
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已出售或轉讓**名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格及回條送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

重大交易、須予披露交易及關連交易
出售於廣西陽光股份有限公司之權益、
收購於北京首創風度房地產開發有限責任公司之權益、
注資北京星泰房地產開發有限公司、
聯合發展及建造呼家樓商務居住綜合區及
聯合發展及建造京都商業中心

二零零四年五月十七日

目 錄

	頁次
釋義	i
董事長函件	1
緒言	1
陽光股份協議	3
北京風度協議	4
北京星泰協議	6
呼家樓協議	7
京都商業中心協議	9
主要業務及交易原因	10
一般資料	12
附加資料	13
附錄一 — 財務資料	14
附錄二 — 一般資料	57

釋義

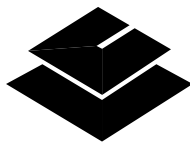
於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「章程」	指	本公司之公司章程
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京風度」	指	北京首創風度房地產開發有限責任公司，本公司之間接附屬公司
「北京風度協議」	指	北京服務中心與本公司就收購北京風度權益，於二零零四年三月三十日所訂立之股份轉讓協議
「北京服務中心」	指	北京財務會計諮詢服務中心，本公司控股股東北京首都創業集團有限公司之間接全資附屬公司
「北京星泰」	指	北京星泰房地產開發有限公司，本公司之間接附屬公司
「北京星泰協議」	指	本公司、陽光股份、北京風度與北京星泰就本公司注資予北京星泰，於二零零四年三月三十日所訂立之增資協議
「北京燕趙」	指	北京燕趙房地產開發有限公司，為與本公司或其附屬公司之發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「董事會」	指	董事會
「京都商業中心協議」	指	由本公司與陽光金都就聯合開發及建造京都商業中心，於二零零四年三月三十日所訂立之合作協議
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，在中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市

釋義

「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「呼家樓協議」	指	本公司與首創朝陽就聯合發展及建造呼家樓商務居住綜合區，於二零零四年三月三十日所訂立之合作協議
「最後可行日期」	指	二零零四年五月十四日，即刊印本通函之前核實其所載資料之最後可行日期
「上市規則」	指	二零零四年三月三十一日前之聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「首創朝陽」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，本公司之非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「陽光金都」	指	北京陽光金都置業有限公司，本公司之非全資附屬公司
「陽光股份」	指	廣西陽光股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市之公司，本公司擁有其26.5%權益
「陽光股份協議」	指	本公司與北京燕趙就出售陽光股份權益，於二零零四年三月三十日所訂立之股份轉讓協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

董 事 長 函 件



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

執行董事：

劉曉光 (董事長)

唐軍

何光

潘沛

王正斌

法定地址：

中國

北京

懷柔區

湖光小區33號

梅苑8號樓

非執行董事：

朱敏

麥建裕

中國經營地點：

中國

北京

復興門內大街158號

遠洋大廈5樓

獨立非執行董事：

吳毓璘

鄭啟成

柯建民

俞興保

香港經營地點：

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場二期4207室

敬啟者：

重大交易、須予披露交易及關連交易
出售於廣西陽光股份有限公司之權益、
收購於北京首創風度房地產開發有限責任公司之權益、
注資北京星泰房地產開發有限公司、
聯合發展及建造呼家樓商務居住綜合區
及
聯合發展及建造京都商業中心

1. 緒言

二零零四年四月一日，本公司董事宣佈，於二零零四年三月三十日與下列各方訂立如下協議：—

董 事 長 函 件

1. 就本公司以人民幣94,735,690元之代價出售陽光股份32,333,000股股份予北京燕趙訂立之陽光股份協議。北京燕趙為獨立第三者，與本公司或其附屬公司之任何發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連；
2. 就本公司以人民幣22,400,000元之代價收購北京服務中心於北京風度之權益而訂立之北京風度協議。北京服務中心為本公司控股股東北京首都創業集團有限公司之間接全資附屬公司；
3. 就本公司向北京星泰注資人民幣43,000,000元訂立之北京星泰協議；
4. 有關本公司與首創朝陽聯合發展呼家樓商務居住綜合區之呼家樓協議，本公司出資總額為人民幣1,740,000,000元；
5. 有關本公司與陽光金都聯合發展京都商業中心之京都商業中心協議，本公司須出資總額為人民幣980,000,000元。

根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，陽光股份協議及京都商業中心協議分別構成須予披露交易。北京風度協議及北京星泰協議構成關連交易，須受緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則第14.25(1)條之披露規定所規限。呼家樓協議構成本公司之重大交易，須取得本公司股東之批准。本公司已於二零零四年三月三十日營業結束時，取得合共持有本公司65%權益之本公司發起人所發出批准呼家樓協議及該預期進行交易之書面證明書，此等發起人指北京首都創業集團有限公司、北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司。因此，無須就批准呼家樓協議及該預期進行交易而召開特別股東大會。

本通函之目的在於按照上市規則要求向本公司股東提供上述協議之進一步資料及其他資料。

董 事 長 函 件

2. 陽光股份協議

日期：

二零零四年三月三十日

協議各方：

- (1) 本公司，及
- (2) 北京燕趙，獨立第三者，與本公司或其附屬公司之任何發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

協議之主要條款：

陽光股份為深圳證券交易所上市之公司，其股份最初由本公司持有26.5%、北京國際信託投資公司持有11.19%、北京核建房地產開發有限公司持有4.79%、北京首創陽光房地產有限責任公司持有3.5%、廣西新拓投資諮詢有限公司持有2.01%，其餘股份由其他股東持有。根據陽光股份協議，本公司將出售且北京燕趙將收購陽光股份32,333,000股普通股，相等於陽光股份已發行總股本約15.5%，總代價為人民幣94,735,690元(或每股人民幣2.93元)，其中人民幣5,000,000元須於陽光股份協議簽署起5天內支付，而餘額須於獲得及完成與股份轉讓有關之所有必需批文及手續後5天內支付。

代價乃按公平基準由本公司及北京燕趙經磋商後釐定，並經參考陽光股份於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值加10%溢價後才決定。陽光股份於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣555,742,000元，而本公司於陽光股份之15.5%權益應佔資產淨值為人民幣86,140,010元。

本公司於陽光股份擁有之全部股權應佔除稅及非經常項目前後之經審計純利，於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，分別為人民幣59,729,000元及人民幣33,659,144元，而於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，則分別為人民幣102,516,623元及人民幣62,046,051元。

董 事 長 函 件

陽光股份協議須取得中國相關政府機構之批准，且須待以下條件達成之日方告完成：—

- (a) 取得本公司董事會批准根據陽光股份協議擬進行之交易；
- (b) 取得北京燕趙相關審批機構批准根據陽光股份協議擬進行之交易；
- (c) 本公司就上述權益轉讓取得中國國務院國有資產監督管理委員會之批文；
- (d) 向中國證券監督管理委員會提交「關於收購上市公司之報告」後15個工作日內未遭其反對；
- (e) 完成中國主管機構商業登記手續之相關變動；及
- (f) 本公司及北京燕趙已於中國深圳相關結算所完成股份轉讓手續。

待陽光股份協議完成後，北京燕趙將成為陽光股份最大股東，持有15.5%權益，而本公司將成為陽光股份第三大股東，持有11%權益。於本通函刊發之日，本公司無意進一步出售於陽光股份之權益。

3. 北京風度協議

日期：

二零零四年三月三十日

協議各方：

- (1) 北京服務中心，即本公司控股股東北京首都創業集團有限公司之間接全資附屬公司；及
- (2) 本公司

董 事 長 函 件

協議之主要條款

北京風度之股份最初由陽光股份持有91.67%，北京服務中心持有8.33%。根據北京風度協議，北京服務中心將出售其於北京風度8.33%之權益，而本公司將以人民幣22,400,000元之總代價購入該權益。本公司將不承擔與收購相關之其他債務或責任。

由於北京服務中心為北京首都創業集團有限公司(即本公司控股股東)之間接全資附屬公司，根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，北京服務中心為本公司之關連人士。上述代價乃由北京服務中心與本公司按公平原則磋商後釐定，並經參考北京風度於二零零三年十二月三十一日之資產淨值後得出，應於北京風度協議完成之日起5日內支付，而本公司將以現金支付該等代價。根據獨立於本公司及北京首都創業集團有限公司之評估公司北京中承資產評估有限公司於二零零四年三月十二日發出之估值報告，北京風度於二零零三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣269,689,800元，而北京風度8.33%之權益應佔資產淨值約為人民幣22,400,000元。

於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，北京服務中心所擁有之北京風度8.33%股本權益應佔除稅及非經常項目前後之經審計溢利淨額分別為人民幣5,054,000元及人民幣3,515,000元；於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，則分別為人民幣5,747,000元及人民幣3,807,000元。

於下列條件達成後，北京風度協議方告完成：—

- (a) 北京服務中心之相關審批機構批准根據北京風度協議擬進行之交易；
- (b) 北京風度餘下91.67%權益之持有人陽光股份給予書面同意，表明其已放棄中國公司法所規定用來收購根據北京風度協議獲轉讓之權益之優先購買權；
- (c) 北京風度之股東批准根據北京風度協議擬進行之交易及北京風度組織章程之修訂；
及
- (d) 在中國主管機構完成商業登記手續之相關變動。

董 事 長 函 件

待北京風度協議完成後，本公司將擁有北京風度8.33%之直接權益及10.08%之間接權益，而本公司應佔北京風度之總權益將為18.41%。

4. 北京星泰協議

日期：

二零零四年三月三十日

協議各方：

- (1) 本公司；
- (2) 陽光股份，本公司之非全資擁有附屬公司；
- (3) 北京風度，本公司之間接非全資擁有附屬公司；及
- (4) 北京星泰，本公司之間接非全資擁有附屬公司。

