零一一年十二月三十一日			二零一零年十二月三十一日		
	賬面餘額	存貨 跌價準備	賬面價值	賬面餘額	存貨 跌價準備	賬面價值
開發成本	19,575,113	-	19,575,113	12,818,683	-	12,818,683
開發產品	2,884,226	-	2,884,226	2,284,708	-	2,284,708
開發中土地	102,718	-	102,718	266,956	-	266,956
庫存商品	4,172	-	4,172	4,172	-	4,172
低值易耗品	2,679	-	2,679	3,742	-	3,742
合計	22,568,908	-	22,568,908	15,378,261	-	15,378,261

本年度,本集團確認為開發產品銷售成本的存貨成本為人民幣4,513,231,000元(二零一零年度:人民幣3,800,681,000元)(附註五(31)(a))。

於二零一一年十二月三十一日的開發成本中,包含借款費用資本化的金額人民幣1,044,132,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣681,063,000元)。二零一一年度資本化率為6.94%(二零一零年度:5.92%)。

於二零一一年十二月三十一日,本集團開發產品中有賬面價值為人民幣1,012,690,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣1,010,835,000元)的房屋建築物抵押給銀行取得短期借款人民幣800,000,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣750,000,000元)(附註五(15))。

於二零一一年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣1,415,695,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣212,823,000元)的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣999,200,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣20,000,000元)(附註五(23)(c))。

於二零一一年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣6,907,326,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣4,132,315,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權抵押給銀行取得長期借款人民幣3,189,680,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣2,191,560,000元)(附註五(23)(c))。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(5). 存貨(續)

於二零一一年十二月三十一日,本集團銀行質押借款人民幣2,550,000,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣3,550,000,000元)由本集團於二零零三年簽署借款額度協議時的部分房地產開發項目的土地收益權作為質押(附註五(23)(d))。

於二零一一年十二月三十一日,本集團銀行質押借款人民幣155,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押(附註五(23)(f))。

本集團認為存貨的可變現淨值均不低於其賬面價值,故未計提存貨跌價準備。

存貨中,土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
位於中國內地—		
10 – 50年	2,347,956	2,568,070
50年以上	7,226,166	5,059,408
合計	9,574,122	7,627,478

(6). 其他流動資產

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
預繳稅金	811,378	643,281

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(7). 可供出售金融資產

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
可供出售權益工具(a)	112,480	140,615
減:可供出售金融資產減值準備	-	-
淨額	112,480	140,615
其中,上市類證券的市值	112,479	140,610

(a) 可供出售權益工具

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
上市類的權益工具		
- 中國內地	73,961	140,610
- 中國香港	38,518	-
非上市類的權益工具	1	5
合計	112,480	140,615

於二零一一年十二月三十一日,本集團持有的對中國內地上市公司陽光新業投資的賬面價值為人民幣73,961,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣140,610,000元),陽光新業註冊於中華人民共和國北京市,主要業務為房地產開發、自有商品房的租賃以及相關的諮詢服務等,本集團持有陽光新業普通股19,310,913股,佔其已發行普通股股份總數的2.6%。

於二零一一年十二月三十一日,本集團新增香港上市公司北京京能清潔能源電力股份有限公司(以下稱「北京京能清潔能源」)投資的賬面價值為人民幣38,518,000元(二零一零年十二月三十一日:無),北京京能清潔能源註冊於中華人民共和國北京市,主要從事燃氣熱電,風電,中小型水電及其他清潔能源業務等,本集團持有北京京能清潔能源普通股28,000,000股,佔其已發行普通股股份總數的0.5%。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
合營企業		
— 非上市公司(a)	286,419	125,897
聯營企業		
— 非上市公司(b)	1,340,778	1,293,492
小計	1,627,197	1,419,389
減: 長期股權投資減值準備	—	—
淨額	1,627,197	1,419,389

本集團不存在長期股權投資變現及收益收回的重大限制。

(a) 合營企業

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股 比例 %	表決權 比例 %	二零一一年十二月三十一日			二零一一年度	
						資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨利潤/ (虧損)
瀋陽吉天置業有限公司 (以下稱「瀋陽吉天」)	瀋陽市	房地產開發 及銷售	美元 40,000,000	50	50	1,429,380	1,159,080	270,300	402,587	18,508
首創嘉銘新城鎮投資 發展有限公司 (以下稱「首創嘉銘」)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 200,000,000	50	50	716,448	518,418	198,030	421	(1,970)
海南大樂城開發控股 有限公司(以下稱「海南大 樂城」)(i)	海口市	房地產開發 及銷售	人民幣 100,000,000	55	55	204,308	105,098	99,210	—	(780)

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

對合營企業投資列示如下:

	二零一零年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調 整的淨損益	轉自 聯營公司	二零一一年 十二月三十一日
瀋陽吉天	125,897	-	6,941	-	132,838
首創嘉銘	-	100,000	(985)	-	99,015
海南大樂城(i)	-	24,998	(429)	29,997	54,566
合計	125,897	124,998	5,527	29,997	286,419

(i) 二零一一年一月,本集團購買取得海南大樂城25%股權,交易完成後,本集團共持有海南大樂城55%的股權,但根據海南大樂城公司章程,本集團與其他股東共同控制海南大樂城的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。

(b) 聯營企業

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股 比例 %	表決權 比例 %	二零一一年十二月三十一日			二零一一年度	
						資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨利潤/ (虧損)
北京金網絡置業投資顧問 有限公司 (以下稱「金網絡」)(i)	北京市	物業銷售代 理	人民幣 5,000,000	14	14	55,234	530	54,704	150	15,565
北京首創金豐易居房地產 經紀有限公司 (以下稱「金豐易居」)	北京市	物業銷售代 理	人民幣 18,000,000	49.22	49.22	5,909	5,799	110	4,098	(500)
北京陽光苑房地產開發有限 公司(以下稱「陽光苑」)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 72,190,000	35	35	403,597	281,781	121,816	82,208	17,432
瀋陽首創新置業有限公司 (以下稱「瀋陽新資」)	瀋陽市	房地產開發 及銷售	美元 92,500,000	30	30	1,727,512	1,097,589	629,923	672,175	(15,905)
天津首創新青置業有限公司 (以下稱「天津新青」)	天津市	房地產開發 及銷售	美元 95,000,000	40	40	1,402,096	760,675	641,421	1,778	(4,324)

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業

註冊地	業務性質	註冊資本	持股 比例 %	表決權 比例 %	二零一一年十二月三十一日			二零一一年度	
					資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨利潤/ (虧損)
天津市 (以下稱「天津新明」)	房地產開發 及銷售	美元 95,000,000	40	40	1,365,663	680,349	685,314	192,240	26,204
北京金融街國際酒店 有限公司 (以下稱「金融街酒店」)(ii)	酒店經營與 管理	美元 5,640,000	59.5	33	924,039	1,002,109	(78,070)	178,025	(28,725)
西安新開	房地產開發 及銷售	美元 165,000,000	40	40	2,676,570	1,224,473	1,452,097	1,254,269	199,161
佳雅集團有限責任公司 (以下稱「佳雅集團」)	投資管理	美元 10,000	20	20	25	19	6	-	(20)
奧特萊斯(中國)有限公司 (以下稱「奧萊(中國)」)	投資管理	美元 2,000,000	20	20	381,351	376,160	5,191	-	(6,640)
北京奧萊創新商業管理 有限公司 (以下稱「奧萊創新」)	企業管理及 物業管理	人民幣 1,000,000	38	38	7,041	1,234	5,807	-	(4,152)

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

(ii) 根據章程,本公司直接及間接持有金融街酒店59.5%的股權,享有34%的收益權,在董事會中佔少數席位,而董事會負責決定該公司日常業務過程中的財政決策,故此該公司被分類為聯營企業。

財務報表附註

二零一一年度（除特別註明外，金額單位為人民幣千元）

五. 合併財務報表項目附註（續）

(8). 長期股權投資（續）

(b) 聯營企業（續）

對聯營企業投資列示如下：

	二零一零年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調 整的淨損益	現金股利	轉為 合營公司	二零一一年 十二月三十一日
金網絡	7,440	-	2,179	(1,960)	-	7,659
金豐易居	301	-	(246)	-	-	55
陽光苑	36,535	-	6,101	-	-	42,636
瀋陽新資	193,749	-	(6,158)	-	-	187,591
天津新青	258,295	-	(4,139)	-	-	254,156
天津新明	263,643	-	6,392	-	-	270,035
金融街酒店(iii)	-	-	-	-	-	-
西安新開	501,175	-	74,224	-	-	575,399
佳雅集團	10	-	(4)	-	-	6
奧萊（中國）	2,347	-	(1,328)	-	-	1,019
奧萊創新	-	3,800	(1,578)	-	-	2,222
海南大樂城 （附註五(8)(a)）	29,997	-	-	-	(29,997)	-
合計	1,293,492	3,800	75,443	(1,960)	(29,997)	1,340,778

(iii) 金融街酒店因連續虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面價值減記為零。本年度未確認的投資損失為人民幣9,767,000元（二零一零年度：人民幣4,320,000元），於二零一一年十二月三十一日，累計未確認的投資損失額為人民幣14,087,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣4,320,000元）。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 投資性房地產

