



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868



2012 年報



10th
Anniversary
of Listing



目 錄

2	公司資料	68	企業管治報告
3	上市資料	82	監事會報告
4	財務資料摘要	83	審計報告
5	物業組合一覽	84	合併及公司資產負債表
14	年度大事紀要	86	合併及公司利潤表
16	年度主要獎項一覽	87	合併及公司現金流量表
18	董事長報告	89	合併股東權益變動表
24	管理層討論和分析	90	公司股東權益變動表
54	董事、監事及高級管理人員簡介	91	財務報表附註
59	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

吳育強先生 (主席)
李兆杰先生
王洪先生

薪酬委員會

李兆杰先生 (主席)
曹桂杰女士
吳育強先生

提名委員會

劉曉光先生 (主席)
李兆杰先生
吳育強先生

戰略委員會

馮春勤先生 (主席)
唐軍先生
王洪先生

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

香港中環干諾道中一號友邦金融中心2906-08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
中國農業銀行
交通銀行
招商銀行
中國建設銀行
中國工商銀行
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：ir@bjcapitalland.com.cn

H股股份之資料

	二零一二年			二零一一年		
	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	2.46	1.42	413,758,870	2.92	2.21	99,933,024
第二季	2.46	1.71	221,154,508	3.15	2.06	146,378,676
第三季	2.57	1.90	152,380,670	2.70	1.35	87,559,488
第四季	3.28	2.15	225,604,311	2.02	1.26	122,431,211

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。

於二零一二年十二月三十一日之收市價：港幣3.22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)

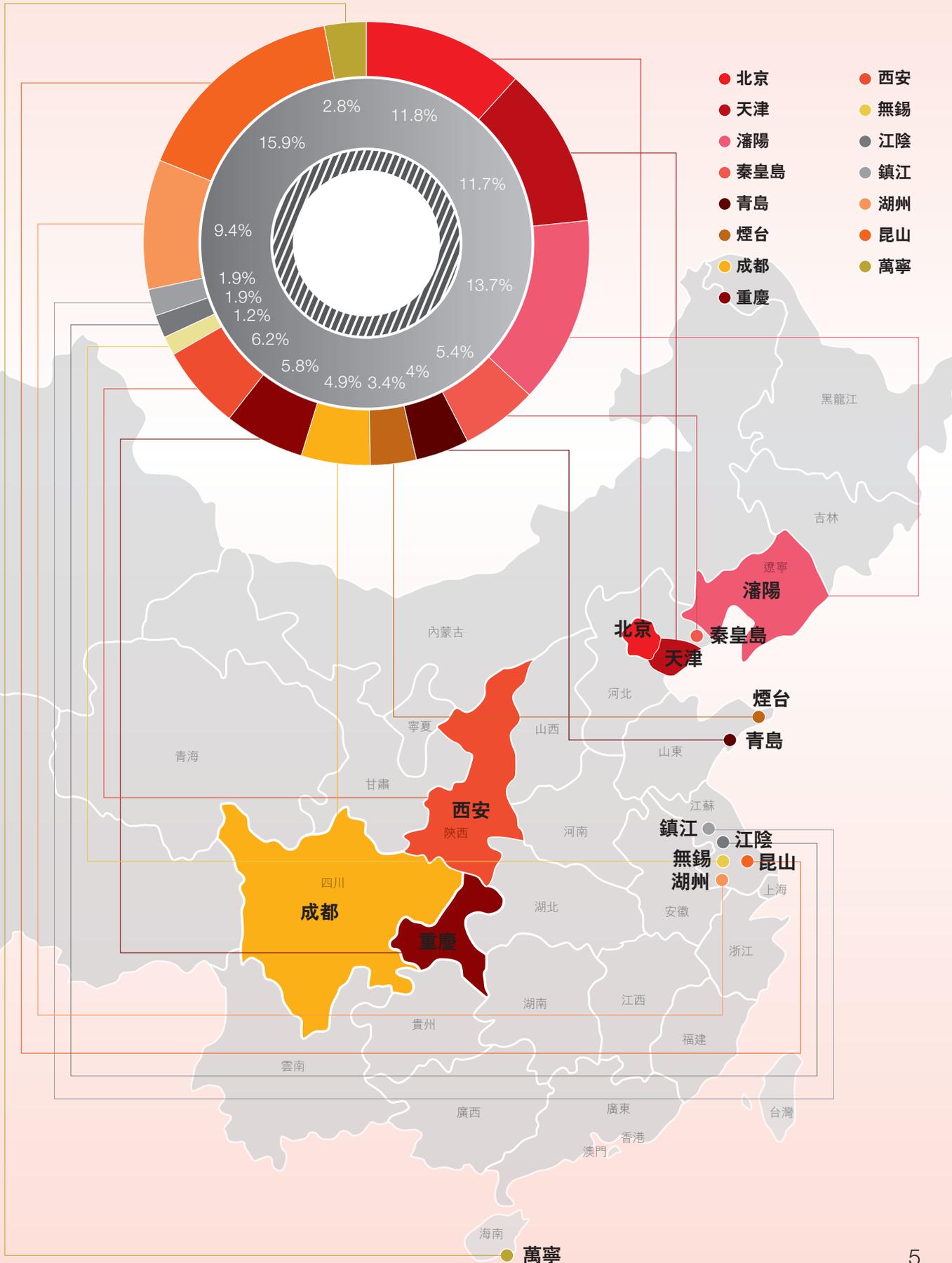
截至十二月三十一日止年度	二零一二年 ^{註2}	二零一一年 ^{註2} (經重述)	二零一零年 ^{註2}	二零零九年 ^{註3}	二零零八年 ^{註3}
營業收入	9,134,054	7,523,321	6,493,795	5,393,150	5,167,098
利潤總額	1,898,986	1,679,407	1,463,156	1,510,295	1,266,520
所得稅費用	(565,323)	(455,852)	(375,231)	(622,005)	(504,258)
淨利潤	1,333,663	1,223,555	1,060,925	888,290	762,262
淨利潤：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	1,110,925	998,578	918,155	538,435	382,890
少數股東權益	222,738	224,977	142,770	349,855	379,372
	1,333,663	1,223,555	1,060,925	888,290	762,262
於十二月三十一日	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年
總資產	47,536,488	37,794,202	30,513,787	22,421,735	19,067,502
總負債	37,533,477	29,482,884	22,883,841	15,744,990	12,908,182
淨資產	10,003,011	8,311,318	7,629,946	6,676,745	6,159,320

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。

物業組合一覽



物業 組合一覽





物業組合一覽

酒店物業

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)	概約 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
1	中環假日酒店	北京市宣武區	酒店	100%	7,177	50,712	50,712	已竣工
2	金融街洲際酒店	北京市西城區	酒店	34%	10,658	58,161	42,900	已竣工

投資物業

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)	概約 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
3	北京呼家樓商業	北京市朝陽區	公寓/商業	100%	86,300	69,298	55,566	2013
3.1	北京國際中心					37,777	24,045	2013
3.2	禧瑞都4號樓					31,521	31,521	已竣工
4	北京奧特萊斯	北京市朝陽區	公寓/商業	100%	95,652	170,651	130,751	2015
4.1	一期					108,036	68,136	已竣工
4.2	二期					62,615	62,615	2015
5	湖州奧特萊斯	江蘇省湖州市 太湖旅遊度假區	商業	100%	302,713	195,000	185,000	2015
5.1						97,500	97,500	2013
5.2						61,100	57,400	2014
5.3						36,400	30,100	2015
6	海南奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	199,807	103,180	100,879	2013
7	北京陽光大廈	北京市西城區	商業/寫字樓	35%	8,840	52,095	34,163	已竣工

物業組合一覽

發展物業

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 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
8	北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海淀區	住宅	100%	17,900	8,917	8,917	已竣工
9	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	公寓/商業	100%	86,300	12,016	3,077	已竣工
10	北京和平里項目	和平大道	北京市朝陽區	住宅	100%	116,000	5,640	0	已竣工
11	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	175,489	271,623	264,093	2015
11.1							107,260	104,060	2014
11.2							164,363	160,033	2015
12	北京密雲鳳莊園項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	393,664	213,505	202,061	2014
12.1							40,796	40,796	2013
12.2							172,709	161,265	2014
13	北京長陽鎮項目	芭蕾雨·悅都	北京市房山區	住宅	100%	137,684	51,517	35,498	已竣工
14	北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅	100%	90,389	162,249	160,206	2014
15	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	29,834	7,200	已竣工
16	天津華明項目	溪緹郡	天津市東麗區	住宅/商業	40%	271,800	149,388	149,388	2015
16.1							12,181	12,181	已竣工
16.2							66,407	66,407	2014
16.3							70,800	70,800	2015
17	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅/商業	40%	151,600	52,542	35,442	2013
17.1							27,042	27,042	已竣工
17.2							25,500	8,400	2013
18	天津雙港121項目	福隴山	天津市津南區	住宅/商業	55%	255,000	123,019	123,019	2015
18.1							10,719	10,719	2013
18.2							35,014	35,014	2014
18.3							77,286	77,286	2015

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 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
19	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	110,008	89,408	2014
19.1							56,688	36,088	2013
19.2							53,320	53,320	2014
20	天津武清項目	國際半島	天津市武清區	住宅/商業/ 學校	100%	586,270	604,131	604,131	-
20.1							14,462	14,462	2013
20.2							65,234	65,234	2014
20.3							282,372	282,372	2015
20.4							242,063	242,063	-
21	天津紅樹灣項目	首創紅樹灣	天津市濱海新區	住宅	100%	53,845	43,613	43,613	2013
21.1							1,844	1,844	已竣工
21.2							41,769	41,769	2013
22	秦皇島黃金海岸項目		河北省秦皇島市 昌黎縣	住宅/商業	60%	717,957	502,570	502,570	-
22.1							203,600	203,600	2014
22.2							152,400	152,400	2015
22.3							146,570	146,570	-
23	瀋陽瀋營路項目	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市 渾南新區	住宅/商業	30%	145,800	172,679	129,546	2014
23.1							9,845	9,845	已竣工
23.2							162,834	119,701	2014
24	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	471,218	427,497	-
24.1							49,924	49,924	已竣工
24.2							79,844	79,844	2013
24.3							113,137	97,137	2015
24.4							228,313	200,592	-

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 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
25	瀋陽瀋中大街項目		遼寧省瀋陽市 渾南新城	住宅	100%	194,248	658,068	576,747	-
26	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	72,662	60,045	2013
26.1							24,483	18,875	已竣工
26.2							48,179	41,170	2013
27	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	121,427	52,697	2013
27.1							51,185	22,594	已竣工
27.2							70,242	30,103	2013
28	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	274,379	171,788	2014
28.1							19,571	16,561	已竣工
28.2							65,440	39,659	2013
28.3							189,368	115,568	2014
29	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	594,628	442,605	2015
29.1							5,651	4,500	已竣工
29.2							31,856	0	2013
29.3							271,847	173,576	2014
29.4							285,274	264,529	2015
30	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	552,068	400,617	2015
30.1							32,279	2,305	已竣工
30.2							99,770	55,124	2013
30.3							286,823	234,776	2014
30.4							133,196	108,412	2015

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 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
31	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	35,372	13,974	已竣工
32	無錫機場路項目	首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅	100%	96,600	82,695	61,185	2013
32.1							34,362	16,816	已竣工
32.2							48,333	44,369	2013
33	浙江湖州太湖項目	奧特萊斯綜合體	江蘇省湖州市 太湖旅遊度假區	住宅/酒店公寓	100%	228,387	600,126	553,986	-
33.1							151,325	144,360	2014
33.2							448,801	409,626	-
34	湖州仁皇山項目	首創悅府	江蘇省湖州市 仁皇山區	住宅	55%	53,864	100,452	79,837	2015
35	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	181,389	152,835	-
35.1							47,297	37,943	2013
35.2							134,092	114,892	-
36	江蘇江陰啟悅項目	首創瑞府	江蘇省江陰市敵山灣	住宅/商業	100%	78,258	178,681	163,671	-
36.1							59,666	50,706	2013
36.2							119,015	112,965	-
37	昆山錦溪項目		江蘇省昆山市錦溪鎮	住宅/商業/ 酒店/辦公	51%	550,037	369,928	369,928	-
37.1							78,296	78,296	2014
37.2							291,632	291,632	-
38	昆山奧特萊斯項目		江蘇昆山市東部新城	住宅/商業	100%	447,938	1,141,226	1,018,802	-
38.1							185,900	185,900	2014
38.2							80,250	73,670	2015
38.3							875,076	759,232	-

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 地上面積 (平方米)	預計/已 完成時間 (年)
39	海南萬寧項目	芭蕾雨·逸景	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅/酒店公寓	55%	251,526	160,479	160,479	-
39.1							36,742	36,742	2013
39.2							50,537	50,537	2015
39.3							73,200	73,200	-
40	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅	100%	81,016	58,109	58,109	已竣工
41	青島千千樹項目	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅	100%	96,695	87,604	87,604	2015
41.1							8,620	8,620	已竣工
41.2							78,984	78,984	2015
42	青島楊埠寨項目		山東省青島市城陽區	住宅	100%	41,450	76,635	76,635	2014
43	煙台陽光首院項目	陽光首院	山東省煙台市福山區	住宅	100%	195,609	328,250	328,250	2015
43.1							16,248	16,248	已竣工
43.2							34,303	34,303	2014
43.3							277,699	277,699	2015
44	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市	商業	100%	92,455	160,792	160,792	2015
44.1							50,831	50,831	2013
44.2							109,961	109,961	2015
合計							9,518,536	8,376,219	

註：

1. 表列資料截至二零一二年十二月三十一日。
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，即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地上面積為未簽約的地上可銷售面積，即依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。
6. 佛山奧特萊斯綜合體項目已簽訂轉讓協定，正在辦理轉讓過程中。詳細資料載於綜合財務報表附註九。

年度大事紀要

2012

首創置業與中青旅集團合作取得昆山錦溪項目，開闢了首創置業「住宅+旅遊」的新型業務模式。

首創置業與法國夏斗湖政府簽訂合作協定，投資位於法國夏斗湖的中法經濟貿易合作區，開展「園區+地產」的新型業務模式。

4月

5月

7月

通過招標方式取得昆山奧特萊斯項目，奧特萊斯住宅產業綜合體的全國化戰略佈局進一步推進。

年度大事紀要

於香港成功發行人民幣20億元三年期人民幣債券，超過10倍認購額，發行利率7.60%，被《彭博商業週刊》評價為2012年點心債的標桿性交易。

重慶鴻恩國際生活區、西安首創國際城簽約銷售位列兩地房地產項目TOP10。

北京房山新悅都項目首次開盤，共推出480套小戶型住宅產品，開盤當日去化率超過80%，完成認購人民幣4.6億元。

9月

11月

12月

由首創置業首席贊助的北京國際鐵人三項賽成功舉辦，該賽事為北京市十大體育品牌賽事之一。

首創•國際半島項目與澳大利亞著名獨立學校黑利伯瑞學院聯合舉辦戰略合作簽約儀式，打造「住宅+教育」的新型發展模式。

首創置業天津城市公司實現全年簽約銷售人民幣32億元，位列天津房地產企業銷售金額TOP5。

年度主要獎項一覽

評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
2012年1月	2012中國地產最具影響力品牌	搜狐焦點網
2012年3月	中國商業地產聯盟副會長單位	中國商業地產聯盟
2012年6月	2012年中國地產金磚獎—地產模式創新大獎	博鰲21世紀房地產論壇、21世紀經濟報導
2012年9月	2012中國房地產公司品牌價值TOP10 (人民幣57.45億元)	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
2012年9月	2012年中國藍籌地產	經濟觀察報



年度主要獎項一覽

評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
2012年12月	2012年最具城市營運創新力的發展商	中國互聯網中心、地產中國網
2012年12月	最具品牌價值企業	新浪樂樂居
2012年12月	2012中國十大領袖地產品牌	樓市傳媒
2012年12月	2012北京房地產行業標桿品牌企業	新京報
2012年12月	中國房地產創新客戶增值服務大獎	CIHAF中國住交會組委會、CIHAF中國房地產主流媒體聯盟



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二零一二年十二月三十一日止年度業績。

二零一二年，「歐債危機」出現反覆，全球經濟增長普遍放緩，在這種背景下，中國經濟仍然保持了健康平穩的發展態勢。中國經濟結構出現積極變化，新興產業和服務業的發展勢頭良好，消費對經濟增長的貢獻進一步增強，中西部地區的發展提速，區域發展得到了進一步統籌和優化。

二零一二年，各級政府相繼出台了「差異化信貸政策」、「公積金政策」調整等鼓勵和保護剛性需求和改善型需求的政策，房地產市場整體出現了回暖，重點城市的成交量有所回升，成交價格也逐步企穩。十二月份召開的中共中央政治局會議提出「積極穩妥推進城鎮化」，將為房地產的發展帶來重大發展契機。未來房地產市場的消費屬性將進一步增強，剛性需求和改善型需求將成為市場需求的主導力量。

二零一二年，在經濟結構調整、房地產行業調控整體仍未有鬆動的形勢下，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

董事長報告

三大區域的12個重點城市共有32個在售項目。截止到二零一二年十二月三十一日止，本集團簽約集團累計實現簽約面積約173萬平方米，較去年同期上升46%，簽約金額約人民幣133億元，較去年同期上升20%。

二零一二年，本集團實現簽約額為人民幣9,134,054,000元，權益持有人應佔溢利為人民幣1,110,925,000元，分別較去年同期增長21%和11%。董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.16元。

回顧二零一二年，房地產行業的升級轉型趨勢更為明顯，綜合性開發項目代表行業主流的發展趨勢，面向剛性需求和改善型需求的住宅成為熱銷的主力產品類型。集團充分把握了市場需求的發展趨勢以及行業最新的發展動向，適時地優化產品結構，加快項目的周轉速度。集團新推主力項目，如北京房山新悅都、天津A-Z Town、天津武清國際半島、鎮江首創悅府、青島空港國際中心、青島公園1號、煙台陽光首院均取得了不錯的銷售表現，市場回饋良好；其他在售的主力項目，如北京芭蕾雨、天津國際城、成都東公元、無錫首創悅府等、重慶鴻恩國際生活區、西安國際城、瀋陽國際城，亦保持了穩定的銷售業績。

公司依托中高端住宅開發、住宅產業新型綜合體開發、土地一級開發和核心物業持有經營四條業務線，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「聚焦核心城市圈實現重點發展」的土地儲備戰略，重點增加了環渤海和長三角區域的土地儲備，於北京、天津、瀋陽、昆山、湖州、秦皇島等地新增土地儲備286萬平方米。住宅產業新型綜合體業務線穩步推進，於昆山新取得第四個「奧特萊斯產業綜合體」項目，形成北京、昆山、湖州、海南萬寧奧特萊斯產業綜合體的全國佈局，北京房山、浙江湖州、海南萬寧的奧特萊斯商業部分招商順利進行，將於二零一三年起陸續對外營業。通過與中青旅合作，於昆山錦溪古鎮



董事長報告

成功取得「住宅旅遊綜合體」項目，首次進入旅遊產業綜合體開發。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，北京順義趙全營土地開發拆遷完成，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。公司與中鐵信託合作設立了「首創•中鐵聯合地產投資基金」，基金首期規模近人民幣10億元，其中公開募集人民幣8億元，有效地推進了公司的「輕資產模式」轉型。公司依托自身良好的企業信用，成功獲得國際級評級機構穆迪和惠譽Ba2/BB+的企業評級，為公司進一步打造境外融資平台，打通國際主流的融資渠道創造了有利條件。二零一二年十一月公司於香港成功發行3年期人民幣債20億，票面利率7.6%，市場反應熱烈，認購倍數超過10倍。

展望二零一三年，首創置業將繼續以「綜合營運、價值運營、加速周轉」為核心發展戰略，在行業集中度逐步提高，競爭日趨激烈的背景下，二零一二年實現新型業務模式探索顯現成效的基礎上，通過加速周轉，加大投資力度和推盤力度，聚焦優勢區域發展、商業模式創新等策略，完成有步驟、有統籌、有計劃的擴張發展，力爭簽約銷售突破人民幣200億元。在區域佈局上，將實現聚焦重點發展的策略，持續加大公司具有比較優勢和市場影響力的區域的投資力度。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「住宅+」新



董事長報告

型業務模式，全面推進「住宅+奧特萊斯」業務線，積極發展「住宅+旅遊」、「住宅+教育」、「住宅+養老」等模式，充分挖掘土地價值，滿足消費者多元化的需求。在融資模式上，以成功獲得國際評級機構的優質評級為起點，積極引進「期限長、規模大、成本低」的資金，優化資產負債結構，降低財務成本。

最後，本人謹代表公司董事會向客戶、合作夥伴以及各位股東表示衷心的感謝，感謝各位同仁長期以來對首創置業的關心、支援和幫助。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、加速周轉的發展戰略，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，二零一三年二月二十八日



管理層 討論和分析





管理層討論和分析



經營環境分析

全國房地產市場概述

回顧二零一二年，全球經濟受歐債危機影響，中國經濟增長明顯放緩，投資增速以及出口增長均相應回落，但中國經濟增長潛力仍然強大，在通貨膨脹得到有效抑制和貨幣政策適度寬鬆的大前題下，穩增長、擴大內需以及適度微調政策仍是宏觀經濟政策的主要基調。

二零一二年，國內生產總值人民幣519,322億元，按可比價格計算，同比增長7.8%。全年固定資產投資保持穩定增長勢頭，全社會固定資產投資人民幣364,835億元，同比增長20.6%。全年城鄉居民人均可支配收入人民幣26,959元。其中，城鎮居民人均可支配收入人民幣24,564元，比去年名義增長12.6%；扣除價格因素實際增長9.6%。

期間，全國房地產開發投資人民幣71,804億元，比去年名義增長16.2%；扣除價格因素實際增長14.9%，其中，住宅投資人民幣49,374億元，增長11.4%，佔房地產開發投資的比重為68.8%。全國商品房銷售面積111,304萬平方米，同比增長1.8%，增速比去年回落2.6個百分點；其中，住宅銷售面積增長2%，辦公樓銷售面積增長