協議之主要條款

北京星泰最初由陽光股份及北京風度分別持有75%及25%之股權。由於陽光股份、北京星泰及北京風度為本公司之非全資擁有附屬公司，根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，陽光股份、北京星泰及北京風度為本公司之關連人士。根據北京星泰協議，本公司應向北京星泰出資人民幣43,000,000元，其中人民幣13,800,000元應作為註冊資本出資，而餘下之人民幣29,200,000元應作為溢價出資，並列入北京星泰之資本公積金中。上述出資將由本公司以現金支付。本公司將不承擔與收購相關之其他債務或責任。本公司之出資金額乃參考獨立於北京星泰協議各方之評估公司北京中承資產評估有限公司於二零零四年三月十二日發出之估值報告中所載北京星泰之資產淨值釐定，即於二零零三年十二月三十一日為人民幣129,931,800元。

注資後，本公司、陽光股份及北京風度將分別持有北京星泰25%、56.25%及18.75%之股權，而北京星泰之註冊資本將增至人民幣55,180,000元。

本公司應在注資一事獲得陽光股份董事會及股東批准以及北京星泰股東批准後一個月內，作出上述出資。

董 事 長 函 件

待下列條件達成後，北京星泰協議方告完成：—

- (a) 就本公司向北京星泰注資一事取得陽光股份董事會及股東之批准；
- (b) 就注資一事取得北京星泰股東之批准；
- (c) 本公司根據北京星泰協議注資，而該項注資已由會計師驗證；及
- (d) 在中國主管機構完成商業登記手續之相關變動，並取得註明該變更之新商業登記證。

5. 呼家樓協議

日期：

二零零四年三月三十日

協議各方：

- (1) 本公司；及
- (2) 首創朝陽，本公司之非全資擁有附屬公司

協議之主要條款

首創朝陽為本公司之非全資擁有附屬公司，是呼家樓商務居住綜合區的發展商，本公司擁有該公司80%股權，其餘20%權益由北京市朝陽城市建設綜合開發公司擁有。如本公司二零零四年二月二日通告披露，本公司擬將建議A股發行所得款項之部份用於發展及建造呼家樓商務居住綜合區。根據呼家樓協議，本公司及首創朝陽將根據以下主要條款，聯合發展及建造呼家樓商務居住綜合區：—

- (a) 該項目所需之投資總額約為人民幣2,940,000,000元，該款項將結合該項目之進度透過以下方式籌集：—

董 事 長 函 件

- (i) 本公司將出資人民幣1,640,000,000元，該款項將來自於本公司建議發行A股所得款項；
 - (ii) 本公司將出資人民幣100,000,000元，該款項將來自於本公司於二零零三年六月發行H股所得款項；
 - (iii) 餘額約人民幣1,200,000,000元將來自於該項目所得資金。
- (b) 首創朝陽將負責向中國相關政府機構辦理所有相關申請手續，以取得所有必要之同意及批准，包括但不限於項目批准、規劃意見、土地使用權證、預售許可證、銷售許可證及竣工證明書；
- (c) 首創朝陽已承擔之投資款項將根據上文(a)(i)一段所述結清；及
- (d) 本公司與首創朝陽將分別按60%及40%之比例，共同分享項目溢利及承擔項目債務。

上文第(a)(iii)段所述項目所得款項指獲得中國當局授予預售許可後該項目預售所得款項。誠如本公司於二零零三年六月十日所刊發售股章程所披露，本公司為其項目提供資金之其中一種方式即為透過發展項目預售所得款項。倘此等所得款項不足以為該項目提供資金，本公司將以銀行貸款為該項目之建設提供資金。倘本公司訂立貸款協議，將進一步通告有關此等協議之詳情。

呼家樓協議將於建議之A股發行完成及本公司收取A股發行所得款項之日期生效。倘若建議之A股發行未能於二零零五年九月三十日或之前完成或本公司未能於該日期或之前收取A股發行所得款項，則本公司與首創朝陽將進行磋商並簽署一項項目融資協議，取代呼家樓協議。倘本公司訂立項目融資協議，將進一步通告有關此等協議之詳情。

董 事 長 函 件

6. 京都商業中心協議

日期：

二零零四年三月三十日

協議各方：

- (1) 本公司；及
- (2) 陽光金都，本公司之非全資擁有附屬公司。

協議之主要條款

陽光金都為本公司之非全資擁有附屬公司，本公司擁有該公司80%股權，其餘20%由北京陽光百校房地產開發有限公司擁有，該公司為本公司擁有45%股權之合資企業。陽光金都之業務為發展及建造位於北京西城區之京都商業中心。如本公司二零零四年二月二日通告披露，本公司擬將建議之A股發行所得款項之部份用於發展及建造京都商業中心。根據京都商業中心協議，本公司及陽光金都將根據以下主要條款，聯合發展及建造京都商業中心：—

- (a) 該項目所需之投資總額約為人民幣980,000,000元，此款項將結合該項目之進度透過以下方式籌集：—
 - (i) 本公司將出資人民幣580,000,000元，此款項將來自於本公司建議之A股發行所得款項；
 - (ii) 餘額將來自於該項目所得資金。
- (b) 陽光金都將負責向中國政府機構辦理所有相關申請手續，以取得所有必要之同意及批准；
- (c) 該項目完成後，本公司將償付已由陽光金都承擔之任何投資款項；
- (d) 該項目之所有溢利及負債(除按陽光金都原合資協議須分配予北京商業投資服務中心之五號樓外，此協議披露於本公司二零零三年六月十日刊發之售股章程)由本公司單獨享有及承擔。

董 事 長 函 件

京都商業中心協議將於建議之A股發行完成及本公司收取A股發行所得款項之日期生效。倘建議之A股發行未能於二零零五年九月三十日或之前完成或本公司尚未能於該日期或之前收取A股發行所得款項，則本公司與陽光金都將進行磋商並簽署一項項目融資協議，取代京都商業中心協議。

7. 主要業務及交易原因

本公司主要在中國北京從事物業發展及投資。本公司及其附屬公司主要致力發展優質／高檔寫字樓及商用物業，以及中高檔住宅物業。陽光股份為一間於深圳證券交易所上市之公司，本公司最初擁有其26.5%權益。由於本公司對陽光股份董事會擁有控制權，故此本公司對陽光股份擁有實際控制權，而陽光股份作為本公司之附屬公司，其賬目亦已合併入本公司之賬目。

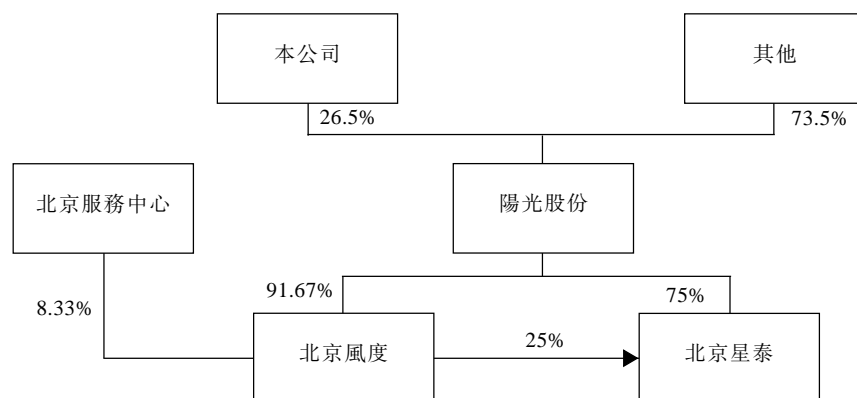
誠如本公司二零零四年二月二日通告所披露，本公司正計劃於中國發行A股。陽光股份為北京之物業發展商，主要致力發展北京市中心配套設施完善之中高檔多層純住宅項目。為避免本公司與陽光股份在A股市場發生業務競爭問題，本公司意欲出售所持陽光股份之部份股權，由此本公司將不再成為陽光股份之最大及控股股東。完成出售后，北京燕趙將持有陽光股份15.5%權益而成為其最大股東，本公司則持有陽光股份11%權益而成為其第三大股東，而於陽光股份協議完成後，陽光股份將不再視為本公司之附屬公司。出售所得款項將用作本公司之一般營運資金。

北京風度最初為本公司之間接附屬公司，其於中國北京西城區發展陽光麗景項目。誠如上文所述，本公司將出售所持陽光股份之部份權益，因此北京風度將不再為本公司之間接附屬公司。為維持於陽光麗景項目中之權益，本公司須向北京服務中心收購北京風度權益。完成此項收購後，本公司將擁有北京風度8.33%直接權益及10.08%間接權益，而本公司應佔北京風度之總權益將為18.41%，投資成本則將作為一項長期投資列入本公司賬目中。

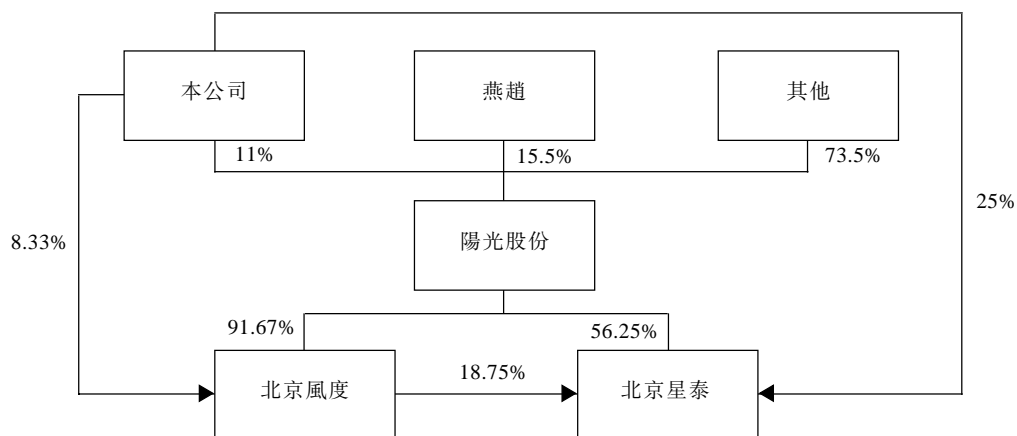
董 事 長 函 件

北京星泰最初為本公司之間接附屬公司，其於中國北京朝陽區發展嘉潤園項目。本公司出售陽光股份權益後，北京星泰將不再為本公司之間接附屬公司。為維持於嘉潤園項目中之權益，本公司須注資於北京星泰。完成注資後，本公司將擁有北京星泰25%直接權益及9.64%間接權益，而本公司應佔北京星泰之總權益將為34.64%，此等權益將透過權益會計法合併至本公司賬目中。