	房屋及 建築物	土地使用權	合計
原價			
二零一零年十二月三十一日	286,474	615,025	901,499
本年增加	334,038	84,018	418,056
本年減少	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	620,512	699,043	1,319,555
累計折舊、攤銷			
二零一零年十二月三十一日	-	(7,609)	(7,609)
本年計提	(62)	(15,416)	(15,478)
本年減少	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	(62)	(23,025)	(23,087)
減值準備			
二零一零年十二月三十一日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年減少	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	-	-	-
淨值			
二零一一年十二月三十一日	620,450	676,018	1,296,468
二零一零年十二月三十一日	286,474	607,416	893,890

於二零一一年十二月三十一日,本集團部分投資性房地產尚在建造中,本集團將土地使用權攤銷金額人民幣15,375,000元予以資本化(二零一零年十二月三十一日:人民幣7,609,000元)。

於二零一一年十二月三十一日的投資性房地產中,包含借款費用資本化的金額人民幣78,453,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣18,607,000元)。二零一一年度資本化率為8.25%(二零一零年度:5.79%)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 投資性房地產(續)

於二零一一年十二月三十一日,本集團投資性房地產中有賬面價值為人民幣476,015,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣476,004,000元)的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣999,200,000元(二零一零年十二月三十一日:授信額度人民幣600,000,000元)(附註五(23)(c))。

於二零一一年十二月三十一日,本集團投資性房地產中有賬面原值分別為人民幣100,240,000元(二零一零年十二月三十一日:無)和人民幣303,786,000元(二零一零年十二月三十一日:無)的土地使用權及相關房屋及建築物抵押並已取得信託貸款人民幣400,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)(附註五(15))。

投資性房地產中,土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
位於中國內地— 10 – 50年	676,018	607,416

二零一一年度,本集團上述投資性房地產取得的租金收入為人民幣13,000,000元(二零一零年度:無),直接支出為零元(二零一零年度:無)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(10). 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
二零一零年十二月三十一日	674,266	43,828	34,257	752,351
本年增加	-	7,311	4,723	12,034
本年因收購子公司而增加	-	659	555	1,214
本年減少	-	(498)	(2,023)	(2,521)
二零一一年十二月三十一日	674,266	51,300	37,512	763,078
累計折舊				
二零一零年十二月三十一日	(179,183)	(19,606)	(24,207)	(222,996)
本年計提	(27,566)	(8,827)	(5,228)	(41,621)
本年減少	-	496	1,959	2,455
二零一一年十二月三十一日	(206,749)	(27,937)	(27,476)	(262,162)
減值準備				
二零一零年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	-	-	-	-
淨值				
二零一一年十二月三十一日	467,517	23,363	10,036	500,916
二零一零年十二月三十一日	495,083	24,222	10,050	529,355

於二零一一年十二月三十一日,淨值為人民幣405,094,000元(原值為人民幣601,431,000元)的房屋及建築物(二零一零年十二月三十一日:淨值為人民幣430,919,000元(原值為人民幣601,431,000元))作為人民幣393,234,000元的長期借款(二零一零年十二月三十一日:人民幣240,000,000元)(附註五(23)(c))的抵押物。

二零一一年度計入營業成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣25,825,000元和人民幣15,796,000元(二零一零年度:人民幣25,825,000元和人民幣14,041,000元)。

財務報表附註

二零一一年度（除特別註明外，金額單位為人民幣千元）

五. 合併財務報表項目附註（續）

(11). 無形資產

	二零一零年			二零一一年		累計攤銷額
	原始金額	十二月三十一日	本年攤銷	本年轉出	十二月三十一日	
土地使用權	52,283	43,743	(1,046)	-	42,697	(9,585)
減：無形資產減值準備	-	-	-	-	-	-

二零一一年度，無形資產的攤銷金額為人民幣1,046,000元（二零一零年度：人民幣1,046,000元），其中計入當期損益的金額為人民幣1,046,000元（二零一零年度：人民幣1,046,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，淨值為人民幣42,697,000元（原值為人民幣52,283,000元）的土地使用權（二零一零年十二月三十一日：淨值為人民幣43,743,000元（原值為人民幣52,283,000元）作為人民幣393,234,000元長期借款（二零一零年十二月三十一日：人民幣240,000,000元）（附註五(23)(c)）的抵押物。

土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
位於中國內地— 10 – 50年	42,697	43,743

(12). 長期應收款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應收聯營公司往來款（附註七(5)(c)）	603,877	395,453
北京萬築房地產開發有限公司（以下稱「北京萬築」）(i)	220,290	-
合計	824,167	395,453

- (i) 根據本公司與合作方簽訂的協議，擬以增資方式取得北京萬築30%股權，參與房山項目建設，公司與合作方需按股權比例共同以股東借款形式承擔項目運營所需資金，據此，本公司向北京萬築提供借款人民幣220,290,000元，按照銀行同期貸款利率計息，並以合作方持有的30%股權及其派生的權益為質押。截至二零一一年十二月三十一日，增資事宜仍在進行中。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(13). 其他非流動資產

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
預付投資性房地產工程款	172,770	-

(14). 資產減值準備

	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少		二零一一年 十二月三十一日
			轉回	轉銷	
壞賬準備					
其中:					
應收賬款壞賬準備	3,844	-	-	-	3,844
其他應收款壞賬準備	30,322	9,104	-	-	39,426
合計	34,166	9,104	-	-	43,270

(15). 短期借款

	幣種	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
信託借款	人民幣	1,200,000	750,000
銀行借款	人民幣	60,000	-
合計	人民幣	1,260,000	750,000

於二零一一年十二月三十一日,短期借款人民幣800,000,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣750,000,000元)系由本集團以開發產品中的房屋建築物作為抵押借入(附註五(5))。

於二零一一年十二月三十一日,短期借款人民幣400,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系由本集團以投資性房地產中的土地使用權及相關房屋及建築物作為抵押借入(附註五(9))。

於二零一一年十二月三十一日,短期借款人民幣60,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系由本集團擔保借入。

二零一一年度,短期借款的加權平均年利率為9.85%(二零一零年度:6.02%)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(16). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年以內	2,752,337	1,999,457
一年以上	61,251	14,853
合計	2,813,588	2,014,310

(17). 預收款項

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
開發項目預售款	7,754,766	7,323,768
酒店預收款	13,988	13,066
合計	7,768,754	7,336,834

開發項目預售款項主要為本集團部分房地產開發項目的預售房款,鑒於項目尚未交付使用,未結轉收入。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(18). 應付職工薪酬

	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	49,026	277,813	(222,388)	104,451
職工福利費	302	1,446	(1,325)	423
社會保險費	7,135	29,743	(34,785)	2,093
其中：醫療保險費	271	8,612	(8,127)	756
基本養老保險	336	17,557	(17,004)	889
年金繳費	6,510	1,271	(7,413)	368
失業保險費	11	1,085	(1,066)	30
工傷保險費	7	556	(536)	27
生育保險費	-	662	(639)	23
住房公積金	-	10,550	(9,933)	617
工會經費和職工教育經費	3,446	3,629	(2,369)	4,706
董事薪金	44,823	10,251	(46,206)	8,868
其他	7	198	(8)	197
合計	104,739	333,630	(317,014)	121,355

(19) 應交稅費

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應交企業所得稅	496,294	336,701
應交土地增值稅	1,095,912	850,428
應交營業稅	125,286	200,582
其他	23,441	18,774
合計	1,740,933	1,406,485

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(20). 應付股利

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
新加坡紫陽	220,839	422,157
Reco Camellia Pte Ltd. (以下稱「Reco Camellia」)	294,042	294,042
Reco Hibiscus Pte Ltd. (以下稱「Reco Hibiscus」)	285,764	230,850
陽光綜合	8,535	—
首創集團	55,986	—
國開金融有限責任公司(以下稱「國開金融」)	14,000	—
北京嘉源宏業投資管理有限公司(以下稱「嘉源宏業」)	5,581	—
合計	884,747	947,049

(21). 其他應付款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應付聯營公司往來款	1,160,318	170,582
應付合營公司往來款	7,800	—
代收契稅及維修基金	98,844	75,658
投標保證金	23,948	46,409
應付股權轉讓款(附註四(二)(2))	185,770	369,500
子公司少數股東貸款(a)	135,383	56,714
購房訂金	43,429	112,243
應付日常經營往來款	402,879	62,637
子公司應付陽光新業往來款(b)	605,734	—
子公司應付北京宏誠展業房地產開發有限公司 (以下稱「宏誠展業」)往來款(b)	19,285	—
應付其他資金拆借款	183,024	28,805
其他	35,536	131,153
合計	2,901,950	1,053,701

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(21). 其他應付款(續)

- (a) 於二零一一年十二月三十一日,子公司少數股東借款為成都新資向新加坡紫陽及尚博地向北京匯天偉業投資管理有限公司(以下稱「北京匯天偉業」)借款。其中,成都新資向新加坡紫陽借款本金人民幣56,714,000元,不計息,無固定還款期限,無擔保無質押;尚博地向北京匯天偉業借款本金人民幣75,656,000元,利率按照中國人民銀行公佈的同期貸款利率上浮10%,無固定還款期限,無擔保無質押。
- (b) 該往來款為本集團二零一一年通過企業合併取得的青島煙台項目公司(附註四(二)(2))應付其原股東陽光新業和宏誠展業(陽光新業全資子公司)的往來款,該款項不計利息,無固定還款期,無抵押擔保。

(22). 一年內到期的非流動負債

	幣種	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(a)	人民幣	3,375,640	1,330,000
一年內到期的子公司少數股東借款(b)	美元	205,882	223,111
合計		3,581,522	1,553,111