管理層討論和分析

12.4%，商業營業用房銷售面積下降1.4%。全國商品房銷售額人民幣64,456億元，增長10%，增速比去年回落1.1個百分點；其中，住宅銷售額增長10.9%，辦公樓銷售額增長12.2%，商業營業用房銷售額增長4.8%。期間，房地產開發企業本年資金來源人民幣96,538億元，同比增長12.7%，增速比去年回落4.8個百分點。

全國範圍內總體來看，隨著利率下降，早前被抑制的剛需大量入市購房，房價觸底回穩，推動房地產市場持續復蘇，除此之外，限購令亦遏止了投機性需求，剛性和改善型的需求繼續成為市場主流。一線城市銷售明顯強於二三線城市。同時，商業地產的投資和需求均保持穩增長勢頭，亦成為支撐房地產市場的重要動力。

從地域分佈看，房地產市場重心明顯投放在東部地區和一線城市。二零一二年，東部地區商品房銷售面積5.32億平方米，比去年增長5.7%；銷售額人民幣38,413億元，增長12.9%。中部地區商品房銷售面積3.01億平方米，增長2%；銷售額人民幣13,020億元，增長8.5%。西部地區商品房銷售面積2.79億平方米，下降5.3%；銷售額人民幣13,023億元，增長3.7%。

二零一二年，集團加大非限購區域的推盤力度，並積極調整產品結構，推出針對剛性需求人群的戶型，在居民收入顯著提升，以及剛需和改善型需求帶動下，整體運營良好。加上過去一年中國的人口出現向東部集中的態勢，故東部房產需求有所上升，市場及房價亦有較好表現。

（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、再組合遼東半島和山東半島為兩翼的環渤海經濟區域，當中包括兩市五省，即：北京市、天津市、遼寧省、河北省、山西省、山東省和內蒙古中東部地區。

隨著京津冀區域經濟一體化、首都經濟圈納入國家「十二五」規劃，河北沿海地區發展規劃上升為國家戰略，環渤海經濟區將迎來加快發展的難得機遇。在二零一二年首部京津冀藍皮書亦提到京津冀都市圈的戰略目標是世界級規模的大都市圈、中國高端服務業和高端製造業的集聚區，除此之外，環渤海經濟圈作為東北、華北、西北地方的主要出海口，是對外交往的門戶，具備良好的基礎條件，自然資源和人力資源優勢尤為突出，同時環渤海地區也是中國北方最大的「海洋經濟」和「大陸經濟」的連接樞紐，強大的創新能力、發達的金融業也促使外商在北方投資最密集的地區之中，環渤海地區已經成為拉動中國經濟增長的重要經濟區。

中國經濟的快速穩定發展，北京和天津日益成為環渤海經濟圈的重要原素，雖然北京目前土地供應緊張，但對商品房的剛性需求毫不減弱，而天津具有充足土地儲備，設備完善，交通網絡便利，是近年帶動房地產業強勁發展的主要原因。環渤海經濟圈中的青島、煙台、濟南、秦皇島、唐山、大連、瀋陽等地區因為經濟發達，房地產市場亦比較成熟，隨著未來經濟持續的快速發展，相信區域內較發達的城市，其發展潛力巨大，將拉動環渤海經濟圈其他片區內的房地產行業迅速發展。預期環渤海地區會迎來房地產發展的高峰。



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。二零一二年，長三角地區生產總值已突破人民幣11萬億元，長三角25個地級及地級以上城市中有20個城市的經濟總量超過人民幣2,000億元。上海、蘇州的經濟總量更是超過萬億元，杭州、無錫、南京、寧波等四個城市的經濟總量則超過人民幣6,000億元。房地產開發投資人民幣1.3萬億元，佔全國的18%。

二零一零年五月，國務院正式批准實施長江三角洲地區區域規劃，將定位為全球重要的現代服務業中心。如按長三角經濟每年增長10%、主導行業要佔經濟總量的51%以上計算，到二零二零年，長三角的服務業就應該超過人民幣7萬億元的規模。另外二零一二年中央要求長三角地區要在全國率先實現全面建設小康社會的目標。因此未來幾年長三角地區各個城市將繼續制定及出台不同程度的優惠政策，以鼓勵和吸引高附加值的產業進駐，帶動本地經濟加快發展。由此可見，往後日子，長三角地區將會引領中國經濟較快發展。

二零一二年，長三角區域內的房地產行業具有典型的投資需求旺盛以及開發商高槓桿特徵，迅速帶領長三角區域成交率先回暖的原因。由於該區為主要的人口輸入區和財富聚集地，區域內不缺乏自住需求，再加上寬鬆貨幣環境，造就了民營資本和投資需求更活躍。區域內開發商高槓桿的運作方式，在經濟出現下滑的情況下，以及資金成本上升的困境中受到強烈衝擊，促使長三角區域展開以價換量的步伐。利率優惠配合價格回落，加速了區域內成交量回暖。



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。

成都是優先推進西部大開發的城市之一，其發展進程已成就了接近一半的世界500強企業進駐，影響力繼續向周邊地區蔓延。成都除提供中心城區綜合服務功能，更聚集了高技術產業和高端服務業，並計劃加快發展新能源、新材料、節能環保、生物、資訊技術、高端裝備製造等新興產業。居住環境更獲得最佳環保城市、優秀園林城市等稱號，是一個宜居宜商的國際化大都市和國際旅遊城市。因此亦計劃打造「中國航空第四城」，以完善交通樞紐，為商機與世界接軌。基於城市核心區發展逐漸擴大，加上生態宜居，將為成都房產發展產生推動作用。

重慶充分發揮直轄市的優勢和輻射作用，推進國家統籌城鄉綜合配套改革試驗，高起點建設兩江新區，強化交通、金融、商貿、物流等城市綜合服務功能。並繼續加強以汽車、摩托車，化工醫藥和冶金三大支柱產業，力爭向具有國際競爭力的尖端發展。又大力發展總部經濟，建設生態宜居和環境優美的國際大都市。未來協調推進城市發展，將吸引更多專業人士就業，勢必帶動房地產需求快速增長。

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，擁有世界著名的歷史名城。是中國一個重要的高技術研發基地及生產基地，集高等教育、航天、航空工業中心於一體的科技資源城市。目前已有200多家財富世界500強企業在西安設立研發中心或製造工廠。隨著《關中—天水經濟區發展規劃》的深入推進，將為西安發展提供較大的區域支援。同時，西三角戰略合作被納入《西部大開發「十二五」規劃》，為西安拓寬了發展空間。預期城鎮規模擴大、人口增長、跨國企業進駐等，將為房地產市場迎來更多發展空間，不論是工業、商業以致住宅地產均能受惠。

管理層討論和分析

業務回顧

二零一二年，本集團的營業收入為人民幣9,134,054,000元，較去年增長21%，營業利潤為人民幣1,892,280,000元，較去年增長13%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,110,925,000元，較去年增長11%，每股基本盈利為人民幣0.55元，較去年增長12%。董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.16元（稅前）（二零一一年：每股人民幣0.19元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得突破：

1. 創新「住宅+」發展模式，合作發展取得豐碩成果

- 與中青旅合作連袂取得昆山錦溪旅遊地產項目，借助雙方資源和經驗，優勢互補，提升項目價值，向新型業務模式邁出重要一步。
- 與法國夏斗湖地方政府簽訂預勾地協定，首創置業「走出去」戰略海外橋頭堡初見端倪，「園區+地產」新型業務模式有序開展，項目開發與招商等事項正穩步進行。
- 養老地產領域，與新加坡養老機構宜康合作，積極推進青島香蜜湖養老公寓建設。
- 教育地產領域，天津武清項目與澳大利亞黑利伯瑞國際學校簽訂戰略合作協定，取得階段性成果。



管理層討論和分析

2. 全業務鏈價值提升，三大管理平台日臻完善

- 「全專業線標準化平台」逐漸完善，形成企業自身明星特色產品，二零一二年完成府郡產品系列規劃和應用。
- 「開放型客戶關係平台」基本完成，秉承「全價值 全生活」理念，二零一二年於北京、瀋陽、青島、成都、重慶、西安、天津成立首創會區域VIP中心，全國400呼叫中心和三十餘個首創會品牌展示中心同步啟動，實現客戶關係網絡全面上線。
- 「信息化管理平台」加速推進，實現成本信息化系統正式上線運行，覆蓋公司所有項目；在二級業務信息化精耕細作的基礎上，實現商業信息化系統中財務、物業、百貨板塊的全面上線試運行。

3. 優化重組，商業地產發展全面提速

- 二零一二年，公司收購北京和湖州奧特萊斯項目合作方股權，出售所持佛山奧特萊斯項目股權。股權的優化重組有利於公司集中資源於傳統優勢區域，推動商業地產業務全面提速。
- 北京奧特萊斯商業招商順利推進，預計將於二零一三年五月開業試運營。湖州和海南奧特萊斯商業招商亦已全面啟動。



管理層討論和分析

- 為進一步提升奧特萊斯商業模式發展速度，擴大多業務發展成果，集團又新增了昆山奧特萊斯項目，該項目總規劃面積102萬平方米，進一步推進了奧特萊斯住宅產業綜合體的全國化戰略佈局。
- 展開品牌命名、VI視覺識別體系設計、行銷推廣標準化等工作，並與國際知名投資者、商業運營商及開發商積極洽商及互動，通過資源整合與國際化合作，努力樹立奧特萊斯國際化標桿品牌。

4. 國際評級取得突破，資本運作跨界創新

- 獲得穆迪Ba2／惠譽BB+的企業主體信用評級，並成功發行三年期人民幣20億元境外人民幣債券，票面利率7.60%。債券發行獲得10倍超額認購，並被《彭博商業週刊》評價為二零一二年點心債的標桿性交易。
- 基金合作取得突破性進展，成立了首創置業的第一支地產基金—「首創•中鐵聯合地產投資基金」，基金首期規模近人民幣10億元，其中公開募集人民幣8億元，為公司進一步擴大規模提供資金支援，推進了公司「輕資產模式」的轉型。
- 與國開行、滙豐銀行等境內外大型金融機構合作更加深入。北京順義趙全營土地一級開發項目和北京平谷金海湖土地一級開發項目分別獲得國開行貸款人民幣21億元和人民幣5億元。與滙豐銀行成功合作兩次境外債券發行以及境內銀行貸款，進一步提升金融合作夥伴關係。



管理層討論和分析

5. 加強風險防範，構築內控安全網

- 緊密結合公司價值運營戰略和管控模式轉變，構築起「內部控制環境、風險識別、控制活動、信息溝通、內部監督」等五大要素20個二級分項的內部控制安全網。並基於公司風險管理的要求和內部審計工作的需要，依據公司現有制度並結合行業最佳實踐，梳理出各業務循環風險控制點，形成《公司風險控制點體系》。
- 依據事前防範、事中控制、事後監督的原則，針對公司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，包括強化法律風險防範工作、加強授權管理和授權體系建設、加強新組建一線公司系統管理、持續優化業務流程並落實檢察、加強目標成本管理等等。

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司期內概約落成建築面積約1,571,759平方米，較去年同期增長17.6%。

於二零一二年落成之發展項目

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京和平大道	66,894	商業／寫字樓	100%
北京芭蕾雨·悅都	224,310	商業／住宅	100%
北京瀾茵山	62,257	住宅	100%
天津首創國際城	203,980	住宅	55%
天津福特納灣	131,634	住宅	40%
天津溪綫郡	59,017	住宅	40%
成都首創國際城	126,865	住宅	100%
成都東公元	172,686	住宅	55%
無錫首創雋府	99,926	住宅	100%
無錫首創悅府	107,058	住宅	100%
重慶鴻恩國際生活區	183,703	住宅	50%
青島公園1號	38,354	住宅	100%
青島陽光香蜜湖	46,445	住宅	100%
煙台陽光首院	48,630	住宅	100%
合計	1,571,759		

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)	475,650	10,436	4,964,040
北京緣溪堂	2,630	53,167	139,828
北京禧瑞都	4,260	61,690	262,799
北京和平大道	1,993	36,777	73,296
北京芭蕾雨•悅都	35,459	14,743	522,767
北京新悅都	27,838	15,454	430,218
北京瀾茵山	38,210	9,561	365,324
天津首創國際城	69,659	8,155	568,101
天津溪緹郡	31,909	9,079	289,695
天津福緹山	38,014	11,234	427,064
天津A-Z Town	121,017	7,870	952,357
天津福特納灣	50,580	8,686	439,345
天津國際半島	39,114	8,958	350,376
天津紅樹灣	14,967	9,546	142,870
住宅部分(京津以外地區)	1,068,127	6,071	6,484,726
成都A-Z TOWN	157	10,834	1,701
成都首創國際城	15,203	6,964	105,868
成都東公元	91,201	4,997	455,724
成都萬卷山	189,703	4,976	943,930
瀋陽首創國際城	152,355	6,373	970,968
瀋陽棋盤山1號	3,316	13,176	43,692
無錫首創雋府	5,113	7,413	37,901
無錫首創悅府	68,444	7,232	494,973
江陰首創瑞府園	1,109	8,677	9,623
鎮江首創悅府	90,638	5,288	479,312
西安首創國際城	108,113	5,907	638,622
重慶鴻恩國際生活區	181,180	6,698	1,213,607
青島公園1號	44,319	6,703	297,082
青島陽光香蜜湖	39,123	6,873	268,879
煙台陽光首院	61,756	6,107	377,115
海南芭蕾雨•逸景	16,397	8,888	145,729
商業寫字樓部分	164,520	10,588	1,741,996
北京和平大道	12,677	34,209	433,664
無錫首創雋府	770	7,090	5,459
西安首創國際城	111,673	8,392	937,116
青島陽光香蜜湖	638	11,732	7,485
煙台陽光首院	1,773	10,998	19,500
青島空港國際中心	33,237	8,935	296,976
北京A-Z TOWN	1,351	13,990	18,900
天津寶翠花都	2,401	9,536	22,896
車位	17,145	3,749	64,280
合計	1,725,442	7,682	13,255,042

管理層討論和分析

二零一二年，在房地產調控政策維持從緊態勢，以及貨幣政策微調穩定經濟增長的大背景下，房地產市場企穩回升的態勢十分明顯，主要房企銷量增長迅速，市場集中度進一步提升。從主要城市成交情況來看，一二線城市狀況顯著好轉，主要原因在於本輪地產調控以來一二線城市深受影響，市場需求被嚴重積壓，隨著二零一二年經濟回穩、貨幣微調以及預期逐步轉向，需求得以集中釋放；而三四線城市由於受調控政策影響較小，二零一二年需求釋放相對平穩，與此同時，在經歷了前幾年的快速擴張之後，三四線城市有效需求面臨階段性低谷。從需求結構來看，二零一二年限購政策繼續從緊，市場需求仍以首次置業剛性需求為主並貫徹全年始終，下半年開始改善性需求亦逐步入市，推動成交價格平穩回升。

二零一二年，公司沉著應對常態化的政策調控環境，密切關注市場變化，堅持「上規模，快周轉，去庫存，調結構」的策略，針對性展開多次促銷推廣活動，並不斷優化產品結構，提高中小戶型的剛性需求產品推盤比例，取得良好的銷售業績。年內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約為173萬平方米，較去年同期大幅增長46%，其中住宅產品簽約面積154萬平方米；實現簽約銷售金額約為人民幣133億元，較去年同期增長20%，其中住宅部分簽約銷售金額約為人民幣114億元。

二零一三年恰逢公司上市十周年，公司過去十年取得了經營業績穩健增長的可喜成績。隨著領先房企銷售額迅猛增長，行業逐漸進入寡頭競爭時代，強者恒強、競爭加劇的市場環境使規模突破愈加急迫。二零一三年，公司將以規模突破作為經營決策的核心，從融資、拿地、建設、銷售、服務等各方面全力支援，力爭實現簽約銷售金額人民幣200億元以上。二零一三年，公司各地佈局項目全面進入銷售階段，在售項目將由32個增加至40個以上，概約貨源面積近400萬平方米，佈局城市遍及全國15個城市，其中80%位於市場需求快速回暖的一二線城市，充實的貨源和有利的產品佈局為全年銷售目標的實現奠定了堅實基礎。

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鉅作。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣2.75億元，簽約均價人民幣6萬元／平方米。

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3萬平方米的中央庭院、獨攬5萬平方米的東側河景帶狀公園及西側城市景觀。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣5.2億元，簽約均價人民幣3.4萬元／平方米。

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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣9.5億元，簽約均價人民幣7,800元／平方米。

成都東公元 — 40萬平方米首席異域城邦



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」。

項目於二零一二年實現簽約金額人民幣4.6億元，簽約均價人民幣5,000元／平方米。

管理層討論和分析

A-Z Town系列

成都萬卷山



項目位於成都市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、天鵝湖等生態資源形成區域天然供氧系統。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣9.4億元，簽約均價人民幣5,000元／平方米。

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。

項目於二零一二年實現簽約銷售金額人民幣5.7億元，簽約均價約人民幣8,200元／平方米。

瀋陽·首創國際城 — 五里河只有五里



項目位於渾南的核心位置，與五里河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，自建渾南區域唯一11萬平方米中央園林，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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣9.8億元，簽約均價人民幣6,400元／平方米。

管理層討論和分析

首創國際城系列

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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣15.9億元，簽約均價人民幣6,000元／平方米。

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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣12.1億元，簽約均價人民幣6,700元／平方米。

府郡系列

北京·新悅都 — 理想的居所



項目位於北京市房山區長陽CSD核心區位，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。項目總建築面積22萬平方米，規劃結合「芭蕾雨悅都」項目和奧特萊斯打造具有國際氣質的精品區域大盤。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣4.3億元，簽約均價人民幣1.5萬元／平方米。

管理層討論和分析

府郡系列

無錫•首創悅府 — Art Deco建築的中國國際觀



項目位於無錫新區長江路板塊，依托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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣4.9億元，簽約均價人民幣7,000元/平方米。

鎮江•首創悅府 — 生態宜居家園



項目位於鎮江新區丁卯板塊，北依南緯四路，東側為經十二路，依托鎮江悠久的歷史人文底蘊、優越的地理位置、山水如畫的自然景觀，致力於打造城市新都會CBD的高端人居典範。項目分三期開發，近3,000戶，物業形態集聯排別墅、花園洋房、高層公寓為一體。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣4.8億元，簽約均價人民幣5,500元/平方米。

低密度人文社區系列

北京•瀾茵山 — 北美寧靜小鎮



項目位於密雲北部溪翁莊鎮。是進入密雲水庫途徑的第一個別墅項目，且距離密雲城區最近。項目計劃分為獨棟、花園洋房、高層住宅三類產品。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣3.7億元，簽約均價人民幣9,500元/平方米。

管理層討論和分析

低密度人文社區列

天津•溪縹郡 — 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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣2.9億元，簽約均價人民幣9,000元/平方米。

天津•福縹山 — 傳承貴雅創塑非凡



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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣4.3億元，簽約均價人民幣1.1萬元/平方米。

天津•福特納灣 — 原生大湖的北美灣邸



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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣4.4億元，簽約均價人民幣8,500元/平方米。

管理層討論和分析

新型住宅產業綜合體系列

北京奧特萊斯綜合體 — CSD都會 國際風尚樣板生活



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

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣5.2億元，簽約均價人民幣1.5萬元／平方米。

海南奧特萊斯綜合體



芭蕾兩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，具有得天獨厚的資源優勢。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。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣1.5億元，簽約均價人民幣9,000元／平方米。

湖州奧特萊斯綜合體



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，依托豐富的水景資源，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。

項目計劃於二零一三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

天津國際半島



首創國際半島是公司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份共同構成，總佔地面積298公頃，總建築面積約逾200萬平方米。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣3.5億元，簽約均價人民幣9,000元／平方米。

青島空港國際中心



項目位於流亭機場航站樓東側50米，是首創置業繼城市豪宅、高端別墅、國際住區、商業綜合體、教育產業綜合體後的又一全新產品突破。總佔地面積約為9.2萬平方米，總建築面積約23.9萬平方米。規劃為23棟辦公樓、7棟孵化器辦公樓、3棟商業中心、1棟公寓式酒店、1棟獨立商業及底層商業裙房組成的複合式綜合體。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣3億元，簽約均價人民幣9,000元／平方米。

托斯卡納城邦系列

青島陽光公園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，建築採用前庭後院意大利托斯卡納風格格局。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣3億元，簽約均價人民幣6,500元／平方米。

管理層討論和分析

托斯卡納城邦系列

煙台陽光首院



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 — 組團鄰裡花園 — 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 — 鄰裡半封閉空間」的空間序列和場所變化，提供業主豐富的生活內容和體驗。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣4億元，簽約均價人民幣6,500元/平方米。

青島陽光香蜜湖



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號線興國路站路過項目，距M3號線重慶中路站僅2公里，交通便捷。項目整體規劃為意大利風情生態社區。

項目二零一二年實現簽約銷售金額人民幣2.8億元，簽約均價人民幣7,000元/平方米。

管理層討論和分析

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截止二零一二年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣107,188,000元，與去年同期基本持平，平均入住率約74%，上升6個百分點。

土地儲備

二零一二年下半年起，隨著購房需求逐步釋放，銷售回籠大量資金，主要房企加大土地投入力度，土地市場逐漸復蘇，其中一二線城市土地成交量和成交價格均明顯回升，這一趨勢預計將延續至二零一三年，一二線城市中的剛需類用地競爭將尤為激烈。

二零一二年，公司為滿足戰略規劃目標之土地資源需求，依托自身穩健的財務狀況和較強的資金實力，綜合運用公開招拍掛、併購、合作開發等多種方式，新增286萬平方米優質土地資源。

截止二零一二年十二月三十一日，公司擁有的土地儲備總建築面積952萬平方米（權益面積748萬平方米），土地儲備地上面積838萬平方米（權益面積669萬平方米），土地儲備總建築面積中，約69%為住宅，14%為商業，4%為寫字樓，2%為酒店，11%為車庫及其他。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。