於陽光股份協議、北京風度協議及北京星泰協議完成前，陽光股份、北京風度及北京星泰之架構如下：—



待陽光股份協議、北京風度協議及北京星泰協議完成後，陽光股份、北京風度及北京星泰之架構如下：—



陽光股份協議、北京風度協議、北京星泰協議、呼家樓協議及京都商業中心協議並非須待其他協議完成後方可作實，彼此相互獨立。陽光股份協議、北京風度協議及北京星泰協議中所列之各項條件達成後，該等協議即告完成。呼家樓協議及京都商業中心協議則將於建議之A股發行完成後及本公司收取建議之A股發行所得款項後生效。

董 事 長 函 件

8. 一般資料

根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，陽光股份協議構成須予披露之交易。由於北京服務中心乃本公司控股股東北京首都創業集團有限公司之間接全資附屬公司，根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，北京服務中心為本公司之關連人士。北京風度協議構成關連交易，且須受緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則第14.25(1)條之披露規定所規限。根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，由於陽光股份、北京星泰及北京風度為本公司之非全資附屬公司，陽光股份、北京星泰及北京風度為本公司之關連人士，因此北京星泰協議構成一項關連交易，須受緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則第14.25(1)條之披露規定所規限。

呼家樓協議構成一項獲豁免關連交易，本公司董事認為，呼家樓協議乃以正常商業條款於本公司及首創朝陽之一般及日常業務過程中訂立。根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，呼家樓協議亦構成一項重大交易，因此須取得本公司股東之批准。就本公司董事所知，本公司並無任何股東於呼家樓協議中擁有利益，因而此等股東毋須於為考慮呼家樓協議而召開之股東大會中放棄投票。本公司已於二零零四年三月三十日營業結束時，取得合共持有本公司65%權益之本公司各發起人所發出批准呼家樓協議及預期進行交易之書面證明書，此等發起人指北京首都創業集團有限公司、北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司。因此，無須就批准呼家樓協議及其預期進行交易而召開特別股東大會。

京都商業中心協議構成一項豁免關連交易，本公司之董事認為京都商業中心協議乃於本公司及陽光金都一般及日常業務過程中按照一般商業條款簽訂之協議。根據緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則，京都商業中心協議亦構成一項須予披露之交易。

董 事 長 函 件

9. 附加資料

敬請垂注本通函附錄列載之附加資料。

此致

本公司列位股東 台照

承董事會命
董事長
劉曉光
謹啟

二零零四年五月十七日

(1) 財務報表

以下為本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度年報所載之本集團經審核綜合財務報表及其附註。

綜合損益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	2003 人民幣千元
營業額	3	1,920,522
銷售成本		<u>(1,410,152)</u>
毛利		510,370
其他收入	5	55,989
銷售費用		(25,673)
行政及其他支出		<u>(67,303)</u>
經營溢利	6	473,383
融資成本	7	(11,146)
分佔業績		
共同控制實體		(3,369)
聯營公司		<u>1,339</u>
除稅前溢利		460,207
稅項	8	<u>(158,487)</u>
除稅後溢利		301,720
少數股東權益		<u>(46,369)</u>
股東應佔溢利	9	<u><u>255,351</u></u>
股息	10	<u><u>150,053</u></u>
每股基本盈利	11	<u><u>人民幣0.1854元</u></u>

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	2003 人民幣千元
非流動資產		
固定資產	14	1,360,791
共同控制實體	16	362,448
聯營公司	17	53,825
長期投資	18	80,736
遞延稅項資產	31	3,478
		1,861,278
流動資產		
開發中物業	19	2,824,896
已落成的待售物業		495,090
應收貿易賬款	20	843,479
其他應收款		145,037
定金及預付款項		73,272
應收關聯公司款項	21	68,103
其他投資	22	16,193
預付稅款		12,194
現金及銀行結餘	23	1,493,870
		5,972,134
流動負債		
應付賬款及其他應付款項		1,121,329
應付關聯公司款項	21	58,061
應付稅款	25	381,242
應付最終控股公司款項	27	356,361
短期貸款		
— 有抵押		118,000
— 無抵押		970,000
長期銀行貸款的即期部分	26	70,000
		3,074,993
流動資產淨值		2,897,141
資產總值減流動負債		4,758,419
資金來源：		
股本	28	1,613,300
儲備	29	417,755
擬派末期股息		150,053
股東資金		2,181,108
少數股東權益		611,389
非流動負債		
長期銀行貸款	26	1,210,000
應付最終控股公司款項	27	539,475
長期應付股息	30	204,839
遞延稅項負債	31	11,608
		4,758,419

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	2003 人民幣千元
非流動資產		
固定資產	14	2,602
附屬公司	15	2,266,600
共同控制實體	16	364,365
聯營公司	17	52,486
長期投資	18	80,736
遞延稅項資產	31	1,650
		2,768,439
流動資產		
開發中物業	19	266,427
已落成的待售物業		233,798
應收賬款	20	17,582
其他應收款		34,497
定金及預付款項		41,294
應收關聯公司款項	21	45,270
預付稅款		925
現金及銀行結餘	23	584,278
		1,224,071
流動負債		
應付賬款及其他應付款項		187,616
應付關聯公司款項	21	12,186
應付稅款	25	27,369
應付最終控股公司款項	27	231,672
短期貸款 — 無抵押		680,000
		1,138,843
流動資產淨值		85,228
資產總值減流動負債		2,853,667
資金來源：		
股本	28	1,613,300
儲備	29	346,000
擬派末期股息		150,053
股東資金		2,109,353
非流動負債		
應付最終控股公司款項	27	539,475
長期應付股息	30	204,839
		2,853,667

綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	2003 人民幣千元
經營活動		
經營業務動用的現金	34(a)	(765,952)
收取利息		13,932
支付利息		(124,664)
已付中國所得稅淨額		(37,721)
經營活動動用的現金淨額		<u>(914,405)</u>
投資活動		
購買固定資產		(399,551)
出售固定資產		880
於共同控制實體的投資		(99,326)
出售一共同控制實體		10,000
收購附屬公司	34(b)	98,698
出售附屬公司	34(c)	15,093
出售其他投資		68,771
出售長期投資		160
購買一附屬公司額外權益		(99,000)
投資活動動用的現金淨額		<u>(404,275)</u>
融資活動		
發行股份		904,067
發起人於重組時收入		687,867
股份發行費用		(78,310)
最終控股公司借入		895,836
派發予附屬公司少數股東之股息		(5,710)
吸收少數股東投資		4,800
償還發起人借款		(430,000)
償還銀行借款		(50,000)
新借銀行貸款		884,000
受限制銀行結餘增加		(19,036)
融資活動產生的現金流入淨額	34(d)	<u>2,793,514</u>
於十二月三十一日之現金及現金等價物		<u><u>1,474,834</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	2003 人民幣千元
重組生效日	28	1,100,000
上市時發售股份	28, 29	904,067
股份發行費用	29	(78,310)
股東應佔溢利	29	<u>255,351</u>
於二零零三年十二月三十一日之總權益		<u><u>2,181,108</u></u>

賬目附註

1 集團重組及編制基準

北京首都創業集團有限公司為籌備本公司H股股份在香港聯合交易所有限公司主板上市進行集團重組（「重組」），本公司據此於二零零二年十二月五日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為股份有限公司。

北京首都創業集團有限公司及另外五家由北京首都創業集團有限公司直接或間接控制的公司（北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司、中國物產有限公司），連同非北京首都創業集團有限公司屬下公司億華國際企業有限公司（統稱為「發起人」）在中國從事物業開發業務。根據各發起人與本公司訂立並於二零零三年一月一日（「重組生效日」）開始生效的重組協定，本公司向發起人發行合共1,100,000,000股每股人民幣1元的股份，以換取由發起人持有的多家附屬公司、聯營公司及共同控制實體。發起人亦將其於中國的若干個物業項目的權益轉讓予本公司。

上述重組自重組生效日即二零零三年一月一日起，採用收購會計法在本集團賬目中反映，因此本賬目無比對數字。

2 主要會計政策

本賬目按歷史成本法編制，並對其他投資重估作出修訂及按照香港普遍採納之會計準則編制。本集團所採納的主要會計政策如下。

(a) 綜合基礎

綜合賬目包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之賬目及本集團應佔共同控制實體及聯營公司之收購後業績及儲備。

在年內購入或售出之附屬公司、共同控制實體及聯營公司，其應佔業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益表內。

出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之收益或虧損乃參考出售當日之資產淨值連同收購時之任何未攤銷商譽或負商譽計算得出。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權行使控制權控制其財務及經營決策的實體，包括中國境內的合資經營企業及合作經營企業。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損撥備入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

(c) 共同控制實體

共同控制實體指以公司、合作夥伴或其他實體形式成立的合營企業，合營各方於該企業擁有各自的權益，並作出合同安排以界定各方對該實體經濟活動的共同控制，且任何參與一方均不可能對該實體的經濟活動行使單一控制權。

共同控制實體按權益法入賬。綜合損益表包括本集團於年度分佔共同控制實體的業績，綜合資產負債表包括本集團分佔共同控制實體的資產淨值連同收購時的任何未攤銷商譽／負商譽。應佔收購後業績及儲備是按有關利潤分成比率計算，該分成比例按下文詮釋的共同控制實體性質而有所不同：