- (a) 本集團一年內到期的長期借款參見附註五(23)。
- (b) 於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日,子公司少數股東借款為天津新創向新加坡紫陽及陽光城向Reco Camellia借款。其中,天津新創兩筆借款,本金和利率分別為12,375,000美元和6.336%及17,300,000美元和6.633%;陽光城借款本金和利率為3,000,000美元和6.336%。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(23). 長期借款

	幣種	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民幣	30,000	—
擔保借款, 其中:			
— 保證(b)	人民幣	35,000	—
	美元	110,193	—
— 抵押(c)	人民幣	4,498,880	2,451,560
	美元	183,234	—
— 質押(d)	人民幣	2,550,000	3,550,000
— 信託(e)	人民幣	1,657,620	1,807,620
— 保證、質押(f)	人民幣	310,000	—
小計		9,374,927	7,809,180
減: 一年內到期的長期借款, 其中:			
信用借款(a)		(2,000)	—
擔保借款, 其中:			
— 保證(b)	人民幣	(35,000)	—
— 抵押(c)	人民幣	(731,020)	(130,000)
— 質押(d)	人民幣	(1,000,000)	(1,000,000)
— 信託(e)	人民幣	(1,607,620)	(200,000)
小計		(3,375,640)	(1,330,000)
淨額		5,999,287	6,479,180

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(23). 長期借款(續)

於二零一一年十二月三十一日,長期借款包括:

(a) 信用借款

於二零一一年十二月三十一日,銀行借款人民幣30,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系由本集團取得的信用借款,利息每三個月支付一次,本金應於二零一六年前分期償還。其中,人民幣2,000,000元應於一年內分筆償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

(b) 保證借款

於二零一一年十二月三十一日,人民幣和美元的保證借款共折合人民幣145,193,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系由本公司為子公司提供擔保借入,利息每三個月支付一次,本金應於二零一四年二月前分期償還。其中人民幣35,000,000元本金應於二零一二年十二月償還,故在財務報表中列示為一年到期的長期借款。

(c) 抵押借款

於二零一一年十二月三十一日,銀行借款人民幣999,200,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣20,000,000元)系以本公司的子公司開發成本中的土地使用權(附註五(5))及投資性房地產中的土地使用權作為抵押(附註五(9)),利息每三個月支付一次,本金應於二零二零年十二月前分期償還。其中人民幣60,000,000元本金應於二零一二年十二月一日償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

於二零一一年十二月三十一日,銀行借款人民幣3,189,680,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣2,191,560,000元)系以本公司子公司開發成本中的土地使用權及相關房地產開發項目收益權作為抵押(附註五(5)),利息每三個月支付一次。其中,人民幣73,000,000元本金應於二零一二年一月二十八日償還;人民幣85,680,000元本金應於二零一二年四月二十日償還;人民幣150,000,000元本金應於二零一二年七月三十一日償還;人民幣264,340,000元本金應於二零一二年十二月二十一日償還;人民幣68,000,000元本金應於二零一二年十二月三十一日償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款,其餘本金將於二零一三年至二零一五年分期償還。

於二零一一年十二月三十一日,人民幣和美元銀行借款共折合人民幣393,234,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣240,000,000元)系以本公司子公司的房屋及建築物(附註五(10))以及無形資產的土地使用權(附註五(11))作抵押。其中人民幣210,000,000元的長期借款的利息每三個月支付一次,本金應於二零一八年一月二十八日前分十年償還;其中人民幣30,000,000元應於二零一二年一月二十八日償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款;另外折合人民幣183,234,000元的美元長期借款的利息為倫敦銀行同業拆借利率上浮1.8%,本金於二零一四年三月三十日前分期償還。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(23). 長期借款(續)

(c) 抵押借款

於二零一一年十二月三十一日,銀行借款人民幣100,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系以本公司用銀行存款人民幣100,000,000元為臨時抵押物獲得,於二零一二年二月本公司已經完成以子公司的土地使用權為抵押物的置換。利息每三個月支付一次,本金應於二零一三年十二月償還。

(d) 質押借款

於二零一一年十二月三十一日,銀行借款人民幣2,550,000,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣3,550,000,000元)系由本集團於二零零三年簽署借款額度協議時的部分房地產開發項目的土地收益權作為質押(附註五(5)),利息每三個月支付一次,本金應於二零一四年前分期償還。其中,人民幣1,000,000,000元應於二零一二年分筆償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

(e) 信託借款

於二零一一年十二月三十一日,長期借款人民幣500,000,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣700,000,000元)為本公司以對子公司的其他應收款作為質押借入的信託借款,本公司為該項其他應收款的歸還提供連帶保證,該內部其他應收款在本集團合併財務報表中已經抵銷。該借款利息每三個月支付一次,本金應於二零一二年三月前分期償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

於二零一一年十二月三十一日,長期借款人民幣282,620,000元系由第三方提供擔保(二零一零年十二月三十一日:人民幣282,620,000元),利息每三個月支付一次,本金應於二零一二年六月償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

於二零一一年十二月三十一日,長期借款人民幣825,000,000元系由本集團以持有的奧萊廣東95%股權作為質押借入(二零一零年十二月三十一日:人民幣825,000,000元),利息每三個月支付一次,本金應於二零一二年八月償還,故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

於二零一一年十二月三十一日,長期借款人民幣50,000,000元系本公司為子公司提供擔保取得的信託借款(二零一零年十二月三十一日:無),利息每三個月支付一次,本金應於二零一三年六月償還。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(23). 長期借款(續)

(f) 保證、質押借款

於二零一一年十二月三十一日,本集團保證、質押借款為人民幣310,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)。其中,人民幣155,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系由本公司為子公司提供擔保借入,人民幣155,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)系由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押(附註五(5)),利息每三個月支付一次,本金應於二零一七年四月前分期償還。

於二零一一年度,長期借款的加權平均年利率為6.57%(二零一零年度:5.53%)。

(24). 應付債券

	二零一零年 十二月三十一日	本期增加	本期減少	二零一一年 十二月三十一日
公司債券	989,211	1,145,763	-	2,134,974

- (a) 於二零零九年八月十日,本公司收到中國證監會證監許可【2009】764號《關於核准首創置業股份有限公司公開發行公司債券的批復》,核准本公司向社會公開發行面值不超過人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

於二零零九年九月二十四日,本公司發行人民幣1,000,000,000元公司債券,扣除相關承銷發行費用後,本公司實際收到債券淨額為人民幣986,000,000元。該債券期限為5年,採用單利按年計息,固定年利率為6.5%,每年付息一次,到期一次性償還本金並支付最後一期利息。於二零一一年十二月三十一日,上述公司債券淨值為人民幣991,872,000元。

本次募集資金中人民幣200,000,000元用於償還國家開發銀行借款,剩餘資金用以補充公司流動資金。

上述公司債券由首創集團提供存續期間及到期日起180日內不可撤銷全額連帶責任保證擔保。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(24). 應付債券

- (b) 於二零一一年二月十四日,本公司的全資子公司首置投資發行人民幣1,150,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後,本公司實際收到債券淨額為人民幣1,140,078,000元。該債券期限為三年,採用單利計息,固定利率為4.75%,每半年付息一次,到期一次性償還本金並支付最後一期利息。本次募集資金主要用於境外的房地產項目股權收購與投資及一般公司營運資金。上述債券由本公司就債券本息償還以及相關費用提供連帶責任保證擔保。

(25). 遞延所得稅資產和負債

(a) 未經抵消的遞延所得稅資產

遞延所得稅資產

	二零一一年 十二月三十一日		二零一零年 十二月三十一日	
	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異
資產減值準備	8,276	33,104	6,000	24,000
預提工資及其他成本費用	75,580	302,320	131,966	527,864
累計虧損	66,124	264,496	45,443	181,772
抵消內部未實現利潤	67,440	269,760	19,025	76,100
合計	217,420	869,680	202,434	809,736

於二零一一年十二月三十一日,本集團未對可抵扣虧損人民幣414,979,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣198,901,000元)確認相關的遞延所得稅資產人民幣103,745,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣49,725,000元)。上述可抵扣虧損之到期日分佈如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年以內	31,194	23,322
一到二年	8,445	31,194
二到三年	80,793	8,445
三到四年	55,147	80,793
四年以上	239,400	55,147
合計	414,979	198,901

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(25). 遞延所得稅資產和負債(續)

(a) 未經抵消的遞延所得稅資產(續)

於二零一一年十二月三十一日,本集團未對資產減值損失人民幣10,166,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣10,166,000元)確認相關的遞延所得稅資產人民幣2,542,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣2,542,000元)。

(b) 未經抵消的遞延所得稅負債

	二零一一年 十二月三十一日		二零一零年 十二月三十一日	
	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異
可供出售金融資產公允價值變動	8,305	33,225	24,752	99,008
非同一控制下企業合併	140,248	560,992	128,304	513,216
資本化利息	23,004	92,016	25,505	102,020
合計	171,557	686,233	178,561	714,244

(c) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	188,913	168,912
遞延所得稅負債淨額	143,050	145,039

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(26). 股本

	股數(千股)	股本(千元)
已發行及繳足股本:		
於二零一一年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960
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

(27). 資本公積

	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
股本溢價(a)	1,028,215	-	(102,949)	925,266
其他資本公積,包括:				
可供出售金融資產公允價值變動	74,258	-	(49,340)	24,918
發起人承諾補償土地增值稅	35,974	-	-	35,974
分步實現的企業合併原持有 部分公允價值增值部分	95,538	-	-	95,538
合計	1,233,985	-	(152,289)	1,081,696