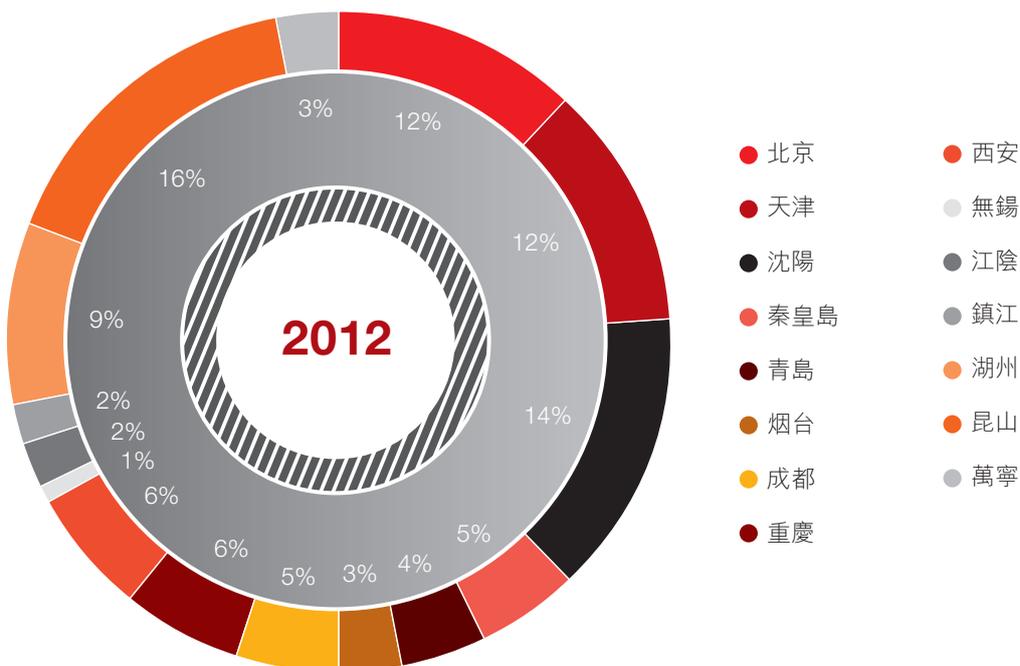
此外，公司已取得土地一級開發授權面積近7,000畝，可供出讓總建築面積逾300萬平方米，包括天津武清項目、北京順義趙全營項目、平谷金海湖項目等。二零一二年，公司土地一級開發業務取得重大突破，天津武清項目成功引入澳大利亞黑利伯瑞國際學校，土地出讓工作穩步推進；北京順義趙全營項目完成全部拆遷工作，該項目地處北京空港開發區C區，緊臨京承高速，有望為公司帶來大量優質土地儲備。

管理層討論和分析

於二零一二年新增投資項目

城市	項目名稱	土地面積 (萬平方米)	地上建築面積 (萬平方米)	應佔權益
湖州	仁皇山項目	5.4	11.5	55%
北京	房山長陽4號地項目	9.0	17.4	100%
昆山	奧特萊斯項目	44.8	101.9	100%
昆山	錦溪鎮項目	55.0	37.0	51%
秦皇島	昌黎黃金海岸項目	71.8	50.3	60%
天津	紅樹灣項目	5.4	10.7	90%
瀋陽	瀋中大街項目	19.4	57.7	100%
小計		210.8	286.5	

二零一二年末公司土地儲備總建築面積區域分佈



管理層討論和分析

二零一三年公司將繼續依托與母公司基礎設施業務的協同互動，充分發揮土地一級開發的先發優勢，多渠道擴充土地儲備；同時繼續聚焦公司比較優勢的區域，立足一二線城市成熟市場，加大如北京、天津、成都、瀋陽、西安、重慶以及長三角地區的投資規模，避免投資過度分散；項目類型方面將以快周轉剛性需求產品為主，實現「短、平、快」，全力突破銷售規模。

二零一三年一月，公司成功取得北京市豐台區麗澤金融商務區、天津生態城和重慶西永商務中心區項目。其中麗澤項目地處北京西二環附近，區域為北京市政府着力打造的高端金融產業聚集區，麗澤項目的投資是公司提升北京市場的影響力，打造城市核心區地鐵上蓋高端城市綜合體的重點項目，項目規劃總建築面積49萬平方米，地上面積38萬平方米。天津生態城項目位於天津中新生態城起步區中心，臨近天津外國語學校分校和國家動漫產業園，項目規劃總建築面積17萬平方米，地上面積13萬平方米。重慶西永商務中心區項目位於西永商務中心區核心區域，重慶大學城與重慶主城區之間，項目規劃總建築面積49萬平方米，地上面積39萬平方米。

截至二零一三年一月三十一日，公司擁有的土地儲備總建築面積1,067萬平方米（權益面積863萬平方米），土地儲備地上面積928萬平方米（權益面積760萬平方米）。

人力資本

截至二零一二年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,345人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.7歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔79.3%，其中碩士及以上學歷員工佔12.4%。專業方面，具有中高級職稱員工佔27.5%。

二零一二年，為了提升集團整體價值運營能力，支撐成熟業務的市場優勢與新業務的有序開展，集團持續深化組織變革，優化管控模式，激發集團效能活力。面對日益多元的業務與團隊，集團致力於培育更為進取的統一文化導向，增強集團凝聚力。貼合集團戰略發展之需求，對中高層管理人員實施新產業、領導力提升、管理垂範等專項計劃；對基層管理人員、核心專業人員與高潛力青年人才開展培訓、輪崗與輪訓等系列成長工程，同時拓展職業平台，納賢引才，全方位升級國際化、職業化與複合型人才梯隊。集團聚焦投資者收益視角，積極變革管理激勵理念，建立價值回報與分享聯動的績效激勵槓桿機制，進一步優化價值的合理分配。

管理層討論和分析

業務模式

集團以「中國最具價值地產綜合營運商」為核心發展願景，緊密依托中高檔住宅開發、住宅產業新型綜合體開發、土地一級開發和核心物業持有經營四條業務線，通過提升綜合營運能力及四條業務線的相互支撐，有效控制土地成本，提升產品線的綜合性和溢價能力，實現公司規模突破和經營效率的提升。

- **中高端住宅開發**：以城市軌道交通沿線品質樓盤開發為主，通過標準化運用和產品結構優化，不斷提升周轉速度和銷售規模；
- **住宅產業新型綜合體開發**：以「住宅+奧特萊斯」為龍頭，通過住宅產品與特色產業結合，迎合需求多元化和消費升級趨勢，提升區域價值和產品溢價；
- **土地一級開發**：發揮與母公司基礎設施業務協同效應，積極參與城市土地開發與管理，分享區域土地增值收益，儲備優質低成本土地資源；
- **核心物業持有經營**：精選城市核心區域投資物業和綜合體項目核心商業，分享持有物業增值收益，逐步形成穩定的租金回報模式。

策略與展望

展望未來，剛性需求將繼續推動核心城市的主流產品，一線和部分二線城市房價將面臨上漲壓力。另外，房地產市場非常關注新型城鎮化新政，預期將為房地產行業帶來新的發展機遇和挑戰。雖然房地產是直接受益行業，但在推進新型城鎮化進程時，除房屋外亦為該區帶來相關配套，如服務業、商業、工業等，因此對發展商的規劃能力以及專業要求亦相應提高。再且在中央堅持房地產調控政策不動搖，房產稅試點範圍擴大的情況下，行業優化升級和創新發展的動力將繼續加快，產品的綜合型和多元化更趨明顯。

管理層討論和分析

為此，集團將在二零一三年推行以下發展策略：

- 繼續優化產品結構，增加剛需型快銷產品的比重，新投資項目力爭拿地當年實現快速銷售回款，全力確保全年人民幣200億元銷售目標的實現。
- 聚焦優勢區域發展，積極鞏固以及擴大京津、成渝等戰略區域的領導地位，加大剛需類土地儲備的規模，藉與首創集團的協同效應，通過預申請、土地開發一二級聯動、綜合體開發、併購、合作開發等多渠道降低土地成本。
- 引進合作夥伴擴展新型業務線，以提升自身競爭優勢，增加公司在城市商業綜合體開發建設及運營方面的能力，穩步推進「住宅+奧特萊斯」、「住宅+旅遊」、「住宅+教育」等「住宅+」綜合開發模式，並推進持有型物業的發展，做到「以租帶售、租售並舉」，逐步形成穩定的租金回報模式。
- 融資跨界創新，繼續推進輕資產模式，強化境外融資平台，積極維持和提升評級結果，進一步優化資產負債結構，提供流動性，為規模突破創造條件。
- 推行管理變革，針對城市公司和一線項目團隊運用EVA（經濟增加值）衡量和評價股東價值，成為進一步加速股東資金周轉，推動規模增長和價值運營能力提升的戰略舉措。

管理層討論和分析

財務分析

1、 收入和經營業績

二零一二年度，本集團的營業收入約為人民幣9,134,054,000元（二零一一年：人民幣7,523,321,000元），較二零一一年度增長約21%。營業收入上升的主要原因是本期內竣工入住項目的增加，如和平里de小鎮，首創芭蕾雨和重慶鴻恩寺項目等。

二零一二年度，本集團實現營業稅後毛利率約27%，與二零一一年度33%的毛利率相比下降6個百分點，主要原因是二零一一年度竣工入住的禧瑞都和緣溪堂項目毛利率較高，且佔當年營業收入的比重較大。

二零一二年度，本集團的營業利潤約為人民幣1,892,280,000元（二零一一年：人民幣1,669,950,000元），較二零一一年度上升約13%。

2、 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平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣47,536,488,000元（二零一一年：人民幣37,794,202,000元），非流動資產為人民幣9,717,909,000元（二零一一年：人民幣4,850,027,000元），總負債為人民幣37,533,477,000元（二零一一年：人民幣29,482,884,000元），其中，流動負債為人民幣21,822,841,000元（二零一一年：人民幣21,205,573,000元），非流動負債為人民幣15,710,636,000元（二零一一年：人民幣8,277,311,000元），股東權益為人民幣10,033,011,000元（二零一一年：人民幣8,311,318,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率為1.73（二零一一年：1.55）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣8,616,773,000元（二零一一年：人民幣8,352,243,000元），有充足資金滿足運營需求。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行和其他貸款及公司債券共計人民幣18,558,353,000元（二零一一年：人民幣12,975,783,000元），其中長期貸款及債券為人民幣15,076,913,000元（二零一一年：人民幣8,134,261,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行貸款中有46,600,000美元（折合人民幣292,873,000元）通過香港借入，並以美元歸還。

本集團於二零一二年十二月三十一日的淨資本負債率約為99%（二零一一年：56%）。本集團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後，除以股東權益。

管理層討論和分析

3、 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，本集團通過收購瑞科山茶房地產私人有限公司之股東權益，獲得其持有的北京陽光城房地產有限公司50%股權。收購後，本集團持有瑞科山茶房地產私人有限公司和北京陽光城房地產有限公司100%股權。

本年內，本集團通過收購瑞科芙蓉房地產私人有限公司之股東權益，獲得其持有的北京安華世紀房地產開發有限公司45%股權。收購後，本集團持有瑞科芙蓉房地產私人有限公司和北京安華世紀房地產開發有限公司100%股權。

本年內，本集團與紫陽投資有限公司簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的成都首創新資置業有限公司45%股權。收購後，本集團持有成都首創新資置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與紫陽投資有限公司簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的天津市新創置業有限公司45%股權。收購後，本集團持有天津市新創置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與領瑞有限公司簽訂股權轉讓協議，分別獲得其持有的浙江華隆置業有限公司和浙江首信置業有限公司40%股權。收購後，本集團持有浙江華隆置業有限公司和浙江首信置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與領瑞有限公司簽訂股權轉讓協議，分別獲得其持有的浙江滙盛置業有限公司和浙江奧特萊斯置業有限公司100%股權。

本年內，本集團與北京中南興業投資有限公司及獨立第三方簽訂股權轉讓協議，獲得其持有的天津生態城嘉銘融合城市開發有限公司90%股權。

本年內，本集團與浙江榮升達控股有限公司共同出資成立合營公司湖州首創榮城置業有限公司。本集團持有其55%股權。

本集團之附屬公司首創國信資產管理有限公司於二零一二年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司首創青旅置業(昆山)有限公司於二零一二年六月成立，本集團持有其51%股權。

本年內，本集團出讓合營公司海南大樂城開發控股有限公司45%股權。出讓後，本集團持有海南大樂城開發控股有限公司10%股權。

管理層討論和分析

4、 委托存款及逾期定期存款

截至二零一二年十二月三十一日，本集團無任何委托存款存放於中國及香港金融機構，本集團所有現金均存放於中國及香港的商業銀行，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。

5、 貸款

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,550,000,000元（二零一一年：人民幣2,550,000,000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。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,234,960,000元（二零一一年：人民幣4,188,880,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣362,877,000元（二零一一年：人民幣393,234,000元）以酒店物業和土地使用權作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣800,000,000元（二零一一年：無）由本集團持有的子公司股權作為質押借入，並由本集團提供擔保。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,562,496,000元（二零一一年：人民幣360,193,000元）由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣573,900,000元（二零一一年：無）由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以土地使用權作為抵押借入。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣307,500,000元（二零一一年：人民幣155,000,000元）由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款人民幣314,000,000元（二零一一年：人民幣30,000,000元）由本集團取得的信用借款。

信託貸款人民幣1,795,000,000元（二零一一年：人民幣500,000,000元）由本集團持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本集團提供擔保；信託貸款人民幣400,000,000元（二零一一年：人民幣825,000,000元）由本集團持有的對子公司的股權作為質押取得；信託貸款人民幣449,600,000元（二零一一年：人民幣50,000,000元）由本集團提供擔保的信託貸款。信託貸款人民幣100,000,000元（二零一一年：無）由本集團以若干相關開發中物業作抵押並提供擔保借入。

管理層討論和分析

6、 公司債券

於二零一二年十二月三十一日，本集團發行的價值為人民幣4,108,020,000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。Central Plaza Development Ltd. 於二零一二年十一月發行三年期人民幣債券2,000,000,000元，年利率為7.6%，由本集團子公司 International Financial Center Property Ltd. 提供擔保。

7、 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零一二年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣4,447,031,000元（二零一一年：人民幣3,028,311,000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。

於二零一二年十二月三十一日本集團除對子公司的人民幣6,280,996,000元（二零一一年：人民幣910,193,000元）銀行貸款及子公司首置投資控股有限公司和 Central Plaza Development Ltd. 發行債券人民幣3,150,000,000元（二零一一年：人民幣1,150,000,000元）提供擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

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，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，58歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事及董事長。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，自二零一三年一月起擔任首創集團董事長職務。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，累積約十三年經驗，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。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。劉先生亦擔任新環保能源控股有限公司（股份代號：3989）執行董事及國開國際投資有限公司（前稱新資本國際投資有限公司）（股份代號：1062）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，53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法人代表及總經理。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，58歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司執行董事。張先生擁有北京市公交總公司基建處的七年工作經驗。自一九九三年起，張先生出任北京陽光房地產綜合開發公司發展部門的部門經理、副總經理。於二零零二年十二月獲委任為本公司副總裁。張先生於一九八九年在中國人民大學取得基本建設經濟學位，二零零五年至二零零七年在北大大學進修，並取得University of Northern Virginia的MBA學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

非執行董事

馮春勤，60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至二零一二年十二月期間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，60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至二零一二年十一月期間任首創集團董事、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，49歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司非執行董事。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，57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，48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。自二零一零年三月至二零一二年六月期間，吳先生曾擔任泰凌醫藥（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，48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，44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，43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，42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劃諮詢部高級主管、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，48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，44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資深會員。彼於中港兩地會計及財務管理具超過23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，42歲，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。孫女士歷任北京陽光房地產綜合開發公司項目部經理、行銷部經理、開發部經理，北京恒陽華隆房地產有限公司總經理，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，51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，40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，39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。二零零八年一月起，鍾先生擔任本公司產品研發中心總經理；二零一一年九月起，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」）截至二零一二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

本集團截至二零一二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83頁至第90頁。

股息

於二零一三年二月二十八日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一二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0.16元，共計派發約人民幣324,473,600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(28)、五(29)及十三(15)。

財務摘要及五年財務概要

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25.8%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務少於百分1.45%，向最大客戶售出之貨品少於營業收入之百分1%。

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13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。

截至二零一二年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入20,000,000股H股，相當於H股約1.96%及本公司已發行股本總額約0.99%，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

獨立非執行董事

李兆杰先生

吳育強先生

王洪先生

監事

劉永政先生

范書斌先生

蔣和斌先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第54頁至第58頁。

董事、監事及執行總裁薪酬

董事、監事及執行總裁薪酬情況載於綜合財務報表附註七(5)(k)。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士均為本公司董事及高級管理人員。

管理合約

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

董事會報告

董事和監事權益

於二零一二年十二月三十一日，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，自二零一二年中期報告日期後，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二零一二年七月一日起不再擔任泰凌醫藥（集團）有限公司（股份代號：1011）首席財務官及執行董事。

股本

本公司於二零一二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

股東持股情況

於二零一二年十二月三十一日，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
	27,178,000 ⁽¹⁾	H股	-	2.66 (好倉)	2.66	-	1.34 (好倉)	1.34
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
	27,178,000 ⁽²⁾	H股	-	2.66 (好倉)	2.66	-	1.34 (好倉)	1.34
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
	27,178,000 ⁽³⁾	H股	-	2.66 (好倉)	2.66	-	1.34 (好倉)	1.34
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
	27,178,000	H股	2.66 (好倉)	-	2.66	1.34 (好倉)	-	1.34
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
Flexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08

董事會報告

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔已發行股本總額之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
錦城控股有限公司	82,762,100 ⁽⁶⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
魏舒	82,762,100 ⁽⁶⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	-	16.17	8.14 (好倉)	-	8.14
Recosia China Pte Ltd	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Templeton Asset Management Limited	82,268,000	H股	8.06 (好倉)	-	8.06	4.06 (好倉)	-	4.06

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由北京首都創業集團有限公司直接持有，其餘613,409,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。27,178,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
2. 在322,654,800股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。27,178,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
3. 275,236,200股非上市股份及27,178,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。

董事會報告

6. 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、Fexi Holdings Limited及錦城控股有限公司間接持有。
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及Recosia China Pte Ltd間接持有。
9. 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。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零一二年十二月三十一日，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。

委托存款及逾期定期存款

截至二零一二年十二月三十一日，本集團並無委托存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有1,345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。於二零一二年十二月三十一日，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

從關連人士收購四家項目公司

本集團與Recosia China Pte Ltd. (“Recosia China”)及Reco Ziyang Pte Ltd. (“Reco Ziyang”)於二零一二年一月十九日訂立了收購四家項目公司的協議。

Hibiscus買賣協議，由Recosia China與本公司訂立，據此，本公司收購Reco Hibiscus Private Limited的全部已發行及繳足股本，代價為人民幣195,395,822元。

Camellia買賣協議，由Recosia China與本公司訂立，據此，本公司收購Reco Camellia Private Limited的全部已發行及繳足股本，代價為人民幣340,546,916元。

新資股權轉讓協議，由Reco Ziyang與保賢有限公司(本公司間接全資附屬公司)訂立，據此，保賢有限公司收購成都首創新資置業有限公司的45%股權，代價為人民幣120,371,885元。

新創股權轉讓協議，由Reco Ziyang與皇盈有限公司(本公司間接全資附屬公司)訂立，據此，皇盈有限公司收購天津市新創置業有限公司的45%股權，代價為人民幣104,708,700元。

Reco Ziyang為本公司多家不同附屬公司的主要股東，而Recosia China為Reco Ziyang的聯繫人。Reco Pearl Private Limited (Recosia China及Reco Ziyang的聯繫人)又擁有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總數約8.14%)。因此，根據上市規則，Recosia China及Reco Ziyang乃本公司的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章亦構成本公司的關連交易。

有關以上關連交易的所有詳細資料已上載在香港聯合交易所及本公司網站。

其他關連交易及關聯方交易情況載於綜合財務報表附註七(4)。

長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註五(24)。

優先購買權

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

董事會報告

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

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第68至81頁之企業管治報告內。

公眾持股量

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

核數師

截至二零一零年十二月三十一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。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之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，二零一三年二月二十八日

企業管治報告

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

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性。
- 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，確保在二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止年度分別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》及《企業管治守則》及《企業管治報告》（「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54至第58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。

二零一二年度內，董事會召開了四次現場董事會會議。董事如未能親身出席，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：

二零一二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	4/4

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	4/4

董事責任

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。在編製截至二零一二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。

截至二零一二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

董事於二零一二年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第62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。

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事在法則及監管規定上之責任的資料。集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

自二零一二年四月一日起，本公司向董事會提供月度經營速遞，從而給予董事瞭解公司之最新業務發展、競爭和監管環境及獲提供可能影響公司與房地產業的相關資料，以便加強董事對業務及市場狀況的瞭解。

本公司於二零一一年十二月為董事舉辦了一次座談會，向董事提供有關企業管治守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。本公司亦向新委任之董事提供有關董事責任的簡報。

於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間內，董事亦有參與以下培訓：

培訓類型

執行董事

劉曉光先生(董事長)	A/B/C
唐軍先生(總裁)	A/C
張巨興先生	A/C

非執行董事

馮春勤先生	A/C
曹桂杰女士	A/C
張勝利先生	A/C

獨立非執行董事

李兆杰先生	A/C
吳育強先生	A/C
王洪先生	A/C

- A： 出席研討會及／或會議及／或論壇
 B： 於研討會及／或會議及／或論壇致辭
 C： 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責等之報章、刊物及更新資料

企業管治報告

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（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。
- 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。

審計委員會議事規則已上載在本公司及香港聯合交易所的網站。

企業管治報告

回顧年度內審計委員會共召開五次會議。會上，審計委員會審閱了截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二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，檢討本公司業務及財務表現，審議本公司與關連人士的股權收購交易以及變更投資性房地產會計政策的議案，並向董事會提出建議。會議成員的出席率如下：

二零一二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	5/5
李兆杰先生	4/5
王洪先生	5/5

審計委員會審閱了本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

提名委員會

本集團設有提名委員會，負責定期檢討董事會的架構、規模和組成（包括董事會的技能、知識及經驗），並就任何建議改變向董事會提供推薦意見。其亦負責向董事會提供有關本公司董事、監事及高級行政人員任命之相關事宜提出建議，以及審議董事（尤其是執行董事及高級行政人員）的繼任安排。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。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，提名委員會召開一次會議，對現董事會架構作年度檢討，評估獨立非執行董事的獨立性，審核公司副總裁及財務總監候選人任職資格、審議提名委員會議事規則，並向董事會提出建議。提名委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