(i) 合資經營企業

合資經營企業指合營各方的出資比例已在合營企業合同中界定，而合營各方的利潤分成比率與其出資比率構成相應比例關係。

本集團於該等合營企業的投資按附屬公司(倘本集團有權行使控制權控制其財務及經營決策)或共同控制實體(倘本集團與該合資經營企業的其他合營方共同控制其經濟活動)列賬。

(ii) 合作經營企業

合作經營企業指合營各方的利潤分成比率及資產淨值的分攤並非按其出資比例計算，而是根據合營企業合同所界定。

本集團於該等合營企業的投資按附屬公司(倘本集團有權行使控制權控制其財務及經營決策)或共同控制實體(倘本集團與該合作經營企業的其他合營方共同控制經濟活動)列賬。

(d) 聯營公司

聯營公司指本集團長期持有其股本權益，並可透過董事會代表對其施加重大影響的公司（但非附屬公司），且並無作出合同性安排以共同控制該公司的經濟活動。

聯營公司按權益法入賬。綜合損益表包括本集團於年度分佔聯營公司的業績。綜合資產負債表包括本集團分佔聯營公司資產淨值以及收購時的商譽／負商譽（減累積攤銷及減值虧損）。

(e) 固定資產及折舊**(i) 在建工程**

在建工程指投資的土地及樓宇建設工程尚未完工，而於完工後，管理層擬持有作投資用途。該等物業是以成本列賬，當中包括開發項目應佔的開發及建設成本減去任何累積減值虧損。在建工程不作折舊撥備。物業於完工後結轉為投資或酒店物業，按成本減累積減值虧損列賬。

(ii) 其他固定資產

其他固定資產（包括於在建工程以外土地及樓宇中擁有的權益）按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。固定資產折舊以直線法按資產的估計使用年期撇銷成本減去累積減值虧損計算。估計使用年期概述如下：

中長期租賃土地	租約未屆滿期內
樓宇	34－40年
傢俬、裝置及設備	5－10年
汽車	5－9年

將固定資產修復至正常工作狀況所發生的主要成本自損益表中扣除。裝修撥充資本並按其估計使用年期折舊。

出售固定資產的盈利或虧損列作出售淨收益與該資產賬面值的差額，並於損益表中處理。

於各結算日，董事會考慮內部及外部來源的資料以評估是否有跡象顯示固定資產出現減損。倘任何跡象顯示出現減損，則會估算資產的可收回價值，並（倘有關）確認減值虧損以減低資產至可收回價值。該等減值虧損於損益表中確認。

(f) 開發中物業

開發中物業按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬，其中包括土地成本、開發費用、專業費用、資本化利息、迄今為止的溢利，減去已收取的銷售分期付款。可變現淨值是參照管理層根據當前市況作出的估算，減去銷售物業所包括的成本後釐定。完工後，物業結轉為投資物業或已落成的待售物業。

當建設工程完工前售出開發物業或已開發土地，並已簽署具法律約束力的銷售合同，以及當實際建設成本達至開發中物業／土地的估計建設成本總值的50%時，則溢利會於開發過程中確認，每年按完工時估算溢利總額的比例計算，所使用的比例是年終產生的實際建設成本佔估計落成時總建設成本的比例（就或然事項作出適當準備）或已收取銷售收益佔估計收取總銷售收益的比例（以較低者為準）。倘買家未能於完成時支付購買價餘額，而本集團行使權力重售物業，則於完成前預先收取的銷售定金將會被沒收，並計入經營溢利內，而在完成日期前已確認的溢利則會撥回。

(g) 已落成的待售物業

已落成的待售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值參照管理層根據當前市況作出的估算減去出售物業所產生的估計成本後釐定。

(h) 投資**(i) 長期投資**

長期投資是持有作策略性用途的股本投資，按成本減任何減值虧損撥備列賬。董事於各結算日檢討各項投資的賬面值，以評估其公平價值是否低於賬面值。倘賬面值下降非屬臨時性質，該等證券的賬面值將減低至其公平價值。減值虧損於損益表內確認為支出。該筆減值虧損會在導致須作出撤減的情況及事件不再存在，且有充份證據證明新情況及事件會在可見未來持續後，撥回損益表內。

(ii) 其他投資

其他投資指除長期投資以外的投資，並以公平價值列賬。於各結算日，因其他投資公平價值變動而產生的未變現收益或虧損淨值在損益表中確認。出售該等投資的盈虧，即銷售所得款項淨值與賬面金額的差額，於發生時在損益表中予以確認。

(i) 撥備

由於過往事件導致本集團現時負有法律或推定債務責任，可能需要資源流出以償付該債務責任，並可對款項作出可靠估計時，則須就此作出撥備。倘本集團預期撥備可予償付，則僅於該等補償已基本確定時將補償確認為獨立資產。

(j) 或然負債

或然負債指因過往事件而產生的可能債務責任，其出現與否只能就一項或多項本集團全權控制範圍以外的未確定未來事件會否發生才能確認。同時亦指因過往事件而產生的現有債務責任，但因或不曾導致經濟資源流出或負債金額無法可靠量度而未有確認。

或然負債雖未確認，但會在賬目附註中披露。倘資源流出的機會有變更而致使可能出現資源流出，則會確認為撥備。

(k) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資之短暫時差而撥備，但假若可以控制短暫時差之撥回，及短暫時差有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(l) 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍屬出租方享有及承擔的租賃列為經營租賃。該等經營租賃項下的應付租金扣減任何收受的優惠以直線法按租賃年期從損益表中扣除。

(m) 借貸成本

直接因收購、組建或生產須長時間方可使用或銷售的資產而產生的借貸成本予以撥充資本，作為該項資產成本的一部分。

所有其他借貸成本則於其產生期間自損益表中扣除。

(n) 退休福利成本

本集團參與北京市政府主辦的多個定額供款退休福利計劃，並按月供款。北京市政府承諾，根據該等計劃向所有現有及未來退休僱員承擔退休福利債務責任。該等計劃的供款在產生時列作支出。該等計劃的資產是由中國政府管理的獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。

(o) 外幣

以外幣結算的交易按交易日的匯率換算。於結算日以外幣列賬的貨幣資產及負債按該日的匯率換算，就此產生的匯兌差額於損益表中處理。

(p) 收益確認

收益在本集團可能取得未來經濟利益及該等利益可按下列基準可靠地計算時確認：

(i) 銷售物業及已開發土地

銷售開發中物業及銷售開發中土地所得收益按附註2(f)所載的方式予以確認。

銷售落成物業所得收益於銷售協定完成後予以確認。

(ii) 物業管理費

物業管理費於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入依據未償還本金及適用利率以時間比例基準確認。

(iv) 股息收入

股息收入於股東收受股息的權利已確立時確認。

(q) 政府補助金

政府補助金是地方市政府以轉讓資源的形式為企業提供的資助，藉以鼓勵地方省市的商業發展。該等補助金由地方市政府酌情發放。與收入有關的政府補助金會在收到時有系統地在損益表中確認，以配對計劃補償的有關費用。

(r) 分部申報

根據本集團內部財務申報制度，本集團確定以業務分部為首要申報形式。未分配成本主要指公司支出及投資收益與虧損。分部資產主要包括固定資產、開發中物業、應收款項及經營現金，但主要不包括長期投資及其他投資。分部負債包括經營負債，但不包括稅項及若干公司借貸等項目。資本支出由固定資產添置構成，包括透過購買附屬公司的收購行動產生的添置。

3 營業額

本集團主要從事物業開發及投資，以及物業管理服務。於本年度確認的營業額如下：

	2003
	人民幣千元
銷售物業及已開發土地	1,894,702
物業管理費	25,820
	<u>1,920,522</u>

4 分部資料

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

主要呈報分部

	銷售物業 及已開發土地 2003 人民幣千元	銷售代理及 物業管理服務 2003 人民幣千元	本集團 2003 人民幣千元
營業額	<u>1,894,702</u>	<u>25,820</u>	<u>1,920,522</u>
分部業績	<u>461,468</u>	<u>(2,152)</u>	459,316
未分配的公司收入淨額			<u>135</u>
利息收入			459,451
融資成本			13,932
分佔業績			(11,146)
共同控制實體	(3,369)	—	(3,369)
聯營公司	(850)	2,189	1,339
稅項			(158,487)
少數股東權益			<u>(46,369)</u>
股東應佔溢利			<u>255,351</u>
分部資產	7,349,779	15,934	7,365,713
投資			
共同控制實體	362,448	—	362,448
聯營公司	50,507	3,318	53,825
未分配的公司資產			<u>51,426</u>
資產總值			<u>7,833,412</u>
分部負債	4,811,092	13,216	4,824,308
未分配的公司負債			<u>827,836</u>
負債總額及少數股東權益			<u>5,652,144</u>
資本支出	106,445	1,659	108,104
折舊	2,704	406	3,110
呆賬撥備	<u>153</u>	<u>—</u>	<u>153</u>

5 其他收入

	2003
	人民幣千元
銀行結餘利息收入	6,897
於共同控制實體及聯營公司利息收入	7,035
出售附屬公司收益	2,182
出售共同控制實體收益	41
出售其他投資收益	32,413
其他投資的未變現收益	5,579
來自政府機關的補助金	1,756
其他	86
	<u>55,989</u>

6 經營溢利

	2003
	人民幣千元
經營溢利已扣除下列各項：	
工資及薪金	40,786
退休計劃供款	2,989
福利及其他支出	4,226
減：開發中物業的資本化金額	<u>(11,337)</u>
員工成本淨額	36,664
已售存貸成本	1,307,661
核數師酬金	2,548
折舊	3,110
減：開發中物業的資本化金額	(1,885)
出售固定資產虧損	209
出售長期投資虧損	1,280
土地及樓宇經營租賃租金	9,887
減：開發中物業的資本化金額	(2,935)
呆賬撥備	<u>153</u>

7 融資成本

	2003
	人民幣千元
銀行貸款的利息	108,514
五年內須悉數償還的其他貸款利息	16,150
	<hr/>
	124,664
開發中物業及在建工程的資本化金額	(113,518)
	<hr/>
	11,146
	<hr/> <hr/>

