

2014 年報

# 创造都市新生活

*Create New Urban Life*



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868



## 目錄

2	公司資料	72	企業管治報告
3	上市資料	85	監事會報告
4	財務資料摘要	86	審計報告
5	物業組合一覽	87	合併及公司資產負債表
16	年度大事紀要	89	合併及公司利潤表
18	董事長報告	90	合併及公司現金流量表
24	管理層討論和分析	92	合併股東權益變動表
60	董事、監事及高級管理人員簡介	94	公司股東權益變動表
65	董事會報告	95	財務報表附註

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

劉曉光先生(董事長)  
唐軍先生(總裁)  
張勝利先生

### 非執行董事

王灝先生  
宋豐景先生  
沈建平先生

### 獨立非執行董事

吳育強先生  
王洪先生  
李旺先生

## 審計委員會

吳育強先生(主席)  
王洪先生  
李旺先生

## 薪酬委員會

王洪先生(主席)  
王灝先生  
吳育強先生

## 提名委員會

劉曉光先生(主席)  
吳育強先生  
王洪先生

## 戰略委員會

劉曉光先生(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

李斯維先生

## 授權代表

唐軍先生  
李斯維先生

## 註冊辦事處

中國北京市  
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.bjcapitalland.com>

## 核數師

普華永道中天會計師事務所  
(特殊普通合夥)

## 法律顧問

香港法律：  
諾頓羅氏富布萊特

中國法律：  
君澤君律師事務所

## 主要往來銀行

國家開發銀行  
中國建設銀行  
中國農業銀行  
招商銀行  
交通銀行  
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	2868: HK

## 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

	二零一四年			二零一三年		
	股價			股價		
	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)
第一季	3.30	2.58	216,169,767	3.81	2.80	260,124,851
第二季	3.06	2.39	102,601,741	3.54	2.70	281,246,634
第三季	3.00	2.48	99,263,084	3.09	2.68	138,576,215
第四季	2.96	2.63	158,175,559	2.85	2.55	103,237,824

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三十一日之收市價：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。  
於二零一三年十二月三十一日之收市價：港幣2.64元。  
於二零一四年十二月三十一日之收市價：港幣2.94元。



# 財務資料摘要

## 五年財務概要<sup>註1</sup>

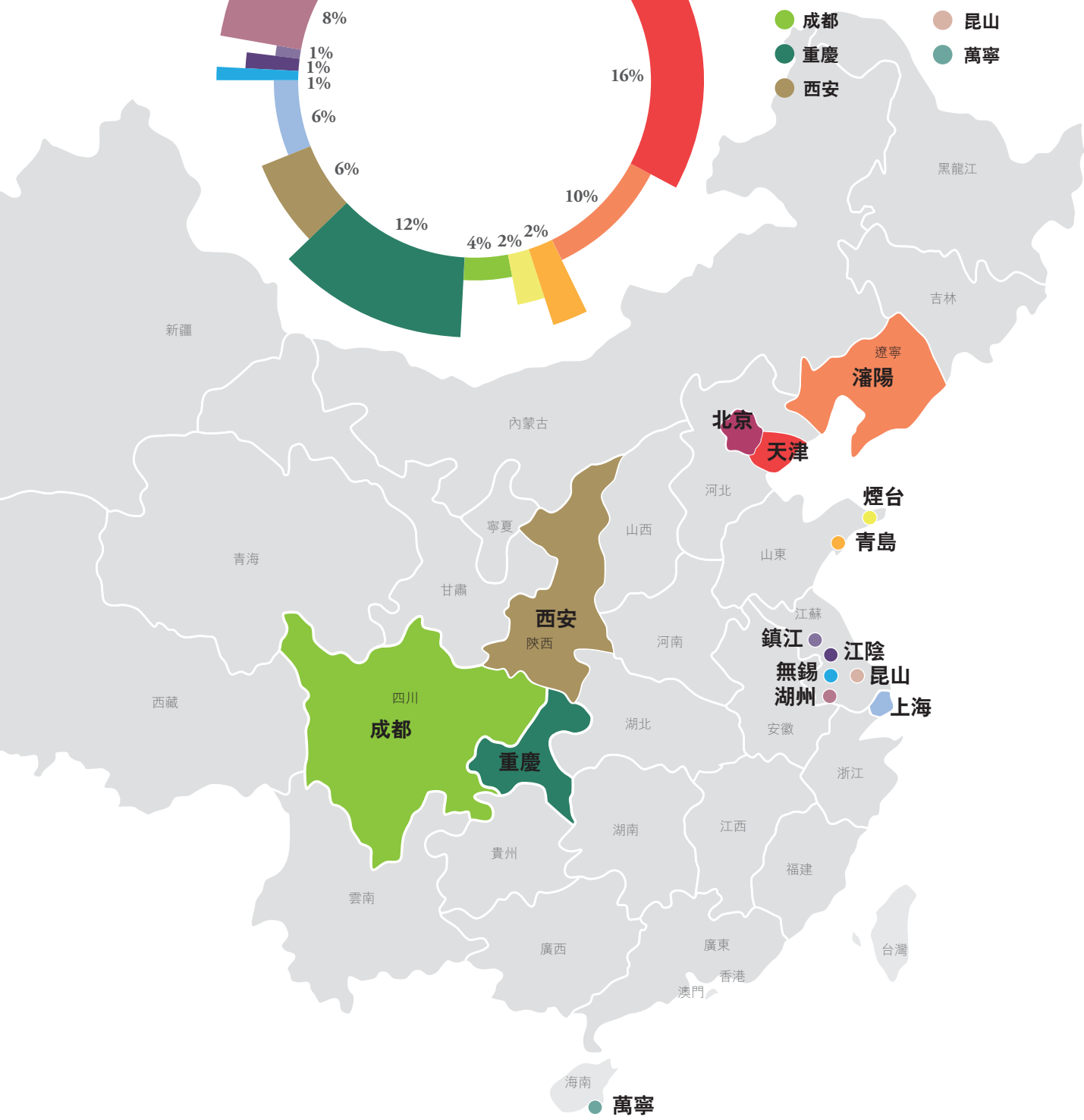
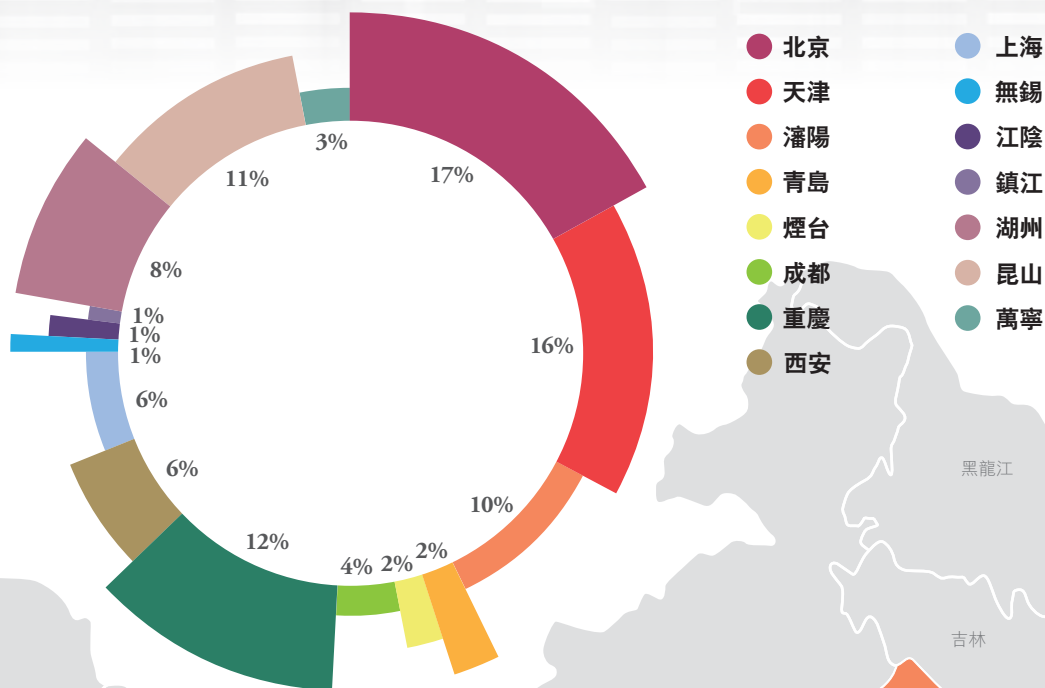
(人民幣千元，除非另作說明)

截至十二月三十一日止年度	二零一四年 <sup>註2</sup>	二零一三年 <sup>註2</sup>	二零一二年 <sup>註2</sup>	二零一一年 <sup>註2</sup> (經重述)	二零一零年 <sup>註2</sup>
營業收入	<b>10,057,967</b>	11,320,840	9,134,054	7,523,321	6,493,795
利潤總額	<b>2,946,181</b>	2,624,192	1,898,986	1,679,407	1,463,156
所得稅費用	<b>(682,452)</b>	(710,469)	(565,323)	(455,852)	(375,231)
淨利潤	<b>2,263,729</b>	1,913,723	1,333,663	1,223,555	1,060,925
淨利潤：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	<b>1,689,741</b>	1,522,006	1,110,925	998,578	918,155
非控股權益	<b>573,988</b>	391,717	222,738	224,977	142,770
	<b>2,263,729</b>	1,913,723	1,333,663	1,223,555	1,060,925
於十二月三十一日	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
總資產	<b>78,679,556</b>	56,190,688	47,536,488	37,794,202	30,513,787
總負債	<b>57,266,030</b>	39,962,204	37,533,477	29,482,884	22,883,841
淨資產	<b>21,413,526</b>	16,228,484	10,003,011	8,311,318	7,629,946

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製。

# 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	概約	概約	完成時間 (年)
					地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上面積 (平方米)	
1	中環假日酒店	北京市西城區	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	概約	概約	完成時間 (年)
					地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上面積 (平方米)	
3	北京奧特萊斯	北京市房山區	商業	100%	95,652	170,651	130,751	
						108,036	68,136	已竣工
						62,615	62,615	2016
4	湖州奧特萊斯	江蘇省湖州市 太湖國家旅遊度假區	商業	100%	302,713	185,146	175,400	
						97,542	97,542	已竣工
						87,604	77,858	2017
5	海南奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	199,807	103,180	100,879	
						56,638	54,337	已竣工
						46,542	46,542	2015
6	昆山奧特萊斯	江蘇省昆山市東部新城	商業	100%	93,562	101,300	101,300	
						50,200	50,200	2015
						51,100	51,100	2016
7	西安奧特萊斯	陝西省西安市 經濟技術開發區	商業	100%	27,343	50,000	50,000	2018
8	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
9	麗澤金融商務區	北京市豐台區	商業		34,822	253,990	188,000	
				68.5%				48,581
				50%		205,409	164,303	2017