	二零零九年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一零年 十二月三十一日
股本溢價(b)	1,027,403	812	-	1,028,215
其他資本公積,包括:				
可供出售金融資產公允價值變動	113,923	-	(39,665)	74,258
發起人承諾補償土地增值稅	35,974	-	-	35,974
分步實現的企業合併原持有 部分公允價值增值部分	110,482	-	(14,944)	95,538
合計	1,287,782	812	(54,609)	1,233,985

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(27). 資本公積(續)

- (a) 於二零一一年四月,本集團與AG BCL, LLC簽署股權轉讓協議,購買了AG BCL, LLC持有的AG Wuxi Residential SRL(以下稱「AG Wuxi」)100%的股權,本次購買的對價為美元16,000,000元,本集團相應取得了AG Wuxi持有的本集團子公司江蘇首創40%的股權。該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例40%計算應享有子公司自合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額,調整了合併財務報表中的資本公積人民幣48,867,000元。該交易完成後,江蘇首創成為本集團的全資子公司。

於二零一一年八月,本集團與北京誠信乾坤投資管理公司(以下稱「北京誠信乾坤」)簽署股權轉讓協議,購買了北京誠信乾坤所持有的北京商宜31.04%的股權,本次購買的對價為人民幣47,500,000元,該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日開始持續計算的淨資產份額之間的差額,調整了合併財務報表中的資本公積人民幣70,409,000元。該交易完成後,北京商宜成為本集團的全資子公司。

於二零一一年十二月,本集團將所持有的原全資子公司尚博地的49%股權,以人民幣29,301,000元對價轉讓給北京匯天偉業,同時按比例結轉相等金額的長期股權投資成本。北京匯天偉業支付的現金對價人民幣29,301,000元高於49%股權對應的應享有尚博地淨資產份額的差額相應調整合併財務報表中資本公積人民幣16,327,000元。該交易完成後,本公司仍持有尚博地51%的股權,並繼續擁有其控制權。

- (b) 於二零一零年五月,本集團與國開金融簽署股權轉讓協議,轉讓了本集團持有的京津同城40%的股權,本次處置的對價為人民幣20,000,000元,該處置收入與按照出售的40%股權對應的應享有京津同城淨資產份額的差額相應,調整合併財務報表中的資本公積人民幣812,000元。該交易完成後,本公司持有京津同城50%的股權,但仍擁有其控制權。

財務報表附註

二零一一年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(28). 盈餘公積

	二零一零年 十二月三十一日	本年提取	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	146,034	184,197	-	330,231

	二零零九年 十二月三十一日	本年提取	本年減少	二零一零年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	105,978	40,056	-	146,034

根據《中華人民共和國公司法》、本公司章程及董事會的決議, 本公司按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金, 當法定盈餘公積金累計額達到股本的50%以上時, 可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損, 或者增加股本。二零一一年度, 本公司計提法定盈餘公積人民幣184,197,000元 (二零一零年度: 人民幣40,056,000元)。

本公司任意盈餘公積金的提取額由董事會提議, 經股東大會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加股本, 二零一一年度, 本公司未計提任意盈餘公積金 (二零一零年度: 無)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(29). 未分配利潤

	二零一一年度	二零一零年度
年末已提議但尚未派發的股利	385,312	365,033
當年宣告派發的股利合計	365,033	223,076

於二零一一年十二月三十一日,未分配利潤中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣642,523,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣404,145,000元),其中本年度,子公司計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣238,378,000元(二零一零年度:人民幣107,133,000元)。

根據二零一零年三月二十九日股東大會決議,本公司向全體股東派發二零零九年度現金股利,每股人民幣0.11元,按已發行股份2,027,960,000股計算,派發現金股利共計人民幣223,076,000元。

根據二零一一年五月九日股東大會決議,本公司向全體股東派發二零一零年度現金股利,每股人民幣0.18元,按已發行股份2,027,960,000股計算,派發現金股利共計人民幣365,033,000元。

在二零一二年三月十九日舉行的董事會會議上,董事會建議擬派二零一一年末期股息每股人民幣0.19元,合計人民幣385,312,000元。該股利分配將在二零一二年四月二十六日舉行的年度股東大會經股東審批。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(30). 少數股東權益

歸屬於各子公司少數股東的少數股東權益:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
天津伴山	393,158	203,888
陽光城	217,097	211,058
安華世紀	146,144	137,764
天津新創	104,769	103,878
天津新園	332,287	295,137
天津新港	294,518	297,874
江蘇首創	-	50,559
成都新資	117,732	117,816
成都驛都	318,231	322,126
重慶新石	337,001	343,092
京津同城	93,543	124,962
融金公司	22,251	22,251
尚博地	11,853	-
奧萊廣東	164,658	168,206
其他	7,588	4,970
合計	2,560,830	2,403,581

(31). 營業收入和營業成本

	二零一一年度	二零一零年度
主營業務收入(a)	7,480,141	6,492,649
其他業務收入(b)	43,180	1,146
合計	7,523,321	6,493,795

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(31). 營業收入和營業成本 (續)

	二零一一年度	二零一零年度
主營業務成本(a)	4,613,997	3,894,525
其他業務成本(b)	420	2,835
合計	4,614,417	3,897,360

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一一年度		二零一零年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售及相關諮詢服務	7,377,600	4,513,231	6,404,370	3,803,989
酒店經營	102,541	100,766	88,279	90,536
合計	7,480,141	4,613,997	6,492,649	3,894,525

以前年度,本集團以買方辦理房屋交接手續當日為銷售物業的風險和收益轉移時點。自2011年11月1日起,物業所有權以及與所有權相關的風險和收益轉移時點為交房通知單約定的最後交付期限第二日和買方實際辦理房屋交付手續的較早日。

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一一年度		二零一零年度	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
租賃及其他業務	43,180	420	1,146	2,835

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(32). 營業稅金及附加

	二零一一年度	二零一零年度
營業稅	416,331	342,229
土地增值稅	365,051	469,478
其他	35,400	21,200
合計	816,782	832,907

(33). 財務費用／(收入)

	二零一一年度	二零一零年度
利息支出	854,305	399,221
其中：銀行借款	418,491	244,034
信託借款	270,279	68,851
公司債券	119,596	65,662
其他負債	45,939	20,674
長期應收款折現	9,124	49,716
減：資本化利息支出	(800,874)	(348,367)
利息支出淨額	62,555	100,570
利息收入	(78,215)	(63,624)
匯兌損益，淨額	4,984	(5,685)
其他	28,890	5,389
淨額	18,214	36,650

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(33). 財務費用／(收入)(續)

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日		二零一零年 十二月三十一日	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	372,917	435,814	232,024	155,187
最後一期還款日在五年之後的借款	45,574	-	12,010	-
合計	418,491	435,814	244,034	155,187

(34). 資產減值損失

	二零一一年度	二零一零年度
計提壞賬準備	9,104	1,203

(35). 投資收益

	二零一一年度	二零一零年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	96,973	(4,551)
子公司轉讓損失	-	(396)
出售可供出售金融資產收益-上市的權益工具	1,318	32,979
可供出售金融資產股利收益-上市的權益工具	-	2,835
分步實現業務合併原持股比例按公允價值 調整產生的收益	-	19,891
其他	-	(7,104)
合計	98,291	43,654

財務報表附註

二零一一年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(35). 投資收益 (續)

本集團不存在投資收益匯回的重大限制。

本集團二零一一年度產生於上市類投資和非上市類投資的投資收益分別為人民幣1,318,000元和人民幣96,973,000元 (二零一零年: 人民幣32,979,000元和人民幣10,675,000元)。

(36). 折舊、攤銷及其他運營費用

	二零一一年度	二零一零年度
固定資產折舊	41,621	39,866
無形資產攤銷	1,046	1,046
投資性房地產攤銷	103	—
長期待攤費用	273	—
員工福利	191,892	94,955
審計費	8,550	6,968
經營租賃租金	1,462	481

(37). 所得稅費用

本集團於二零一一年度並無任何香港應納稅所得額, 故並無計提任何香港所得稅 (二零一零年度: 無)。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額:

	二零一一年度	二零一零年度
當期所得稅	473,339	463,154
遞延所得稅	(17,487)	(87,923)
合計	455,852	375,231

財務報表附註

二零一一年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(37). 所得稅費用 (續)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	二零一一年度	二零一零年度
利潤總額	1,635,891	1,436,156
按適用稅率25%計算的所得稅	408,973	359,039
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(24,243)	1,138
非應納稅收入	-	(12,238)
不得扣除的成本、費用和損失	11,272	13,091
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	-	304
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	59,850	13,897
所得稅費用	455,852	375,231

(38). 每股收益

基本每股收益以歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一一年度	二零一零年度
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	955,062	918,155
本公司發行在外普通股的加權平均數 (千股)	2,027,960	2,027,960
基本每股收益 (人民幣分每股)	47	45
其中：		
— 持續經營基本每股收益	47	45
— 終止經營基本每股收益	-	-

本公司不存在稀釋性潛在普通股，稀釋每股收益與基本每股收益相等。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(39). 其他綜合收益

	二零一一年度	二零一零年度
可供出售金融資產公允價值變動產生的損失	(64,465)	(19,908)
前期計入其他綜合收益當期轉入損益	(1,321)	(32,979)
減:產生的所得稅影響	16,446	13,222
小計	(49,340)	(39,665)
分步實現的企業合併原持有部分公允價值增值部分	-	(29,888)
外幣報表折算差異	3,299	(661)
合計	(46,041)	(70,214)