8 稅項

	2003
	人民幣千元
中國所得稅：	
本公司及附屬公司	
— 當期稅項	154,312
— 遞延稅項 (附註31)	5,627
應佔共同控制實體之稅項	(1,452)
	<hr/>
	158,487
	<hr/> <hr/>

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算。在二零零三年的適用所得稅率為33%。

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

	2003
	人民幣千元
除稅前溢利	460,207
	<hr/>
按稅率33%計算之稅項	151,868
不可扣稅之支出	6,361
使用早前未有確認之稅損	(810)
未確認之若干實體稅損	1,068
	<hr/>
稅項支出	158,487
	<hr/> <hr/>

由於有關當局並未要求本集團繳納土地增值稅，故並無作出土地增值稅撥備。同時，董事認為本集團截至二零零三年止之多個年度接獲稅務機構發出要求繳納土地增值稅通知的可能性不大，而於扣除所節省的潛在所得稅後，本集團潛在的應付有關金額共計約人民幣149,300,000元。

於二零零三年，在本公司重組及上市過程中發起人與本集團訂立稅項賠償保證契約，據此，發起人承諾，就(其中包括)出售本集團截至二零零三年四月三十日已存在的物業導致的所有應繳納土地增值稅賠償本集團。

9 股東應佔溢利

本公司賬目內之股東應佔溢利為人民幣183,596,000元(附註29)。

10 股息

	2003
	人民幣千元
擬派予本公司發起人由二零零三年一月一日 至二零零三年六月十八日期間之股息	69,477
擬派末期股息每股人民幣0.025元	40,288
擬派末期特別股息每股人民幣0.025元	40,288
	<u>80,576</u>
	<u><u>150,053</u></u>

根據本公司二零零三年六月十日之售股章程，本公司二零零三年度之股息派發將按上市日期至二零零三年十二月三十一日期間之比例派發。於二零零四年三月四日舉行之會議上，董事會建議將本公司二零零三年一月一日至二零零三年六月十八日止期間的股息派發給本公司的發起人，共計派發股息人民幣69,477,000元。就本公司二零零三年六月十九日至二零零三年十二月三十一日止期間的股息分配以本公司於二零零三年十二月三十一日之股本1,613,300,000股為基數，每股擬派末期股息人民幣2.5分及末期特別股息人民幣2.5分，應付總額將為人民幣80,576,000元。此項擬派股息並無於截至二零零三年十二月三十一日止年度列作應付股息，惟將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

11 每股盈利

每股基本盈利是根據本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利人民幣255,351,000元和本年內已發行股份之加權平均股數1,377,041,000股計算。

由於本公司並無潛在攤薄股份，因此並未呈列每股攤薄盈利。

12 董事、監事及高級管理人員酬金**(a) 董事酬金：**

	2003
	人民幣千元
袍金	—
薪金及津貼	10,600
退休福利	34
	<u>34</u>
	<u><u>10,634</u></u>

本公司董事於本年度概無放棄或同意放棄任何酬金。上述披露之董事袍金包括本年度內向獨立非執行董事支付之款項人民幣600,000元。

本公司董事的酬金介乎以下範圍：

	董事人數
	2003
人民幣0元至人民幣500,000元	6
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1
	<u>11</u>
	<u><u>11</u></u>

(b) 監事酬金

	2003
	人民幣千元
薪金及津貼	950
退休福利	—
	<hr/>
	950
	<hr/> <hr/>

(c) 五位最高薪酬人士

本年度五名最高薪人士包括五名董事，其薪酬已於上文披露。

於本年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪人士支付任何薪酬，作為其加盟本集團或於加盟本集團時的獎勵或離職賠償。

13 退休福利計劃

本集團各附屬公司的僱員參與北京市勞動和社會保障局設立的多項退休福利計劃。根據該等計劃，本集團須按僱員基本薪金的19%且在不超過規定上限的基礎上每月向該等計劃支付定額供款。

除上文所披露的付款外，本集團概無其他義務承擔僱員或退休員工的退休金及其他退休後福利。

14 固定資產

	本集團				總計 人民幣千元
	土地及 樓宇(i) 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 (ii)(iii)(iv) 人民幣千元	
成本值					
重組生效日	1,081	5,010	13,752	1,244,890	1,264,733
添置	1,776	2,139	6,118	98,071	108,104
收購附屬公司	—	330	—	—	330
出售附屬公司	—	(629)	(202)	—	(831)
出售	(616)	(489)	(403)	—	(1,508)
	<u>2,241</u>	<u>6,361</u>	<u>19,265</u>	<u>1,342,961</u>	<u>1,370,828</u>
二零零三年 十二月三十一日					
累計折舊					
重組生效日	135	2,059	5,207	—	7,401
本年度扣除	354	1,417	1,339	—	3,110
出售附屬公司	—	(3)	(52)	—	(55)
出售	(397)	(21)	(1)	—	(419)
	<u>92</u>	<u>3,452</u>	<u>6,493</u>	<u>—</u>	<u>10,037</u>
二零零三年 十二月三十一日					
賬面淨值：					
二零零三年 十二月三十一日	<u>2,149</u>	<u>2,909</u>	<u>12,772</u>	<u>1,342,961</u>	<u>1,360,791</u>

	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	本公司 汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值			
重組生效日	132	—	132
添置	1,206	1,710	2,916
出售	(140)	—	(140)
	<u>1,198</u>	<u>1,710</u>	<u>2,908</u>
二零零三年十二月三十一日	<u>1,198</u>	<u>1,710</u>	<u>2,908</u>
累計折舊			
重組生效日	—	—	—
本年度扣除	192	114	306
	<u>192</u>	<u>114</u>	<u>306</u>
二零零三年十二月三十一日	<u>192</u>	<u>114</u>	<u>306</u>
賬面淨值：			
二零零三年十二月三十一日	<u>1,006</u>	<u>1,596</u>	<u>2,602</u>

附註：

- (i) 土地及樓宇按成本列值，在中國按長期租約持有。
- (ii) 在建工程按成本列值，在中國按中期租約持有。
- (iii) 於二零零三年十二月三十一日，作為長期銀行貸款擔保抵押的在建工程為人民幣535,607,000元。
- (iv) 於二零零三年十二月三十一日，在建工程的資本化利息為人民幣164,162,000元。

15 附屬公司

	本公司 人民幣千元
(a) 投資，按成本值	
— 於中國上市股份	138,087
— 非上市股份	1,090,524
	<u>1,228,611</u>
(b) 應收應付附屬公司款項	
— 應收附屬公司款 (附註(i))	1,796,274
— 應付附屬公司款 (附註(ii))	(758,285)
	<u>1,037,989</u>
合計	<u><u>2,266,600</u></u>
上市股份市值(iii)	<u><u>288,557</u></u>

附註：

- (i) 應收附屬公司款項為無抵押及無固定償還期款項，除人民幣745,858,000元不計息外，其餘應收款按市場利率計息。
- (ii) 應付附屬公司款項均為無抵押、免息及無固定償還期之款項。
- (iii) 本集團於中國上市股份的權益指不可於股票市場自由轉讓的內資法人股份。

董事會認為於二零零三年十二月三十一日對本集團之業績或資產有重要影響之主要附屬公司(全部於中國營運)如下：

名稱	法定地位	主要業務	已發行／註冊之股本詳情	持有權益
於中國註冊成立／成立：				
廣西陽光股份有限公司(a)	於深圳交易所上市的股份有限公司	投資控股及物業開發	人民幣208,600,200元	26.5%
北京星泰房地產開發有限公司#(b)	有限責任公司	物業開發	人民幣41,380,000元	25.9%
北京盛世物業管理有限公司#(b)	有限責任公司	物業管理	人民幣3,000,000元	8.2%
北京電控陽光房地產開發有限公司#(b)	有限責任公司	物業開發	人民幣20,000,000元	22.5%
北京首創風度房地產開發有限公司#(b)	有限責任公司	投資控股及物業開發	人民幣60,000,000元	24.3%
北京陽光苑房地產開發有限公司*	有限責任公司	物業開發	人民幣72,190,000元	52.2%
北京金亞光房地產開發有限公司***	合資經營企業	物業開發	12,000,000美元	100.0%
北京融金房地產開發有限公司**(c)	中外合作經營企業	物業開發及投資	12,000,000美元	76.6%
北京中環廣場置業有限公司***	中外合資經營企業	物業開發及投資	12,400,000美元	100.0%

名稱	法定地位	主要業務	已發行／註冊之 股本詳情	持有權益
北京首創合力房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣29,800,000元	80.0%
首創置業方舟房地產發展有限公司	中外合資經營企業	物業開發	9,200,000美元	75.0%
首創朝陽房地產發展有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣300,000,000元	80.0%
北京陽光金都置業有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	80.0%
北京安華世紀房地產開發有限公司	有限責任公司	物業開發	人民幣29,800,000元	55.0%
北京陽光城房地產有限公司****	有限責任公司	物業開發	人民幣10,000,000元	100.0%
於英屬處女群島註冊成立：				
中環廣場有限公司	有限責任公司	投資控股	1美元	100.0%
北京國際金融中心物業有限公司	有限責任公司	投資控股	1美元	100.0%
超英國際有限公司	有限責任公司	投資控股	1美元	100.0%

附註：

- # 由本公司間接持有
- * 本公司直接持有35%，間接持有17.2%
- ** 本公司直接持有48%，間接持有28.6%
- *** 本公司直接持有75%，間接持有25%
- **** 本公司直接持有80%，間接持有20%
- (a) 本公司擁有陽光股份董事會的控制權，而陽光股份董事會負責決定該公司日常業務過程中的財政及營運政策。
- (b) 陽光股份擁有逾50%股本權益，亦擁有董事會控制權。
- (c) 根據合作協議，本集團出資註冊資本中的59.5%，享有該公司寫字樓開發及銷售所產生的100%溢利及酒店營運所產生的34%溢利。