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)	完成時間 (年)
10	北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海淀區	住宅	100%	17,900	12,331	12,048	已竣工
11	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅／商業	100%	86,300	31,949	23,706	已竣工
12	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	175,489	215,929	191,499	
							55,276	55,276	已竣工
							8,916	4,090	2015
							151,737	132,133	2017
13	北京密雲鳳凰山莊項目	瀾苗山	北京市密雲區	住宅	100%	393,664	144,697	133,240	
							60,746	49,289	已竣工
							83,951	83,951	2017
14	北京長陽鎮項目	芭蕾雨	北京市房山區	住宅	100%	137,684	6,230	5,393	已竣工
15	北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅／商業	100%	90,389	7,361	4,930	
							3,202	771	已竣工
							4,159	4,159	2015
16	大興孫村項目	悅都匯	北京市大興區	住宅／公寓／商業	100%	99,000	54,124	50,142	2015
17	北京平谷大興莊項目	悅洳匯	北京市平谷區	住宅／商業	10%	82,785	35,836	30,448	2015
18	北京趙全營F1-01項目	派尚國際	北京市順義區	公寓／商業	100%	27,121	42,824	34,144	2016
19	北京趙全營F02項目	悅樹灣	北京市順義區	住宅／公寓／商業	100%	139,035	148,317	103,725	2017
20	北京趙全營F04項目	悅樹匯	北京市順義區	住宅／公寓	100%	110,845	170,934	103,686	
							42,195	32,005	2016
							128,739	71,681	2017

## 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)	完成時間 (年)				
21	麗澤金融商務區項目		北京市豐台區	公寓/寫字樓		45,211	179,786	168,000					
		F02			68.5%				132,422	126,500	2017		
		F05			100%				47,364	41,500	2017		
22	北京房山高教園項目		北京市房山區	住宅/公寓/商業	100%	56,138	171,184	156,056	2017				
23	北京海淀太平莊項目		北京市海淀區	住宅/公寓	25%	5,379	22,041	16,136	2017				
24	天津伴山項目	天津首創國際城	天津市塘沽區	住宅/商業	100%	233,336	28,590	8,781	已竣工				
25	天津華明項目	溪堤郡	天津市東麗區	住宅/公寓/商業	40%	271,800	70,800	70,800	2016				
26	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅/寫字樓	40%	151,600	17,100	17,100	已竣工				
27	天津雙港121項目	福堤山	天津市津南區	住宅/公寓/ 商業/寫字樓	55%	255,000	109,397	109,397					
											32,855	32,855	2015
											76,542	76,542	2016
28	天津雙港122項目	天津A-Z Town	天津市津南區	住宅	55%	183,500	20,101	19,207	已竣工				
29	天津武清項目	國際半島	天津市武清區	住宅/商業/ 寫字樓/酒店	100%	791,793	471,010	471,010					
											44,657	44,657	已竣工
											190,276	190,276	2016
								236,077	236,077	2017			

## 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)	完成時間 (年)
30	天津生態城項目	康橋郡	天津市濱海新區	住宅	100%	117,229	52,870	52,870	2015
31	天津洪泥河項目	光和城	天津市津南區	住宅／商業	100%	257,091	448,798	338,798	
							104,922	104,922	2015
							126,480	81,480	2016
							217,396	152,396	2017
32	天津梨雙路項目	炫社區	天津市津南區	住宅	100%	108,343	195,304	151,594	
							18,219	18,219	2015
							56,434	39,454	2016
							120,650	93,920	2017
33	天津北運河項目	大河宸章	天津市河北區	住宅／公寓／商業	100%	62,817	299,208	206,450	
							119,908	89,650	2017
							179,300	116,800	-
34	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／公寓／商業	30%	145,800	94,531	55,046	已竣工
35	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	407,677	379,324	
							12,807	12,807	已竣工
							64,191	64,191	2015
							25,621	25,621	2016
							305,058	276,705	-
36	瀋陽瀋中大街項目	光和城	瀋陽市渾南新城	住宅／商業	100%	194,248	619,762	540,387	
							100,191	84,337	2015
							233,915	207,586	2016
							285,655	248,464	-



## 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)	完成時間 (年)
37	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	15,726	10,526	已竣工
38	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	52,004	0	已竣工
39	成都川師大項目	萬卷山	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業／ 寫字樓	55%	106,800	118,721	43,043	已竣工
40	成都青龍場項目		四川省成都市	住宅／商業	100%	87,312	290,373	215,660	
							154,587	110,447	2016
							135,786	105,213	2017
41	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	100%	328,057	594,491	407,294	
							102,173	18,986	已竣工
							171,579	138,669	2016
							320,739	249,639	2017
42	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅／商業	100%	229,300	211,924	92,620	
							127,508	33,002	已竣工
							84,417	59,618	2015
43	重慶西永項目	光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／公寓／商業	28.24%	146,391	286,741	179,710	
							91,031	32,091	2015
							195,710	147,619	2016
44	重慶嘉陵廠項目		重慶市沙坪壩區	住宅／商業	20.73%	218,303	837,190	644,889	
							271,560	207,020	2017
							565,630	437,869	-

## 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)	完成時間 (年)
45	上海松江項目	錦悅	上海市松江區	住宅／商業	100%	65,239	134,677	112,929	2016
46	上海嘉定項目		上海市嘉定區	住宅／商業	100%	123,090	298,279	232,806	
							181,795	145,627	2016
							116,484	87,179	2017
47	上海青浦盈浦街道項目		上海青浦區	住宅／商業	100%	67,064	168,661	120,716	
		14-04地塊					98,437	69,199	2017
		20-04地塊					70,224	51,517	2017
48	上海松江永豐街道項目		上海松江區	住宅	28%	45,915	93,488	64,282	
		30-02地塊					38,414	26,505	2017
		40-05地塊					55,074	37,776	2017
49	無錫東亭鎮項目	首創雋府	江蘇省無錫市錫山區	住宅／商業	100%	163,000	29,050	16,157	
							17,975	5,082	已竣工
							11,075	11,075	2015
50	無錫機場路項目	首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅／商業	100%	96,600	35,033	15,981	已竣工
51	浙江湖州太湖項目	湖州奧特萊斯綜合體	江蘇省湖州市 太湖國家旅遊度假區	住宅／商業／酒店	100%	580,973	600,127	553,987	
							151,326	144,361	2015
							235,879	211,904	2017
							212,922	197,722	-
52	湖州仁皇山	首創悅府	江蘇省湖州市仁皇山區	住宅／商業	55%	53,864	51,199	42,931	已竣工
53	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／商業	100%	114,493	58,131	58,131	
							19,222	19,222	已竣工
							38,909	38,909	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)	完成時間 (年)	
54	江蘇江陰敵悅項目	首創瑞府	江蘇省江陰市敵山灣	住宅/商業	100%	78,258	159,626	141,041		
							37,308	28,348	已竣工	
							122,318	112,693	2017	
55	昆山錦溪項目	島尚·東方秘境	江蘇省昆山市錦溪鎮	住宅/商業/ 酒店	51%	550,037	326,581	315,641		
							22,496	22,496	已竣工	
							59,295	48,355	2016	
							98,290	98,290	2017	
							146,500	146,500	-	
56	昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯綜合體	江蘇省昆山市東部新城	住宅/公寓/商業	100%	354,383	815,690	601,748		
							418	418	已竣工	
							54,952	16,447	2015	
							298,100	224,533	2016	
							462,219	360,349	2017	
57	海南萬寧項目	海南奧特萊斯綜合體	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅/公寓/商業	100%	486,601	207,622	207,622		
							55%	27,861	27,861	已竣工
							55%	68,771	68,771	2016
							100%	110,990	110,990	-
58	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅/公寓/商業	100%	81,016	34,523	26,161		
							6,995	2,574	已竣工	
							1,896	1,896	2015	
							25,632	21,691	2016	
59	青島千千樹	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅/商業	100%	96,695	17,060	17,060		
							3,332	3,332	已竣工	
							13,728	13,728	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)	完成時間 (年)
60	青島楊埠寨項目	公園1號·東園	山東省青島市城陽區	住宅/商業	100%	41,450	25,922	25,922	2015
61	煙台陽光首院項目	陽光首院	山東省煙台市福山區	住宅/商業	100%	195,609	219,985	219,985	
							12,068	12,068	已竣工
							59,761	59,761	2015
							148,157	148,157	2016
62	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市	商業/寫字樓	100%	92,455	120,162	120,162	
							19,962	19,962	已竣工
							100,200	100,200	2015
合計							10,906,912	8,815,027	

註：

1. 表列資料截至二零一四年十二月三十一日。
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。



## 年度大事紀要

# 2014

1月

2月

3月

5月

6月

### 1月

公司取得北京順義趙全營項目和北京平谷大興莊項目，合計規劃地上建築面積約41萬平方米，公司北京大本營地位進一步鞏固。

### 2月

公司成功設立10億美元的有擔保中期票據及永續證券計劃，並提取發行人民幣22.5億元，其中三年期人民幣20億元，票面利率5.75%；五年期人民幣2.5億元，票面利率6.875%。

### 3月

公司中期票據項目成功增發10億元人民幣債券，期限3年，票面利率5.75%，按票面值100.5%溢價發行。

### 5月

公司成功摘得天津河北區北運河地塊，規劃地上建築面積約23.2萬平方米。項目地處天津市內環核心區域，緊鄰天津火車西站和北運河，交通方便，定位於城市核心區地鐵上蓋綜合體項目。

### 6月

公司成功取得重慶市沙坪壩區嘉陵廠項目，規劃地上建築面積約65.5萬平方米，項目地處重慶都市功能核心區，定位於集剛需住宅和商業於一體的大型綜合體。

10月

12月

11月

7月

## 7月

公司成功取得成都市成華區青龍場、北京市房山區高教園、上海市嘉定區工業區三個項目，合計規劃地上建築面積約66萬平方米，有效擴充公司核心城市的土地儲備。

公司與澳大利亞當地開發商合作開發的首個海外住宅項目——悉尼Eve項目一期開盤銷售，推出近200套住宅，收到超過5,000份預售登記，推出當週即基本銷售完畢，年內實現簽約額人民幣約8億元。