二零一二年提名委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉曉光先生	1/1
李兆杰先生	1/1
吳育強先生	1/1

企業管治報告

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，薪酬委員會召開了一次會議，檢討有關本公司激勵基金實施及分配方案、審議薪酬委員會議事規則，並向董事會提出建議。薪酬委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

二零一二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	1/1
曹桂杰女士	1/1
吳育強先生	1/1

本公司董事及監事薪酬制度的主要內容載列如下：

1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

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

2. 非執行董事及監事

釐定薪酬原則

公司非執行董事的袍金應切合市場水平，最少3年進行1次正式的獨立檢討。

企業管治報告

3. 執行董事

薪酬組成部分

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

(a) 基本報酬

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

(b) 年度賞金

年度賞金的金額視乎本公司、職能部門及個人表現而定。主要考績指標包括能否達到財務及營運表現目標，以及有否展現創造共同目標和培育人才等主要領導才能。

本公司為每名執行董事訂立目標年度賞金，佔其薪酬總額的30%。執行董事的表現必須達致令人滿意的水平，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。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責履行的首要企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則及在企業管治報告內的披露情況。

年內，董事會已履行以下企業管治事宜：

- 採納守則項下的企業管治職責；
- 採納以上市規則項下的守則為基礎的本公司新企業管治守則；及
- 檢討本公司的內部監控及風險管理系統是否有效。

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，並檢討其截至二零一二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。推薦建議將在即將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。

截至二零一二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7,680,000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4,500,000元）。截至二零一二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2,310,000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。

本集團透過不同渠道與股東溝通，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。

本公司網站向股東提供公司資訊，如集團的主要業務及主要物業項目，以及本集團的最新發展概況。本公司向股東提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

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。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師亦會出席股東週年大會以回答股東之提問。

企業管治報告

年內，本公司於二零一二年三月五日舉行臨時股東大會批准有關收購四家項目公司的協議的關連交易。二零一一年股東週年大會於二零一二年四月二十六日舉行，董事出席大會之紀錄如下：

	股東週年大會及 臨時股東大會 出席次數／會議次數
執行董事	
劉曉光先生(董事長)	1/2
唐軍先生(總裁)	2/2
張巨興先生	1/2
非執行董事	
馮春勤先生	1/2
曹桂杰女士	1/2
張勝利先生	1/2
獨立非執行董事	
李兆杰先生	1/2
吳育強先生	1/2
王洪先生	1/2

憲章文件

本公司章程於二零一二年財政年度內概無變動。章程的最新版本載已上載在公司及香港交易所的網站。

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渠道（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.bjcapitalland.com>下載。

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

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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 310次單對單投資者會議
- 11次企業推介會
- 8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，二零一三年二月二十八日

監事會報告

各位股東：

截至二零一二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二零一二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•北京，二零一三年二月二十八日

審計報告

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2012年12月31日的合併及公司資產負債表，2012年度的合併及公司利潤表、合併及公司股東權益變動表和合併及公司現金流量表以及財務報表附註。

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2012年12月31日的合併及公司財務狀況以及2012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
2013年2月28日

合併及公司資產負債表

二零一二年十二月三十一日(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

附註	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一二年 十二月三十一日 公司	二零一一年 十二月三十一日 公司 (經重述)	
流動資產					
貨幣資金	五(1):十三(1)	8,616,773	8,352,243	400,751	1,366,081
應收賬款	五(2)(a):十三(2)(a)	34,876	139,987	160	160
預付款項	五(3)	188,173	231,596	234	11,100
應收利息		545	-	-	-
應收股利	五(4):十三(4)	97,247	71,032	12,400	12,400
其他應收款	五(2)(b):十三(2)(b)	3,107,251	769,031	12,079,717	13,827,716
存貨	五(5):十三(3)	23,921,240	22,568,908	44,076	44,076
其他流動資產	五(6)	1,852,474	811,378	-	-
流動資產合計		37,818,579	32,944,175	12,537,338	15,261,533
非流動資產					
可供出售金融資產	五(7):十三(5)	200,653	112,480	162,583	73,961
長期應收款	五(12):十三(6)	1,290,805	824,167	412,565	404,597
長期股權投資	五(8):十三(7)	1,699,896	1,710,281	3,063,147	2,894,958
投資性房地產	五(9):十三(8)	5,674,242	1,296,468	1,958	1,958
固定資產	五(10):十三(9)	466,656	500,916	68,343	71,295
無形資產	五(11)	41,651	42,697	-	-
長期待攤費用		1,626	1,335	-	-
遞延所得稅資產	五(26)(c):十三(13)(c)	280,980	188,913	32,609	40,986
其他非流動資產	五(13)	61,400	172,770	61,400	-
非流動資產合計		9,717,909	4,850,027	3,802,605	3,487,755
資產總計		47,536,488	37,794,202	16,339,943	18,749,288
流動負債					
短期借款	五(15)	540,600	1,260,000	-	-
應付票據		16,300	-	-	-
應付賬款	五(16):十三(10)	3,625,907	2,813,588	10,783	10,783
預收款項	五(17)	7,729,216	7,768,754	807	1,625
應付職工薪酬	五(18)	145,220	121,355	98,076	89,344
應交稅費	五(19):十三(14)	1,990,195	1,740,933	33,943	40,914
應付利息		108,587	132,724	22,330	24,144
應付股利	五(20)	430,895	884,747	132,627	64,521
其他應付款	五(21):十三(11)	2,926,413	2,901,950	6,139,692	8,642,050
一年內到期的非流動負債	五(22)	2,940,840	3,581,522	1,059,000	1,502,000
其他流動負債	五(23)	1,368,668	-	-	-
流動負債合計		21,822,841	21,205,573	7,497,258	10,375,381

合併及公司資產負債表

二零一二年十二月三十一日 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

附註	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一二年 十二月三十一日 公司	二零一一年 十二月三十一日 公司 (經重述)
非流動負債				
長期借款	五(24) : 十三(12)	10,968,893	5,999,287	2,468,000
應付債券	五(25)	4,108,020	2,134,974	994,716
遞延所得稅負債	五(26)(c) : 十三(13)(c)	633,723	143,050	-
非流動負債合計		15,710,636	8,277,311	3,462,716
負債合計		37,533,477	29,482,884	10,959,974
股東權益				
股本	五(27)	2,027,960	2,027,960	2,027,960
資本公積	五(28) : 十三(15)	2,226,409	1,081,696	1,332,831
盈餘公積	五(29)	341,768	338,540	341,768
未分配利潤	五(30)	3,022,039	2,299,654	1,677,410
外幣報表折算差額		(1,615)	2,638	-
歸屬於母公司股東權益合計		7,616,561	5,750,488	5,379,969
少數股東權益	五(31)	2,386,450	2,560,830	-
股東權益合計		10,003,011	8,311,318	5,379,969
負債及股東權益總計		47,536,488	37,794,202	16,339,943

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

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至二零一二年 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 合併 (經重述)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 公司	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 公司 (經重述)
營業收入	五(32):十三(16)	9,134,054	7,523,321	135,401	130,047
減:營業成本	五(32):十三(16)	(6,160,338)	(4,614,417)	-	-
營業稅金及附加	五(33)	(1,006,105)	(816,782)	(20,117)	(25,454)
銷售費用		(278,207)	(244,366)	-	-
管理費用		(298,175)	(292,295)	(151,469)	(198,177)
財務收入/(費用) — 淨額	五(34):十三(17)	93,727	(18,214)	56,642	63,688
資產減值損失	五(35)	(37,857)	(9,104)	-	-
加:公允價值變動收益	五(38)	359,760	-	-	-
投資收益	五(39):十三(18)	85,421	141,807	21,273	1,912,380
其中:對合營企業和聯營 企業的投資收益		47,171	140,489	20,284	56,285
營業利潤		1,892,280	1,669,950	41,730	1,882,484
加:營業外收入	五(36)	22,456	13,681	-	10,000
減:營業外支出	五(37)	(15,750)	(4,224)	(803)	(200)
其中:非流動資產處置損失		(5)	(54)	-	-
利潤總額		1,898,986	1,679,407	40,927	1,892,284
減:所得稅費用	五(41):十三(19)	(565,323)	(455,852)	(8,647)	(6,797)
淨利潤		1,333,663	1,223,555	32,280	1,885,487
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,110,925	998,578	不適用	不適用
少數股東損益		222,738	224,977	不適用	不適用
每股收益(基于歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)	五(42)				
基本每股收益(人民幣元)		0.55	0.49	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.55	0.49	不適用	不適用
其他綜合收益	五(43)	1,344,817	(46,041)	28,966	(49,507)
綜合收益總額		2,678,480	1,177,514	61,246	1,835,980
歸屬於母公司股東的 綜合收益總額		2,455,742	952,537	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		222,738	224,977	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:

合併及公司現金流量表

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一二年年度 合併	二零一一年度 合併	二零一二年年度 公司	二零一一年度 公司
籌資活動產生的現金流量					
吸收投資收到的現金		352,208	42,226	-	-
其中:子公司吸收少數股東 投資收到的現金		352,208	42,226	-	-
取得借款收到的現金		12,286,169	5,176,503	1,850,000	130,000
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		12,638,377	5,248,030	1,850,000	159,301
償還債務支付的現金		(6,294,366)	(2,530,680)	(1,003,000)	(1,950,000)
分配股利、利潤或償付利息 支付的現金		(2,352,077)	(1,342,277)	(550,922)	(562,960)
購買子公司少數股東股權 支付的現金		(761,639)	(520,545)	-	-
支付的其他與籌資活動 有關的現金		-	-	-	(369,500)
籌資活動現金流出小計		(9,408,082)	(4,393,502)	(1,553,922)	(2,882,460)
籌資活動產生的現金流量淨額		3,230,295	854,528	296,078	(2,723,159)
匯率變動對現金的影響		22,825	(4,984)	(2,046)	1,443
現金增加/(減少)額	五(44)(b);十三(20)(b)	101,369	(454,544)	(865,330)	(1,529,027)
加:年初現金餘額	五(44)(b);十三(20)(b)	7,974,900	8,429,444	1,266,081	2,795,108
年末現金餘額	五(44)(b);十三(20)(b)	8,076,269	7,974,900	400,751	1,266,081

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

二零一二年年度(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			
二零一零年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	1,233,985	146,034	1,819,047	(661)	2,403,581	7,629,946
會計政策變更	二(30)	-	-	3,957	35,611	-	-	39,568
二零一一年一月一日年初餘額		2,027,960	1,233,985	149,991	1,854,658	(661)	2,403,581	7,669,514
二零一一年度增減變動額		-	(152,289)	188,549	444,996	3,299	157,249	641,804
淨利潤		-	-	-	998,578	-	224,977	1,223,555
其他綜合收益	五(43)	-	(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(28)	-	(102,949)	-	-	-	(109,954)	(212,903)
對股東的分配	五(30)	-	-	-	(365,033)	-	-	(365,033)
提取盈餘公積	五(29)	-	-	188,549	(188,549)	-	-	-
二零一一年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	1,081,696	338,540	2,299,654	2,638	2,560,830	8,311,318
二零一二年一月一日年初餘額		2,027,960	1,081,696	338,540	2,299,654	2,638	2,560,830	8,311,318
二零一二年度增減變動額		-	1,144,713	3,228	722,385	(4,253)	(174,380)	1,691,693
淨利潤		-	-	-	1,110,925	-	222,738	1,333,663
其他綜合收益	五(43)	-	1,349,070	-	-	(4,253)	-	1,344,817
股東投入和減少資本,其中:								
股東投入資本		-	-	-	-	-	352,208	352,208
其他	五(28)	-	(204,357)	-	-	-	(580,406)	(784,763)
對股東的分配	五(30)	-	-	-	(385,312)	-	(168,920)	(554,232)
提取盈餘公積	五(29)	-	-	3,228	(3,228)	-	-	-
二零一二年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	2,226,409	341,768	3,022,039	(1,615)	2,386,450	10,003,011

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：

公司股東權益變動表

二零一二年年度(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	
二零一零年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,353,372	146,034	666,154	4,193,520
會計政策變更	二(31)	-	-	3,957	35,611	39,568
二零一一年一月一日期初餘額		2,027,960	1,353,372	149,991	701,765	4,233,088
二零一一年度增減變動額		-	(49,507)	188,549	1,331,905	1,470,947
淨利潤		-	-	-	1,885,487	1,885,487
其他綜合收益		-	(49,507)	-	-	(49,507)
對股東的分配	五(30)	-	-	-	(365,033)	(365,033)
提取盈餘公積	五(29)	-	-	188,549	(188,549)	-
二零一一年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,303,865	338,540	2,033,670	5,704,035
二零一二年一月一日期初餘額		2,027,960	1,303,865	338,540	2,033,670	5,704,035
二零一二年度增減變動額		-	28,966	3,228	(356,260)	(324,066)
淨利潤		-	-	-	32,280	32,280
其他綜合收益		-	28,966	-	-	28,966
對股東的分配	五(30)	-	-	-	(385,312)	(385,312)
提取盈餘公積	五(29)	-	-	3,228	(3,228)	-
二零一二年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	1,332,831	341,768	1,677,410	5,379,969

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

二零一二年度(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二零一三年二月二十八日批准報出。

財務報表附註

二零一二年度 (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

本財務報表按照財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布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」)編製。

(2). 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一二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二零一二年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一二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

二零一二年年度(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。

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。

財務報表附註

二零一二年度 (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)

(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

二零一二年年度(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

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,以攤除成本計量。

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

二零一二年年度(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。

以攤除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。

表明可供出售權益工具投資發生減值的客觀證據包括權益工具投資的公允價值發生嚴重或非暫時性下跌。本集團於資產負債表日對各項可供出售權益工具投資單獨進行檢查,若該權益工具投資於資產負債表日的公允價值低於其初始投資成本超過50%(含50%)或低於其初始投資成本持續時間超過一年(含一年)的,則表明其發生減值;若該權益工具投資於資產負債表日的公允價值低於其初始投資成本超過20%(含20%)但尚未達到50%的,本集團會綜合考慮其他相關因素諸如價格波動率等,判斷該權益工具投資是否發生減值。

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。

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(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。

(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除成本進行後續計量。

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除成本進行後續計量。

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。

財務報表附註

二零一二年年度 (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)

(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。

(d) 金融資產和金融負債的相互抵銷

金融資產和金融負債應當在資產負債表內分別列示, 不得相互抵銷。但是, 同時滿足下列條件的, 應當以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示: (1)本集團具有抵銷已確認金額的法定權利, 且該種法定權利現在是可執行的; (2)本集團計劃以淨額結算, 或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

(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。

財務報表附註

二零一二年年度(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

(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。

(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。

財務報表附註

二零一二年度 (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

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; 以及本集團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。

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

二零一二年年度(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

二零一二年年度 (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))。

在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的長期股權投資發生減值時, 按其賬面價值超過按類似資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額, 確認減值損失。減值損失一經確認, 以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

(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。

財務報表附註

二零一二年年度(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

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。

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量。採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產,會計政策選擇的依據為:

- a) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。
- b) 本集團能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息,從而對投資性房地產的公允價值作出合理的估計。

本集團不對投資性房地產計提折舊或進行攤銷,在資產負債表日以投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值,公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

本集團有確鑿證據表明投資性房地產用途發生改變,將投資性房地產轉換為自用房地產或存貨時,以其轉換當日的公允價值作為自用房地產或存貨的賬面價值,公允價值與原賬面價值的差額計入當期損益。自用房地產或存貨轉換為採用公允價值模式計量的投資性房地產時,投資性房地產按照轉換當日的公允價值計價,轉換當日的公允價值小於原賬面價值的,其差額計入當期損益;轉換當日的公允價值大於原賬面價值的,其差額計入股東權益。

財務報表附註

二零一二年度 (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)

對於在建投資性房地產 (包括本集團首次取得的在建投資性房地產), 如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的, 以成本計量該在建投資性房地產, 其公允價值能夠可靠計量時或完工後 (兩者孰早), 再以公允價值計量。

對於以成本計量的在建投資性房地產, 本集團按照預計壽命及殘值率對土地使用權計提攤銷, 並將攤銷金額進行資本化。土地使用權預計的使用壽命、淨殘值率及年攤銷率列示如下:

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年攤銷率
土地使用權	40年	-	2.5%

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。

當採用成本計量的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

二零一二年年度(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,在與其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))。

(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。

財務報表附註

二零一二年度(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)

(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。

(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))。

財務報表附註

二零一二年年度(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)**(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。

(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1,250元整(二零一二年六月一日前為港幣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

二零一二年度 (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。

(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。

財務報表附註

二零一二年年度 (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)

(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。

(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。

財務報表附註

二零一二年度(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(續)

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。

(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。

財務報表附註

二零一二年年度(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)**(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。

(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。

財務報表附註

二零一二年度(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). 重要會計政策變更

為了更加真實、公允地反映公司的投資性房地產的價值,為投資者提供更相關的信息,本公司董事會通過決議,從二零一二年十二月二十七日起,本集團對投資性房地產後續計量由成本模式變更為公允價值計量。該會計政策將採取追溯調整法對本集團的財務信息進行調整,該調整對合併資產負債表及合併利潤表的影響如下列示:

對合併資產負債表的影響	二零一二年	二零一一年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	一月一日
長期股權投資增加	104,395	83,084	39,568
投資性房地產增加	2,120,345	-	-
遞延所得稅負債增加	530,086	-	-
資本公積增加	1,320,439	-	-
盈餘公積增加	10,440	8,309	3,957
未分配利潤增加	363,775	74,775	35,611

對合併利潤表的影響	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年度	二零一一年度
投資收益增加	21,311	43,516
所得稅費用增加	89,940	-
公允價值變動損益增加	359,760	-
基本每股收益增加	人民幣0.14元	人民幣0.02元
稀釋每股收益增加	人民幣0.14元	人民幣0.02元

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(31). 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。

(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,計提壞賬準備併計入減值損失。

財務報表附註

二零一二年度 (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)

(31). 重要會計估計和判斷 (續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設 (續)

(v) 遞延所得稅資產

本集團在確認遞延所得稅資產時, 需要對可抵扣暫時性差異和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。

(vi) 投資性房地產公允價值

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量, 本集團每年從獨立第三方專業評估師取得公司獨立估值, 公允價值金額將按照參考以下方法進行確定:

參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格 (市場公開報價);

無法取得同類或類似房地產現行市場價格的, 參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格, 並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素;

基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。

(vii) 存貨跌價準備

本集團於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量, 可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及至完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂, 將影響存貨的可變現淨值的估計, 該差異將對計提的存貨跌價準備產生影響。

財務報表附註

二零一二年度(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)

(31). 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(21)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。

如附註十所述,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% 5%-10%	中國境內子公司應納稅所得額 中國內地非居民企業的應稅股利收入及在中國大陸處置投資的收入。根據《財政部、國家稅務總局關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅[2008]1號),2008年1月1日之前外商投資企業形成的累積未分配利潤,在2008年1月1日以後分配給外國投資者的,免征企業所得稅。
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

二零一二年年度(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			
				二零一二年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
				美元	美元	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) 中心大廈發展有限公司(以下稱「中心大廈」)	英屬維爾京群島	投資管理	人民幣 2,000,000,000	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物業」)	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			
				二零一二年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
				人民幣	人民幣	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) 北京恆陽華隆房地產有限公司(以下稱「恆陽華隆」)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 10,000,000	美元 10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(3) 北京安華世紀房地產開發有限公司(以下稱「安華世紀」)(iii)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	55	45	55	-	60	40	60	-
(4) 天津伴山人家置業有限公司(以下稱「天津伴山」)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 89,000,000	美元 89,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(5) 北京陽光城房地產有限公司(以下稱「陽光城」)(iii)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 20,000,000	美元 20,000,000	50	50	50	-	60	40	60	-

財務報表附註

二零一二年年度(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			
				二零一二年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %						
(6) 重慶首創新石置業有限公司(以下稱「重慶新石」)(vi)	重慶市	房地產開發及銷售	-	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	50	-	50	-	50	-	66.7
(7) 奧特萊斯置業廣東有限公司(以下稱「奧萊廣東」)(iv)(v)	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	50	-	55	-	60	-	60
(8) 北京新博城房地產開發有限公司(以下稱「新博城」)	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	-	100	-	100
(9) 青島陽光濱海置業有限公司(以下稱「青島濱海」)	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	-	100	-	100
(10) 青島千千樹置業有限公司(以下稱「青島千千樹」)	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	-	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」)	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	-	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」)	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	-	100	-	100
(13) 煙台陽光新業房地產開發有限公司	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	-	100	-	100
(14) 浙江匯盛置業有限公司(以下稱「浙江匯盛」)(ii)	湖州市	房地產開發及銷售	-	美元 20,000,000	-	-	100	-	-	-	100	-	-
(15) 浙江奧特萊斯置業有限公司(以下稱「浙江奧萊」)(ii)	湖州市	房地產開發及銷售	-	美元 40,000,000	-	-	100	-	-	-	100	-	-
(16) 天津生態城嘉銘融台城市開發有限公司(以下稱「天津嘉銘」)(ii)	天津市	房地產開發及銷售	-	人民幣 60,000,000	-	-	90	-	-	-	90	-	-

財務報表附註

二零一二年年度(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			
				二零一二年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
						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」)	北京市	投資管理	-	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	51	-	51	-	51	-	51	-
(4) 天津市新創置業有限公司(以下稱「天津新創」)(iii)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 25,000,000	美元 25,000,000	-	100	-	55	-	100	-	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	-	100	-	55	-	100	-	60
(6) 江蘇首創置業有限公司(以下稱「江蘇首創」)	無錫市	房地產開發及銷售	-	美元 12,500,000	美元 12,500,000	60	40	60	40	60	40	60	40
(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」)	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」)	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」)	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	-