16 共同控制實體

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
共同控制權益實體		
非上市股份，按成本值	—	38,411
本集團應佔淨資產	42,606	—
	<u>42,606</u>	<u>38,411</u>
合作共同控制實體		
非上市股份，按成本值	—	117,963
本集團應佔淨資產	111,851	—
應收款項 (附註(i))	242,680	242,680
應付款項 (附註(ii))	(34,689)	(34,689)
	<u>319,842</u>	<u>325,954</u>
	<u>362,448</u>	<u>364,365</u>

附註：

(i) 應收共同控制實體款項並無抵押、無固定償還期，按市場利率計息。

(ii) 應付共同控制實體款項並無抵押、不計息及無固定償還期。

於二零零三年十二月三十一日之主要共同控制實體(全部於中國營運)如下：

名稱	註冊地點	主要業務	註冊資本詳情	持有權益
共同控制權益實體				
北京歸谷園有限責任公司	中華人民共和國	物業開發	人民幣100,000,000元	40.0%
合作共同控制實體				
北京恒陽華隆房地產有限公司(a)	中華人民共和國	物業開發	10,000,000美元	52.5%
北京楓樹置業有限公司(b)	中華人民共和國	物業開發	10,000,000美元	50.0%

附註：

(a) 本集團須出資註冊資本中的70%，而有權攤分其業績的52.5%。合營協定將於二零一一年六月屆滿，其後本集團有權按照溢利攤分比例擁有其餘資產淨值。

(b) 本集團須出資註冊資本中的75%，而有權攤分其業績的50%。合營協定將於二零二二年七月屆滿，其後本集團有權按照溢利攤分比例擁有其餘資產淨值。

17 聯營公司

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
非上市股份，按成本值	—	19,941
本集團應佔資產淨值	21,280	—
應收款項 (附註(i))	32,545	32,545
	<u>53,825</u>	<u>52,486</u>

附註：

(i) 應收聯營公司款項並無抵押、按現行市場利率計息、無固定償還期。

於二零零三年十二月三十一日之主要聯營公司 (全部於中國營運) 如下：

名稱	註冊地點	主要業務	註冊股本詳情	持有權益
北京金網絡置業投資顧問有限公司(a)	中華人民共和國	物業銷售代理	人民幣5,000,000元	14.0%
北京健翔物業管理有限責任公司	中華人民共和國	物業管理	人民幣1,010,000元	45.0%
北京首創金豐易居房地產經紀有限公司	中華人民共和國	物業銷售代理	人民幣50,000,000元	33.0%
北京陽光百校房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業開發	人民幣10,000,000元	45.0%

附註：

(a) 本公司對金網絡董事會有重大影響力，而金網絡董事會負責決定該公司日常業務過程中的財政政策。

18 長期投資

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
非上市投資，按成本值	49,841	29,841
減：減值撥備	(29,105)	(9,105)
應收被投資公司款項淨額 (附註(i))	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>80,736</u>	<u>80,736</u>

附註：

(i) 應收款項淨額均為無抵押、免息及無固定償還期。

19 開發中物業

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
位於中國的租賃土地，按成本值		
長期租約	439,809	47,342
中期租約	331,327	3,199
開發成本	2,159,022	254,295
撥充資本的融資成本	<u>94,461</u>	<u>2,713</u>
	3,024,619	307,549
應佔溢利減可預見虧損	41,407	—
減：已收的銷售房款	<u>(241,130)</u>	<u>(41,122)</u>
	<u>2,824,896</u>	<u>266,427</u>

於二零零三年十二月三十一日，作為長期銀行貸款抵押的開發中物業為人民幣151,298,000元。

20 應收貿易賬款

物業銷售及已開發土地的應收賬款是根據買賣協定規定的條款結算。一般來說，置業人士須於買賣協定指明的60日內付清餘額，否則本集團有權取消該項交易。於二零零三年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
0至90日	519,444	6
91至180日	223	223
181至365日	30,355	—
1年以上	293,457	17,353
	<u>843,479</u>	<u>17,582</u>

賬齡大於一年的應收款項，主要是尚未到達銷售合同約定的收款期限的寫字樓銷售收入。

21 應收／(應付)關聯公司款項

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
應收關聯公司款項		
同系附屬公司 (附註(i))	54,693	45,270
少數股東 (附註(ii))	13,410	—
	<u>68,103</u>	<u>45,270</u>
應付關聯公司款項		
同系附屬公司 (附註(i))	(31,990)	(12,186)
少數股東 (附註(ii))	(26,071)	—
	<u>(58,061)</u>	<u>(12,186)</u>

附註：

- (i) 同系附屬公司指北京首都創業集團有限公司的附屬公司。應收款項並無抵押及免息。應付的款項無抵押，其中人民幣20,000,000元須按年息6.534釐計息，其餘部分免息。
- (ii) 應收／應付附屬公司少數股東款項均為無抵押、免息及無固定償還期。

22 其他投資

	本集團 2003 人民幣千元
於中國上市，按公平價值	16,193

23 現金及銀行結餘

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
受限制結餘	19,036	—
不受限制結餘	1,474,834	584,278
現金及銀行結餘	1,493,870	584,278

受限制銀行結餘已抵押作為若干短期貸款的擔保。

現金及銀行結餘均以人民幣計算，並存於中國境內的銀行。人民幣存款結餘兌換為外匯，須遵守中國政府頒佈的外匯管制法規。

於二零零三年十二月三十一日的非限制銀行結餘包括由廣西陽光股份有限公司持有的人民幣410,834,000元。陽光股份乃本集團於深圳證券交易所獨立上市的附屬公司。因此，本集團須於符合深圳證券交易所上市規則的必要規定後，方可動用上述現金及銀行結餘。

24 應付建設費

於二零零三年十二月三十一日應付的建設成本及其他項目相關支出為人民幣637,572,000元。上述開支均已根據本集團委聘的項目監督顧問所發出的項目進度報告計入其他應付款項。因此，並無呈列應付貿易賬款的賬齡分析。

25 應付稅款

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
應付的中國營業稅	111,423	8,149
應付的中國所得稅	267,312	19,480
其他中國稅項	2,507	(260)
	<u>381,242</u>	<u>27,369</u>

26 長期銀行貸款

	本集團 2003 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款 (附註)	
有抵押	150,000
無抵押	<u>1,130,000</u>
	<u>1,280,000</u>
於下列期間到期的銀行貸款：	
一年內	70,000
一至兩年	360,000
兩至五年	<u>850,000</u>
	1,280,000
減：於流動負債內的即期部分	<u>(70,000)</u>
	<u>1,210,000</u>

附註：於二零零三年十二月三十一日，長期銀行貸款的年利率介乎5.49釐至6.03釐之間。由若干在建工程(附註14)及開發中物業(附註19)作抵押。無抵押銀行貸款中包括北京首都創業集團有限公司擔保的貸款人民幣500,000,000元。本集團於二零零三年十月接獲有關銀行的通知，將以一在建工程作為抵押，解除北京首都創業集團有限公司對此銀行借款的擔保責任。截至二零零三年十二月三十一日，該事項仍在進展中。

27 應付最終控股公司款項

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
即期部分 (附註(i))	356,361	231,672
非即期部分 (附註(ii))	<u>539,475</u>	<u>539,475</u>
	<u>895,836</u>	<u>771,147</u>

附註：

- (i) 應付款項無須計息並無抵押。
- (ii) 應付款項無須計息及無抵押並代表最終控股公司代本集團預付的土地出讓金。人民幣400,000,000元及人民幣139,475,000元將分別於二零零五年九月三十日及二零零六年九月三十日前歸還。

28 股本

	每股人民幣 1元的內資股 股數	每股人民幣 1元的非H股 外資股股數	每股人民幣 1元的H股 股數	每股人民幣 1元的股數 合計	人民幣千元
已發行及繳足股本：					
於重組生效日	742,002	357,998	—	1,100,000	1,100,000
內資股轉化為H股	(51,330)	—	51,330	—	—
上市時配發及發行	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>513,300</u>	<u>513,300</u>	<u>513,300</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>690,672</u>	<u>357,998</u>	<u>564,630</u>	<u>1,613,300</u>	<u>1,613,300</u>

本公司於二零零二年十二月五日成立，最初向各發起人發行1,100,000,000股每股面值為人民幣1元的股份，由742,001,700股內資股和357,998,300股非H股外資股組成，重組於二零零三年一月一日完成並生效。於二零零三年六月，本公司根據全球發售及本公司之上市發行每股面值人民幣1元的新H股513,300,000股，已發行及繳足股本增加至人民幣1,613,300,000元。另外，若干發起人將其持有的51,330,000股已發行內資股轉化為H股並出售給公眾。

29 儲備

	本集團				總額 人民幣千元
	資本公積	法定 盈餘公積	法定 公益金	保留溢利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
股份發行	390,767	—	—	—	390,767
股份發行費用	(78,310)	—	—	—	(78,310)
股東應佔溢利	—	—	—	255,351	255,351
轉撥自保留溢利	—	44,346	20,977	(65,323)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零零三年十二月三十一日	<u>312,457</u>	<u>44,346</u>	<u>20,977</u>	<u>190,028</u>	<u>567,808</u>
相當於：					
於十二月三十一日不包括					
擬派末期股息之儲備					417,755
擬派末期股息					<u>150,053</u>
於十二月三十一日包括					
擬派末期股息之儲備					<u>567,808</u>

	本公司				總額 人民幣千元
	資本公積	法定 盈餘公積	法定 公益金	保留溢利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
股份發行	390,767	—	—	—	390,767
股份發行費用	(78,310)	—	—	—	(78,310)
股東應佔溢利	—	—	—	183,596	183,596
轉撥自保留溢利 (附註a及b)	—	22,067	11,034	(33,101)	—
二零零三年十二月三十一日	<u>312,457</u>	<u>22,067</u>	<u>11,034</u>	<u>150,495</u>	<u>496,053</u>
相當於：					
於十二月三十一日不包括					
擬派末期股息之儲備					346,000
擬派末期股息					<u>150,053</u>
於十二月三十一日包括					
擬派末期股息之儲備					<u>496,053</u>