## 10月

海南萬寧奧特萊斯正式開業，年內實現營業額人民幣4.5億元，吸引全國客流110萬人次；海南項目被授予國家AAA級旅遊景區，成為海南省首家奧特萊斯文化旅遊景區。

## 11月

公司向附屬子公司鉅大國際（股份代號：1329）注資西安項目，構成鉅大國際的反向收購並被視為新上市。該交易已於二零一五年一月完成。

公司抓住市場利率下調的有利時機，中期票據項目成功提取發行4.5億美元的永續證券，分派率7.125%，發行認購倍數達7.8倍。

公司與中信信託及其他投資人發起設立第三期房地產股權投資基金，基金規模人民幣22億元，用於收購重慶嘉陵廠項目100%股權。

## 12月

公司與中建二局等五家建築企業簽訂總承包戰略合作協議，戰略集採平台亦正式上網運行，標誌公司戰略集中採購體系建設取得重要進展。

公司與澳大利亞當地開發商合作開發的悉尼Carlingford住宅項目一期開盤銷售，推出408套住宅，收到超過3,500份預售登記，推出當週即完成所有銷售，年內實現簽約額人民幣約15億元。

公司成功取得上海青浦區盈浦街道項目兩宗地塊和上海松江區永豐街道項目兩宗地塊。項目定位剛需快週轉產品，交通便利，配套成熟，總規劃地上建築面積18.5萬平方米，上海戰略佈局初步成型。





# 董事長 報告







## 董事長報告



本集團將繼續貫徹聚焦戰略，增強核心城市核心資源的獲取能力，擴大海外投資佈局。

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二零一四年十二月三十一日止之年度業績。

二零一四年，全球經濟發展不均，總體趨緩。美國經濟復甦勢頭強勁，退出量化寬鬆，其他發達國家和地區經濟下行，壓力顯現。新興市場繼續在產業升級、結構优化的階段前進，經濟緩中趨穩。作為新興市場一員，中國在二零一四年步入「量減質增」的「新常態」，一方面，經濟發展速度由高速逐漸回歸，另一方面，經濟結構優化升級，要素、投資驅動力轉向創新驅動力。

年內，伴隨宏觀經濟發展，地產行業也開始進入新常態，從去年高速發展期進入調整期；行政性行業政策逐漸退出，長效機制建設穩步推進，市場主導性作用愈發增強。新常態下，消費者心理預期更加理性，行業競爭愈發激烈，與互聯網結合等業務創新模式成為行業新關注點與潛在增長點。地產行業進入新的發展階段，面臨全新的挑戰與機遇。

## 董事長報告

二零一四年是首創置業新五年戰略首年，本公司聚焦五大核心城市和三大核心業務線，成功抓住土地市場機會擴大投資。年內，本集團土地投資人民幣194億元，主要位於北京、天津、上海、重慶及成都，總建築面積達354萬平方米，以剛需快週轉住宅為主。其中京滬投資佔據總投資額70%以上，鞏固北京大本營的同時，上海戰略佈局也已初步成型。

二零一四年，本集團海外業務版塊擴展迅速。本集團與澳洲本地發展商合作開發的悉尼中高檔住宅Eve項目與Carlingford項目，年內開盤並快速售罄，共實現簽約金額約人民幣23億元。海外業務提供了全新的發展機遇，已成為本集團重要業務版塊之一。

本集團「住宅+奧特萊斯」綜合體業務線穩步推進，已奠定全國性奧萊發展商基礎。北京房山奧特萊斯營業第二年即實現營業額人民幣9億元；海南奧特萊斯和湖州奧特萊斯也於年內開業；已開業的北京、海南與湖州奧特萊斯相繼榮獲國家AAA級景區，成為區域旅遊新熱點。截至年底，首創奧萊國內外合作品牌數量已達近700家，商業運營管理能力進一步夯實。





## 董事長報告

年內，本集團積極探索多樣化融資渠道，打造多元化融資平台。年內，本公司將向鉅大國際（股份代號：1329）注資西安項目100%股權。紅籌平台設立工作穩步推進，未來將被打造成為綜合商業地產和創新業務發展平台，充分利用境外成熟資本市場助力業務發展。此外，本集團境外設立10億美金的中期票據及永續證券計劃，累計提取高級債券人民幣32.5億元，永續證券美元4.5億元。年內，本集團還與境內外金融機構積極籌建房地產基金，與中信合作成立的地產基金新增投資北京和重慶兩個項目，累計規模已達人民幣39億元。

二零一四年，本集團積極應對行業調整期，採取有力措施提升公司銷售業績。第一，對提高項目開發與銷售速度給予極大關注，年內新獲取項目開工與開盤週期分別為5.5個月與8.4個月，較過去大幅縮短；第二，跨界互聯網，積極拓建場內場外、線下線上(O2O)複合營銷渠道，其對銷售業績的提升效果已經顯現；第三，於多個項目推出團隊跟投機制，緊密綁定項目操盤團隊與股東利益，取得顯著成效，實施跟投的項目在簽約銷售、成本控制、開發速度等各方面都出現明顯提升。年內，公司實現簽約銷售面積249.5萬平方米，同比增長29.8%，實現簽約銷售金額人民幣248.6億元，同比增長26.8%。



## 董事長報告

公司新五年戰略已邁出堅實一步，公司整體經營進入高速發展軌道。展望二零一五年，本集團將繼續貫徹聚焦戰略，增強核心城市核心資源的獲取能力，擴大海外投資佈局；加速地產與互聯網的融合，拓寬立體複合營銷渠道，創新發展物業管理和社區服務平台；持續推進標準化和戰略集中採購平台建設，有效控制成本，提升項目運營效率；全面推廣團隊跟投激勵機制，促使員工向事業合夥人角色轉變，推動公司業績再創新高。

本人謹代表董事會對各位股東、合作夥伴以及各位客戶長期以來對首創置業的關心、支持和幫助表示誠摯的感謝。「激情進取、值得信賴、共享價值、幸福工作、協同創新」，是公司宣導的新文化價值觀，首創置業將繼續變革與創新，持續提升自身獨特競爭優勢，為發展成為中國最具價值地產綜合營運商而不懈努力。

劉曉光  
董事長

香港，二零一五年二月九日







# 管理層 討論與分析





## 管理層討論與分析



### 全國房地產市場概述

二零一四年，中國經濟繼續在轉型期中行進，經濟由高速增長向平穩增長過渡，新常態已經逐漸成為社會共識；二零一四年全年，中國國內生產總值同比增長7.4%，增速與2013年相比降低0.3個百分點。十二月，中央經濟工作會議從生產要素、投資消費、資源配置等多個方面確認了中國經濟的「新常態」階段。新常態含義不僅僅是「量」的回落，更是「質」的提升，經濟結構將進一步優化，增長方式將更加集約化，經濟增長點也將更為多樣化。

二零一四年，全國房地產開發投資人民幣95,036億元，同比名義增長10.5%。其中，住宅投資人民幣64,352億元，增長9.2%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為67.7%。全年，房地產開發企業土地購置面積33,383萬平方米，同比下降14%。

年內，商品房銷售面積120,649萬平方米，同比下降7.6%。其中，住宅銷售面積下降9.1%，辦公樓銷售面積下降13.4%，商業營業用房銷售面積增長7.2%。商品房銷售額人民幣76,292億元，同比下降6.3%。其中，住宅銷售額下降7.8%，辦公樓銷售額下降21.4%，商業營業用房銷售額增長7.6%。

## 管理層討論與分析

隨著整體經濟增長速度的回落，房地產行業年內也進入了深入的調整期。一方面，行業從去年高速增長的態勢逐漸回歸，庫存量處於高位，消費者心理預期也出現了一定的轉變，市場甚至在上半年出現了一定程度的趨冷局面；另一方面，行業調控政策也進入轉型期，限購限貸等行政性政策逐漸退出，戶籍改革、土地流轉制度等長效機制的建設穩步推進，市場在行業發展中的主導性作用逐漸增強。在兩方面因素的共同影響下，房地產行業經歷上半年的下行，在四季度開始觸底回升，重新顯現出向好的發展態勢。

行業內部，市場分化趨勢繼續加強。一方面，儘管行業整體回落，但與三四線城市相比，一二線城市顯現出更為強大的抗壓能力，對行業利好政策更為敏感，反應也更為快速；另一方面，市場份額集中度繼續增強，實力雄厚、品牌優勢明顯的領頭房企繼續保持銷售業績的快速增長，首置首改等剛需產品依然是支撐房企銷售業績的最重要力量。

年內，業務模式創新成為行業關注點。各房企紛紛開始探索互聯網與地產業務的結合，而輕資產運營、打造健全的地產互聯網營銷平台與創新業務發展平台成為行業共識。行業與互聯網的互動與滲透愈加深入，初步進入互聯網地產時代。

展望未來，新常態將成為經濟發展及房地產行業發展的長期狀態，也是地產企業必須要適應的新局面。隨著戶籍制度、不動產登記制度等各項長效機制的逐步建立健全，市場將在地產行業發展過程中起到主導作用。消費者心理預期將更加理性，行業競爭將更加激烈，區域分化與行業集中度將進一步增強。地產企業必須深度挖掘客戶價值，創新業務模式，轉變增長方式，尋求多元化的增長點與突破口，才能在行業的新常態中取得長足發展。而長期看來，隨著全面改革的深化，宏觀經濟穩定健康發展，城鎮化水平不斷提高的大趨勢不會改變，地產行業長期向好的基礎性因素依然存在甚至在不斷增強，地產行業的發展空間依然廣闊。





## 管理層討論與分析

### 環渤海房地產市場概述

二零一四年，以京津雙核為核心的環渤海區域地產行業承受一定的下行壓力。全年，北京平均房價僅上升1.83%，天津則同比下跌4.14%；同時住宅成交量也遠未達到去年的水平。但同時，作為行業調控重點區域的京津兩地，其限購、限貸等調控政策在年內也出現了較為明顯的放鬆，有力地促進了年末區域房地產市場的回升。北京放鬆普通住宅認定標準等政策，更加注重對剛性需求的支持，強調雙向調控，區別對待；天津則發佈「津十六條」，全面取消限購，從資金、稅收等多方面支持購房需求。

而從區域社會經濟發展的進程看，京津冀一體化概念正在逐漸付諸實施，成為該區域地產行業發展的潛在的基礎性利好因素。十二月中央經濟工作會議將「京津冀協同發展」列入明年經濟工作的主要任務，京津冀一體化總體規劃有望近期出台，而實際上民航、旅遊、金融等行業的一體化已經被提上相關機構的日程。京津冀一體化的加速為環渤海區域的房地產行業提供了更加廣闊的市場與絕佳的發展契機。

### 長三角房地產市場概述

二零一四年，在作為全國經濟最發達、消費能力最強的長三角區域，房地產市場年內也出現了下行趨勢。除上海均價同比仍有小幅升高外，杭州、蘇州、寧波、無錫等城市均出現了5%以上的下跌。隨著各地政策頻繁微調，對房地產市場不斷鬆綁，四季度區域樓市開始出現回溫的跡象。