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(40). 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一一年度	二零一零年度
淨利潤	1,180,039	1,060,925
加: 資產減值準備(附註五(34))	9,104	1,203
固定資產折舊(附註五(10))	41,621	39,866
無形資產攤銷(附註五(11))	1,046	1,046
長期待攤費用的攤銷	273	-
投資性房地產的攤銷	103	-
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產的收益	(83)	(266)
財務費用	64,269	94,885
投資收益(附註五(35))	(98,291)	(43,654)
合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認 淨資產公允價值份額的差額 (附註四(二)(2))	(2,195)	(5,264)
遞延所得稅資產增加	(19,997)	(110,246)
遞延所得稅負債的(減少)/增加	(406)	22,323
存貨的增加	(2,934,702)	(2,059,258)
分步實現的企業合併資產價值隨相關 資產處置轉出	-	(39,850)
受限制現金的(增加)/減少(附註五(1))	(346,719)	66,687
經營性應收項目的減少	1,245,524	263,290
經營性應付項目的增加	430,174	2,273,811
經營活動產生的現金流量淨額	(430,240)	1,565,498

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(40). 現金流量表附註(續)

(b) 現金淨變動情況

	二零一一年度	二零一零年度
現金的年末餘額	7,974,900	8,429,444
減: 現金的年初餘額	(8,429,444)	(4,879,372)
現金淨(減少)/增加額	(454,544)	3,550,072

(c) 現金

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
貨幣資金(附註五(1))	8,352,243	8,460,068
減: 受到限制的存款(附註五(1))	(377,343)	(30,624)
現金年末餘額	7,974,900	8,429,444

(d) 取得或處理子公司

二零一一年度,本集團取得子公司相關的現金流量情況參見附註四(二)。

二零一一年度,本集團未發生處置子公司交易。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息

本集團的報告分部是提供不同產品或服務、或在不同地區經營的業務單元。由於各種業務或地區需要不同的技術和市場戰略,因此,本集團分別獨立管理各個報告分部的生產經營活動,分別評價其經營成果,以決定向其配置資源並評價其業績。

本集團有5個報告分部,分別為:

- 北京分部,負責在北京地區進行房地產開發銷售業務
- 天津分部,負責在天津地區進行房地產開發銷售業務
- 成渝分部,負責在成渝地區進行房地產開發銷售業務
- 其他分部,負責在其他地區進行房地產開發銷售業務,主要包括本集團位於無錫、瀋陽、西安、佛山、湖州等地區的房地產開發銷售業務
- 酒店分部,負責酒店業務並提供相應服務

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的分部業績如下:

	房地產開發銷售業務					未分配的金額	分部間抵銷	合計
	北京	天津	成渝	其他	酒店業務			
對外交易收入	3,153,273	3,183,075	821,900	262,532	102,541	-	-	7,523,321
分部間交易收入	-	-	-	69,550	-	-	(69,550)	-
利息收入	95,077	87,476	41,103	84,872	214	337,322	(567,849)	78,215
利息費用	(186,098)	(73,508)	(6,131)	(139,440)	(13,008)	(270,922)	626,552	(62,555)
對聯營和合營企業的投資收益	-	2,253	-	94,720	-	-	-	96,973
資產減值損失計提	(9,104)	-	-	-	-	-	-	(9,104)
折舊費和攤銷費	(4,612)	(442)	(749)	(4,862)	(25,883)	(6,222)	-	(42,770)
利潤/(虧損)總額	683,750	663,752	164,471	29,943	(15,295)	69,270	40,000	1,635,891
所得稅費用	(226,761)	(163,608)	(39,543)	(9,143)	-	(6,797)	(10,000)	(455,852)
淨利潤/(虧損)	456,989	500,144	124,929	20,799	(15,295)	62,473	30,000	1,180,039
資產總額	22,196,771	8,586,513	6,546,569	23,845,274	586,175	18,666,205	(42,716,389)	37,711,118
對聯營企業和合營企業的長期股權投資	-	524,191	-	1,103,006	-	-	-	1,627,197
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	159,895	540	216	250,002	275	5,395	-	416,323

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息(續)

二零一一年度,本集團無來自其他國家的交易收入,以及來自單一重要客戶的交易收入。

二零一一年十二月三十一日,本集團無位於其他國家的非流動資產。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的分部業績如下:

	房地產開發銷售業務				酒店業務 人民幣千元	未分配的金額 人民幣千元	分部間抵銷 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				
對外交易收入	4,417,478	1,089,533	564,458	334,047	88,279	-	-	6,493,795
分部間交易收入	-	-	-	134,533	-	-	(134,533)	-
利息收入	14,600	6,282	38,928	3,703	111	-	-	63,624
利息費用	(53,745)	(26,365)	-	(315)	(13,148)	(6,997)	-	(100,570)
對聯營和合營企業的 投資收益/(損失)	-	1,803	-	(6,354)	-	-	-	(4,551)
資產減值損失計提	-	-	-	(1,215)	12	-	-	(1,203)
折舊費和攤銷費	(3,328)	(393)	(1,361)	(2,966)	(26,016)	(6,848)	-	(40,912)
利潤/(虧損)總額	1,087,842	239,247	(35,322)	112,128	(18,455)	50,716	-	1,436,156
所得稅費用	(285,918)	(64,488)	(23,454)	(11,208)	-	9,837	-	(375,231)
淨利潤/(虧損)	801,924	174,759	(58,776)	100,920	(18,455)	60,553	-	1,060,925
資產總額	15,380,356	7,198,103	6,229,051	8,085,863	599,118	15,460,500	(22,439,204)	30,513,787
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	-	521,938	-	897,451	-	-	-	1,419,389
長期股權投資以外的 其他非流動資產增加額	1,124	7	633	4,892	101	-	-	6,757

二零一零年度,本集團單筆交易收入超出總收入的10%的兩位重要客戶的金額分別為人民幣1,098,363,000元和人民幣830,132,000元,為北京地區實現的房地產銷售收入。

二零一零年十二月三十一日,本集團無位於其他國家的非流動資產。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易

(1). 母公司和子公司

子公司的基本情況及相關信息見附註四。

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
首創集團	中國北京市	基礎設施、金融證券、 工業科技、商業貿易和 旅遊酒店等

本公司的最終控制方為首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
首創集團	3,300,000	-	-	3,300,000

(c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

	二零一一年十二月三十一日			二零一零年十二月三十一日		
	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %
首創集團	15.34	16.68	32.02	15.34	16.68	32.02

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(2). 合營企業和聯營企業情況

合營企業和聯營企業情況見附註五(8)。

(3). 其他關聯方情況

關聯企業名稱	與本集團的關係
新加坡紫陽	本公司之重要子公司的少數股東
Reco Camellia	本公司之重要子公司的少數股東
陽光新業	與本公司同受同一關鍵管理人員重大影響且實質上構成關聯方
紫瑞新麗	陽光新業的子公司
瑞景陽光	陽光新業的子公司
星泰公司	陽光新業的子公司
風度公司	陽光新業的子公司
宏誠展業	陽光新業的子公司

(4). 關聯交易

本公司董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款,關聯交易定價是由本集團與關聯方協商一致確定。

(a) 提供諮詢服務

	二零一一年度	二零一零年度
天津新明	7,903	5,000
天津新青	3,614	—
西安新開	10,267	5,000
瀋陽吉天	2,676	5,000
瀋陽新資	4,657	—
合計	29,117	15,000

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(b) (收到)／提供資金

	二零一一年度	二零一零年度
奧萊廣東(i)	-	193,927
安順園(i)	-	545,000
重慶新石(i)	-	387,128
海南大樂城	(385)	104,885
首創嘉銘	60,000	-
紫瑞新麗	(5,019)	18,892
奧萊(中國)	221,611	-
金融街酒店	41,849	37,320
天津新明	(47,000)	-
天津新青	(29,500)	-
西安新開	(881,843)	-
瀋陽新資	(43,884)	-
瀋陽吉天	(7,800)	-
合計	(691,971)	1,287,152

(c) 銷售佣金費用

	二零一一年度	二零一零年度
金網絡	104,504	74,569

本集團委託金網絡為本集團一些項目的獨家銷售代理,按銷售成交額的一定比例支付銷售佣金。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(d) 租賃收入

	二零一一年度	二零一零年度
金網絡	12,372	-

(e) 本集團與關聯方發生的資金佔用費收入/(費用)

	二零一一年度	二零一零年度
天津新明	-	3,451
瀋陽新資	-	5,163
瑞景清源(ii)	-	1,258
瀋陽吉天	-	6,413
奧萊廣東(i)	-	9,321
奧萊(中國)	4,367	-
Reco Camellia	(1,316)	(1,312)
新加坡紫陽	(12,573)	(13,172)
合計	(9,522)	11,122

(i) 重慶新石、奧萊廣東、安順園原為本集團之合營公司,於二零一零年度成為本集團的子公司。該交易為二零一零年一月一日至處置日的關聯方交易。

(ii) 瑞景清源原為本集團之合營公司。本集團於二零一零年十二月處置了持有的瑞景清源全部權益,轉讓後,瑞景清源不再為本集團之關聯方。該交易為二零一零年一月一日至處置日的關聯方交易。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(f) 擔保

	二零一一年度	二零一零年度
首創集團為本公司	1,000,000	1,000,000

本公司的母公司首創集團於二零零九年度為本公司發行的人民幣1,000,000,000元公司債券提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一五年三月。