附註：

- (a) 根據本公司及合併附屬公司各自之章程細則，各公司應將其稅後溢利(載於按照適用於中國企業的相關會計原則及財務法規(「中國會計制度」)所編制的賬目)的10%提取法定公積金。法定儲備金可用於抵銷累計虧損或轉增股本。
- (b) 根據本公司及合併附屬公司各自之章程細則，各公司應將其稅後溢利(載於按照中國會計制度所編制的賬目)的5%至10%提取法定公益金。法定公益金只可用於各公司之職工的集體福利設施。職工可享受設施但設施的產權及擁有權仍屬各公司所有。

30 長期應付股息

按照財政部於二零零二年七月二十七日頒佈的《企業公司制改建有關國有資本管理與財務處理的暫行規定》財企[2002] 313號，由國有資產評估基準日至經重組國有企業成立日期確認的溢利，須退回國有發起人。因此，如本公司二零零三年六月上市時售股章程所作之披露，本公司須向發起人支付為數達人民幣204,839,000元的特別股息。根據本公司發起人訂立之重組協定，特別股息將於二零零四年十二月三十一日後才派付，而董事有權酌情釐定上述特別股息的實際派發日期。

31 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率33%作全數撥備。

遞延稅項負債之變動如下：

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
重組生效日	(2,503)	(2,503)
在損益賬(支銷)／記賬(附註8)	(5,627)	4,153
	<u>(8,130)</u>	<u>1,650</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>(8,130)</u>	<u>1,650</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損人民幣3,708,000元可結轉以抵銷未來應課收入；此等稅損將於二零零四年至二零零八年屆滿。

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下:

遞延稅項負債

	本集團		本公司	
	差異 收入確認法 2003 人民幣千元	總計 2003 人民幣千元	差異 收入確認法 2003 人民幣千元	總計 2003 人民幣千元
於重組生效日	(2,503)	(2,503)	(2,503)	(2,503)
在損益賬(支銷)/記賬	(9,105)	(9,105)	2,503	2,503
於二零零三年十二月三十一日	<u>(11,608)</u>	<u>(11,608)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延稅項資產

	本集團			本公司	
	其他 2003 人民幣千元	未支付 費用 2003 人民幣千元	總計 2003 人民幣千元	未支付 費用 2003 人民幣千元	總計 2003 人民幣千元
於重組生效日	—	—	—	—	—
在損益賬記賬	1,828	1,650	3,478	1,650	1,650
於二零零三年 十二月三十一日	<u>1,828</u>	<u>1,650</u>	<u>3,478</u>	<u>1,650</u>	<u>1,650</u>

當有法定可強制執行權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
遞延稅項資產	3,478	1,650
遞延稅項負債	<u>(11,608)</u>	<u>—</u>
	<u>(8,130)</u>	<u>1,650</u>

在資產負債表列賬之金額包括：

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
超過12個月後收回之遞延稅項資產	1,828	—
超過12個月後收回之遞延稅項負債	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

32 承擔

(a) 開發中物業的其他承擔

	本集團 2003 人民幣千元	本公司 2003 人民幣千元
已簽約但未撥備	2,377,034	183,811
已批准但未簽約	4,322,971	143,113
	<u>6,700,005</u>	<u>326,924</u>

有關本集團在合營業務權益之資本承擔並已包括在上述資本承擔之數額如下：

已簽約但未撥備	885,306	—
已批准但未簽約	377,212	—
	<u>1,262,518</u>	<u> </u>

(b) 經營租約承擔

根據不可撤銷的經營租約就土地及樓宇須於以下期間支付的日後最低租金支出總額如下：

	本集團	本公司
	2003	2003
	人民幣千元	人民幣千元
第一年	4,908	1,714
第二至五年	2,833	—
	<u>7,741</u>	<u>1,714</u>

33 或然負債

- (a) 本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。於二零零三年十二月三十一日，未清償的擔保金額人民幣885,280,000元。上述擔保將於下列情況下終止：(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買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。
- (b) 於二零零三年十二月三十一日，本集團對本公司之附屬公司的人民幣40,000,000元短期銀行借款以及人民幣360,000,000元的長期銀行借款及對本公司之共同控制實體的人民幣250,000,000元的短期銀行借款提供擔保。
- (c) 於二零零三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司就開發中物業為若干分包商的銀行融資提供擔保。該等擔保將於二零零四年十月屆滿。截至二零零三年十二月三十一日所擔保並已動用的銀行融資為人民幣100,000,000元。上述分包商之關連公司已向該等附屬公司提供彌償。

34 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務動用的現金

	2003
	人民幣千元
除稅前溢利	460,207
呆賬撥備	153
應佔共同控制實體虧損	3,369
應佔聯營公司溢利	(1,339)
其他投資收入	(37,992)
出售長期投資虧損	1,280
出售附屬公司收益	(2,182)
出售共同控制實體收益	(41)
折舊	1,225
出售固定資產虧損	209
利息收入	(13,932)
利息支出	11,146
	<hr/>
營運資金變動前的經營溢利	422,103
於重組生效日後的營運資金變動：	
已建成待售物業減少	586,707
開發中物業增加	(878,277)
預付營業稅款減少	9,469
應付營業稅款增加	23,069
貿易及其他應收款增加	(439,587)
貿易及其他應付款減少	(489,436)
	<hr/>
經營業務動用的現金淨額	<u>(765,952)</u>

(b) 收購附屬公司

	2003
	人民幣千元
收購的資產淨值	
固定資產	330
其他應收賬款、定金及預付款項	219
開發中物業	294,912
現金及銀行結餘	110,188
應計項目及其他應付款項	(6,331)
銀行貸款	(360,000)
少數股東權益	(13,193)
	<u>26,125</u>
減：本集團原本以聯營公司及共同控制 實體形式持有的權益	<u>(14,635)</u>
以現金支付	<u><u>11,490</u></u>

收購附屬公司導致的現金及現金等價物流出淨額分析

	2003
	人民幣千元
現金代價	11,490
所獲得的現金及銀行結餘	<u>(110,188)</u>
收購附屬公司有關的現金及 現金等價物流入淨額	<u><u>(98,698)</u></u>

於二零零三年收購的附屬公司動用了本集團經營現金流量淨額人民幣21,011,000元。

(c) 出售附屬公司

	2003
	人民幣千元
出售的淨資產	
固定資產	776
開發中物業	40,227
現金及銀行結餘	31,607
其他投資	7,508
貿易及其他應收款項	64,097
短期貸款	(15,000)
貿易及其他應付款項	(61,070)
少數股東權益	(23,627)
	<u>44,518</u>
出售附屬公司收益	<u>2,182</u>
現金代價	<u><u>46,700</u></u>

出售附屬公司導致的現金及現金等價物流入淨額分析：

	2003
	人民幣千元
現金代價	46,700
減：已出售的現金及現金等價物	(31,607)
	<u><u>15,093</u></u>

(d) 本年度融資變動分析

	股份發行 人民幣千元	(應收)／ 應付關聯 公司及 發起人款項 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	短期及長期 銀行貸款 人民幣千元	受限制 銀行結餘 人民幣千元	總計 人民幣千元
重組生效日	412,133	419,958	669,450	1,189,000	—	2,690,541
少數股東應佔溢利 及儲備	—	—	46,369	—	—	46,369
收購附屬公司	—	—	13,193	360,000	—	373,193
出售附屬公司	—	—	(23,627)	(15,000)	—	(38,627)
購買一附屬公司額外權益	—	—	(80,000)	—	—	(80,000)
其他變動	—	—	(13,086)	—	—	(13,086)
融資活動產生的現金 流入／(流出)	<u>1,513,624</u>	<u>465,836</u>	<u>(910)</u>	<u>834,000</u>	<u>(19,036)</u>	<u>2,793,514</u>
二零零三年 十二月三十一日	<u>1,925,757</u>	<u>885,794</u>	<u>611,389</u>	<u>2,368,000</u>	<u>(19,036)</u>	<u>5,771,904</u>

(e) 主要非現金交易

根據重組，本公司向發起人發行1,100,000,000股每股人民幣1.00元的股份，以收購其持有的多家附屬公司、聯營公司、共同控制實體及若干物業項目的權益。

35 關連交易

董事認為年內在本集團日常業務過程中進行之關連交易如下：

(a) 關連人士	交易性質	附註	2003 人民幣千元
共同控制實體	利息收入 (附註16(i))		5,935
聯營公司	利息收入 (附註17(i))		1,100
同系附屬公司	利息支出	(i)	(1,307)
最終控股公司	利息支出	(ii)	(6,727)
聯營公司	佣金	(iii)	<u>(9,565)</u>

附註：

- (i) 利息支出是根據應付一同系附屬公司款項計算(附註21(i))。
- (ii) 於二零零三年二月十日，本集團與最終控股公司訂立一項貸款安排，據此，金額為人民幣300,000,000元的本金部份適用利率為5.31釐，該款項已於二零零三年償付。
- (iii) 應付聯營公司的佣金是按物業售價的1.5%至1.9%計算。
- (b) 於二零零三年十二月三十一日，若干發起人為本集團之短期及長期銀行貸款人民幣1,430,000,000元提供擔保。上述貸款中有人民幣100,000,000元將於二零零四年三月償還，其擔保也將隨之解除。另有人民幣500,000,000元將以本集團的在建工程進行抵押(附註26)，並解除相關擔保。
- (c) 發起人與本集團訂立一項稅務彌償契據，據此，發起人承諾(其中包括)就出售本集團物業產生的若干應付土地增值稅向本集團作出彌償(附註8)。

36 最終控股公司

本公司董事認為，於中國註冊成立的國有有限責任公司北京首都創業集團有限公司為本集團的最終控股公司。

(2) 債項

於二零零四年三月三十一日(即編製本債務報表之最後可行日期)，本集團尚未償還之借款約為人民幣3,123,836,000元。該等借貸包括有抵押銀行貸款約人民幣98,000,000元均為短期銀行貸款，無抵押銀行貸款約人民幣2,130,000,000元，其中長期銀行貸款約人民幣860,000,000元，包括一年內到期的長期銀行貸款約人民幣360,000,000元，其餘為短期貸款約人民幣1,270,000,000元，及自北京首都創業集團有限公司獲取之無抵押貸款約人民幣895,836,000元，其中一年內到期之部份約人民幣356,361,000元。於二零零四年三月三十一日，並無逾期未付之借款。