二零一四年初，長江經濟帶的一體化建設已經上升為國家戰略。九月，國務院印發《關於依託黃金水道推動長江經濟帶發展的指導意見》，旨在進一步增強長江沿岸地區的經濟協同發展。十二月，中央經濟工作會議進一步明確將長江經濟帶作為區域發展三大戰略之一，作為長江經濟帶的龍頭，長三角區域迎來重要發展契機，其區域一體化程度有望進一步深化升級。同月，江蘇、浙江、安徽和上海市商務部門負責人在上海共同簽署《推進長三角區域市場一體化發展合作協定》，旨在從多方面建設長三角區域一體化大市場，形成具有國際競爭力的長三角世界級城市群；長三角一體化的升級將吸引更多的區域外來人口，創造更多的行業需求；同時還將進一步增強上海等核心城市的輻射作用，從而提升週邊城市的吸引力。

### 中西南房地產市場概述

二零一四年，以成渝為雙核的中西南地區同樣承受了較強的行業下行壓力。年內，成都樓市均價同比下降1.96%，重慶同比下降8.21%，房企出現了較大的去庫存壓力。但隨著新房貸政策的實施，四季度成渝地區的房地產市場已經出現了回暖，成交量出現較大幅度的回升。

成渝經濟區的一體化趨勢正在進一步增強，隨著城際交通網的不斷完善與提速，兩地的人口、經濟、文化的互動與滲透也在不斷增強，同城化趨勢日趨明顯。同時，成渝城市群也已被納入長江經濟帶的重點發展區域，未來在交通、產業等方面將得到更多的政策支持，成渝經濟圈有望建立起一小時交通經濟圈。相對環渤海與長三角區域來說，成渝地區的城鎮化水平還相對偏低，而隨著成渝地區一體化趨勢的增強，重慶、成都及其週邊的眾多城市將會成為極具潛力的市場，催生大量的行業需求。





## 管理層討論與分析

### 業務回顧

二零一四年，本集團的營業額為人民幣10,057,967,000元，較去年減少11%，營業利潤為人民幣2,875,276,000元，較去年增長18%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,689,741,000元，較去年增長11%，基本每股收益為人民幣0.83元，去年同期每股收益為人民幣0.75元。董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.25元（二零一三年：每股人民幣0.22元）。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得突破：

#### 1. 戰略舉措落地，組織變革釋放能量

- 二零一四年是公司新五年戰略落地首年。公司以「聚焦與創新」為主題，完成對住宅開發、「住宅+奧特萊斯」綜合體、城市核心綜合體三大業務線的聚焦及拓展；持續完善產品標準化和戰略集中採購平台建設，經營開發全面提速，新投資項目平均開盤週期縮短至8.4個月；
- 推行項目跟投機制，緊密綁定項目操盤團隊與股東利益，員工定位逐步向事業合夥人轉變，實現風險共擔、收益共享；實施跟投激勵的項目開盤週期縮短2-4個月，銷售去化率提升10-20%，股東回報和員工價值預期均有提升，成效顯著；
- 公司發佈新文化價值觀體系，以成為「中國最具價值的地產綜合營運商」為願景，以「創造都市新生活」為使命，以「激情進取，值得信賴，共享價值，幸福工作，協同創新」為核心價值觀，為轉型變革提供精神動力。



### 2. 投資聚焦發力，銷售業績再創新高

- 二零一四年，本集團聚焦三大業務線和五大核心城市。年內新投項目合計地上規劃建築面積約274萬平方米，新增土地投資人民幣194億元，同比增長66%。新項目以剛需快週轉住宅為主，均位於五大核心城市。其中京滬投資佔據總投資額約70%，鞏固北京大本營的同時，大上海戰略初露鋒芒。
- 年內，公司繼續以「上規模、快週轉、去庫存、調結構」為經營方針，專注剛需快週轉項目，啟動全民經紀人平台，攜手淘寶等電商展開互聯網營銷創新，構建多元複合營銷渠道，從而有效實現銷售增長。全年簽約額人民幣248.6億元，同比增長26.8%，規模再創歷史新高。

### 3. 奧萊運營規模擴大，奠定全國性奧萊基礎

- 二零一四年，公司海南萬寧奧特萊斯和湖州奧特萊斯正式開業。其中海南萬寧奧特萊斯實現年度營業額人民幣4.5億元，吸引全國客流約110萬人次。年初，北京房山奧特萊斯下沉廣場順利落成，帶動房山奧特萊斯實現年度營業額人民幣9億元。
- 年內，公司繼續加強與國內外知名品牌商合作，進一步塑造「首創奧特萊斯」品牌。截止二零一四年底，公司合作品牌總量大幅增加至674家，戰略合作品牌增加至68家，奠定全國性奧萊基礎。
- 年內，公司積極打造旅遊奧特萊斯新亮點。北京房山奧特萊斯、海南萬寧奧特萊斯和湖州奧特萊斯均被授予國家AAA級旅遊風景區，實現旅遊、休閒和購物的融合。





## 管理層討論與分析

### 4. 積極拓展海外市場，合作開發模式日趨成熟

- 二零一四年，公司把握海外市場機遇，與澳洲當地開發商合作推出兩個悉尼住宅項目，實現公司在海外市場的有效佈局。
- 二零一四年七月，公司首個海外住宅項目－悉尼Eve項目一期開盤。項目距離悉尼市中心3公里，交通便利，地理位置優越，定位中高端住宅。一期共推出近200套，收到超過5,000份預售登記，開盤便基本完成銷售，年度簽約額約人民幣8億元。
- 二零一四年十二月，公司與澳洲當地開發商Dyldam合作開發的悉尼Carlingford項目一期開盤銷售。一期共推出408套住宅，當月完成全部銷售，實現簽約額約人民幣15億元。項目位於悉尼Carlingford區火車站附近，毗鄰Parramatta商務圈，週邊聚集多所知名學府，整體定位中高端公寓式住宅。

### 5. 紅籌上市平台新突破，融資渠道多元化

- 為做大紅籌平台規模，完善平台功能，二零一四年公司向鉅大國際注資西安項目100%股權，構成鉅大國際反向收購並被視為新上市。該交易已於二零一五年一月完成。鉅大國際未來將打造成為綜合商業地產和創新業務發展平台，將充分利用境外成熟資本市場助力業務發展。
- 年內，公司積極探索多樣化融資渠道，打造多元化融資平台。二零一四年，公司以全資子公司Central Plaza Development Ltd.（以下稱「Central Plaza」）為發行人，設立本金規模不超過美元10億元的有擔保中期票據及永續證券計劃，累計提取高級債券人民幣32.5億元，永續證券美元4.5億元，為公司國內運營和海外投資提供資金支持。
- 年內，公司與境內外金融機構積極探索房地產融資模式：與中信信託合作設立兩期房地產股權投資基金，規模合計人民幣30億元，募集資金用於投資北京平谷大興莊項目和重慶嘉陵廠項目；與中國人保合作，以較低的融資成本，成功募集人民幣20億元。

## 物業發展

二零一四年，集團及其合營公司、聯營公司期內概約落成總建築面積1,982,716平方米。

### 於二零一四年落成之發展項目

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
天津溪堤郡	21,270	住宅	40%
天津武清項目	103,751	住宅	100%
天津A-Z Town	77,874	住宅	55%
重慶鴻恩國際生活區	331,337	住宅／商業	100%
北京瀾茵山	90,812	住宅	100%
昆山錦溪項目	37,567	住宅	51%
煙台陽光首院項目	98,565	住宅／商業	100%
成都萬卷山項目	325,501	住宅／商業	55%
瀋陽國際城	197,810	住宅／商業	30%
西安國際城	339,415	住宅／商業	100%
昆山奧萊悅都	89,780	住宅	100%
湖州仁皇山	74,042	住宅	55%
湖州奧萊商業	42,841	商業	100%
北京新悅都	126,926	住宅	100%
海南奧特萊斯綜合體	25,225	住宅	55%
<b>合計</b>	<b>1,982,716</b>		

## 管理層討論與分析

### 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 (人民幣元/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
<b>京津地區</b>	<b>1,177,549</b>	<b>11,909</b>	<b>14,023,116</b>
北京緣溪堂	2,595	63,153	163,910
北京伊林郡	23,617	19,575	462,314
北京禧瑞都	1,883	98,980	186,351
北京芭蕾雨	480	33,818	16,218
北京新悅都	63,729	21,167	1,348,944
北京瀾茵山	14,043	15,720	220,754
北京悅都匯	70,710	11,973	846,635
北京悅洳匯	133,724	11,064	1,479,481
北京順義趙全營項目	188,903	12,346	2,332,203
北京懷柔會議中心	5,872	57,621	338,350
北京麗澤金融商務區	30,000	25,000	750,000
天津首創國際城	942	15,921	15,003
天津溪綫郡	27,342	8,506	232,572
天津福綫山	30,318	16,058	486,859
天津福特納灣	11,646	10,941	127,428
天津國際半島	328,185	8,679	2,848,410
天津紅樹灣	23,061	8,214	189,423
天津光和城	127,353	8,500	1,082,540
天津康橋郡	51,446	9,626	495,198
天津炫社區	41,700	9,605	400,523
<b>京津以外地區</b>	<b>1,226,181</b>	<b>8,578</b>	<b>10,517,809</b>
上海錦悅	445	26,856	11,959
秦皇島項目	77,686	7,000	543,800
成都國際城	3,682	7,842	28,871
成都東公元	7,572	8,108	61,396
成都萬卷山	40,659	5,021	204,133
成都光和城	27,812	7,306	203,187
瀋陽國際城	26,933	9,211	248,067
瀋陽棋盤山1號	14,852	6,528	96,951
瀋陽光和城	37,454	4,983	186,619
無錫首創雋府	7,911	7,296	57,713
無錫首創悅府	20,823	8,525	177,507
江陰首創瑞府	7,794	6,626	51,649
西安首創國際城	147,218	6,982	1,027,831
重慶鴻恩國際生活區	170,700	7,841	1,338,507



## 管理層討論與分析

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
重慶光和城	117,065	6,368	745,523
鎮江首創悅府	79,209	4,328	342,802
海南奧特萊斯綜合體	23,741	9,443	224,196
青島公園1號	43,263	7,407	320,455
青島陽光香蜜湖	28,013	7,530	210,931
煙台陽光首院	71,532	6,400	457,814
青島空港國際中心	20,028	9,653	193,333
湖州首創悅府	9,337	7,905	73,809
昆山奧特萊斯綜合體	154,611	6,730	1,040,466
昆山島尚•東方秘境	37,898	10,357	392,507
澳洲Eve項目	12,333	64,692	797,852
澳洲Carlingford項目	37,610	39,349	1,479,931
<b>車位</b>	<b>91,285</b>	<b>3,519</b>	<b>321,201</b>
<b>合計</b>	<b>2,495,015</b>	<b>9,965</b>	<b>24,862,126</b>