	二零一一年度	二零一零年度
本公司為子公司	2,060,193	700,000

本公司於二零一一年二月為本公司的全資子公司首置投資發行的人民幣1,150,000,000元公司債券提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一四年二月;本公司於二零一一年二月為本公司的子公司人民幣110,193,000元長期銀行貸款提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一四年二月。本公司於二零一一年三月為本公司的子公司人民幣35,000,000元長期銀行貸款提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一三年三月;本公司於二零一一年四月為本公司的子公司人民幣155,000,000元長期銀行貸款提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一七年四月。本公司於二零一零年五月為本公司的子公司人民幣500,000,000元長期信託貸款提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一三年三月。本公司於二零一一年十二月為本公司的子公司人民幣50,000,000元長期信託貸款提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一三年六月。本公司於二零一一年十二月為本公司的子公司人民幣60,000,000元短期銀行貸款提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一二年十二月。

- (g) 本集團於二零一一年收購陽光新業持有的青島煙台五家項目公司股權,構成關聯交易。具體交易請參見附註四(二)(2)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(h) 關鍵管理人員薪酬

	二零一一年度	二零一零年度
薪酬及其他短期僱員福利	22,380	19,797
其他	339	229
關鍵管理人員薪酬	22,719	20,026

(5). 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 應收賬款(附註五(2)(a))

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
紫瑞新麗	-	15,000
瑞景陽光	60,000	120,000
合計	60,000	135,000

(b) 預付款項

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
金網絡銷售佣金	36,652	49,326

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(c) 長期應收款(附註五(12))

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
金融街酒店(i)	428,177	395,453
奧萊(中國)(ii)	175,700	-
合計	603,877	395,453

(i) 該款項為本集團應收聯營公司金融街酒店的往來款,不計利息,無固定還款期。本集團預計於兩年後收回,本集團按照一至三年同期貸款利率進行折現。

(ii) 該款項為本集團為聯營公司奧萊(中國)提供的借款,本金為人民幣175,700,000元,利率為10%,借款期限為二十四個月,無擔保質押條款。

(d) 應收股利(附註五(4))

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
星泰公司	-	162,565
風度公司	-	32,237
西安新開	12,400	12,400
合計	12,400	207,202

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(e) 其他應收款(附註五(2)(b))

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
瀋陽新資	-	205
金網絡	464	464
海南大樂城	104,500	104,885
首創嘉銘	60,000	-
紫瑞新麗	13,873	18,892
奧萊(中國)	33,625	-
合計	212,462	124,446

上述應收關聯方款項均無利息,無抵押或擔保情況,且無固定償還期限。

(f) 其他應付款(附註五(21))

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
天津新明	85,500	38,500
西安新開	1,001,639	119,796
奧萊(中國)	-	12,286
新加坡紫陽	56,714	426,214
瀋陽新資	43,679	-
天津新青	29,500	-
瀋陽吉天	7,800	-
陽光新業	791,504	-
宏誠展業	19,285	-
合計	2,035,621	596,796

除新加坡紫陽的應付條款如附註五(21)(a)所述外,其餘應付關聯方款項均無利息,無抵押或擔保情況,且無固定償還期。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(g) 應付股利(附註五(20))

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
新加坡紫陽	220,839	422,157
Reco Camellia	294,042	294,042
Reco Hibiscus	285,764	230,850
首創集團	55,986	–
合計	856,631	947,049

(h) 應付利息

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
新加坡紫陽	87,927	75,354
Reco Camellia	7,619	6,940
合計	95,546	82,294

(i) 應付董事薪酬

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
董事酬金	8,868	44,823

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(i) 董事、監事薪酬

二零一一年度每位董事、監事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	退休計劃的 僱主供款	合計
劉曉光	-	2,447	-	-	2,447
唐軍	-	3,180	487	42	3,709
張巨興	-	1,516	386	42	1,944
馮春勤	505	-	-	-	505
曹桂杰	505	-	-	-	505
朱敏(i)	463	-	-	-	463
張勝利(ii)	42	-	-	-	42
柯建民(i)	224	-	-	-	224
李兆杰	244	-	-	-	244
吳育強	244	-	-	-	244
王洪(ii)	20	-	-	-	20
俞昌建(i)	139	-	-	-	139
王琪(i)	139	-	-	-	139
魏建平(i)	-	502	119	39	660
劉永政(ii)	13	-	-	-	13
范書斌(ii)	13	-	-	-	13
蔣和斌(ii)	-	55	10	3	68

(i) 於二零一一年十二月四日退任。

(ii) 於二零一一年十二月五日委任。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(j) 董事、監事薪酬(續)

二零一零年度每位董事、監事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	退休計劃的 僱主供款	合計
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

上述二零一一年度和二零一零年度的董事酬金均未包含長期激勵基金。

(k) 薪酬最高的前五位人士

二零一一年度本集團薪酬最高的前五位中包括3位董事(二零一零年度:3位董事),其薪酬已反映在上表中;其他2位(二零一零年度:2位)的薪酬合計金額列示如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
基本工資、獎金、住房補貼以及其他補貼	4,502	3,148

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(k) 薪酬最高的前五位人士(續)

	人數	
	二零一一年度	二零一零年度
薪酬範圍:		
人民幣0元 – 1,000,000元	-	-
人民幣1,000,001元 – 4,000,000元	2	2

上述酬金中不包含長期激勵基金。

(l) 長期激勵基金計劃

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《長期激勵基金計劃》(以下稱「激勵計劃」)。按照激勵計劃,本公司於二零一一年度提取管理層激勵基金人民幣48,300,000元(二零一零年度人民幣25,000,000元)。激勵基金分配按照激勵計劃執行,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%。

截至二零一一年十二月三十一日止,激勵計劃於市場上透過信託人購入11,100,000股H股,相當於H股約1.09%及本公司已發行股本總額約0.55%。於本公佈日期,已購買股份由信託人以信託形式持有。

八. 承諾事項

(1). 資本承諾

(a) 以下為於資產負債表日,已簽約而尚不必在財務報表上確認的支出承諾:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
已批准未簽約	8,608,543	10,689,324
已簽約未支付	2,569,063	3,010,911

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

八. 承諾事項(續)

(1). 資本承諾(續)

(b) 以下為本集團在合營企業自身的資本性支出承諾中所佔的份額:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
已批准未簽約	30,250	30,690
已簽約未支付	1,350	2,717

(2). 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同,本集團未來最低應支付租金匯總如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年以內	5,446	10,492
一至二年	2,434	8,537
二至三年	487	5,793
三年以上	-	2,006
合計	8,367	26,828

(3). 對外投資承諾事項

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
子公司投資合計	620,478	626,618

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

九. 財務擔保

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。

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時,根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求,本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於二零一一年十二月三十一日,未清償擔保金額為人民幣3,028,311,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣2,973,167,000元)。

於二零一一年十二月三十一日,本公司為子公司提供擔保的信息參見附註七(4)(f),本集團不存在其他重大對外擔保。

本集團認為上述擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

十. 金融工具及其風險

本集團的活動使其承受著多種的財務風險:市場風險(包括外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險和流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性,並尋求盡量減低對本集團財務報表的潛在不利影響。

(1). 市場風險

(a) 外匯風險

本集團的主要經營位於中國境內,主要業務以人民幣結算。但本集團已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易(外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為港幣和美元)依然存在外匯風險。本集團總部財務部門負責監控集團外幣交易和外幣資產及負債的規模,以最大程度降低面臨的外匯風險;為此,本集團可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。二零一一年度及二零一零年度,本集團未簽署任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險(續)

(1). 市場風險(續)

(a) 外匯風險(續)

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日,本集團持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下:

	二零一一年十二月三十一日		
	美元項目	港幣項目	合計
貨幣資金	69,417	1,587,514	1,656,931
長期借款	293,427	-	293,427
一年內到期的非流動負債	205,882	-	205,882
應付利息	82,273	-	82,273

	二零一零年十二月三十一日		
	美元項目	港幣項目	合計
貨幣資金	68,057	9,689	77,746
一年內到期的非流動負債	223,111	-	223,111
應付利息	69,638	-	69,638

於二零一一年十二月三十一日,對於本集團各類外幣金融資產和外幣金融負債,如果人民幣對外幣升值或貶值5%,其他因素保持不變,則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣40,326,000元(二零一零年十二月三十一日:增加或減少約人民幣5,451,000元)。

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於長期銀行借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險,固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一一年十二月三十一日,本集團長期帶息債務主要為人民幣計價及美元計價的浮動利率合同,金額共計人民幣7,562,307,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣5,696,560,000元)。

財務報表附註

二零一一年度（除特別註明外，金額單位為人民幣千元）

十. 金融工具及其風險（續）

(1). 市場風險（續）

(b) 利率風險（續）

本集團總部財務部門持續監控集團利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及本集團尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對本集團的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整，這些調整可能是進行利率互換的安排來降低利率風險。於二零一一年度及二零一零年度，本集團並無利率互換安排。

於二零一一年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降零點五個百分點，而其他因素保持不變，本集團的銀行借款利息支出會增加或減少約人民幣37,812,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣28,483,000元）。

(2). 信用風險

本集團對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款和其他應收款等。

本集團銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收賬款、其他應收款，本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其它因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。

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，本公司管理層認為本集團的信貸風險已極大減小。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險(續)

(3). 流動風險

本集團內各子公司負責其自身的現金流量預測。總部財務部門在匯總各子公司現金流量預測的基礎上,在集團層面持續監控短期和長期的資金需求,以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券;同時持續監控是否符合借款協議的規定,從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾,以滿足短期和長期的資金需求。