財務報表附註

二零一二年年度(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(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			
				二零一二年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
				美元	人民幣	直接 %	間接 %						
(13) 北京中環鑫融酒店管理有限公司(以下稱「中環鑫融」)	北京市	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」)(ii)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 127,000,000	美元 127,000,000	-	100	-	99	-	100	-	99
(17) 北京首創中北基礎設施投資有限公司(以下稱「首創中北」)	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(以下稱「廣東冠昇」)(iv)	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	60	-	68	-	60	-	68
(19) 廣東榮信置業有限公司(以下稱「廣東榮信」)(iv)	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	60	-	68	-	60	-	68
(20) 廣東景盛置業有限公司(以下稱「廣東景盛」)(iv)	佛山市	房地產開發及銷售	-	美元 10,000,000	美元 10,000,000	-	60	-	68	-	60	-	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」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 10,310,000	人民幣 10,310,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(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

財務報表附註

二零一二年年度(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(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			
				二零一二年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %						
(24) 鎮江先基置業有限公司(以下稱「鎮江先基」)	鎮江市	房地產開發及銷售	-	美元 30,000,000	不適用	-	100	-	100	-	100	-	100
(25) 浙江首信置業有限公司(以下稱「浙江首信」)(m)(x)	湖州市	房地產開發及銷售	-	美元 24,500,000	美元 24,500,000	-	100	-	68	-	100	-	68
(26) 浙江華隆置業有限公司(以下稱及銷售「浙江華隆」)(m)(x)	湖州市	房地產開發	-	美元 67,000,000	美元 67,000,000	-	100	-	68	-	100	-	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(以下稱「首創天順」)	北京市	房地產開發	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(29) 南京寧淳基礎設施投資有限公司(以下稱「南京寧淳」)	南京市	基礎設施投資	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	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	美元 14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(31) 江陰啟悅置業有限公司(以下稱「江陰啟悅」)	江陰市	房地產開發	-	美元 49,000,000	美元 49,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(32) 三亞盛興偉業置業有限公司(以下稱「三亞盛興」)	三亞市	房地產開發及銷售	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(33) 青島信立偉業房地產開發有限公司(以下稱「青島信立偉業」)	青島市	房地產開發及銷售	-	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

財務報表附註

二零一二年年度(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(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			
				二零一二年 十二月 三十一日	二零一一年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(34) 青旅首創置業 (昆山)有限公司 (以下稱 「青旅首創」)(vii)	昆山市	房地產開發 及銷售	-	人民幣 300,000,000	不適用	-	51	-	-	-	51	-	-
(35) 秦皇島奧特萊斯 置業有限公司 (以下稱 「秦皇島置業」)(viii)	秦皇島	旅遊項目 開發	-	美元 20,000,000	不適用	-	60	-	-	-	60	-	-
(36) 首創國信資產管理 有限公司(以下稱 「首創國信」)(vii)	秦皇島	旅遊項目 開發	-	人民幣 100,000,000	不適用	100	-	-	-	100	-	-	-

- (i) 根據京津同城的公司章程,本集團持有公司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) 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(28)。
- (iv) 本集團於報告期內,與第三方簽署股權轉讓合同,擬處置上述公司的全部股權,該交易截至二零一二年十二月三十一日尚未完成,但相關資產和負債作為持有待售處理,有關信息見附註九。
- (v) 本集團於報告期內,處置間接持有的奧萊廣東5%股權(附註五(8)),交易完成後,本公司僅持有奧萊廣東50%股權,但根據公司章程,本集團仍擁有該公司控制權。
- (vi) 本集團對重慶新石持有50%的股權,但根據重慶新石的公司章程,本集團對重慶新石的重大財務及經營決策不必要徵得其他股東同意,因此本集團擁有控制權。
- (vii) 本集團於報告期內出資成立青旅首創、首創國信,本集團分別持有51%和100%股權。

財務報表附註

二零一二年度 (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 (續)

- (viii) 本集團於報告期內與第三方簽署股權轉讓協議, 購買了秦皇島置業60%的股權。秦皇島置業除持有昌黎黃金海岸項目外並無其他業務。該交易完成後, 秦皇島置業成為本集團的子公司。
- (ix) 於二零一一年十二月三十一日, 本集團之全資子公司分別持有浙江華隆和浙江首信60%的股權, 本集團持有聯營公司奧特萊斯(中國)有限公司(以下稱「奧萊(中國)」)20%的股權, 而奧萊(中國)間接持有浙江華隆和浙江首信40%的股權, 本集團從而間接持有浙江華隆和浙江首信8%的股權。於二零一二年, 本集團處置其持有的奧萊(中國)20%的股權(附註五(8)(b)(ii)), 此後奧萊(中國)將間接持有的浙江華隆和浙江首信40%的股權轉讓給第三方公司。於二零一二年十二月, 本集團購買了第三方公司持有的浙江華隆和浙江首信40%的股權(附註五(28)(a)), 交易完成後, 浙江華隆和浙江首信成為本集團全資持有的子公司。

(二) 非同一控制下的企業合併

(1) 天津嘉銘

於二零一二年七月, 本公司的子公司北京新資分別與北京中南興業投資有限公司(以下稱「中南興業」)及第三方個人簽訂協議, 分別取得了其持有的天津嘉銘73.33%及16.67%股權。天津嘉銘主要從事房地產開發業務。該交易於二零一二年八月完成。本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理。本次交易的購買日二零一二年八月十七日為本集團實際取得天津嘉銘控制權的日期。

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	64,300
減: 取得的可辨認	
淨資產公允價值	(79,723)
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	(15,423)

財務報表附註

二零一二年年度(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) 天津嘉銘(續)

天津嘉銘於購買日的資產、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	二零一一年 十二月三十一日
貨幣資金	26,889	26,889	12,507
預付賬款	25,016	25,016	22,691
其他應收款	52,672	52,672	50,688
存貨	308,486	292,305	445,250
其他流動資產	23,457	23,457	-
固定資產	1,410	1,410	1,669
長期待攤費用	627	627	-
減: 應付賬款	(207,954)	(207,954)	(7,282)
預收賬款	(59,086)	(59,086)	(480,970)
其他應付款	(40,222)	(40,222)	(36,481)
應交稅費	(3,069)	(3,069)	(417)
應付利息	(35,434)	(35,434)	-
應付職工薪酬	(166)	(166)	(639)
長期借款	-	-	(10,000)
遞延所得稅負債	(4,045)	-	-
淨資產	88,581	76,445	(2,984)
減: 少數股東權益	(8,858)	(7,645)	-
取得的淨資產	79,723	68,800	(2,984)
以現金支付的對價		64,300	-
減: 取得的被收購子公司的現金		(26,889)	-
取得子公司支付的現金淨額		37,411	-

財務報表附註

二零一二年度 (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) 天津嘉銘 (續)

本集團採用估值技術來確定天津嘉銘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。

天津嘉銘自購買日至二零一二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	1,034
淨虧損	(3,337)
經營活動現金淨流入	(22,442)
現金淨流入	7,716

財務報表附註

二零一二年年度(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) 湖州奧特萊斯公司

於二零一二年十二月,本公司的子公司IFC與第三方簽訂協議,分別取得了奧特萊斯名牌折扣店發展有限公司(以下稱「奧特萊斯發展」)和奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司(以下稱「奧特萊斯企業」)100%的股權,本次購買的股權對價為人民幣53,165,000元,本集團相應取得了奧特萊斯發展和奧特萊斯企業持有的子公司浙江匯盛及浙江奧萊(以下統稱為「湖州項目公司」)100%的股權。截至二零一二年十二月三十一日,本集團尚未支付該股權債權轉讓對價。湖州項目公司主要從事房地產開發業務。該交易於二零一二年十二月完成。本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理。本次交易的購買日二零一二年十二月十九日為本集團實際取得奧特萊斯發展和奧特萊斯企業和湖州項目公司(以下統稱「湖州奧特萊斯公司」)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	—
應付股權收購款	53,165
合併成本合計	53,165
減:取得的可辨認淨資產公允價值	(56,197)
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	(3,032)

財務報表附註

二零一二年年度 (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) 湖州奧特萊斯公司 (續)

湖州奧特萊斯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	二零一一年 十二月三十一日
貨幣資金	128,178	128,178	8,749
預付賬款	3,658	3,658	3,664
其他應收款	12,770	12,770	173,337
存貨	58,855	27,326	26,424
投資性房地產	454,925	410,555	355,369
固定資產	607	607	817
長期待攤費用	608	608	4,826
遞延所得稅資產	259	259	1,045
減: 應付賬款	(23,902)	(23,902)	(42,032)
其他應付款	(557,638)	(557,638)	(532,749)
應交稅費	(1,476)	(1,476)	(1,424)
應付職工薪酬	(1,672)	(1,672)	(1,146)
遞延所得稅負債	(18,975)	-	-
取得的淨資產	56,197	(727)	(3,120)
以現金支付的對價	-	-	-
減: 取得的被收購子公司的現金	-	(128,178)	-
取得子公司收到的現金淨額	-	(128,178)	-

財務報表附註

二零一二年年度(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) 湖州奧特萊斯公司(續)

本集團採用估值技術來確定湖州奧特萊斯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:

存貨和投資物業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。

湖州奧特萊斯公司自購買日至二零一二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	—
經營活動現金淨流出	—
現金淨流入	—

財務報表附註

二零一二年年度(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

(1). 貨幣資金

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
庫存現金	7,650	1,604
銀行存款	8,597,823	8,350,639
其他貨幣資金	11,300	-
合計	8,616,773	8,352,243

於二零一二年十二月三十一日,銀行存款中包括人民幣529,204,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣377,343,000元)的預售監管資金、住戶按揭貸款保證金及債券利息保證金,本集團將其分類至受限資金。其中,於二零一二年十二月三十一日,本集團賬面共有預售監管資金人民幣201,333,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣222,028,000元),根據大陸部分地區(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。於二零一二年十二月三十一日,本集團賬面共有人民幣152,000,000元(二零一一年十二月三十一日:無)為債券利息的保證金存款。

於二零一二年十二月三十一日,其他貨幣資金人民幣11,300,000元(二零一二年十二月三十一日:無)為銀行承兌匯票保證金存款,本集團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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應收賬款	41,876	143,831
減:壞賬準備	(7,000)	(3,844)
淨額	34,876	139,987

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」)的子公司北京瑞景陽光物業管理(以下稱「瑞景陽光」)有限公司共計人民幣60,000,000元。截至二零一二年十二月三十一日,上述應收款項已全額收回。

財務報表附註

二零一二年年度(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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年以內	19,789	64,457
一到二年	13,880	71,701
二到三年	1,000	-
三年以上	7,207	7,673
合計	41,876	143,831

應收賬款按類別分析如下:

	二零一二年十二月三十一日				二零一一年十二月三十一日			
	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	-	-
其他	41,876	100	(7,000)	17	15,769	11	(3,844)	24
合計	41,876	100	(7,000)	17	143,831	100	(3,844)	3

於二零一二年十二月三十一日,逾期但未發生減值損失的金額為人民幣207,000元(二零一一年十二月三十一日: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7,000,000元(二零一一年十二月三十一日: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7,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣3,844,000元)。

財務報表附註

二零一二年年度 (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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應收合營公司往來款	298,884	164,500
應收聯營公司往來款	3,852	34,089
土地投標保證金及其他保證金	324,212	417,194
成都紫瑞新麗有限公司 (以下稱「紫瑞新麗」) 產權代辦費及日常往來款	-	13,873
應收一級土地開發款(i)	1,547,656	-
應收聯營公司股權轉讓款	17,511	-
其他	961,774	178,801
合計	3,153,889	808,457
減: 壞賬準備	(46,638)	(39,426)
淨額	3,107,251	769,031

(i) 應收一級土地開發款為本集團與有關地方土地整理儲備中心合作進行土地一級開發而從地方土地整理中心收取的有關款項。該應收款項包括應收北京市土地整理儲備中心款項人民幣1,394,332,000元 (附註五(12)(i)) 和應收天津市武清區土地整理中心 (「天津土地整理中心」) 款項人民幣153,324,000元。

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下:

	二零一二年十二月三十一日				二零一一年十二月三十一日			
	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	2,847,947	90	-	-	573,836	71	-	-
一到二年	197,901	6	-	-	183,524	23	-	-
二到三年	59,977	2	-	-	11,469	1	-	-
三年以上	48,064	2	(46,638)	97	39,628	5	(39,426)	99
合計	3,153,889	100	(46,638)	1	808,457	100	(39,426)	5

財務報表附註

二零一二年年度(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:

	二零一二年十二月三十一日				二零一一年十二月三十一日			
	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	2,780,802	88	-	-	613,996	76	-	-
其他	373,087	12	(46,638)	13	194,461	24	(39,426)	20
合計	3,153,889	100	(46,638)	1	808,457	100	(39,426)	5

(3). 預付款項

於二零一二年十二月三十一日,預付款項分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
預付銷售佣金	49,050	64,722
預付投資款	22,000	25,000
預付土地款、工程款及項目款	117,123	141,874
合計	188,173	231,596

財務報表附註

二零一二年度 (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:

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	151,913	81	176,916	76
一年以上	36,260	19	54,680	24
合計	188,173	100	231,596	100

(4). 應收股利

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
西安首創新開置業有限公司 (以下稱「西安新開」) (附註七(5)(d))	12,400	75,022	-	87,422
北京東海聯合投資發展有限公司	58,632	-	(58,632)	-
天津首創新明置業有限公司 (以下稱「天津新明」)	-	9,825	-	9,825
合計	71,032	84,847	(58,632)	97,247

財務報表附註

二零一二年年度(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

(a) 存貨分類如下:

	二零一二年十二月三十一日			二零一一年十二月三十一日		
	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	20,596,383	(22,215)	20,574,168	19,575,113	-	19,575,113
開發產品	2,990,410	(5,274)	2,985,136	2,884,226	-	2,884,226
開發中土地	355,470	-	355,470	102,718	-	102,718
庫存商品	4,172	-	4,172	4,172	-	4,172
低值易耗品	2,294	-	2,294	2,679	-	2,679
合計	23,948,729	(27,489)	23,921,240	22,568,908	-	22,568,908

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
成本-				
開發成本	19,575,113	7,186,440	(6,165,170)	20,596,383
開發產品	2,884,226	6,165,170	(6,058,986)	2,990,410
開發中土地	102,718	252,752	-	355,470
庫存商品	4,172	-	-	4,172
低值易耗品	2,679	-	(385)	2,294
	22,568,908	13,604,362	(12,224,541)	23,948,729

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(c) 存貨跌價準備分析如下:

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
開發成本	-	22,215	-	22,215
開發產品	-	5,274	-	5,274
合計	-	27,489	-	27,489

(d) 存貨跌價準備情況如下:

計提存貨跌價準備的依據

開發成本	可變現淨值低於開發成本賬面價值的差額
------	--------------------

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6,058,986,000元(二零一一年度:人民幣4,513,231,000元)(附註五(32)(a))。

於二零一二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1,591,808,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣1,044,132,000元)。二零一二年度資本化率為8.69%(二零一一年度:6.94%)。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣61,172,000元的土地使用權抵押給銀行,取得短期借款人民幣30,600,000元(附註五(15))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣868,001,000元的土地使用權及房屋建築物作為抵押,並由本公司為子公司提供擔保,取得短期信託借款人民幣100,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣400,000,000元)(附註五(15))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣2,496,590,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣1,415,695,000元)的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣1,276,900,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣1,977,220,000元)(附註五(24)(c))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發產品中有賬面價值為人民幣349,698,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣1,012,690,000元)的房屋建築物抵押給銀行取得長期借款人民幣225,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣170,000,000元)(附註五(24)(c))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣5,423,999,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣6,907,326,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權抵押給銀行取得長期借款人民幣1,572,460,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣1,381,660,000元)(附註五(24)(c))。

財務報表附註

二零一二年年度(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)

於二零一二年十二月三十一日,本集團銀行質押長期借款人民幣1,550,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣2,550,000,000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借入(附註五(24)(d))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣644,049,000元(二零一一年十二月三十一日:無)的土地使用權抵押給銀行,並由本公司為子公司提供擔保,取得長期借款人民幣419,900,000元(二零一一年十二月三十一日:無)(附註五(24)(f))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣267,288,000元(二零一一年十二月三十一日:無)的土地使用權抵押給銀行,並由本公司之子公司提供擔保,取得長期借款人民幣154,000,000元(二零一一年十二月三十一日:無)(附註五(24)(f))。

於二零一二年十二月三十一日,本集團銀行質押長期借款人民幣307,500,000元(二零一一年十二月三十一日:155,000,000)由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押借入(附註五(24)(g))。

存貨中,土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
位於中國內地—		
10—50年	2,245,343	2,347,956
50年以上	7,115,623	7,226,166
合計	9,360,966	9,574,122

財務報表附註

二零一二年度 (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)

(6). 其他流動資產

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
預繳稅金	881,314	811,378
持有待售長期股權投資 (附註五(8))	10,199	-
持有待售子公司長期資產(a)	960,961	-
合計	1,852,474	811,378

(a) 本集團於報告期內, 簽署股權轉讓合同, 轉讓持有的廣東項目公司的全部股權 (附註九), 該餘額為於二零一二年十二月三十一日廣東項目公司賬面長期資產的餘額, 因符合持有待售資產定義, 本集團將其作為其他流動資產列示。

(7). 可供出售金融資產

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
可供出售權益工具(a)	200,653	112,480
減: 可供出售金融資產減值準備	-	-
淨額	200,653	112,480
其中, 上市類證券的市值	150,653	112,479

財務報表附註

二零一二年年度(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(續)

(a) 可供出售權益工具

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
上市類的權益工具		
- 中國內地	112,583	73,961
- 中國香港	38,070	38,518
非上市類的權益工具	50,000	1
合計	200,653	112,480

於二零一二年十二月三十一日,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112,583,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣73,961,000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%。

於二零一二年十二月三十一日,本集團持有的對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38,070,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣38,518,000元),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%。

於二零一二年十二月三十一日,本集團持有國開恩遠(北京)投資基金有限公司(以下稱「國開恩遠」)0.99%股份,本集團對國開恩遠不存在重大影響,因此作為可供出售金融資產核算。

財務報表附註

二零一二年(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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
合營企業		
— 非上市公司(a)	288,265	286,419
聯營企業		
— 非上市公司(b)	1,411,631	1,423,862
小計	1,699,896	1,710,281
減: 長期股權投資減值準備	—	—
淨額	1,699,896	1,710,281

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 %	二零一二年十二月三十一日			二零一二年	
						資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨虧損
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	1,520,393	1,255,891	264,502	49,369	(1,023)
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	875,472	683,968	191,504	—	(6,526)
湖州首創榮城置業有限公司 (以下稱「湖州榮城」)	湖州市	房地產開發 及銷售	人民幣 100,000,000	55	55	409,785	353,526	56,259	—	(3,741)
北京首創朝陽投資有限公司 (以下稱「朝陽投資」)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 10,000,000	50	50	31,554	8,468	23,086	—	(785)
天津通華強宇投資管理 有限公司 (以下稱「通華強宇」)	北京市	企業管理及 物業管理	人民幣 10,000,000	40	40	10,085	100	9,985	—	(16)
北京萬築房地產開發 有限責任公司 (以下稱「北京萬築」)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 85,000,000	30	30	1,293,383	1,218,484	74,899	—	(10,101)

財務報表附註

二零一二年年度(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:

	二零一一年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調整 的淨損益	處置減少	二零一二年 十二月三十一日
瀋陽吉天	132,838	-	(2,339)	-	130,499
首創嘉銘	99,015	-	(3,263)	-	95,752
海南大樂城開發控股有限公司 (以下稱「海南大樂城」)(i)	54,566	-	-	(54,566)	-
湖州榮城(ii)	-	33,000	(2,058)	-	30,942
通華強宇(iii)	-	4,000	(6)	-	3,994
朝陽投資(iv)	-	5,000	(392)	-	4,608
北京萬築(v)	-	25,500	(3,030)	-	22,470
合計	286,419	67,500	(11,088)	(54,566)	288,265

- (i) 二零一二年,本集團分別就其原持有的海南大樂城45%和10%股權簽署股權轉讓協議,處置對價分別為人民幣75,500,000元及人民幣20,000,000元,截至二零一二年十二月三十一日,上述股權轉讓款均已收到,45%股權已進行公司章程變更,股權交易已完成,相應確認投資收益共計人民幣30,855,000元,剩餘10%股權因未完成工商變更,故將其賬面價值人民幣9,921,000元作為持有待售資產重分類至其他流動資產(附註五(6)),同時已收取的人民幣20,000,000元股權轉讓款作為其他應付款核算(附註五(21)(c))。
- (ii) 二零一二年二月,本集團出資設立湖州榮城,持有其55%的股權,但根據湖州榮城公司章程,本集團與其他股東共同控制湖州榮城的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (iii) 通華強宇為本集團於二零一一年十二月出資設立的子公司,於二零一二年六月,本集團將其持有的40%及20%股權分別轉讓給中鐵信託有限責任公司(以下稱「中鐵信託」)及北京佳宜居房地產經紀有限公司,該交易未產生投資損益。交易完成後,本公司持有通華強宇40%股權,但根據公司章程,本集團與中鐵信託共同控制通華強宇的生產及經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (iv) 朝陽投資為本集團於二零一零年九月出資設立的子公司,於二零一二年六月,本集團將持有的40%及10%股權分別轉讓給北京景途投資管理有限公司(以下稱「北京景途」)及北京眾和清潤投資有限公司,該交易未產生投資收益。交易完成後,本公司持有朝陽投資50%股權,但根據公司章程,本集團與北京景途共同控制朝陽投資的生產及經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (v) 二零一二年六月,本集團收購北京萬築30%股權的變更手續完成後,本集團共持有北京萬築30%的股權,但根據北京萬築公司章程,本集團與其他股東共同控制北京萬築的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。

財務報表附註

二零一二年年度(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 %	二零一二年十二月三十一日			二零一二年年度	
					資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨利潤/ (虧損)
北京市	物業銷售 代理	人民幣 5,000,000	14	14	17,279	506	16,773	296	5,038
北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 72,190,000	35	35	781,444	357,629	423,815	47,428	64,614
瀋陽市	房地產開發 及銷售	美元 92,500,000	30	30	1,691,761	999,648	692,113	879,002	62,191
天津市	房地產開發 及銷售	美元 95,000,000	40	40	1,256,652	605,035	651,617	694,399	10,196
天津市	房地產開發 及銷售	美元 95,000,000	40	40	1,119,469	438,224	681,245	530,794	20,492
北京市	酒店經營與 管理	美元 5,640,000	60	33	893,809	992,517	(98,708)	197,416	(20,637)
西安市	房地產開發 及銷售	美元 165,000,000	40	40	3,158,943	1,954,146	1,204,797	101,168	11,330
北京市	企業管理及 物業管理	人民幣 1,000,000	38	38	2,112	557	1,555	-	(4,251)
昆山市	旅遊項目 開發	人民幣 100,000,000	49	49	45,000	-	45,000	-	-