## 管理層討論與分析

二零一四年，受宏觀經濟增長放緩、限購限貸等調控政策的持續影響，房地產市場調整開始由局部蔓延至全國，銷售額和銷售面積均呈現負增長，且增幅不斷擴大，房價下降趨勢也從三、四線擴展到一、二線城市。隨著房地產市場調整的不斷加深，各地地方政府從六月開始取消限購，央行也最終放鬆首套房認定政策；十一月份，央行降息釋放的貨幣寬鬆預期更是如一支強心劑注入樓市，以一線城市和重點二線城市為代表的市場開始回穩。

二零一四年，公司圍繞自身戰略定位，聚焦五大核心城市，專注中小戶型剛需快週轉產品，發展國內市場的同時積極開拓海外市場，最終實現銷售業績的逆市增長。本集團及其合營公司、聯營公司實現簽約面積約249.5萬平方米，較去年同期增長29.8%，實現簽約金額約人民幣248.6億元，較去年同期增長26.8%，其中住宅類項目簽約面積佔比約89.5%，簽約金額佔比約89.6%。截至二零一四年末，公司尚有認購未換簽金額人民幣9億元。從區域結構來看，北京、天津、上海、成都、重慶等五大核心城市及新拓展澳洲悉尼市場總簽約銷售額佔比77%，較去年繼續提高5個百分點，實現集團優勢資源聚焦和區域重點發展。

二零一四年被稱為房地產互聯網元年，在互聯網浪潮席捲之下，房地產與互聯網也開始頻繁接觸建立諸多聯繫。公司積極擁抱這一新趨勢，借助互聯網工具拉近與客戶的距離，不斷拓展立體複合營銷渠道。截至二零一四年底，平均每個在售樓盤至少有3家場內代理、12個場外渠道相互競爭，優勝劣汰；率先搭建全民經紀人網路平台，推薦客戶近2,000組，並實現高於傳統渠道的簽約轉化率；積極開展淘寶、京東、房多多、平安好房等互聯網電商合作，其中與淘寶合作推出「雙十二首創置業淘寶鉅惠活動」銷售各類商品約3,000件。公司天津武清國際半島項目作為渠道創新示範項目，二零一四年簽約金額人民幣21億元，帶動公司天津市場銷售排名升至第三。

二零一五年，公司將繼續優化貨源結構和聚焦核心區域，整體可售貨源將進一步增加，尤其是二零一四年大幅增加土地投資新取得的北京、上海、天津等多個項目，將於二零一五年集中開盤銷售，有助於公司穩固北京和天津市場優勢地位，提高上海市場佔有率和品牌知名度。二零一五年，公司整體可售貨源預計將超過500萬平方米，力爭全年實現簽約銷售金額人民幣350億元以上。

### 城市頂級豪宅系列

#### 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、御金台之後，CBD核心區高端公寓項目中最高端配套資源的巔峰鉅作。

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

#### 北京·緣溪堂 — 國之建築中的精神



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

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

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

項目規劃總建築面積：約26萬平方米



## 管理層討論與分析

### A-Z Town系列

#### 北京A-Z Town — 盡展生活可能



項目位於北京CBD東部中心居住區。規劃為大型綜合性物業形態，為公司多元化複合社區產品線發軔之作。配備近10萬平方米的商務廣場以及近30萬平方米的高檔全精裝公寓；獨立萬米中央景觀綠化帶橫貫項目中央。

項目規劃總建築面積：約45萬平方米

#### 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，已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倡導的豐富、多樣的生活理念與生活方式。

項目規劃總建築面積：約24萬平方米

#### 成都•東公元 — 40萬平米首席異域城邦



項目處於東大街延線的核心生活圈，距地鐵2號線僅10分鐘步行路程。項目週邊的環境資源得天獨厚，國家AAAA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」。

項目規劃總建築面積：約39萬平方米

#### 成都•萬卷山



項目位於成都城東金融中心東大街延線，毗鄰驛都大道、成龍大道和地鐵2號線。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。

項目規劃總建築面積：約54萬平方米

### 城邦系列

成都•首創國際城 — 成都之門，世界之先



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

項目規劃總建築面積：約41萬平方米

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，自建渾南區域唯一十萬平方米中央園林，由全球第六大設計師事務所GENSLER設計，超大樓間距，充分採光，極致通風。

項目規劃總建築面積：約59萬平方米

重慶•光和城



重慶光和城，是公司首個「光和城」產品，項目位於重慶主城六大副中心城、五大新商圈——西永商務中央區核心，簇擁微電園、保稅港、大學城等國家戰略資源，交通便捷，地段顯赫。由LOFT、SOHO公寓、高層、商業街區等多業態聚合的全時生活光和體，旨在城市新區傾力打造一站式青年國際生活平台。

項目規劃總建築面積：約49萬平方米

天津•光和城



項目緊臨津沽公路，近距梨雙路，南至機場南延線地處。項目以英倫洋房專家的高度，為天津傾力打造東南首席大型水景英倫洋房住區，全系戶型、立體化英式園林、純正英倫建築語彙、大盤成熟配套，為業主營造流連一生的高貴居所。

項目規劃總建築面積：約60萬平方米



## 管理層討論與分析

### 城邦系列

#### 瀋陽·光和城



項目位於瀋陽市新行政中心北側，瀋陽新南站東北面，地處渾南新城商務中心地帶，佔地19萬平方米，總建築面積近60萬平方米，其清新獨特的風格，集休閒、娛樂、居住品質於一身，廣受青睞。

項目規劃總建築面積：約71萬平方米

#### 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。

項目規劃總建築面積：約95萬平方米



### 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，與首創·奧特萊斯廣場僅一街之隔。項目集熱點地段、立體交通、世界名品商業、教育醫療、生態環境等CSD各種優質資源於一體，設計具有超高使用率的69-87平方米兩三居純板優居戶型，為都市年輕人築成夢想之家。

項目規劃總建築面積：約18萬平方米

#### 天津·紅樹灣



項目位於生態城南部起步區的核心位置，緊鄰起步區商業步行街和生態谷帶狀城市公園。總體規劃佈局沿著生態谷和遠處海岸線展開，錯落有致。

項目規劃總建築面積：約11萬平方米

#### 天津·溪緹郡 — 棲於城市的英倫原鄉



項目緊鄰空港經濟區和東麗湖旅遊度假區，距天津濱海國際機場約13公里車程，擁有數萬畝綠化帶的浩瀚林木，盡享空港高端配套和產業支撐及東麗湖休閒旅遊資源。園林景觀採用了英式古典主義風格，以「浪漫·堡」為主題，並注入鄉村庭園的概念。

項目規劃總建築面積：約27萬平方米

## 管理層討論與分析

### 府郡系列

#### 天津·福縵山 — 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，週邊配有大型公交站、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。

項目規劃總建築面積：約27萬平方米

#### 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。

項目規劃總建築面積：約16萬平方米

#### 天津·康橋郡



項目位於生態城起步區南側，坐享生態城整體區域的優惠政策及優質配套設施。項目綠地覆蓋率高達40%，將人文精神根植在居所的每一寸空間，營造了自身獨有的慢調時光。

項目規劃總建築面積：約18萬平方米



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

項目規劃總建築面積：約23萬平方米

#### 湖州·首創悅府



項目位於湖州的政治、文化中心 — 仁皇山新區。項目緊鄰5,000畝仁皇山公園以及潛山公園，坐擁新區核心資源，包含多層、小高層、高層建築，採用國際化、時尚化開發理念。

項目規劃總建築面積：約14萬平方米

#### 鎮江·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，依託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。

項目規劃總建築面積：約25萬平方米



## 管理層討論與分析

### 首創奧特萊斯系列

#### 北京·芭蕾雨 — CSD都會國際時尚樣板生活



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。

項目規劃總建築面積：約34萬平方米

#### 海南·奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約31萬平方米

### 首創奧特萊斯系列

#### 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，依託豐富的水景資源，融入托斯卡納風情，建築臨湖觀景，營造具有國際高端居住品質的濱水別墅區。

項目規劃總建築面積：約92萬平方米

#### 昆山·奧特萊斯綜合體



項目位於昆山市東部新城核心區的東南角，依託南部高新技術企業產業園，有著廣闊的服務人群和市場基礎。項目是首創置業在昆山的首次亮相，含有18萬平方米的奧特萊斯等商業建築，同時規劃有部分沿街商鋪，整體綠化率近40%，建築採用ART DECO建築風格，高貴、時尚感鮮明。

項目規劃總建築面積：約130萬平方米

## 管理層討論與分析

### 城郊低密度產品

#### 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，擁有最多的自然山水資源。項目週邊自然環境資源非常豐富，西側臨近白河、京密飲水渠，北側臨近雲佛山和雲蒙山，密雲水庫、黑龍潭、京都第一瀑等著名風景區也近在咫尺。規劃分為獨棟、花園洋房、高層住宅三類產品。

項目規劃總建築面積：約28萬平方米

#### 瀋陽•棋盤山1號 — 一山一水一墅一藏



項目位於瀋陽棋盤山中央別墅區門戶，雙面水景。環繞項目左右的世博園、東陵公園不僅帶來得天獨厚的自然資源，更增添了龍脈聚集的貴雅之氣。規劃為地中海式風情小鎮，整體建築採用義大利原鄉「托斯卡納」風格。

項目規劃總建築面積：約58萬平方米

#### 青島•公園1號



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

項目規劃總建築面積：約14萬平方米



### 城郊低密度產品

#### 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—組團鄰里花園—街坊庭院綠地」的逐層遞進，營造出「城市公共空間—社區開放空間—組團半開放空間—鄰里半封閉空間」的空間序列和場所變化，為業主提供豐富的生活內容和體驗。

項目規劃總建築面積：約46萬平方米

#### 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。

項目整體規劃為西班牙風情生態社區。

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

## 管理層討論與分析

### 城市核心綜合體、產業地產項目

#### 北京·麗澤金融商務區項目



項目地塊居北京麗澤金融商務核心區門戶位置，為該區域的形象視窗。東臨西南二環菜戶營橋，南側鄰近中國戲曲學院，北側為商務區主幹道麗澤路。項目總體定位為「金融衛城·麗澤之巔」，包含公寓、寫字樓、商業三種產品形式。

項目規劃總建築面積：約49萬平方米

#### 天津·首創國際半島



首創國際半島是公司極為重要的戰略開發項目，鴻篇巨製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及小高層住宅板塊、文體教育板塊、商業金融板塊、醫療衛生板塊、城市公園板塊和市政設施板塊等六部分共同構成。

項目規劃總建築面積：約200萬平方米

#### 青島·空港國際中心



項目位於流亭機場航站樓東側50米，是首創置業的又一全新產品突破。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群房組成的複合式綜合體。