於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行信貸由本集團若干固定資產(賬面總值約為人民幣535,607,000元)及本集團之銀行存款(約人民幣19,044,000元)作抵押。

本集團已為物業單位之若干買家安排銀行融資，並為其於二零零四年三月三十一日之買方負債人民幣550,203,000元提供擔保。該等擔保將於下列各項條件下終止：(i)發出房地產所有權證(一般於本集團向其買家交付有關物業之所有權後六個月至兩年內可獲得)；(ii)完成按揭登記；及(iii)發出有關物業之房地產雜項權利證書。

於二零零四年三月三十一日，本集團為本公司附屬公司之短期銀行貸款人民幣290,000,000元及長期銀行貸款人民幣360,000,000元提供擔保。

除集團內公司間之債項及本通函所披露者外，於二零零四年三月三十一日，本集團概無任何未償還債項或任何按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款、承兌債項或其他類似債項、租購及融資租約承擔或任何擔保或重大或然負債。

截止二零零四年四月三十日可動用之信貸額度約為人民幣3,700,000,000元。

(3) 當前經營狀況及前景

於本財政年度，本集團於中國北京持續從事物業開發及投資業務，董事預期本集團將會維持穩定發展。本公司及其附屬公司主要致力於開發優質／高檔寫字樓及商用物業，以及中高檔住宅物業。

(4) 營運資金

董事認為，憑藉現有內部資源及計及建議A股發行所得款項淨額，本集團擁有充裕營運資金應付目前所需。

(5) 重大不利變動

據董事所知，自二零零三年十二月三十日(即本集團最新經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何事實，致使本通函所載任何陳述具有誤導性。

2. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，本公司各董事及高級管理人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有且須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據該等證券及期貨條例之規定被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，以及須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(就此而言，證券及期貨條例之有關條文將作以適當詮釋，猶如適用於監事一般)如下：—

董事／監事	相關實體	類別	所擁有 股份數目 (人民幣)	佔相關實體 註冊資本之 概約百分比
劉曉光	北京首創陽光房地產 有限責任公司	個人	2,000,000	2%
唐軍	北京首創陽光房地產 有限責任公司	個人	2,000,000	2%
潘沛	北京首創科技投資 有限公司	個人	1,500,000	0.75%
王琪	北京首創陽光房地產 有限責任公司	個人	400,000	0.4%
	北京首創科技投資 有限公司	個人	2,000,000	1%
俞昌建	北京首創陽光房地產 有限責任公司	個人	600,000	0.6%
	北京首創科技投資 有限公司	個人	800,000	0.4%

於最後可行日期，除上文所披露者以外，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，概無本公司董事及高級管理人員或彼等聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(就此而言，證券及期貨條例之有關條文將作以適當詮釋，猶如適用於監事一般)。

- (b) 於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。
- (c) 於最後可行日期，各董事概無於本集團成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有重大直接或間接權益。
- (d) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，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	直接或間接持有之股份數目	股本概約百分比(%)		
		直接權益	間接權益	直接及間接權益總數
北京首都創業集團有限公司	965,907,900 ⁽¹⁾	3.5 (長倉)	56.4	59.9
北京陽光房地產綜合開發公司	619,146,500 ⁽²⁾	3.6 (長倉)	34.8	38.4
北京首創陽光房地產有限責任公司	561,461,900 ⁽³⁾	17.7 (長倉)	17.1	34.8
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	10.7 (長倉)	—	10.7
北京首創航宇經濟發展有限公司	118,747,600	7.4 (長倉)	—	7.4
中國物產有限公司	275,236,200	17.1 (長倉)	—	17.1
億華國際企業有限公司	82,762,000	5.1 (長倉)	—	5.1
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	—	5.1 (長倉)	5.1
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	—	5.1 (長倉)	5.1
Reco Pearl Private Limited	158,102,000	9.8 (長倉)	—	9.8
Recosia China Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁶⁾	—	9.8 (長倉)	9.8
Recosia Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁷⁾	—	9.8 (長倉)	9.8
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	158,102,000 ⁽⁸⁾	—	9.8 (長倉)	9.8
J.P. Morgan Chase & Co.	113,362,688 ⁽⁹⁾	—	7.0 (長倉)	7.0
J.P. Morgan Chase & Co.	39,412,344 ⁽¹⁰⁾	—	2.4 (可供借出的股份)	2.4

附註：

1. 在965,907,900股股份當中，56,007,100股股份直接由北京首都創業集團有限公司持有，其餘909,900,800股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司及中國物產有限公司間接持有。
2. 在619,146,500股股份當中，57,684,600股股份直接由北京陽光房地產綜合開發公司持有，其餘561,461,900股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。
3. 在561,461,900股股份當中，286,225,700股股份直接由北京首創陽光房地產有限責任公司持有，其餘275,236,200股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過中國物產有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
6. 158,102,000股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
7. 158,102,000股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
8. 158,102,000股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。
9. 113,362,688股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過J.P. Morgan Chase Bank、J.P. Morgan Investment Management Inc.、JF Asset Management Limited、JF Asset Management (Singapore) Limited、J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.及J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.間接持有。
10. 39,412,344股股份被視作證券及期貨條例項下之企業權益，透過J.P. Morgan Chase Bank、J.P. Morgan Investment Management Inc.、JF Asset Management Limited、JF Asset Management (Singapore) Limited、J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.及J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings, Inc.間接持有。

除上文所披露者以外，就任何董事所知，概無任何人士於本公司之股份或相關股份中擁有且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。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大之合約（並非日常業務過程中訂立者）：

- (a) 北京融金房地產開發有限公司與中國高爾夫俱樂部有限公司就中國高爾夫俱樂部有限公司向北京融金房地產開發有限公司作出11,419,050美元之一位股東貸款，以發展及建造國際金融中心項目，於二零零二年五月十日訂立之股東貸款協議（中文）；
- (b) Reco Pearl Private Limited、本公司、北京首都創業集團有限公司與香港上海滙豐銀行股份有限公司就根據本公司二零零三年六月之全球發售，以每股H股不超過1.8975港元之價格配售本公司H股予Reco Pearl Private Limited，於二零零二年十二月二十七日訂立之策略投資協議。該協議已被二零零三年三月十一日訂立之策略性投資協議取代；
- (c) 北京首都創業集團有限公司與本公司就支付土地溢價作出人民幣1,439,000,000元之貸款安排，於二零零三年二月十日訂立之貸款協議（中文）；
- (d) Reco Pearl Private Limited、本公司、北京首都創業集團有限公司與香港上海滙豐銀行股份有限公司就根據本公司二零零三年六月之全球發售，以每股H股不超過1.8975港元之價格配售本公司H股予Reco Pearl Private Limited，於二零零三年三月十一日達成之策略性投資協議；
- (e) Reco Pearl Private Limited、本公司、北京首都創業集團有限公司及香港上海滙豐銀行股份有限公司就二零零三年三月十一日所訂立之策略性投資協議之修訂，於二零零三年五月十五日訂立之補充協議；
- (f) 北京控股有限公司、本公司及香港上海滙豐銀行股份有限公司就北京控股有限公司以不超過4,000,000美元之總代價認購本公司16,400,000股H股，於二零零三年五月三十日訂立之投資協議；

- (g) 於二零零三年五月三十一日訂立的不競爭協議(中文)，內容關於規管本公司與北京首都創業集團有限公司之間的競爭事宜；
- (h) 北京陸合工貿公司與本公司於二零零三年五月三十一日訂立的購股權協議，內容關於北京陸合工貿公司向本公司授出購股權，可認購北京首創合力房地產開發有限公司10%權益；
- (i) 北京首都創業集團有限公司、北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司、中國物產有限公司、億華國際企業有限公司及本公司於二零零三年五月三十一日訂立的重組協議(中文)，內容關於本公司為籌備於二零零三年六月上市而進行重組；
- (j) 北京首都創業集團有限公司與本公司於二零零三年五月三十一日就上文(c)分段所述於二零零三年二月十日訂立的貸款協議的修訂而訂立的補充協議(中文)；
- (k) 本公司、北京首都創業集團有限公司、北京陽光房地產綜合開發公司、香港上海滙豐銀行有限公司、里昂證券有限公司、荷蘭商業銀行、滙富證券有限公司及東英亞洲有限公司於二零零三年六月九日訂立的公開發售包銷協議，內容關於本公司根據全球發售於二零零三年六月提呈發售56,464,000股H股以供認購；及
- (l) 本公司、北京首都創業集團有限公司、北京陽光房地產綜合開發公司、香港上海滙豐銀行有限公司、里昂證券有限公司、荷蘭商業銀行、滙富證券有限公司及東英亞洲有限公司於二零零三年六月十四日訂立的國際包銷協議，內容關於本公司根據全球發售於二零零三年六月有條件配售合共508,166,000股H股。

6. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零四年五月三十一日(包括當日)止之正常辦公時間內，於本公司香港營業地點(地址為香港中環交易廣場二期4207室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程；
- (b) 本公司截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之二零零三年年度報告；
- (c) 本公司於二零零三年六月十日刊發之售股章程；

- (d) 本公司於二零零四年一月十九日就與共同開發北京國際商業廣場一期第2、3及4座辦公大樓有關之須予披露交易發出之通函；及
- (e) 附錄二第5段所載之重大合約。

7. 其他事項

- (a) 本公司之法定地址為中國北京懷柔區湖光小區33號梅苑8號樓。
- (b) 本公司在中國之主要營業地點為中國北京市復興門內大街158號遠洋大廈5層。
- (c) 本公司在香港之主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期4207室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司之公司秘書為陳綺華女士，彼為香港公司秘書公會及香港會計師公會會員。
- (f) 倘出現任何歧義，本通函以英文本為準。