(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) 陽光苑原名北京陽光苑房地產開發有限公司,於二零一二年八月更名。

(iii) 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

二零一二年年度(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:

	二零一一年 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	處置減少	二零一二年 十二月三十一日
金網絡	7,659	-	705	(1,540)	-	6,824
北京首創金豐易居房 地產經紀有限公司 (以下稱 「金豐易居」)(iv)	55	-	-	-	(55)	-
陽光苑(v)	125,720	-	22,615	-	-	148,335
瀋陽新資	187,591	-	18,198	-	-	205,789
天津新青	254,156	-	4,991	-	-	259,147
天津新明	270,035	-	8,804	(9,825)	-	269,014
金融街酒店(iii)	-	-	-	-	-	-
西安新開	575,399	-	1,538	(75,022)	-	501,915
佳雅集團(i)	6	-	-	-	(6)	-
奧萊(中國)(ii)	1,019	-	(741)	-	(278)	-
奧萊創新	2,222	-	(1,615)	-	-	607
首創青旅文化(vi)	-	20,000	-	-	-	20,000
合計	1,423,862	20,000	54,495	(86,387)	(339)	1,411,631

- (i) 於二零一二年,本集團處置其持有的佳雅集團20%股權,處置對價3,151,000美元,折合人民幣19,980,000元,截至二零一二年十二月三十一日,其中人民幣17,511,000元的股權轉讓款尚未收到,已完成股權變更手續,股權交易已完成。交易完成後,本集團通過佳雅集團間接持有的奧萊廣東5%的權益亦相應轉讓,相應增加少數股東權益金額為人民幣13,568,000元,本交易確認投資收益人民幣6,406,000元。
- (ii) 於二零一二年,本集團處置其原持有的奧萊(中國)20%股權,處置對價400,000美元,折合人民幣2,536,000元,截至二零一二年十二月三十一日,上述股權轉讓款尚未收到,且未完成股權變更,故將其賬面價值人民幣278,000元作為持有待售資產重分類至其他流動資產(附註五(6))。
- (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7,017,000元(二零一一年度:人民幣9,767,000元),於二零一二年十二月三十一日,累計未確認的投資損失額為人民幣21,104,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣14,087,000元)。
- (iv) 於二零一二年,本公司處置其持有的金豐易居49%股權,處置對價人民幣1,044,000元,截至二零一二年十二月三十一日,上述股權交易已完成,相應確認投資收益人民幣989,000元。

財務報表附註

二零一二年度 (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)

- (v) 陽光苑持有並經營位於北京市西城區西直門外大街112號陽光大廈, 該物業作為陽光苑的投資性房地產核算。本集團於二零一二年對投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量, 本集團按照該投資性房地產的各期末公允價值為基礎對陽光苑的長期股權投資餘額以及各年度的投資收益進行計量, 並按照變更後的會計政策對二零一一年一月一日期初所有者權益以及二零一一年度的投資收益和二零一一年十二月三十一日的所有者權益進行追溯調整 (附註二(30))。
- (vi) 首創青旅文化為本集團於二零一二年十一月與青旅地產控股(北京)有限公司(以下稱「青旅地產」)共同出資設立, 根據公司章程, 本集團於可對首創青旅文化的生產和經營實施重大影響, 因此作為聯營企業核算。首創青旅文化主要從事對錦溪古鎮的修復整理及旅遊開發利用。根據公司章程約定, 本集團應出資人民幣49,000,000元, 截至二零一二年十二月三十一日, 本集團已出資人民幣20,000,000元。

(9). 投資性房地產

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
採用成本計量的投資性房地產(a)	835,408	1,294,510
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產(b)	4,838,834	1,958
減: 投資性房地產減值準備	-	-
合計	5,674,242	1,296,468

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(a) 採用成本計量的投資性房地產

	房屋及 建築物	土地使用權	合計
原價			
二零一一年十二月三十一日	619,254	698,240	1,317,494
本年購置	693,802	-	693,802
本年收購子公司增加	314,369	140,556	454,925
本年其他減少(iii)	(457,061)	(238,364)	(695,425)
本年轉入公允價值計量(i)	(648,300)	(254,925)	(903,225)
二零一二年十二月三十一日	522,064	345,507	867,571
累計折舊、攤銷			
二零一一年十二月三十一日	-	(22,984)	(22,984)
本年計提	-	(9,179)	(9,179)
本年減少	-	-	-
二零一二年十二月三十一日	-	(32,163)	(32,163)
減值準備			
二零一一年十二月三十一日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年減少	-	-	-
二零一二年十二月三十一日	-	-	-
淨值			
二零一二年十二月三十一日	522,064	313,344	835,408
二零一一年十二月三十一日	619,254	675,256	1,294,510

於二零一二年十二月三十一日,本集團部分投資性房地產尚在建造中,且其公允價值無法可靠確定,但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠計量,故本集團先以成本計量該在建投資性房地產。本集團將土地使用權攤銷金額人民幣9,179,000元予以資本化(二零一一年十二月三十一日:人民幣15,375,000元)。

財務報表附註

二零一二年年度 (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)

(b) 採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產

	房屋及建築物和 土地使用權
成本	
二零一一年十二月三十一日	1,958
成本轉入公允價值模式(i)	903,225
存貨轉入(ii)	1,708,415
本年增加	104,891
本年減少	-
二零一二年十二月三十一日	2,718,489
公允價值變動	
二零一一年十二月三十一日	-
存貨轉入(ii)	1,760,585
公允價值變動損益	359,760
本年減少	-
二零一二年十二月三十一日	2,120,345
賬面價值	
二零一二年十二月三十一日	4,838,834
二零一一年十二月三十一日	1,958

- (i) 本集團部分在建投資性房地產於二零一二年十二月完工，因此轉為公允價值模式計量。
- (ii) 於二零一二年，本集團部分子公司通過董事會決議，將持有的存貨轉為租賃用途。原值為人民幣1,708,415,000元的存貨轉入投資性房地產，投資性房地產轉換當日的公允價值為人民幣3,469,000,000元，轉換當日的公允價值大於原賬面價值的金額調增遞延所得稅負債人民幣440,146,000元（附註五(26)），調增資本公積人民幣1,320,439,000元（附註五(28)）。
- (iii) 本集團於報告期內，簽署股權轉讓合同，轉讓持有的廣東項目公司的全部股權（附註九），該餘額為於二零一二年十二月三十一日廣東項目公司賬面投資性房地產的餘額，因符合持有待售資產定義，本集團將其作為其他流動資產列示。

於二零一二年十二月三十一日，本集團投資性房地產中有賬面價值為人民幣1,749,545,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣476,015,000元）的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣1,680,000,000元（二零一一年十二月三十一日：長期借款人民幣660,000,000元）（附註五(24)(c)）。

財務報表附註

二零一二年年度(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				
二零一一年十二月三十一日	674,266	51,300	37,512	763,078
本年增加	-	3,501	4,859	8,360
本年因收購子公司而增加	-	1,627	351	1,978
本年減少	-	(820)	(974)	(1,794)
本年因處置子公司而減少	-	(2,453)	(6,051)	(8,504)
二零一一年十二月三十一日	674,266	53,155	35,697	763,118
累計折舊				
二零一一年十二月三十一日	(206,749)	(27,937)	(27,476)	(262,162)
本年增加	(27,587)	(5,199)	(8,465)	(41,251)
本年減少	-	389	973	1,362
本年因處置子公司而減少	-	1,574	4,015	5,589
二零一二年十二月三十一日	(234,336)	(31,173)	(30,953)	(296,462)
減值準備				
二零一一年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-
淨值				
二零一二年十二月三十一日	439,930	21,982	4,744	466,656
二零一一年十二月三十一日	467,517	23,363	10,036	500,916

於二零一二年十二月三十一日,淨值為人民幣379,269,000元(原值為人民幣601,431,000元)的房屋及建築物(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))作為人民幣362,877,000元的長期借款(二零一一年十二月三十一日:人民幣393,234,000元)(附註五(23)(c))的抵押物。

二零一二年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15,426,000元(二零一一年度:人民幣25,825,000元和人民幣15,796,000元)。

財務報表附註

二零一二年年度(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

	二零一一年					二零一二年	
	原始金額	十二月三十一日	本年新增	本年攤銷	本年轉出	十二月三十一日	累計攤銷額
土地使用權	52,283	42,697	-	(1,046)	-	41,651	(10,632)
減:無形資產減值準備	-	-	-	-	-	-	-
合計	52,283	42,697	-	(1,046)	-	41,651	(10,632)

二零一二年年度,無形資產的攤銷金額為人民幣1,046,000元(二零一一年度: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(二零一一年度:人民幣1,046,000元)。

於二零一二年十二月三十一日,淨值為人民幣41,651,000元(原值為人民幣52,283,000元)的土地使用權(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)作為人民幣362,877,000元長期借款(二零一一年十二月三十一日:人民幣393,234,000元)(附註五(24)(c))的抵押物。

土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
位於中國內地— 10 – 50年	41,651	42,697

(12). 長期應收款

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應收聯營公司往來款(附註七(5)(c))	522,293	603,877
應收合營公司往來款(附註七(5)(c))	-	220,290
應收一級土地開發墊付款(i)	768,512	-
合計	1,290,805	824,167

- (i) 本集團之全資子公司首創天順二零一一年與北京市土地整理儲備中心順義區分中心簽署委託協議,對順義區板橋村土地進行一級開發工作,根據協議的整體安排,本集團確認的應收款項餘額共計人民幣2,162,844,000元,其中人民幣1,394,332,000元預計將於二零一三年收回,因此作為其他應收款列示(附註五(2))。

財務報表附註

二零一二年年度(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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
預付投資款(i)	61,400	—
預付投資性房地產工程款	—	172,770
合計	61,400	172,770

(i) 昆山創博富信投資中心(有限合夥)(以下稱「昆山創博基金」)為本公司之合營公司通華強宇通過其持有的全資子公司作為普通合夥人發行設立的有限合夥企業,基金發行規模為人民幣285,500,000元。本公司作為有限合夥人預付昆山創博基金21.5%的次級優先級份額共計人民幣61,400,000元。

(14). 資產減值準備

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少		二零一二年 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	3,156	—	—	7,000
其他應收款壞賬準備	39,426	7,212	—	—	46,638
存貨減值準備	—	27,489	—	—	27,489
合計	43,270	37,857	—	—	81,127

財務報表附註

二零一二年度(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)

(15). 短期借款

	幣種	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
信託借款	人民幣	500,000	1,200,000
銀行借款	人民幣	40,600	60,000
合計	人民幣	540,600	1,260,000

於二零一二年十二月三十一日,短期信託借款人民幣400,000,000元(二零一一年十二月三十一日:無)系由本集團以持有的北京商宜股權作為質押借入(附註五(5))。

於二零一二年十二月三十一日,短期信託借款人民幣100,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣400,000,000元)系本公司子公司開發成本中的土地使用權及房屋建築物作為抵押,並由本公司為子公司提供擔保借入(附註五(5))。

於二零一二年十二月三十一日,短期銀行借款人民幣10,000,000(二零一一年十二月三十一日:無)系由本集團取得的信用借款。

於二零一二年十二月三十一日,短期銀行借款人民幣30,600,000元(二零一一年十二月三十一日:無)系由本公司之子公司開發成本中的土地使用權作為抵押借入(附註五(5))。

於二零一二年度,短期借款的加權平均年利率為12.30%(二零一一年度:9.85%)。

(16). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年以內	3,009,670	2,752,337
一年以上	616,237	61,251
合計	3,625,907	2,813,588

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(17). 預收款項

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
開發項目預售款(i)	7,713,750	7,754,766
酒店預收款	15,466	13,988
合計	7,729,216	7,768,754

(i) 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。

(18). 應付職工薪酬

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	104,451	249,408	(239,798)	114,061
職工福利費	423	2,386	(2,237)	572
社會保險費	2,093	37,899	(37,058)	2,934
其中:醫療保險費	756	9,731	(9,624)	863
基本養老保險	889	19,945	(19,412)	1,422
年金繳費	368	5,232	(5,151)	449
失業保險費	30	1,328	(1,296)	62
工傷保險費	27	673	(639)	61
生育保險費	23	990	(936)	77
住房公積金	617	12,114	(12,152)	579
工會經費和職工教育經費	4,706	4,486	(2,060)	7,132
董事薪金	8,868	11,678	(810)	19,736
其他	197	704	(695)	206
合計	121,355	318,675	(294,810)	145,220

財務報表附註

二零一二年度 (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)

(19) 應交稅費

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應交企業所得稅	386,661	496,294
應交土地增值稅	1,444,328	1,095,912
應交營業稅	139,947	125,286
其他	19,259	23,441
合計	1,990,195	1,740,933

(20). 應付股利

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
紫陽投資有限公司 (以下稱「新加坡紫陽」)	262,833	220,839
Reco Camellia Pte Ltd. (以下稱「Reco Camellia」)	—	294,042
Reco Hibiscus Pte Ltd. (以下稱「Reco Hibiscus」)	—	285,764
陽光綜合	17,545	8,535
首創集團	115,082	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	—	5,581
中南興業	35,435	—
合計	430,895	884,747

財務報表附註

二零一二年年度(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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應付聯營公司往來款	913,477	1,160,318
應付合營公司往來款	20,000	7,800
代收契稅及維修基金	149,405	98,844
投標保證金	36,094	23,948
收購子公司應付股權債權轉讓款(附註四(二)(2))	53,165	185,770
收購子公司少數股東權益應付款項	36,267	-
子公司少數股東貸款(a)	265,857	135,383
購房訂金	121,022	43,429
應付日常經營往來款	274,340	402,879
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	-	19,285
應付其他資金拆借款	3,024	183,024
預收股權轉讓款(c)	80,444	-
其他	973,318	35,536
合計	2,926,413	2,901,950

- (a) 於二零一二年十二月三十一日, 子公司少數股東借款為子公司成都新資向新加坡紫陽, 子公司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, 子公司秦皇島置業向少數股東借款, 及子公司King Future Holdings Limited(以下稱「King Future」)向少數股東借款, 子公司Most Well Limited(以下稱「Most Well」)向中國基建集團有限公司借款。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; 秦皇島置業向少數股東借款本金人民幣68,545,000元, 利率為20%, 無固定還款期限, 無擔保無質押; King Future向少數股東借款本金人民幣25,348,000元, 不計息, 無固定還款期限, 無擔保無質押; Most Well向中國基建集團有限公司借款本金人民幣39,594,000元, 不計息, 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濱海、青島千千樹、煙台驪都、煙台驪臻以及煙台陽光新業(以下統稱「青島煙台項目公司」)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, 該款項已於二零一二年支付。
- (c) 該款項包括處置海南大樂城10%股權預收的股權轉讓款人民幣20,000,000元(附註五(8)(a)(i))和處置廣東項目公司股權預收的股權轉讓款人民幣60,444,000元。

財務報表附註

二零一二年年度 (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)

(22). 一年內到期的非流動負債

	幣種	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(a)	人民幣	2,940,840	3,375,640
一年內到期的子公司少數股東借款(b)	美元	-	205,882
合計		2,940,840	3,581,522

(a) 本集團一年內到期的長期借款參見附註五(24)。

(b) 於二零一一年十二月三十一日, 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%。截至二零一二年十二月三十一日, 上述一年內到期的少數股東借款均已歸還。

(23). 其他流動負債

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應付政府專項支持基金(a)	574,722	-
持有待售子公司賬面長期非流動負債(附註九)	793,946	-
合計	1,368,668	-

(a) 於二零一二年十二月三十一日, 子公司收到地方政府撥付的專項支持資金人民幣574,722,000元, 該資金用途尚待政府的正式文件予以明確。

(b) 本集團於報告期內, 簽署股權轉讓合同, 轉讓持有的廣東項目公司的全部股權(附註九), 該餘額為於二零一二年十二月三十一日廣東項目公司賬面長期負債的餘額。

財務報表附註

二零一二年年度(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). 長期借款

	幣種	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民幣	304,000	30,000
擔保借款, 其中:			
— 保證(b)	人民幣	2,595,000	35,000
	美元	109,996	110,193
— 抵押(c)	人民幣	4,934,360	4,498,880
	美元	182,877	183,234
— 質押(d)	人民幣	1,550,000	2,550,000
— 信託(e)	人民幣	2,244,600	1,657,620
— 保證、抵押(f)	人民幣	573,900	—
— 保證、質押(g)	人民幣	1,415,000	310,000
小計		13,909,733	9,374,927
減: 一年內到期的長期借款, 其中:			
信用借款(a)		(3,000)	(2,000)
擔保借款, 其中:			
— 保證(b)	人民幣	(199,000)	(35,000)
— 抵押(c)	人民幣	(953,240)	(731,020)
— 質押(d)	人民幣	(600,000)	(1,000,000)
— 信託(e)	人民幣	(751,600)	(1,607,620)
— 保證/抵押(f)	人民幣	(274,000)	—
— 保證/質押(g)	人民幣	(160,000)	—
小計		(2,940,840)	(3,375,640)
淨額		10,968,893	5,999,287

財務報表附註

二零一二年年度 (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). 長期借款 (續)

於二零一二年十二月三十一日，長期借款包括：

(a) 信用借款

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款人民幣304,000,000元 (二零一一年十二月三十一日：人民幣30,000,000元) 系由本集團取得的信用借款。其中，人民幣28,000,000元借款的利息每三個月支付一次，人民幣276,000,000元的借款的利息每個月付一次。本金應於二零一六年前分期償還。在上述借款中，人民幣3,000,000元已於二零一三年一月九日償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(b) 保證借款

於二零一二年十二月三十一日，人民幣和美元的保證借款共折合人民幣2,704,996,000元 (二零一一年十二月三十一日：145,193,000元) 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十二月前分期償還。在上述借款中，人民幣35,000,000元本金應於二零一三年三月十日償還，人民幣50,000,000元本金應於二零一三年六月三十日償還；人民幣50,000,000元本金應於二零一三年九月三十日償還；人民幣60,000,000元本金應於二零一三年十二月三十一日償還；人民幣3,000,000元本金應於二零一三年四月二十七日償還；人民幣1,000,000元本金應於二零一三年十月二十七日償還，故在財務報表中列示為一年內到期的長期借款。

(c) 抵押借款

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,276,900,000元 (二零一一年十二月三十一日：人民幣1,977,220,000元) 系以本公司之子公司開發成本中的土地使用權作為抵押 (附註五(5))，其中，人民幣609,200,000元借款的利息每三個月付一次，人民幣667,700,000元借款的利息每個月付一次，本金應於二零一六年九月前分期償還。在上述借款中，人民幣12,700,000元本金應於二零一三年八月九日償還；人民幣10,000,000元本金應於二零一三年十二月九日償還；故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款人民幣225,000,000元 (二零一一年十二月三十一日：人民幣170,000,000元) 系以本公司之子公司開發成本中的房屋及建築物作為抵押 (附註五(5))。其中，人民幣55,000,000元借款的利息每三個月付一次，人民幣170,000,000元借款的利息每個月付一次，本金應於二零一四年十月前分期償還。

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,572,460,000元 (二零一一年十二月三十一日：人民幣1,381,660,000元) 系以本公司之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))。其中，人民幣1,142,460,000元借款的利息每三個月付一次，人民幣430,000,000元借款的利息每個月付一次，本金應於二零一五年七月前分期償還。在上述借款中，人民幣163,540,000元本金應於二零一三年十月十九日償還；人民幣30,000,000元本金應於二零一三年六月二十一日償還；人民幣100,000,000元本金應於二零一三年六月二十日償還；人民幣100,000,000元本金應於二零一三年十二月二十日償還；人民幣2,000,000元本金應於二零一三年二月二十七日償還；故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

財務報表附註

二零一二年年度(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). 長期借款(續)

(c) 抵押借款(續)

於二零一二年十二月三十一日,銀行借款人民幣1,680,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣660,000,000元)系以本公司之子公司的投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物作為抵押(附註五(9)),利息每三個月付一次,本金應於二零一一年十月前分期償還。在上述借款中,人民幣500,000,000元本金應於二零一三年五月十二日償還;人民幣2,500,000,000元本金應於二零一三年三月二十五日償還;人民幣2,500,000,000元本金應於二零一三年九月二十五日償還;故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一二年十二月三十一日,人民幣和美元借款共折合人民幣362,877,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣393,234,000元)系以本公司之子公司房屋及建築物(附註五(10))以及無形資產(附註五(11))的土地使用權作抵押。其中,折合人民幣182,877,000元的美元長期借款,利息為LIBOR上浮1.8%,本金於二零一四年三月三十日前分期償還;人民幣180,000,000元的長期借款的本金應於二零一八年一月二十八日前分十年償還,利息每三個月支付一次。在上述借款中,人民幣30,000,000元本金已於二零一三年一月二十八日償還;故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(d) 質押借款

於二零一二年十二月三十一日,銀行借款人民幣1,550,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣2,550,000,000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。在上述借款中,人民幣600,000,000元本金應於二零一三年十一月十五日償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(e) 信託借款

於二零一二年十二月三十一日,長期借款人民幣996,000,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣500,000,000元)為本公司以對子公司的應收賬款作為質押借入的信託借款,本公司為該筆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消,固定年利率為15.00%,利息每年六月二十日和十二月二十日支付,本金於二零一四年十月前償還。