於資產負債表日,本集團各項金融資產和金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下:

	二零一一年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 –					
貨幣資金	8,352,243	–	–	–	8,352,243
應收款項	980,051	–	–	–	980,051
長期應收款	17,570	899,712	–	–	917,282
合計	9,349,864	899,712	–	–	10,249,576

	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 –					
貨幣資金	8,460,068	–	–	–	8,460,068
應收款項	1,450,996	–	–	–	1,450,996
長期應收款	–	445,169	–	–	445,169
合計	9,911,064	445,169	–	–	10,356,233

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險(續)

(3). 流動風險(續)

	二零一一年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 -					
短期借款	1,340,278	-	-	-	1,340,278
應付款項	6,733,009	-	-	-	6,733,009
應付債券	118,769	118,769	2,203,884	-	2,441,422
長期借款	395,173	2,932,991	2,666,611	1,312,169	7,306,944
一年內到期的非流動負債	3,722,055	-	-	-	3,722,055
合計	12,309,284	3,051,760	4,870,495	1,312,169	21,543,708

	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 -					
短期借款	769,359	-	-	-	769,359
應付款項	3,896,131	-	-	-	3,896,131
應付債券	65,000	65,000	1,105,308	-	1,235,308
長期借款	428,192	3,398,832	3,351,335	256,933	7,435,292
一年內到期的非流動負債	1,706,145	-	-	-	1,706,145
合計	6,864,827	3,463,832	4,456,643	256,933	15,042,235

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險(續)

(3). 流動風險(續)

銀行借款及其他借款償還期分析如下:

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	6,542,307	2,857,620	5,791,560	2,557,620
最後一期還款日在五年之後的借款	1,235,000	-	21,000	-
合計	7,777,307	2,857,620	5,812,560	2,557,620

(4). 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括:應收款項、短期借款、應付款項、長期借款、一年內到期的非流動負債及應付債券。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差不大。

長期借款及應付債券以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

根據在公允價值計量中對計量整體具有重大意義的最低層級的輸入值,公允價值層級可分為:

第一層級:相同資產或負債在活躍市場上(未經調整)的報價。

第二層級:直接(比如取自價格)或間接(比如根據價格推算的)可觀察到的、除第一層級中的市場報價以外的資產或負債的輸入值。

第三層級:以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入值(不可觀察輸入值)。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險(續)

(4). 公允價值(續)

(b) 以公允價值計量的金融工具(續)

於二零一一年十二月三十一日,以公允價值計量的金融資產按上述三個層級列示如下:

	第一層級	第二層級	第三層級	合計
金融資產— 可供出售金融資產	112,479	—	1	112,480

於二零一零年十二月三十一日,以公允價值計量的金融資產按上述三個層級列示如下:

	第一層級	第二層級	第三層級	合計
金融資產— 可供出售金融資產	140,610	—	5	140,615

十一. 資產負債表日後事項

於二零一二年一月,本集團分別與新加坡紫陽及RECOSIA CHINA PTE LTD簽署股權轉讓協議,收購新加坡紫陽持有的天津新創和成都新資的45%的股權,以及收購RECOSIA CHINA PTE LTD持有的Reco Hibiscus和Reco Camellia 100%股權(以達到間接收購陽光城50%的股權和安華世紀45%股權)。該交易已經本集團二零一二年三月五日召開的股東大會批准,截至財務報表報出日,工商變更尚未完成。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註

(1). 貨幣資金

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
庫存現金	722	13
銀行存款	1,365,359	2,795,095
合計	1,366,081	2,795,108

於二零一一年十二月三十一日,銀行存款中包括人民幣100,000,000元(二零一零年十二月三十一日:無)為人民幣100,000,000元銀行借款的抵押物,本公司將其分類至受限資金。

(2). 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應收賬款	160	160
減:壞賬準備	-	-
淨額	160	160

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
三年以上	160	160

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 其他應收款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	13,805,809	5,777,224
應收聯營公司往來款	2,363	6,234
項目投標保證金	10,000	10,000
其他	33,544	24,452
合計	13,851,716	5,817,910
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	13,827,716	5,793,910

(i) 於二零一一年十二月三十一日,本公司貸予部分子公司的款項餘額為人民幣4,249,646,000元(二零一零年十二月三十一日:人民幣2,329,402,000元),年利率為6.34%至7.22%,無抵押和擔保,無固定還款期。除此之外的其他應收子公司往來款項均不計利息,無抵押和擔保,無固定還款期。

本公司於二零一一年度未新計提或核銷既有壞賬準備。

其他應收款及相應的壞賬準備按其入賬時間的賬齡分析如下:

	二零一一年十二月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	13,816,876	100	-	-	5,783,070	100	-	-
一到二年	-	-	-	-	10,240	-	-	-
二到三年	10,240	-	-	-	-	-	-	-
三年以上	24,600	-	(24,000)	98	24,600	-	(24,000)	98
合計	13,851,716	100	(24,000)	-	5,817,910	100	(24,000)	-

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(3). 存貨

存貨分類如下:

	二零一一年十二月三十一日			二零一零年十二月三十一日		
	賬面餘額	跌價準備	賬面價值	賬面餘額	跌價準備	賬面價值
開發產品	44,076	-	44,076	46,137	-	46,137

存貨中,土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
位於中國內地— 10 – 50年	5,742	6,011

(4). 應收股利

	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
星泰公司	162,565	-	(162,565)	-
風度公司	32,237	-	(32,237)	-
西安新開	12,400	-	-	12,400
合計	207,202	-	(194,802)	12,400

(5). 可供出售金融資產

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
可供出售權益工具	73,961	140,610
減:可供出售金融資產減值準備	-	-
淨額	73,961	140,610
其中,上市類證券的市值 — 中國內地	73,961	140,610

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(6). 長期應收款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
金融街酒店(i)	184,307	148,914
北京萬築(附註五(12))	220,290	-
合計	404,597	148,914

(i) 該款項為本公司應收聯營公司金融街酒店的往來款,不計利息,無固定還款期。本公司預計於兩年後收回,並按照一至三年同期貸款利率進行折現。

(7). 長期股權投資

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
子公司(a) - 非上市公司	2,761,524	4,854,034
合營企業(b) - 非上市公司	-	125,897
聯營企業(c) - 非上市公司	50,350	1,261,138
合計	2,811,874	6,241,069

本公司不存在長期投資變現及收益匯回的重大限制。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(7). 長期股權投資(續)

(a) 子公司

	持股比例	表決權比例	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
首創朝陽	100%	100%	734,095	-	-	734,095
融金公司	59.5%	59.5%	21,968	-	-	21,968
中環公司	100%	100%	79,433	-	-	79,433
中環鑫融	100%	100%	90,437	-	-	90,437
IFC	100%	100%	20,480	-	-	20,480
Central Plaza	100%	100%	39,466	-	-	39,466
陽光金都	100%	100%	369,970	-	-	369,970
恆陽華隆(i)	0%	0%	199,695	-	(199,695)	-
北京新資	100%	100%	642,625	-	-	642,625
安華世紀	55%	55%	136,303	-	-	136,303
尚博雅	100%	100%	30,000	-	-	30,000
尚博地(附註五(27)(a))	51%	51%	30,000	-	(14,700)	15,300
成都新資(i)	0%	0%	131,808	-	(131,808)	-
江蘇首創	100%	100%	60,375	-	-	60,375
首創成都	100%	100%	150,000	-	-	150,000
陽光城(附註四(一)(i))	50%	50%	82,766	-	-	82,766
無錫新東	100%	100%	100,000	-	-	100,000
首創(成都)投資管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首創(天津)置業管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京瑞元豐祥置業有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
瑞元豐吉	100%	100%	10,000	-	-	10,000
創新建業	100%	100%	50,000	-	-	50,000
北京鑫遠誠業諮詢有限公司	100%	100%	1,000	-	-	1,000
北京鑫業利達市政工程 有限公司(i)	0%	0%	20,000	-	(20,000)	-
首創南京投資管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
天津伴山(i)	0%	0%	303,464	-	(303,464)	-
天津新園(i)	0%	0%	363,700	-	(363,700)	-
天津新港(i)	0%	0%	365,146	-	(365,146)	-
成都驛都(i)	0%	0%	393,074	-	(393,074)	-
重慶新石(i)	0%	0%	325,933	-	(325,933)	-
海口首創興業投資有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
首置投資	100%	100%	67,296	-	-	67,296
天津永元投資有限公司	0.03%	0.03%	-	10	-	10
北京創源博韜建築 設計顧問有限公司	100%	100%	-	5,000	-	5,000
北京新元華富投資管理 有限公司	100%	100%	-	5,000	-	5,000
北京中瑞凱華投資管理 有限公司	100%	100%	-	5,000	-	5,000
北京永元金泰投資管理 有限公司	100%	100%	-	5,000	-	5,000
北京恆元銀星投資管理 有限公司	100%	100%	-	5,000	-	5,000
合計			4,854,034	25,010	(2,117,520)	2,761,524

(i) 本公司於報告期內處置子公司的情况,請參見附註四(一)(3)(iii)。

財務報表附註

二零一一年度（除特別註明外，金額單位為人民幣千元）

十二. 公司財務報表主要項目附註（續）

(7). 長期股權投資（續）

(b) 合營企業：

	二零一零年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調 整的淨損益	現金股利	出售減少	二零一一年 十二月三十一日
瀋陽吉天(i)	125,897	-	4,656	-	(130,553)	-