項目規劃總建築面積：約24萬平方米

### 城市核心綜合體、產業地產項目

#### 天津•大河宸章



項目地處天津市內環核心區域，是公司聚焦核心城市、核心區域的戰略體現。地塊緊鄰天津火車西站和北運河，為地鐵六號線上蓋項目，資源稀缺，綜合價值高。

項目規劃總建築面積：約33.2萬平方米

### 海外項目

#### 悉尼•Eve項目



項目位於悉尼Erskineville區，距離悉尼市中心3公里，附近交通便利，地理位置優越，距離Erskineville火車站僅300米，鄰近悉尼大學和新南威爾士大學。項目定位中高端公寓式住宅，產品以一居室和兩居室為主，包含少數三居室和別墅。一期已於2014年7月開始預售。

項目規劃總建築面積：約3.4萬平方米

#### 悉尼•Carlingford項目



項目地理位置優越，鄰近Carlingford火車站，貫穿多條主要高速公路，行車25分鐘即可到達悉尼CBD。週邊配套完善，聚集多所優質大學和中小學。項目定位中高端公寓式住宅，客戶以白領中產階級、海外留學生及投資者為主。一期已於2014年12月開始預售。

項目規劃總建築面積：約12.8萬平方米



## 管理層討論與分析

### 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。截止二零一四年十二月三十一日，累計實現營業收入人民幣89,660,000元，較去年同期減少9%；平均入住率76%，與去年同期持平。

### 土地儲備

二零一四年，國內土地市場出現一定波動，呈現出年初年末兩頭火熱、中間相對平淡的特點。公司抓住土地市場短暫的回調機遇，在戰略聚焦的五大城市頻頻出手，以較低溢價率購入多幅土地。

二零一四年，公司土地投資總額約人民幣194億元，同比增長66%。新投項目總建築面積約354萬平方米，其中，剛需類項目投資佔比88%；京滬地區投資額約人民幣135億，佔比近七成。

### 資源協同，鞏固北京大本營

年內，公司憑藉北京順義趙全營項目土地一級開發的先發優勢，成功取得順義區趙全營項目五宗地塊，規劃總建築面積約75萬平方米，有效補充公司在京土地儲備。此外，新取得房山高教園項目，現有房山區開發項目多達4個，品牌優勢進一步加強。

### 快速突破，上海市場初具規模

二零一四年七月，公司成功取得上海市嘉定區工業區地塊，規劃總建築面積32萬平方米。十二月，成功取得上海青浦區盈浦街道項目兩宗地塊和上海松江區永豐街道項目兩宗地塊，項目均定位剛需快週轉產品，交通便利，配套成熟，合計總建築面積26萬平方米。截至二零一四年底，公司於上海已投資6個項目，總可售金額近百億元人民幣。

### 攜手合作，開拓海外版圖

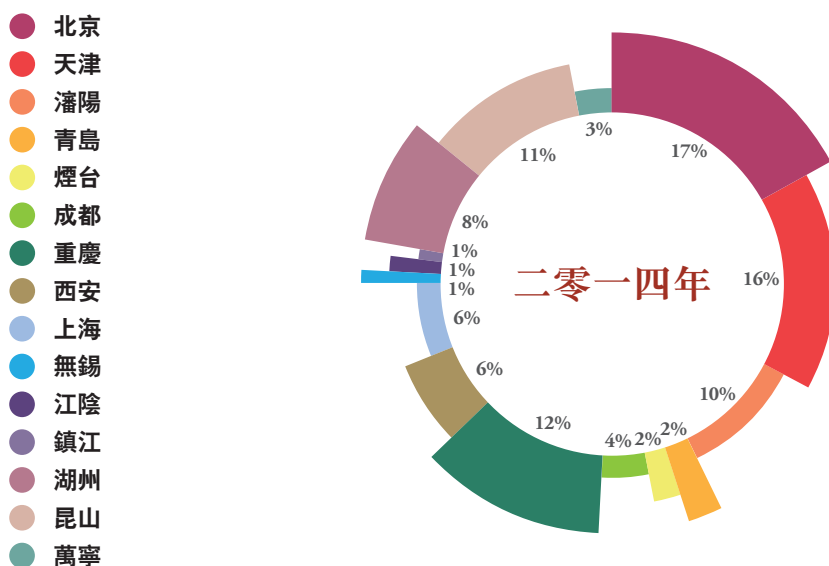
二零一四年七月和十一月，公司與澳大利亞本地開發商合作投資悉尼Eve項目和Carlingford項目。項目均屬於交通便利，配套完善、區域成熟、學區週邊的小戶型中高端住宅項目。項目已於年內開盤銷售，合計貢獻簽約金額近人民幣23億元。海外市場已成為公司業務的重要組成部分。

截止二零一四年十二月三十一日，公司擁有土地儲備總建築面積1,091萬平方米（本公司權益面積895萬平方米），土地儲備地上面積882萬平方米（本公司權益面積728萬平方米）。土地儲備總建築面積中，約59%為住宅，13%為商業，8%為寫字樓，1%為酒店，19%為車庫及其他。現有的土地儲備可以滿足集團未來三至四年發展需要，規模適中。

### 於二零一四年新增投資項目

城市	項目	土地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	地上建築面積 (萬平方米)
北京	順義趙全營項目	40.4	74.5	60.3
	房山高教園項目	5.6	20.2	15.7
	平谷大興莊項目	8.3	19.3	15.1
	海淀太平莊項目	0.5	2.2	1.6
上海	嘉定工業區項目	12.3	32.2	24.6
	青浦盈浦街道項目	6.7	16.9	12.1
	松江永豐街道項目	4.6	9.3	6.4
天津	北運河項目	6.3	33.2	23.2
	武清07-02地塊	6.5	7.5	7.5
重慶	嘉陵廠項目	21.8	84.8	65.5
成都	青龍場項目	8.7	37.9	25.7
澳大利亞悉尼	Eve項目	2.1	3.4	3.4
	Carlingford項目	4.2	12.8	12.8
<b>合計</b>		<b>128.0</b>	<b>354.2</b>	<b>273.9</b>

### 二零一四年末公司土地儲備區域分佈



## 管理層討論與分析

### 人力資本

截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,727人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.6歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔74.5%，其中碩士及以上學歷員工佔10%。專業方面，具有中高級職稱員工佔24%。

二零一四年，集團積極應對行業與市場變化，重塑企業精神內核，重新詮釋新文化價值觀體系，為跨越式發展提供更為激情進取的精神動力。年內，集團有序規劃組織變革路徑，調整管控架構，提升組織運行效率，促進規模快速增長；進一步深化股東視角的績效激勵體系，全面推行項目跟投機制，激發合夥人團隊協同進取，為股東創造更大價值。

作為加速發展的基礎，集團集中優勢資源持續積蓄人才動力：實施領導力提升專項計劃，培育專業卓越的中高管團隊；運用更為市場化的公開競聘等機制；同時鼓勵內部優秀人才脫穎而出，選拔集團戰略性新業務發展所需跨界人才，推動公司向業界一流健康組織的方向邁進。

### 業務模式

集團致力於成為中國最具價值的地產綜合運營商，聚焦住宅開發、「住宅+奧特萊斯」綜合體、城市核心綜合體三大核心業務線，並以土地一級開發等創新型業務為補充，通過綜合營運及各業務線的互相協同，打造核心競爭力，實現差異化競爭和規模提升。

#### 住宅開發

聚焦北京、天津、上海、成都、重慶及其週邊城市，實現環渤海、長三角、中西南區域的重點發展；針對首置、首改的剛需客戶，提供總價控制、空間緊湊合理的標準化產品，打造領先的服務水準以建立首創置業的品牌特色。代表產品線如「A-Z Town系列」、「首創國際城系列」和「府郡系列」。

#### 住宅+奧特萊斯綜合體

以國內生產總值、居住人口、市場競爭水平和市場空間等為核心指標篩選目標城市。奧特萊斯綜合體集零售、餐飲、休閒、娛樂、體驗於一體。針對大規模市場客戶，定位於國際及國內知名品牌及高端奢侈品品牌。代表產品線如北京房山首創奧特萊斯項目、海南萬寧首創奧特萊斯項目和昆山首創奧特萊斯項目。



### 城市核心綜合體

聚焦北京、天津、上海、成都及重慶等城市的核心區域，或者核心區域的地鐵上蓋項目，產品定位城市高端商業綜合體。通過資源整合和擴張的策略，實現綜合體業務的發展，並最終為投資者和商業合作夥伴提供穩定的財務回報。代表產品線如北京麗澤金融商務區項目。

### 土地一級開發

定位住宅開發的補充型業務，區域位於住宅開發的聚焦區域；分享區域土地增值收益，從而實現以較低成本儲備優質的土地資源。代表項目有天津武清一級開發項目、北京順義趙全營一級開發項目、北京石景山一級開發項目。

### 發展與展望

隨著中國經濟發展進入提質增效新階段，房地產業發展步入新常態，房地產調控思路也正在發生轉變，「市場化」無疑是大方向，房地產市場正建立起適應新常態的長效機制。金融、土地、稅收、住房保障等在內的一系列政策工具將逐步形成政策合力，伴隨中國新型城鎮化的驅動，房地產行業中長期仍將保持健康發展。

房地產市場差異化和頻繁波動也是新常態的突出特點，二零一五年，主要城市尤其是二、三四線城市房地產庫存壓力仍然較大，市場預計將延續政策鬆綁和降息的積極影響，抓住需求釋放機會加快去庫存步伐仍將是全年的主要基調。市場競爭加劇的大背景下，房企需不斷提升自身綜合營運能力，加快業務創新和與新趨勢的結合，才能實現差異化競爭和快速發展。

二零一五年，公司將繼續推進五年戰略舉措的落地實施：

- 堅定聚焦優勢區域和優勢業務 — 圍繞北京、上海、天津、重慶和成都五大核心城市繼續擴大土地投資，憑藉自身優勢以及與母公司基礎設施業務的協同優勢，加大北京CBD等核心地段的資源獲取力度。緊密跟隨京津冀一體化國家戰略，立足於天津武清項目，在傳統一二級聯動開發之外，探索招商引資服務及產業運營全新贏利模式；
- 運營提速，管理創新 — 項目經營開發繼續提速，拿地到開盤的週期縮短至行業領先水平；完成重要產品線的標準化模組推廣和標準化資訊平台上線；實行總部、區域、一線公司三級戰略採購體系；全面推行項目跟投機制，最大限度調動團隊激情；整合渠道資源，自建營銷團隊，借助互聯網鞏固發展複合營銷渠道，實現資源互動、互利共贏；