於二零一二年十二月三十一日,長期借款人民幣1,248,600,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣50,000,000元)系由本公司為子公司提供擔保取得的信託借款。其中,人民幣749,600,000元,固定利率為14.5%,利息每三個月支付一次,本金應於二零一三年十月前償還;人民幣499,000,000元,固定利率為9.00%,利息每三個月支付一次,本金應於二零一四年三月前分期償還。在上述借款中,人民幣300,000,000元本金應於二零一三年八月十六日償還,人民幣1,000,000元本金應於二零一三年二月二十七日償還,人民幣1,000,000元本金應於二零一三年八月二十七日償還,人民幣149,800,000元本金應於二零一三年六月十五日償還,人民幣100,000元本金應於二零一三年四月十一日償還,人民幣55,120,000元本金應於二零一三年十月十日償還;人民幣147,500,000元本金應於二零一三年十月十六日償還,人民幣37,830,000元本金應於二零一三年十月十九日償還;人民幣59,250,000元本金應於二零一三年十月二十四日償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

財務報表附註

二零一二年度 (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). 長期借款 (續)

(f) 保證、抵押借款

於二零一二年十二月三十一日, 本集團保證、抵押借款為人民幣573,900,000元 (二零一一年十二月三十一日: 無)。其中, 人民幣419,900,000元 (二零一一年十二月三十一日: 無) 系由本公司為子公司提供擔保, 並由本公司子公司開發成本中的土地使用權 (附註五(5)) 作為抵押借入; 人民幣154,000,000元 (二零一一年十二月三十一日: 無) 系由本公司之子公司提供擔保, 並由本公司子公司開發成本中的土地使用權 (附註五(5)) 作為抵押借入, 本金應於二零一四年分期償還。在上述借款中, 人民幣154,000,000元本金應於二零一三年十二月三十一日償還; 人民幣20,000,000元本金應於二零一三年六月十二日償還; 人民幣100,000,000元本金應於二零一三年十二月十二日償還, 故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(g) 保證、質押借款

於二零一二年十二月三十一日, 本集團保證、質押借款為人民幣1,415,000,000元 (二零一一年十二月三十一日: 人民幣310,000,000元)。其中, 人民幣307,500,000 (二零一一年十二月三十一日: 人民幣155,000,000元) 系由本公司為子公司提供擔保借入, 人民幣307,500,000元 (二零一一年十二月三十一日: 人民幣155,000,000元) 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五月前分期償還。人民幣800,000,000元 (二零一一年十二月三十一日: 無) 系由本集團以子公司收購項目完成後擁有的青島煙台項目公司的股權提供質押, 並由本公司提供全額擔保借入; 在上述借款中, 人民幣40,000,000元本金應於二零一三年二月二十八日償還; 人民幣10,000,000元本金應於二零一三年八月二十八日償還; 110,000,000元本金應於二零一三年六月二十七日償還; 故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款, 其餘本金應於二零一七年三月前分期償還。

於二零一二年度, 長期借款的加權平均年利率為8.20% (二零一一年度: 6.57%)。

財務報表附註

二零一二年年度(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). 應付債券

	二零一一年 十二月三十一日	本期增加	本期減少	二零一二年 十二月三十一日
公司債券	2,134,974	1,973,046	-	4,108,020

- (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。該債券期限為五年,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。於二零一二年十二月三十一日,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。

- (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,固定年利率為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。
- (c) 於二零一二年十一月二十九日,中心大廈發行總額為人民幣2,000,000,000元的公司債券,相關承銷發行費用總計人民幣33,935,000元,其中包含人民幣684,000元為尚未支付的發行費用。該債券期限為3年,固定年利率為7.6%,每半年付息一次,到期一次還本並隨同支付最後一期利息。上述債券由IFC物業及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保,並由首創置業提供維好協議。根據維好協議,首創置業承諾協助中心大廈在任何時候有償付能力和持續經營,協助中心大廈和IFC具有充裕資金流動性,確保其按照債券條款及條件及時支付就債券及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。

財務報表附註

二零一二年年度 (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). 遞延所得稅資產和負債

(a) 未經抵消的遞延所得稅資產

	二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 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	15,632	62,529	8,276	33,104
預提工資及其他成本費用	166,145	664,580	75,580	302,320
累計虧損	65,210	260,840	66,124	264,496
抵消內部未實現利潤	60,474	241,896	67,440	269,760
合計	307,461	1,229,845	217,420	869,680

於二零一二年十二月三十一日，本集團未對可抵扣虧損人民幣641,389,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣414,979,000元）確認相關的遞延所得稅資產人民幣160,347,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣103,745,000元）。上述可抵扣虧損之到期日分佈如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年以內	8,445	31,194
一到二年	80,793	8,445
二到三年	55,147	80,793
三到四年	239,400	55,147
四年以上	257,604	239,400
合計	641,389	414,979

於二零一二年十二月三十一日，本集團未對資產減值損失人民幣18,598,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣10,166,000元）確認相關的遞延所得稅資產人民幣4,650,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣2,542,000元）。

財務報表附註

二零一二年年度(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). 遞延所得稅資產和負債(續)

(b) 未經抵消的遞延所得稅負債

	二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 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
代扣代繳所得稅	3,876	15,506	-	-
可供出售金融資產公允價值變動	17,850	71,399	8,305	33,225
非同一控制下企業合併 計入損益的投資性房地產	63,333	253,332	140,248	560,992
公允價值變動	89,940	359,760	-	-
資本化利息	45,059	180,236	23,004	92,016
計入資本公積的投資性房地產 公允價值變動(附註五(9))	440,146	1,760,585	-	-
合計	660,204	2,640,818	171,557	686,233

(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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	280,980	188,913
遞延所得稅負債淨額	633,723	143,050

財務報表附註

二零一二年年度 (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). 股本

	股數 (千股)	股本 (千元)
已發行及繳足股本:		
於二零一二年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960
已發行及繳足股本:		
於二零一一年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960

(28). 資本公積

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
股本溢價(a)	925,266	-	(130,794)	794,472
其他資本公積, 包括:				
可供出售金融資產公允價值變動	24,918	28,631	-	53,549
因存貨轉入投資性房地產 公允價值增加(c)	-	1,320,439	-	1,320,439
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 公允價值增值部分隨銷售轉出	95,538	-	(73,563)	21,975
合計	1,081,696	1,349,070	(204,357)	2,226,409
	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(b)	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 公允價值增值部分隨銷售轉出	95,538	-	-	95,538
合計	1,233,985	-	(152,289)	1,081,696

財務報表附註

二零一二年年度(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). 資本公積(續)

- (a) 於二零一二年一月,本集團與Recosia China Pte Ltd(以下稱「Recosia」)簽署股權轉讓協議,購買了Recosia持有的Reco Camellia Private Ltd(以下稱「Reco Camellia」)100%的股權,本次購買的對價為人民幣340,547,000元,本集團相應取得了Reco Camellia持有的本集團子公司陽光城50%的股權。Reco Camellia除持有陽光城50%股權外,並無其他業務。該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例50%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,減少了合併財務報表中的資本公積人民幣104,470,000元。該交易完成後,陽光城成為本集團的全資子公司。

於二零一二年一月,本集團與新加坡紫陽簽署股權轉讓協議,購買了新加坡紫陽所持有的成都新資45%的股權,本次購買的對價為人民幣120,372,000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,增加了合併財務報表中的資本公積人民幣1,595,000元。該交易完成後,成都新資成為本集團的全資子公司。

於二零一二年一月,本集團與Recosia簽署股權轉讓協議,購買了Recosia持有的Reco Hibiscus 100%的股權,本次購買的對價為人民幣195,396,000元,本集團相應取得了Reco Camellia持有的本集團子公司安華世紀45%的股權。Reco Hibiscus除持有安華世紀45%股權外,並無其他業務。該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例45%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,減少了合併財務報表中的資本公積人民幣28,792,000元。該交易完成後,安華世紀成為本集團的全資子公司。

於二零一二年一月,本集團與新加坡紫陽簽署股權轉讓協議,購買了新加坡紫陽所持有的天津新創45%的股權,本次購買的對價為人民幣105,324,000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,增加了合併財務報表中的資本公積人民幣11,578,000元。該交易完成後,天津新創成為本集團的全資子公司。

於二零一二年十二月,本集團與第三方簽署股權轉讓協議,購買其持有的本集團子公司浙江華隆的母公司Beijing Capital Land (International) Limited(以下稱「BCL international」)40%的股權,本次購買的對價為人民幣7,702,000元,本集團相應取得了浙江華隆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,減少了合併財務報表中的資本公積人民幣13,176,000元。該交易完成後,浙江華隆成為本集團的全資子公司。

於二零一二年十二月,本集團與第三方簽署股權轉讓協議,購買其持有的本集團子公司浙江首信的母公司Beijing Capital Land Investment Limited(以下稱「BCL Investment」)40%的股權,本次購買的對價為人民幣1,644,000元,本集團相應取得了浙江首信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,減少了合併財務報表中的資本公積人民幣1,945,000元。該交易完成後,浙江首信成為本集團的全資子公司。

財務報表附註

二零一二年年度 (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). 資本公積 (續)

(a) (續)

於二零一二年十二月, 本集團與Topnoble Holdings Limited (以下稱「Topnoble」) 簽署股權轉讓協議, 購買了Topnoble持有的China Creative Properties Limited (以下稱「China Creative」) 100%的股權, 本次購買的對價為1港幣, 本集團相應取得了China Creative Properties Limited持有的本集團子公司奧萊房山1%的股權。China Creative除持有奧萊房山1%股權外, 並無其他業務。該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例1%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, 增加了合併財務報表中的資本公積人民幣4,416,000元。該交易完成後, 奧萊房山成為本集團的全資子公司。

- (b) 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。

- (c) 本集團於二零一二年將部分存貨轉換為以公允價值進行後續計量的投資性房地產, 轉換當日的公允價值大於原賬面價值部分相應調增本集團資本公積 (附註五(9))。

財務報表附註

二零一二年年度(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). 盈餘公積

	二零一一年 十二月三十一日	本年提取	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	338,540	3,228	-	341,768

	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	149,991	188,549	-	338,540

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。二零一二年年度,本公司計提法定盈餘公積人民幣3,228,000元(二零一一年度:人民幣188,549,000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,二零一二年年度,本公司未計提任意盈餘公積金(二零一一年度:無)。

(30). 未分配利潤

	二零一二年年度	二零一一年度
年末已提議但尚未派發的股利	324,474	385,312
當年宣告派發的股利合計	385,312	365,033

於二零一二年十二月三十一日,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718,173,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣642,523,000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75,650,000元(二零一一年度:人民幣238,378,000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。

財務報表附註

二零一二年年度 (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). 未分配利潤 (續)

根據二零一二年四月二十六日股東大會決議, 本公司向全體股東派發二零一一年度現金股利, 每股0.19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385,312,000元。

在二零一三年二月二十八日舉行的董事會會議上, 董事會建議擬派二零一二年末期股息每股人民幣0.16元, 合計人民幣324,474,000元。該股利分配將在二零一三年四月十七日舉行的年度股東大會經股東審批。

(31). 少數股東權益

歸屬於各子公司少數股東的少數股東權益:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
天津伴山	331,773	393,158
陽光城	-	217,097
安華世紀	-	146,144
天津新創	-	104,769
天津新園	302,050	332,287
天津新港	310,514	294,518
成都新資	-	117,732
成都驛都	332,169	318,231
重慶新石	420,233	337,001
京津同城	85,737	93,543
融金公司	22,251	22,251
尚博地	15,455	11,853
奧萊廣東	176,767	164,658
青島國信易誠投資管理有限公司	4,900	-
秦皇島置業	21,759	-
首創青旅	146,521	-
天津嘉銘	8,526	-
廣東冠昇	99,818	-
廣東榮信	75,036	-
廣東景盛	25,200	-
其他	7,741	7,588
合計	2,386,450	2,560,830

財務報表附註

二零一二年年度(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). 營業收入和營業成本

	二零一二年年度	二零一一年度
主營業務收入(a)	9,081,078	7,480,141
其他業務收入(b)	52,976	43,180
合計	9,134,054	7,523,321

	二零一二年年度	二零一一年度
主營業務成本(a)	6,159,287	4,613,997
其他業務成本(b)	1,051	420
合計	6,160,338	4,614,417

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一二年年度		二零一一年度	
	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	8,973,890	6,058,985	7,377,600	4,513,231
酒店經營	107,188	100,302	102,541	100,766
合計	9,081,078	6,159,287	7,480,141	4,613,997

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一二年年度		二零一一年度	
	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	52,976	1,051	43,180	420

財務報表附註

二零一二年度 (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). 營業税金及附加

	二零一二年度	二零一一年度
營業稅	484,620	416,331
土地增值稅	468,659	365,051
其他	52,826	35,400
合計	1,006,105	816,782

(34). 財務 (收入) / 費用 - 淨額

	二零一二年度	二零一一年度
利息支出	1,346,616	854,305
其中：銀行借款	786,880	418,491
信託借款	366,125	270,279
公司債券	140,552	119,596
其他負債	53,059	45,939
減：資本化利息支出	(1,134,178)	(800,874)
利息支出淨額	212,438	53,431
長期應收款折現 (轉回) / 計提	(58,841)	9,124
利息收入	(235,445)	(78,215)
匯兌損益，淨額	(23,378)	4,984
其他	11,499	28,890
淨額	(93,727)	18,214

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(34). 財務(收入)/費用—淨額(續)

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 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	729,768	562,391	372,917	435,814
最後一期還款日在五年之後的借款	57,112	-	45,574	-
合計	786,880	562,391	418,491	435,814

(35) 資產減值損失

	二零一二年年度	二零一一年度
計提壞賬準備	10,368	9,104
存貨跌價準備	27,489	-
合計	37,857	9,104

(36). 營業外收入

	二零一二年年度	二零一一年度
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))	18,455	2,189
處置固定資產利得	227	137
政府補助	2,235	435
項目補償款	-	10,000
其他	1,539	920
合計	22,456	13,681

財務報表附註

二零一二年度(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). 營業外支出

	二零一二年度	二零一一年度
處置固定資產損失	5	54
捐贈支出	932	397
贊助費	304	850
其他	14,509	2,923
合計	15,750	4,224

(38). 公允價值變動收益

	二零一二年度	二零一一年度
以公允價值進行後續計量的投資性房地產	359,760	-

(39). 投資收益

	二零一二年度	二零一一年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	47,171	140,489
處置聯營、合營公司收益(附註五(8))	38,250	-
出售可供出售金融資產收益—上市的權益工具	-	1,318
合計	85,421	141,807

本集團不存在投資收益匯回的重大限制。

本集團二零一二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零元和人民幣85,421,000元(二零一一年:人民幣1,318,000元和人民幣140,489,000元)。

財務報表附註

二零一二年年度(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). 折舊、攤銷及其他運營費用

	二零一二年年度	二零一一年度
固定資產折舊	41,251	41,621
無形資產攤銷	1,046	1,046
長期待攤費用	1,034	273
員工福利	186,045	191,892
審計費	9,990	8,550
經營租賃租金	715	1,462

(41). 所得稅費用

本集團於二零一二年年度並無任何香港應納稅所得額,故並未計提任何香港所得稅(二零一一年度:無)。

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算,適用中國所得稅率為25%(二零一一年度:25%)。

中國內地的非居民企業需根據中國相關法律及法規,按照5%-10%稅率對應稅股利收入及股權轉讓所得徵收代扣代繳所得稅。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額:

	二零一二年年度	二零一一年度
當期所得稅	543,476	473,339
遞延所得稅	21,847	(17,487)
合計	565,323	455,852

財務報表附註

二零一二年年度 (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)

(41). 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：

	二零一二年年度	二零一一年度
利潤總額	1,898,986	1,679,407
按適用稅率25%計算的所得稅	474,747	419,852
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(11,792)	(35,122)
不得扣除的成本、費用和損失	10,379	11,272
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	62,293	59,850
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	2,108	-
當年代扣代繳所得稅稅率的影響	10,826	-
其他	16,762	-
所得稅費用	565,323	455,852

(42). 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本公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一二年年度	二零一一年度
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	1,110,925	998,578
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)	55	49
其中：		
— 持續經營基本每股收益：	55	49
— 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

二零一二年年度(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)

(43). 其他綜合收益

	二零一二年年度	二零一一年度
可供出售金融資產公允價值變動產生的損失	38,169	(64,465)
減:產生的所得稅影響	(9,542)	16,116
因存貨轉入投資性房地產公允價值增加	1,760,585	-
減:產生的所得稅影響	(440,146)	-
前期計入其他綜合收益當期轉入損益	5	(1,321)
減:產生的所得稅影響	(1)	330
小計	1,349,070	(49,340)
外幣報表折算差異	(4,253)	3,299
合計	1,344,817	(46,041)

財務報表附註

二零一二年年度(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)

(44). 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一二年年度	二零一一年度
淨利潤	1,333,663	1,223,555
加: 資產減值損失(附註五(35))	37,857	9,104
固定資產折舊(附註五(10))	41,251	41,621
無形資產攤銷(附註五(11))	1,046	1,046
長期待攤費用的攤銷	1,034	273
處置固定資產/無形資產和其他長期資產的 收益	(222)	(83)
財務費用	(42,868)	64,269
投資收益(附註五(39))	(85,421)	(141,807)
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(附註五(36))	(18,455)	(2,189)
遞延所得稅資產增加	(100,923)	(19,997)
遞延所得稅負債的增加/(減少)	110,840	(406)
存貨的增加	(1,210,818)	(2,934,702)
投資性房地產公允價值變動損益(附註五(38))	(359,760)	-
分步實現的企業合併資產價值隨相關資產處置 轉出(附註五(28))	73,563	-
受限制現金的增加(附註五(1))	(11,161)	(346,719)
經營性應收項目的(減少)/增加	(698,962)	1,245,524
經營性應付項目的增加	754,696	430,271
經營活動產生的現金流量淨額	(174,640)	(430,240)

財務報表附註

二零一二年度(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)

(44). 現金流量表附註(續)

(b) 現金淨變動情況

	二零一二年度	二零一一年度
現金的年末餘額	8,076,269	7,974,900
減: 現金的年初餘額	(7,974,900)	(8,429,444)
現金淨增加/(減少)額	101,369	(454,544)

(c) 現金

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
貨幣資金(附註五(1))	8,616,773	8,352,243
減: 受到限制的存款(附註五(1))	(540,504)	(377,343)
現金年末餘額	8,076,269	7,974,900

(d) 取得或處理子公司

二零一二年度,本集團取得子公司相關的現金流量情況參見附註四(二)。

二零一二年度,本集團未發生處置子公司交易。

財務報表附註

二零一二年度(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6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
- 投資性房地產分部,負責各地進行投資性房地產運營業務
- 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。

(1). 二零一二年度分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	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	3,983,155	1,575,123	2,056,181	1,277,006	-	107,188	135,401	-	9,134,054
分部間交易收入	-	-	-	89,019	-	-	-	(89,109)	-
利息收入	102,799	32,836	36,520	236,024	-	159	271,981	(444,874)	235,445
利息費用	(223,321)	-	(8,952)	(281,909)	-	(24,010)	(209,418)	594,013	(153,597)
對聯營和合營企業的 投資(虧損)/收益	(5,987)	12,269	-	18,274	22,615	-	-	-	47,171
資產減值損失計提	(10,368)	-	-	(27,489)	-	-	-	-	(37,857)
折舊費和攤銷費	4,271	615	559	6,380	-	25,823	5,683	-	43,331
利潤/(虧損)總額	1,033,517	255,784	338,279	40,739	359,760	(23,298)	40,926	(146,721)	1,898,986
所得稅費用	(296,848)	(63,948)	(83,603)	(14,152)	(89,940)	-	(8,647)	(8,185)	(565,323)
淨利潤/(虧損)	736,669	191,836	254,676	26,587	269,820	(23,298)	32,279	(154,906)	1,333,663
資產總額	19,600,939	10,871,312	8,148,119	33,256,713	5,822,577	563,965	16,199,515	(46,926,652)	47,536,488
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	133,647	565,921	-	851,993	148,335	-	-	-	1,699,896
長期股權投資 以外的其他非流動 資產增加額	1,571	155	698	4,825	2,962,033	358	2,731	-	2,972,371

財務報表附註

二零一二年(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息(續)

(1). 二零一二年年度分部信息(續)

二零一二年,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。

二零一二年十二月三十一日,本集團無位於其他國家的非流動資產。

(2). 二零一一年度分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	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	3,153,273	3,183,075	821,900	262,531	-	102,542	-	-	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	-	88,619	49,617	-	-	-	140,489
資產減值損失計提	(9,104)	-	-	-	-	-	-	-	(9,104)
折舊費和攤銷費	(4,612)	(442)	(749)	(4,759)	-	(25,883)	(6,222)	-	(42,667)
利潤/(虧損)總額	683,750	663,752	164,471	73,459	-	(15,295)	69,270	40,000	1,679,407
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	124,928	64,316	-	(15,295)	62,473	30,000	1,223,555
資產總額	21,483,801	8,586,513	6,546,569	23,263,733	1,422,188	586,175	18,621,612	(42,716,389)	37,794,202
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	-	524,191	-	1,060,370	125,720	-	-	-	1,710,281
長期股權投資 以外的其他非流動 資產增加額	2,701	540	216	6,576	402,577	275	3,438	-	416,323

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。

財務報表附註

二零一二年年度 (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

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 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

	二零一二年十二月三十一日			二零一一年十二月三十一日		
	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

二零一二年年度(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
首創建設	本公司的發起人
陽光綜合	本公司的發起人
新加坡紫陽	本公司之重要子公司的少數股東
Recosia	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
北京星泰房地產開發有限公司	陽光新業的子公司
北京首創風度房地產開發有限責任公司	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

	二零一二年年度	二零一一年度
天津新明	1,223	7,903
天津新青	6,044	3,614
西安新開	2,155	10,267
瀋陽吉天	4,710	2,676
瀋陽新資	2,679	4,657
合計	16,811	29,117

財務報表附註

二零一二年年度 (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

	二零一二年年度	二零一一年度
海南大樂城	(104,500)	(385)
首創嘉銘	10,000	60,000
紫瑞新麗	(13,873)	(5,019)
奧萊(中國)	-	221,611
金融街酒店	34,847	41,849
天津新明	(6,500)	(47,000)
天津新青	(216,500)	(29,500)
西安新開	549,139	(881,843)
瀋陽新資	(78,921)	(43,884)
瀋陽吉天	7,800	(7,800)
陽光新業	791,504	-
宏誠展業	19,285	-
金網絡	3,388	-
湖州榮城	224,750	-
湖州榮城	(224,750)	-
北京萬築	(32,391)	-
合計	963,278	(691,971)