(c) 聯營企業：

	二零一零年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調 整的淨損益	現金股利	出售減少	二零一一年 十二月三十一日
金網絡	7,440	-	2,179	(1,960)	-	7,659
金豐易居	301	-	(246)	-	-	55
陽光苑	36,535	-	6,101	-	-	42,636
瀋陽新資(i)	193,749	-	(5,735)	-	(188,014)	-
天津新青(i)	258,295	-	(3,337)	-	(254,958)	-
天津新明(i)	263,643	-	(5,916)	-	(257,727)	-
西安新開	501,175	-	14,705	-	(515,880)	-
合計	1,261,138	-	7,751	(1,960)	(1,216,579)	50,350

(i) 二零一一年，本公司將持有的上述聯營公司全部股權處置至本集團全資持有的其他子公司。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(8). 投資性房地產

	房屋及建築物	土地使用權	合計
原價			
二零一零年十二月三十一日	-	-	-
本期增加	1,258	803	2,061
本期減少	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	1,258	803	2,061
累計折舊、攤銷			
二零一零年十二月三十一日	-	-	-
本期計提	(62)	(41)	(103)
本期減少	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	(62)	(41)	(103)
減值準備			
二零一零年十二月三十一日	-	-	-
本期增加	-	-	-
本期減少	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	-	-	-
淨值			
二零一一年十二月三十一日	1,196	762	1,958
二零一零年十二月三十一日	-	-	-

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(9). 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
二零一零年十二月三十一日	72,925	8,060	15,376	96,361
本期增加	-	237	3,200	3,437
本期減少	-	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	72,925	8,297	18,576	99,798
累計折舊				
二零一零年十二月三十一日	(8,760)	(5,960)	(7,561)	(22,281)
本期計提	(1,741)	(1,469)	(3,012)	(6,222)
本期減少	-	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	(10,501)	(7,429)	(10,573)	(28,503)
減值準備				
二零一零年十二月三十一日	-	-	-	-
本期增加	-	-	-	-
二零一一年十二月三十一日	-	-	-	-
淨值				
二零一一年十二月三十一日	62,424	868	8,003	71,295
二零一零年十二月三十一日	64,165	2,100	7,815	74,080

二零一一年度固定資產計提的折舊金額為人民幣6,222,000元(二零一零年度:人民幣6,848,000元),全部計入管理費用。

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(10). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年以內	-	-
一年以上	10,783	10,783
合計	10,783	10,783

(11). 短期借款

	幣種	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
信託借款	人民幣	-	750,000

(12). 其他應付款

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應付子公司款項	8,622,718	4,740,928
應付少數股東股權轉讓款	-	369,500
其他	19,332	35,782
合計	8,642,050	5,146,210

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(13). 長期借款

	幣種	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
信用	人民幣	30,000	—
擔保借款, 其中:			
— 質押	人民幣	2,550,000	3,550,000
— 信託	人民幣	500,000	700,000
— 抵押	人民幣	100,000	—
小計		3,180,000	4,250,000
減: 一年內到期的長期借款, 其中:			
信用	人民幣	(2,000)	—
擔保借款, 其中:			
— 質押	人民幣	(1,000,000)	(1,000,000)
— 信託	人民幣	(500,000)	(200,000)
小計		(1,502,000)	(1,200,000)
淨額		1,678,000	3,050,000

銀行借款及其他借款償還期分析如下:

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	2,680,000	500,000	3,550,000	700,000

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(14). 遞延所得稅資產和負債

(a) 遞延所得稅資產

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	遞延所得稅 資產	應納稅暫時性 差異	遞延所得稅 資產	應納稅暫時性 差異
資產減值準備	6,000	24,000	6,000	24,000
預提工資及其他費用	38,965	155,860	21,630	86,520
累計虧損	-	-	9,879	39,516
其他	4,271	17,084	-	-
合計	49,236	196,944	37,509	150,036

(b) 遞延所得稅負債

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異
可供出售金融資產 公允價值變動	8,250	33,001	24,752	99,008

(c) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	40,986	12,757
遞延所得稅負債淨額	-	-

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(15). 應交稅費

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應交企業所得稅	14,640	-
應交土地增值稅	20	20
應交營業稅	21,999	11,747
其他	4,255	876
合計	40,914	12,643

(16). 資本公積

	二零一零年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一一年 十二月三十一日
股本溢價	987,446	-	-	987,446
其他資本公積, 包括:				
可供出售金融資產公允價值變動	365,926	-	(49,507)	316,419
合計	1,353,372	-	(49,507)	1,303,865

	二零零九年 十二月三十一日	本期增加	本期減少	二零一零年 十二月三十一日
股本溢價	987,446	-	-	987,446
其他資本公積, 包括:				
可供出售金融資產公允價值變動	405,591	-	(39,665)	365,926
合計	1,393,037	-	(39,665)	1,353,372

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(17). 營業收入和營業成本

	二零一一年度	二零一零年度
主營業務收入(a)	117,315	220,300
其他業務收入	12,732	-
合計	130,047	220,300
主營業務成本(a)	-	2,710
其他業務成本	103	3,308
合計	103	6,018

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一一年度		二零一零年度	
	主營業務 收入	主營業務 成本	主營業務 收入	主營業務 成本
房地產銷售收入	1,562	-	7,350	2,710
諮詢收入	115,753	-	212,950	-
合計	117,315	-	220,300	2,710

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(18). 財務費用/(收入)

	二零一一年度	二零一零年度
利息支出	264,316	272,767
其中: 銀行借款	194,796	207,105
公司債券	67,662	65,662
其他負債	1,858	—
長期應收款折現	6,606	18,721
利息支出淨額	270,922	291,488
利息收入	(337,322)	(190,033)
匯兌損益淨額	(1,443)	(179)
其他	4,155	2,066
淨額	(63,688)	103,342

利息支出按銀行借款及其他有息債務的償還期分析如下:

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	銀行借款	其他	銀行借款	其他
最後一期還款日在五年之內的借款	194,796	69,520	207,105	65,662

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(19). 投資收益

	二零一一年度	二零一零年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	12,769	5,137
按成本法核算的被投資公司宣告發放的股利	1,780,516	423,450
處置子公司產生的投資損失	(1,019)	(27,010)
轉讓子公司股權的投資收益	14,601	—
處置聯營公司及合營公司產生的投資收益(a)	60,679	—
出售可供出售金融資產收益	1,318	32,979
可供出售金融資產股利收益	—	2,835
其他	—	(7,141)
合計	1,868,864	430,250

本公司不存在投資收益匯回的重大限制。

本公司二零一一年度產生於上市類投資和非上市類投資的投資收益分別為人民幣1,318,000元和人民幣1,867,546,000元(二零一零年:人民幣32,979,000元和人民幣397,271,000元)。

(a) 本公司將持有的部分聯營公司及合營公司的股權轉讓給本集團全資持有的其他子公司(附註十二(7)),並將股權轉讓對價與長期股權投資成本差額確認為當期投資收益。

(20). 所得稅費用

	二零一一年度	二零一零年度
當期所得稅	18,524	—
遞延所得稅	(11,727)	(9,634)
合計	6,797	(9,634)

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(20). 所得稅費用(續)

將基於公司利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用:

	二零一一年度	二零一零年度
利潤總額	184,768	390,932
按適用稅率25%計算的所得稅	462,192	97,733
非應納稅收入	(455,780)	(107,855)
不得扣除的成本、費用和損失	385	488
所得稅費用	6,797	(9,634)

(21). 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一一年度	二零一零年度
淨利潤	1,841,971	400,566
加: 固定資產折舊(附註十二(9))	6,222	6,848
投資性房地產攤銷(附註十二(8))	103	-
財務費用	269,479	291,309
投資收益(附註十二(19))	(1,868,864)	(430,250)
遞延所得稅資產的增加	(11,727)	(9,635)
存貨的減少	-	2,709
經營性應收項目的增加	(2,754,226)	(1,397,866)
經營性應付項目的增加	3,901,384	2,187,991
受限資金的增加	(100,000)	-
經營活動產生的現金流量淨額	1,284,342	1,051,672

財務報表附註

二零一一年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十二. 公司財務報表主要項目附註(續)

(21). 現金流量表附註(續)

(b) 現金淨變動情況

	二零一一年度	二零一零年度
現金的年末餘額	1,266,081	2,795,108
減: 現金的年初餘額	(2,795,108)	(1,155,608)
現金(減少)/增加額	(1,529,027)	1,639,500

(c) 現金

	二零一一年度	二零一零年度
貨幣資金(附註十二(1))	1,366,081	2,795,108
減: 受到限制的存款	(100,000)	-
現金期末餘額	1,266,081	2,795,108

十三. 淨流動資產

	二零一一年 十二月三十一日 合併	二零一零年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 公司	二零一零年 十二月三十一日 公司
流動資產	32,944,175	26,922,430	15,261,533	8,843,071
減: 流動負債	(21,205,573)	(15,270,411)	(10,375,381)	(7,227,770)
淨流動資產	11,738,602	11,652,019	4,886,152	1,615,301

十四. 總資產減流動負債

	二零一一年 十二月三十一日 合併	二零一零年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 公司	二零一零年 十二月三十一日 公司
資產總計	37,711,118	30,513,787	18,666,204	15,460,501
減: 流動負債	(21,205,573)	(15,270,411)	(10,375,381)	(7,227,770)
總資產減流動負債	16,505,545	15,243,376	8,290,823	8,232,731



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.



www.bjcapitalland.com