## 管理層討論與分析

- 創新業務，輕資產轉型 — 依託互聯網和「樂惠家」品牌，圍繞「居住生態圈」提供更多增值服務。通過「O2O模式」在市場營銷、物業管理、社區服務、資產管理等方面的應用，提供一站式體驗，進一步提升客戶價值；
- 打造以奧特萊斯商業綜合營運為主導業務的紅籌平台 — 專注奧特萊斯商業營運和品牌體系建設，通過拿地開發、資產併購和改造租賃並舉的方式，借助紅籌上市公司和商業地產基金等多元化融資平台，加快奧特萊斯全國範圍佈局，實現輕資產擴張；
- 依託現有悉尼項目成功模式，穩步擴大海外投資 — 重點關注澳大利亞、英國、美國等移民相對便利或華人聚居地的發達國家的房地產市場。預期未來海外項目的簽約額將佔公司總簽約額的10%左右；
- 多元化融資，優化資本結構 — 充分發揮公司信用優勢，利用境內外融資平台，力爭實現股權融資新突破；積極探索持有物業證券化、地產基金、保險資金合作等創新融資模式，為公司業務發展提供長期限、低成本的資金支持，不斷優化資本結構，嚴控快速發展中的財務風險。

## 財務分析

### 1. 收入和經營業績

二零一四年，本集團的營業收入約為人民幣10,057,967,000元（二零一三年：人民幣11,320,840,000元），較二零一三年減少約11%。營業收入減少的主要原因是本期內新竣工入住項目的減少。

二零一四年，本集團實現營業稅後毛利率約24%，與二零一三年27%的毛利率相比下降3個百分點，主要原因是本期北京和成渝之外的地區佔營業收入比重同比二零一三年提高，但毛利率卻同比二零一三年降低。

二零一四年，本集團的營業利潤約為人民幣2,875,276,000元（二零一三年：人民幣2,426,553,000元），較二零一三年上升約18%。

### 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準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣78,679,556,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣56,190,688,000元），非流動資產為人民幣11,335,190,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣7,308,657,000元），總負債為人民幣57,266,030,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣39,962,204,000元），其中，流動負債為人民幣33,814,386,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣26,465,407,000元），非流動負債為人民幣23,451,644,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣13,496,797,000元），股東權益為人民幣21,413,526,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣16,228,484,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一四年十二月三十一日的流動比率為1.99(二零一三年十二月三十一日：1.85)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣13,897,026,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣11,339,807,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一四年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣32,528,152,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣20,829,196,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣20,948,474,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣12,716,845,000元)，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

本集團於二零一四年十二月三十一日的淨資本負債率約為87%(二零一三年十二月三十一日：58%)。本集團淨資本負債率的計算方法是將借款扣除現金及銀行結餘後，除以股東權益。

### 3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司北京益凱優置業有限公司於二零一四年二月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京貴佳茂置業有限公司於二零一四年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津興泰吉鴻置業有限公司於二零一四年六月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首創正恒置業有限公司於二零一四年六月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司成都首創正華置業有限公司於二零一四年七月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京創瑞華安置業有限公司於二零一四年七月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團收購北京聯創盛業房地產開發有限公司全部股權。

本年內，本集團收購北京永元金泰投資管理有限公司(以下稱「永元金泰」)100%股權，從而取得了永元金泰全資持有的北京興泰吉成置業有限公司全部股權。

本年內，本集團購入原附屬公司重慶首創新石置業有限公司50%股權，收購完成後，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團購入原附屬公司天津伴山人家置業有限公司45%股權，收購完成後，本集團持有其100%股權。



## 管理層討論與分析

本年內，本集團購入原聯營公司-西安首創新開置業有限公司（以下稱「西安新開」）60%股權，收購完成後，西安新開成為本集團之附屬公司，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團購入北京鑒金置業有限公司（以下稱「鑒金置業」）40%股權，收購完成後，鑒金置業成為本集團之聯營公司。

本年內，本集團通過修改公司章程獲得對原共同控制實體-湖州首創榮城置業有限公司（以下稱「湖州榮城」）的實質控制權，湖州榮城成為本集團的附屬公司，本集團持有其55%股權。

本年內，本集團出讓附屬公司Bantex Investments Ltd.100%的股權，從而出讓附屬公司北京天城永元置業有限公司（以下稱「天城永元」）50%股權。出讓後本集團持有天城永元50%股權。根據合資合同，本集團仍擁有對天城永元的控制權，因此將其作為附屬公司核算。

本年內，本集團出讓附屬公司北京萬安匯鑫投資管理有限公司和北京錦富鴻翔投資管理有限公司100%股權，從而出讓附屬公司北京華垣盛興置業有限公司100%股權。

本年內，本集團出讓附屬公司北京利通商宜投資有限公司全部股權。

本年內，本集團持有珠海橫琴首創置業自住房股權投資中心（有限合夥）（以下稱「珠海橫琴自住房基金」）10%的中間級份額。珠海橫琴首創置業自住房股權投資基金持有北京泰浩盛垣置業有限公司100%股權。根據合夥協定，本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金及泰浩盛垣的投資和經營決策，因此將其仍作為合營企業核算。

本年內，本集團持有珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心（有限合夥）（以下稱「珠海橫琴嘉陵基金」）20.73%的中間級份額。珠海橫琴嘉陵基金持有重慶首匯置業有限公司（以下稱「首匯置業」）100%股權。根據合夥協定，本集團與其他股東共同控制珠海橫琴嘉陵基金及首匯置業的投資和經營決策，因此將珠海橫琴嘉陵基金作為合營企業核算。截至二零一四年十二月三十一日，珠海橫琴嘉陵基金中優先級合伙人尚未完成全部出資。

本年內，本集團之合營公司昆山創博基金完成到期清算，本集團已收回全部次級份額出資及收益。

### 4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一四年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

### 5. 貸款

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣336,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣210,000,000元）以保證金作質押。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,997,162,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,052,133,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣497,900,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣367,408,000元）以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣144,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）以保證金作質押，並由本集團提供擔保借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣650,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,008,753,000元）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。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣479,500,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,383,125,000元）由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣7,085,100,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,578,100,000元）由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣400,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）以保證金作質押，並由本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物作為抵押借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣540,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣864,538,000元）由本集團為子公司提供擔保，並由本公司子公司開發成本中的房屋及建築物作為抵押，對應的收益權作為質押借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣900,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）由本集團為子公司提供擔保，並由本集團子公司開發成本中的土地使用權作為抵押、股權作為質押借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,311,105,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣212,021,000元）由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣72,500,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣87,500,000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。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣362,070,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣5,000,000元）由本集團取得的信用借款。

## 管理層討論與分析

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,220,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,000,000,000元）由首創集團為本集團提供擔保借入。

信託貸款人民幣400,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）由本集團持有的子公司股權質押並提供擔保借入；信託借款人民幣597,000,000元（二零一三年十二月三十一日：無）由本集團取得的信用借款；信託貸款人民幣1,550,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣950,000,000元）由本集團提供擔保的信託貸款；信託貸款人民幣780,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣800,000,000元）由首創集團和本集團為子公司提供擔保借入。信託貸款人民幣1,000,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元）由首創集團為本集團提供擔保借入。

### 6. 公司債券

於二零一一年二月首置投資控股有限公司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，該債券已於二零一四年二月清償。

於二零零九年九月本集團發行五年期人民幣債券1,000,000,000元，年利率為6.5%，該債券已於二零一四年九月清償。

於二零一二年十一月Central Plaza發行三年期人民幣債券2,000,000,000元，年利率為7.6%，由本集團若干子公司提供擔保，其中包括International Financial Center Property Ltd.（以下稱「IFC」）。

### 7. 中期票據

於二零一四年二月Central Plaza設立有擔保中期票據及永續證券計劃「該計劃」，而IFC或（視情況而定）本公司就根據該計劃將予發行的證券提供擔保。根據該計劃，Central Plaza可提呈發售及發行證券，本金額上限為1,000,000,000美元。

於二零一四年二月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%，及五年期人民幣250,000,000元票據，年利率為6.875%。

於二零一四年四月，Central Plaza根據該計劃進行提取，從而提呈發售及發行總票面值三年期人民幣1,000,000,000元票據，年利率為5.75%，與二零一四年二月發行的三年期人民幣2,000,000,000元票據，年利率為5.75%，合併組成單一系列。

### 8. 權益工具

截至二零一四年十二月三十一日，Central Plaza累計發行850,000,000美元高級永續證券。該證券由本集團若干子公司提供擔保，其中包括IFC。證券無到期日且發行人Central Plaza可選擇贖回該證券；發行人Central Plaza可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。證券被分類為權益類別，其中：

於二零一三年四月，Central Plaza發行價值為400,000,000美元高級永續債，分派率為8.375%；於二零一四年十一月，Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃，發行450,000,000美元永續證券，分派率7.125%。



截至二零一四年十二月三十一日，民生加銀資產管理公司（以下稱「民生加銀」）設立專項資管計劃募集金額累計人民幣4,350,000,000元。根據《投資協議》相關條款，籌集資金無固定還款期限；除本公司或指定子公司宣派分紅外，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制。因此專項資管計劃分類為權益工具，其中：

於二零一三年十二月，民生加銀設立專項資管計劃募集人民幣2,200,000,000元。由於該專項資管計劃為本集團子公司為籌資安排的特殊目的實體，因此將其納入合併範圍。除本公司認購的次級份額外，該資管計劃募集資金人民幣2,010,000,000元，於合併層面確認為少數股東權益；

於二零一四年六月，民生加銀募集人民幣1,500,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣1,335,000,000元；

於二零一四年十二月，民生加銀募集人民幣650,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣580,125,000元。

### 9. 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，於二零一四年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣6,528,320,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,198,457,000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。

於二零一四年十二月三十一日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣14,058,600,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣9,580,515,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的5,250,000,000元人民幣公司債和850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一四年十二月三十一日，本集團為民生加銀資管計劃人民幣4,350,000,000元提供擔保。

除上述擔保外，本集團不存在其它對外重大擔保。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

第五屆董事任期由二零一四年十二月五日起為期三年。

### 董事長

**劉曉光**，60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。劉先生於二零一三年一月獲委任為首創集團董事長。劉先生自一九九五年十一月至二零零零年八月擔任首創集團副總經理職務，於二零零零年八月至二零一三年一月擔任首創集團總經理職務，並於一九九五年十一月至二零一三年一月擔任其副董事長職務。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，累積約十三年工作經驗，包括擔任北京市發展計劃委員會副主任。自一九九九年八月起，劉先生擔任北京首創股份有限公司（上交所股份代號：600008）董事長，自二零一一年五月起擔任首創環境控股有限公司（股份代號：3989）執行董事，自一九九四年三月起擔任國開國際投資有限公司（股份代號：1062）執行董事，並自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）非執行董事。劉先生於一九八三年在北京商學院取得經濟學學士學位。