(c) 銷售佣金費用

	二零一二年年度	二零一一年度
金網絡	133,801	104,504

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

二零一二年年度(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

	二零一二年年度	二零一一年度
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)

	二零一二年年度	二零一一年度
北京萬築	12,038	-
首創嘉銘	4,601	-
湖州榮城	2,955	-
西安新開	(5,500)	-
奧萊(中國)(i)	-	4,367
Reco Camellia(ii)	-	(1,316)
新加坡紫陽	-	(12,573)
合計	14,094	(9,522)

(i) 本集團於二零一二年九月將奧萊(中國)處置,因此奧萊(中國)不再是本集團之關聯方。

(ii) Reco Camellia原為本集團重要子公司陽光城的少數股東,於2012年,本集團購買了Reco Camellia 100%的股權,相應取得了Reco Camellia持有的陽光城50%的股權,因此Reco Camellia成為本集團之子公司。

財務報表附註

二零一二年年度 (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) 購買子公司少數股東股權

於二零一二年一月，本集團分別與新加坡紫陽簽訂股權轉讓協議，收購新加坡紫陽持有的天津新創和成都新資的45%的股權。於二零一二年一月，本集團向Recosia購買了Reco Camellia和Reco Hibiscus 100%的股權，分別相應取得了其持有的陽光城50%和安華世紀45%的股權，該交易已經首創置業二零一二年三月五日召開的股東大會批准，截至二零一二年十二月三十一日，收購天津新創、成都新資45%的股權和收購陽光城50%和安華世紀45%的股權交易已經完成 (附註五(28)(a))。

(g) 擔保

	二零一二年年度	二零一一年度
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。

	二零一二年年度	二零一一年度
本公司為子公司	7,276,996	2,060,193
子公司為本公司	154,000	—
子公司為子公司	2,000,000	—

本公司於二零一一年二月為本公司之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。

本公司於二零一二年十一月為本公司之全資子公司中心大廈發行的人民幣2,000,000,000元公司債券提供維好協議，安排本公司之全資子公司IFC為該公司債券提供擔保。

財務報表附註

二零一二年年度(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

	二零一二年年度	二零一一年度
薪酬及其他短期僱員福利	21,532	22,380
其他	437	339
關鍵管理人員薪酬	21,969	22,719

(5). 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 應收賬款(附註五(2)(a))

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
瑞景陽光	-	60,000

(b) 預付款項

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
金網絡	34,280	36,652

財務報表附註

二零一二年度 (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))

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
金融街酒店(i)	522,293	428,177
奧萊(中國)	-	175,700
北京萬築(ii)	-	220,290
合計	522,293	824,167

(i) 截至二零一一年十二月三十一日, 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, 本集團與金融街酒店重新簽署相關協議, 自二零一三年一月一日起, 對相關往來款餘額按照銀行同期貸款利率計息, 無固定還款期, 本集團預計一年內無法收回該款項, 因此在長期應收款核算。

(ii) 該款項為本集團向北京萬築提供的借款, 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, 北京萬築處於開發建設初期, 需要大量資金支持, 本集團預計一年內無法收回該筆款項, 因此在長期應收款核算; 截至二零一二年十二月三十一日, 北京萬築開始預售, 本集團預計一年內可以收回, 因此重分類到其他應收款核算。

(d) 應收股利 (附註五(4))

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
天津新明	9,825	-
西安新開	87,422	12,400
合計	97,247	12,400

財務報表附註

二零一二年年度(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))

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
北京萬築	205,095	-
金網絡	3,852	464
湖州榮城	6,567	-
海南大樂城	-	104,500
首創嘉銘(i)	79,202	60,000
朝陽投資	8,020	-
紫瑞新麗	-	13,873
奧萊(中國)(附註七(4)(e)(i))	-	33,625
合計	302,736	212,462

(i) 該款項為本集團向首創嘉銘提供的借款本金及利息,其中借款本金為人民幣70,000,000元,利率按中國人民銀行一年期基準貸款利率上浮30%,無固定還款期,無擔保質押條款。

除應收北京萬築(附註七(5)(c)(ii))和上述首創嘉銘關聯方款項,其他款項均無利息,無固定償還期限,無擔保質押情況。

(f) 其他應付款(附註五(21))

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
天津新明	92,000	85,500
西安新開(i)	452,500	1,001,639
新加坡紫陽	56,714	56,714
瀋陽新資	122,600	43,679
天津新青	246,000	29,500
瀋陽吉天	-	7,800
陽光新業	-	791,504
宏誠展業	-	19,285
金融街酒店	377	-
湖州榮城	20,000	-
合計	990,191	2,035,621

(i) 該款項為西安新開向本集團提供的借款本金,利率按中國人民銀行一年期基準貸款利率,無固定還款期,無擔保質押條款。

除上述西安新開的應付賬款和新加坡紫陽應付條款如(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

二零一二年度 (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) 應付賬款

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
金網絡	11,788	-

(h) 應付股利 (附註五(20))

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
新加坡紫陽	262,833	220,839
Reco Camellia (附註七(4)(e)(ii))	-	294,042
Reco Hibiscus (i)	-	285,764
首創集團	115,082	55,986
陽光綜合	17,545	-
合計	395,460	856,631

(i) Reco Hibiscus原為本集團重要子公司安華世紀的少數股東, 於2012年, 本集團購買了Reco Hibiscus 100%的股權, 相應取得了Reco Hibiscus持有的安華世紀45%, 因此Reco Hibiscus成為本集團之子公司。

(i) 應付利息

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
新加坡紫陽	13,273	87,927
Reco Camellia (附註七(4)(e)(ii))	-	7,619
合計	13,273	95,546

財務報表附註

二零一二年年度(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) 應付董事薪酬

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
董事酬金	19,208	8,868

(k) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零一二年年度每位董事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	退休計劃的 僱主供款	合計
劉曉光	-	2,780	-	-	2,780
唐軍(總裁)	-	3,610	491	56	4,157
張巨興	-	1,720	390	56	2,166
馮春勤	570	-	-	-	570
曹桂傑	570	-	-	-	570
張勝利	570	-	-	-	570
李兆傑	270	-	-	-	270
吳育強	270	-	-	-	270
王洪	270	-	-	-	270
劉永政	170	-	-	-	170
范書斌	170	-	-	-	170
蔣和斌	-	708	96	56	860

財務報表附註

二零一二年年度 (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) 董事、監事及執行總裁薪酬 (續)

二零一一年度每位董事的薪酬如下:

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 (總裁)	-	3,180	487	42	3,709
張巨興	-	1,516	386	42	1,944
馮春勤	505	-	-	-	505
曹桂傑	505	-	-	-	505
朱敏(i)	463	-	-	-	463
張勝利(ii)	42	-	-	-	42
柯建民(i)	224	-	-	-	224
李兆傑	224	-	-	-	224
吳育強	224	-	-	-	224
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) 該董事於二零一一年十二月四日退任。

(ii) 該董事於二零一一年十二月五日委任。

上述董事、監事及執行總裁薪酬不包含長期激勵基金。

(l) 薪酬最高的前五位人士

二零一二年度本集團薪酬最高的前五位中包括3位董事(二零一一年度:3位董事),其薪酬已反映在上表中;其他2位(二零一一年度:2位)的薪酬合計金額列示如下:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
基本工資、獎金、住房補貼以及其他補貼	3,789	4,502

財務報表附註

二零一二年度(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) 薪酬最高的前五位人士(續)

	人數	
	二零一二年度	二零一一年度
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。

(m) 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,本公司於二零一二年度提取管理層激勵基金人民幣50,000,000元(二零一一年度:人民幣48,300,000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%。

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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
已批准未簽約	9,728,548	8,608,543
已簽約未支付	5,469,610	2,569,063

財務報表附註

二零一二年度 (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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
已批准未簽約	372,541	30,250
已簽約未支付	567,308	1,350

(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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
一年以內	2,434	5,446
一至二年	487	2,434
二至三年	-	487
合計	2,921	8,367

(3). 對外投資承諾事項

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
長豐發展有限公司	17,500	24,500
首創青旅文化	29,000	-

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

九. 終止經營

於二零一二年十二月,本公司與奧特萊斯名牌折扣店有限公司、奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司、世界名牌折扣店亞洲有限公司、奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司簽訂轉讓協議,轉讓本公司擁有的奧萊廣東、廣東榮信、廣東冠昇及廣東景盛的全部股權。截至二零一二年十二月三十一日,已收到股權轉讓款人民幣60,444,000元,該項轉讓預計在二零一三年內完成。

上述終止經營部分的經營成果列示如下:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
終止經營收入	-	-
減:終止經營成本和費用	4,740	10,629
終止經營利潤總額	4,740	10,629
減:終止經營所得稅費用	(1,185)	(2,657)
終止經營淨虧損	3,555	7,972
其中:歸屬於母公司普通股股東的終止經營淨虧損	1,841	4,389

十. 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。

於二零一二年十二月三十一日,未清償擔保金額為人民幣3,822,872,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣3,028,311,000元)。

於二零一二年十二月三十一日,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。

財務報表附註

二零一二年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十一. 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。二零一二年度及二零一一年度, 本集團未簽署任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日, 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:

	二零一二年十二月三十一日			合計
	美元項目	港幣項目	歐元項目	
貨幣資金	309,960	774,392	541	1,084,893
長期借款	292,873	-	-	292,873
應付利息	6,655	-	-	6,665

	二零一一年十二月三十一日			合計
	美元項目	港幣項目	歐元項目	
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

於二零一二年十二月三十一日, 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29,451,000元 (二零一一年十二月三十一日: 減少或增加約人民幣40,326,000元)。

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險(續)

(1). 市場風險(續)

(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。於二零一二年十二月三十一日,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11,389,133,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣7,562,307,000元)。

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。於二零一二年及二零一一年度,本集團並無利率互換安排。

於二零一二年十二月三十一日,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56,946,000元(二零一一年十二月三十一日:約人民幣37,812,000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

二零一二年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 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:

	二零一二年十二月三十一日				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	8,616,773	—	—	—	8,616,773
應收款項	3,256,789	—	—	—	3,256,789
長期應收款	31,338	1,377,335	—	—	1,408,673
合計	11,904,900	1,377,335	—	—	13,282,235

	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

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險(續)

(3). 流動風險(續)

	二零一二年十二月三十一日				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	568,309	-	-	-	568,309
應付款項	7,096,795	-	-	-	7,096,795
應付債券	268,598	2,344,216	2,092,336	-	4,705,150
長期借款	843,102	8,746,069	2,127,909	1,158,613	12,875,693
一年內到期的非流動負債	3,113,874	-	-	-	3,113,874
合計	11,890,678	11,090,285	4,220,245	1,158,613	28,359,821

	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

財務報表附註

二零一二年年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十一. 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:

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	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	10,570,733	3,024,166	6,542,307	2,857,620
最後一期還款日在五年之後的借款	1,135,000	-	1,235,000	-
合計	11,705,733	3,024,166	7,777,307	2,857,620

(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。

除下述金融資產和負債以外, 其他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很小。

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	2,520,600	2,127,701	1,812,620	1,783,575
應付債券	4,108,020	4,088,667	2,134,974	2,073,091
合計	6,628,620	6,216,368	3,947,594	3,856,666

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

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 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)

於二零一二年十二月三十一日,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	150,653	—	50,000	200,653

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

十二. 資產負債表日後事項

	金額
擬分配的股利(a)	324,474
經審議批准宣告的發放的股利	324,474

- (a) 根據二零一三年二月二十八日董事會決議,董事會提議本公司向全體股東分配股利人民幣324,474,000元,未在財務報表中確認為負債。(附註五(30))。

財務報表附註

二零一二年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註

(1). 貨幣資金

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
庫存現金	112	722
銀行存款	400,639	1,365,359
合計	400,751	1,366,081

於二零一二年十二月三十一日, 銀行存款中無 (二零一一年十二月三十一日: 人民幣100,000,000) 對銀行借款的抵押物, 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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
三年以上	160	160

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 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

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	11,858,769	13,805,809
應收聯營公司往來款	-	2,363
應收合營公司往來款	213,115	-
土地投標保證金及其他保證金	10,000	10,000
其他	21,833	33,544
合計	12,103,717	13,851,716
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	12,079,717	13,827,716

(i) 於二零一二年十二月三十一日,本公司貸予部分子公司的款項餘額為人民幣1,854,876,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣4,249,646,000元),年利率為6.34%至15%,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。

本公司於二零一二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:

	二零一二年十二月三十一日				二零一一年十二月三十一日			
	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	12,078,939	100	-	-	13,816,876	100	-	-
一到二年	178	-	-	-	-	-	-	-
二到三年	-	-	-	-	10,240	-	-	-
三年以上	24,600	-	(24,000)	98	24,600	-	(24,000)	98
合計	12,103,717	100	(24,000)	-	13,851,716	100	(24,000)	-

財務報表附註

二零一二年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(3). 存貨

(a) 存貨分類如下:

	二零一二年十二月三十一日			二零一一年十二月三十一日		
	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	44,076	-	44,076

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
成本— 開發產品	44,076	-	-	44,076
	44,076			44,076

(4). 應收股利

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
西安新開	12,400	-	-	12,400

(5). 可供出售金融資產

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
可供出售權益工具	162,583	73,961
減:可供出售金融資產減值準備	-	-
淨額	162,583	73,961
其中,上市類證券的市值		
—中國內地	112,583	73,961
非上市類的權益工具	50,000	-
合計	162,583	73,961

財務報表附註

二零一二年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(6). 長期應收款

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
金融街酒店	412,565	184,307
北京萬築(附註七(5)(c)(ii))	-	220,290
合計	412,565	404,597

(7). 長期股權投資

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
子公司(a) - 非上市公司	2,881,524	2,761,524
合營企業(b) - 非上市公司	26,464	-
聯營企業(c) - 非上市公司	155,159	133,434
合計	3,063,147	2,894,958

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

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 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	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 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
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	51%	51%	15,300	-	-	15,300
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%	60%	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
首創南京投資管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首創國信(ii)	100%	100%	-	100,000	-	100,000
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(i)	100%	100%	5,000	-	(5,000)	-
北京永元金泰投資管理 有限公司(i)	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
北京東啟金照基礎設施投資 有限公司(ii)	100%	100%	-	30,000	-	30,000
合計			2,761,524	130,000	(10,000)	2,881,524

(i) 二零一二年,本公司將持有的上述子公司全部股權處置至本集團持有的其他子公司。

(ii) 上述公司為本公司於二零一二年出資設立的全資子公司。

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 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:

	二零一一年 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	二零一二年 十二月三十一日
通華強宇	-	4,000	(6)	-	-	3,994
北京萬築	-	25,500	(3,030)	-	-	22,470
合計	-	29,500	(3,036)	-	-	26,464

(c) 聯營企業:

	二零一一年 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	二零一二年 十二月三十一日
金網絡	7,659	-	705	(1,540)	-	6,824
金豐易居	55	-	-	-	(55)	-
陽光苑	125,720	-	22,615	-	-	148,335
合計	133,434	-	23,320	(1,540)	(55)	155,159

財務報表附註

二零一二年年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(8). 投資性房地產

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產(a)	1,958	1,958
減: 投資性房地產減值準備	-	-
合計	1,958	1,958

(a) 採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產

	房屋及建築物及 土地使用權
成本	
二零一一年十二月三十一日	1,958
本年增加	-
購置	-
其他	-
本年減少	-
轉為存貨	-
其他	-
二零一二年十二月三十一日	1,958
公允價值變動	
二零一一年十二月三十一日	-
本年增加	-
公允價值變動損益	-
其他	-
本年減少	-
轉為存貨	-
其他	-
二零一二年十二月三十一日	-
賬面價值	
二零一二年十二月三十一日	1,958
二零一一年十二月三十一日	1,958

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 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				
二零一一年十二月三十一日	72,925	8,297	18,576	99,798
本年增加	-	2,157	574	2,731
本年減少	-	-	-	-
二零一二年十二月三十一日	72,925	10,454	19,150	102,529
累計折舊				
二零一一年十二月三十一日	(10,501)	(7,429)	(10,573)	(28,503)
本年計提	(1,741)	(1,126)	(2,816)	(5,683)
本年減少	-	-	-	-
二零一二年十二月三十一日	(12,242)	(8,555)	(13,389)	(34,186)
減值準備				
二零一一年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-
淨值				
二零一二年十二月三十一日	60,683	1,899	5,761	68,343
二零一一年十二月三十一日	62,424	868	8,003	71,295

二零一二年年度固定資產計提的折舊金額為人民幣5,683,000元(二零一一年度:人民幣6,222,000元),全部計入管理費用。

財務報表附註

二零一二年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 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:

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 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). 其他應付款

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
應付子公司款項	6,119,936	8,622,718
其他	19,756	19,332
合計	6,139,692	8,642,050

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(12). 長期借款

	幣種	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
信用	人民幣	28,000	30,000
擔保借款, 其中:			
— 質押	人民幣	1,550,000	2,550,000
— 信託	人民幣	1,795,000	500,000
— 抵押	人民幣	154,000	100,000
小計		3,527,000	3,180,000
減: 一年內到期的長期借款			
其中:			
信用	人民幣	(3,000)	(2,000)
擔保借款, 其中:			
— 質押	人民幣	(600,000)	(1,000,000)
— 信託	人民幣	(302,000)	(500,000)
— 保證/抵押	人民幣	(154,000)	—
小計		(1,059,000)	(1,502,000)
淨額		2,468,000	1,678,000

銀行借款及其他借款償還期分析如下:

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	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	1,732,000	1,795,000	2,680,000	500,000

財務報表附註

二零一二年年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(13). 遞延所得稅資產和負債

(a) 遞延所得稅資產

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	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	44,513	178,052	38,965	155,860
抵消內部未實現利潤	-	-	4,271	17,084
合計	50,513	202,052	49,236	196,944

(b) 遞延所得稅負債

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	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	17,904	71,622	8,250	33,001

(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：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	32,609	40,986
遞延所得稅負債淨額	-	-

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(14). 應交稅費

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 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	30,870	21,999
其他	3,053	4,255
合計	33,943	40,914

(15). 資本公積

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 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	316,419	28,966	-	345,385
合計	1,303,865	28,966	-	1,332,831

	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
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

財務報表附註

二零一二年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(16). 營業收入和營業成本

	二零一二年度	二零一一年度
主營業務收入(a)	134,583	117,315
其他業務收入	818	12,732
合計	135,401	130,047
其他業務成本	-	-

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一二年度		二零一一年度	
	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	-
諮詢收入	134,583	-	115,753	-
合計	134,583	-	117,315	-

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(17). 財務收入

	二零一二年年度	二零一一年度
利息支出	234,746	264,316
其中：銀行借款	166,902	194,796
公司債券	67,844	67,662
其他負債	-	1,858
利息支出淨額	234,746	264,316
長期應收款折現(轉回)/計提	(25,328)	6,606
利息收入	(271,981)	(337,322)
匯兌損益淨額	2,046	(1,443)
其他	3,875	4,155
淨額	(56,642)	(63,688)

利息支出按銀行借款及其他有息債務的償還期分析如下：

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	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	166,902	67,844	194,796	69,520

財務報表附註

二零一二年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(18). 投資收益

	二零一二年度	二零一一年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	20,284	56,285
按成本法核算的被投資公司宣告發放的股利	-	1,780,516
處置子公司產生的投資損失	-	(1,019)
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)	989	60,679
出售可供出售金融資產收益	-	1,318
合計	21,273	1,912,380

本公司不存在投資收益匯回的重大限制。

本公司二零一二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零元和人民幣21,273,000元 (二零一一年: 人民幣1,318,000元和人民幣1,911,062,000元)。

(a) 二零一二年度, 本公司處置持有的聯營公司金豐易居49%股權, 確認相應的投資收益 (附註五(8)(b)(iv))。

二零一一年度, 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, 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。

(19). 所得稅費用

	二零一二年度	二零一一年度
當期所得稅	10,134	18,524
遞延所得稅	(1,487)	(11,727)
合計	8,647	6,797

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(19). 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：

	二零一二年年度	二零一一年度
利潤總額	40,927	1,892,284
按適用稅率25%計算的		
所得稅	10,232	473,071
非應納稅收入	(5,071)	(466,659)
不得扣除的成本、費用和損失	715	385
其他	2,771	-
所得稅費用	8,647	6,797

(20). 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一二年年度	二零一一年度
淨利潤	32,280	1,892,284
加：固定資產折舊(附註十三(9))	5,683	6,222
財務費用	(39,723)	269,479
投資收益(附註十三(19))	(21,273)	(1,912,380)
遞延所得稅資產的增加	(7,819)	(11,727)
受限資金的減少/(增加)	100,000	(100,000)
經營性應收項目的減少/(增加)	1,526,614	(2,754,226)
經營性應付項目的(增加)/減少	(2,501,208)	3,894,690
經營活動產生的現金流量淨額	(905,446)	1,284,342

財務報表附註

二零一二年年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(20). 現金流量表附註(續)

(b) 現金淨變動情況

	二零一二年 度	二零一一年 度
現金的年末餘額	400,751	1,266,081
減:現金的年初餘額	(1,266,081)	(2,795,108)
現金減少額	(865,330)	(1,529,027)

(c) 現金

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
貨幣資金(附註十三(1))	400,751	1,366,081
減:受到限制的存款	-	(100,000)
現金期末餘額	400,751	1,266,081

十四. 淨流動資產

	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 合併	二零一二年 十二月三十一日 公司	二零一一年 十二月三十一日 公司
流動資產	37,818,579	32,944,175	12,537,338	15,261,533
減:流動負債	(21,822,841)	(21,205,573)	(7,497,258)	(10,375,381)
淨流動資產	15,995,738	11,738,602	5,040,080	4,886,152

十五. 總資產減流動負債

	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一一年 十二月三十一日 經重述合併	二零一二年 十二月三十一日 公司	二零一一年 十二月三十一日 經重述公司
資產總計	47,536,488	37,794,202	16,339,943	18,749,288
減:流動負債	(21,822,841)	(21,205,573)	(7,497,258)	(10,375,381)
總資產減流動負債	25,713,647	16,588,629	8,842,685	8,373,907



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.



www.bjcapitalland.com