### 執行董事

**唐軍**，55歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼總裁。唐先生亦為若干本公司附屬公司之董事。唐先生於一九八六年六月至一九八九年七月就職於北京市發展計劃委員會，於一九八九年七月至一九九五年十月就職於北京市綜合投資公司。一九九五年十月至二零零四年五月，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司總經理。唐先生自一九九七年十月起擔任陽光新業地產股份有限公司（深交所股份代號：000608）董事長，自二零零八年十月起擔任華遠地產股份有限公司（上交所股份代號：600743）董事，及自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）執行董事兼董事會主席。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。

**張勝利**，51歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司執行董事，彼於二零一一年十二月至二零一四年十二月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。自二零一零年五月起，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。

### 非執行董事

**王灝**，47歲，於二零一三年九月獲委任為本公司非執行董事。王先生目前為高級經濟師、教授、博士生導師。王先生自二零一三年一月加入首創集團，擔任副董事長、總經理。加盟首創集團之前，王先生於一九九零年七月至二零零零年二月在北京市煤炭總公司工作，一九九四年十二月起擔任副總經理。二零零零年二月至二零零一年三月擔任北京市境外融投資管理中心副主任。二零零一年三月至二零零一年七月擔任北京市國有資產經營有限責任公司董事及副總經理。二零零一年七月至二零零三年十一月擔任北京地鐵集團有限責任公司董事及副總經理。二零零三年十一月至二零零九年十二月歷任北京市基礎設施投資有限公司副總經理、董事及總經理，並於二零零九年九月至二零一三年一月擔任北京市國有資產監督管理委員會副主任。王先生自二零一三年九月起擔任北京首創股份有限公司（上交所股份代號：600008）董事及自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）非執行董事，並自二零一四年十一月起擔任北京城建設計發展集團股份有限公司（股份代號：1599）非執行董事。王先生於一九九四年在遼寧阜新礦業學院取得工學碩士學位，二零零六年在北師大經濟學院取得經濟學博士學位。

**宋豐景**，50歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司非執行董事。宋先生目前為高級經濟師。一九九一年八月至一九九五年二月，宋先生曾擔任北京市勞動局研究室科員、副主任科員、副主任。一九九五年二月至一九九九年五月，宋先生擔任北京市勞動局就業管理處處長。一九九九年五月至二零零零年五月，宋先生先後擔任北京市勞動和社會保障局就業管理處處長、失業管理處處長。二零零零年五月至二零零零年十月，宋先生擔任北京市職業介紹服務中心主任。二零零零年十月至二零零九年三月，宋先生擔任北京市勞動和社會保障局副局長。二零零九年三月至二零一三年一月，宋先生擔任北京市人力資源和社會保障局副局長。二零一三年一月至今，宋先生擔任首創集團董事。宋先生分別於一九九一年及二零零六年在北師大取得經濟學碩士學位及經濟學博士學位。

**沈建平**，58歲，於二零一三年九月獲委任為本公司非執行董事。沈先生為教授、高級經濟師、工程師。沈先生於二零零五年加入首創集團，歷任總經理辦公室主任、董事。加盟首創集團之前，沈先生於一九八二年至一九八五年期間在北京大學任教。一九八五年至二零零五年，歷任國防大學講師、幹事、秘書、外國留學生院政治部主任、博士生隊政委，期間曾擔任聯合國駐柬埔寨維和軍事觀察員、中國駐伊拉克大使館國防副武官。沈先生於二零一一年十二月至二零一三年九月擔任北京首創股份有限公司（上交所股份代號：600008）董事。自二零一四年八月起，擔任首創環境控股有限公司（股份代號：3989）執行董事。沈先生於一九八五年在北京大學取得碩士學位。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

**吳育強**，50歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生自二零一三年三月起在金山軟件有限公司（股份代號：3888）擔任執行董事及首席財務官，並自二零一四年五月起在其附屬子公司Cheetah Mobile Inc.（紐交所代號：CMCM）擔任董事。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，吳先生擔任中國匯源果汁集團有限公司（股份代號：1886）副總裁兼首席財務官、公司秘書及合資格會計師。吳先生為永暉實業控股股份有限公司（股份代號：1733）、中升集團控股有限公司（股份代號：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，吳先生擔任泰凌醫藥（集團）有限公司（股份代號：1011）執行董事、財務總監。吳先生畢業於香港大學，獲管理研究及經濟學學士和環球業務管理及電子商務碩士學位。吳先生為專業會計師，香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

**王洪**，50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。二零零零年至二零零二年，王先生擔任清華大學土木水利學院房地產研究所副教授。自二零零二年起，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（深交所股份代號：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。

**李旺**，51歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為清華大學法學院教授，博士生導師，北京市法學會及中國國際法學會理事。一九九三年四月至一九九四年三月，李先生擔任（日本）京都大學法學院助教。一九九四年四月至一九九七年十一月，李先生先後擔任（日本）阪本律師事務所、（日本）大江橋律師事務所及北京京融律師事務所律師。一九九七年十一月至今，李先生先後擔任清華大學法學院講師、副教授及博士生導師。自二零零零年十月起，李先生亦擔任北京天馳洪範律師事務所律師。李先生於一九八六年在中國政法大學取得法學學士學位，於一九九零年在（日本）京都大學取得法學碩士學位，於二零零五年在（日本）京都產業大學取得法學博士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 監事

**劉永政**，46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**，46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（上交所股份代號：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**，45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。二零一一年一月至二零一四年七月，蔣先生擔任本公司風險管控中心總經理。蔣先生自二零一四年七月起，擔任本公司戰略採購中心總經理。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**，50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為本公司副總裁。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。胡先生於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。胡先生於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

**李斯維**，32歲，於二零一四年十一月獲委任為本公司公司秘書。李先生為香港會計師公會會員。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司（股份代號：582）財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司（股份代號：373）助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited（股份代號：593）公司秘書。李斯維先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

### 高級管理人員

**張靄香**，53歲，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。張女士自二零零零年起先後擔任陽光新業地產股份有限公司（深交所股份代號：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一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**，42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，擔任本公司財務部總經理。於二零零七年一月獲委任為本公司財務總監。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。

**賀喜**，41歲，於二零一四年六月獲委任為本公司副總裁。賀先生於一九九五年八月至二零零零年九月，任職於北京市海淀區房地產經營開發總公司。二零零零年九月至二零零三年十二月，賀先生歷任北京海開房地產集團公司項目開發管理部經理、經營策劃部經理。二零零四年一月至二零零四年七月，擔任北京中坤地產集團副總經理。賀喜先生於二零零四年八月加入本公司，先後擔任天津市新創置業有限公司執行總經理、首創（天津）置業有限公司副總經理、總經理。賀先生於一九九五年在中國人民大學取得經濟學學士學位，於二零零一年在北京大學光華管理學院取得MBA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」）截至二零一四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、商業地產運營、酒店管理以及房地產策劃諮詢服務及投資控股。

## 業績

本集團截至二零一四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87頁至第94頁。

## 股息

於二零一五年二月九日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度的股息分配，每股派現金末期股息人民幣0.25元（二零一三年：每股人民幣0.22元），予二零一五年四月十五日（星期三）名列本公司股東名冊內之本公司股東。以董事會會議當日之總股本2,027,960,000股為基數，共計派發約人民幣506,990,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 二零一四年股東週年大會

本公司將於二零一五年三月二十四日（星期二）起至二零一五年三月三十一日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東週年大會之資格，H股持有人必須於二零一五年三月二十三日（星期一）下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### (b) 獲派建議末期股息

本公司將於二零一五年四月十日（星期五）起至二零一五年四月十五日（星期三）（首尾日包括在內）暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合取得建議派付之末期股息之資格，H股持有人必須於二零一五年四月九日（星期四）下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。倘獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，預期末期股息將於二零一五年六月底前派付。

## 代扣代繳境外非居民企業企業所得稅

根據二零零八年實施之《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關實施條例，本公司須於分派二零一四年建議末期股息時向於二零一五年四月十五日（星期三）下午四時三十分前登記於本公司H股股東名冊之非居民企業（定義見《中華人民共和國企業所得稅法》），代扣代繳10%之企業所得稅。該等非居民企業包括香港中央結算（代理人）有限公司。

## 董事會報告

應向登記於本公司H股股東名冊之自然人派付之股息，將不會被代扣代繳企業所得稅。本公司將根據及遵守相關中國稅務法律和條例，並依據本公司H股股東名冊所示之資料，代扣代繳企業所得稅。對於股東身份的確認及因股東身份未能及時確定或不準確確定而引致之任何申索或對於代扣機制之任何爭議，本公司概不承擔或負上任何責任。

## 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分別載於綜合財務報表附註五(33)、五(34)及十五(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30.60%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務少於營業收入2.80%，向最大客戶售出之貨品少於營業收入1.75%及向最大供應商購入之貨品少於13.50%。

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。

## 固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況載於綜合財務報表附註五(13)。

## 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15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之上市證券。

## 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分別經二零零九年九月二十五日及二零一四年三月十四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。

截至二零一四年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入15,300,000股H股，相當於H股約1.5%及本公司已發行股本總額約0.75%，已購買股份由信託人以信託形式持有。

### 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）

張勝利先生（於二零一四年十二月五日調任）

張巨興先生（於二零一四年十二月四日退任）

##### 非執行董事

王灝先生

宋豐景先生（於二零一四年十二月五日委任）

沈建平先生

##### 獨立非執行董事

吳育強先生

王洪先生

李旺先生（於二零一四年十二月五日委任）

李兆杰先生（於二零一四年十二月四日退任）

#### 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60頁至第64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八(5)(i)。

### 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士均為本公司董事及高級管理人員。

### 管理合約

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

### 董事和監事權益

於二零一四年十二月三十一日，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。



## 董事會報告

### 董事及監事之合約權益

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

### 董事及監事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期止，本公司與鉅大國際控股有限公司（「鉅大國際」，本公司之非全資間接附屬公司）已簽立不競爭契約，據此本集團（除鉅大國際及其子公司外）承諾不會於任何中國指定城市進行房地產業務。因此，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，自二零一四年中期報告日期後，董事資料的變動如下：

王灝先生，本公司非執行董事，自二零一四年十一月起擔任北京城建設計發展集團股份有限公司（股份代號：1599）之非執行董事。

## 股本

本公司於二零一四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%

## 股東持股情況

於二零一四年十二月三十一日，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：

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(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			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 （「首創集團」）	924,441,900 <sup>(1)</sup>	非上市股份	64.46 （好倉）	27.33 （好倉）	91.78	32.01 （好倉）	13.57 （好倉）	45.58
北京陽光房地產綜合開發公司	275,236,200 <sup>(2)</sup>	非上市股份	-	27.33 （好倉）	27.33	-	13.57 （好倉）	13.57

## 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(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 <sup>(6)</sup>	非上市股份	-	27.33 (好倉)	27.33	-	13.57 (好倉)	13.57
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
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	-	8.22	4.08 (好倉)	-	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 <sup>(4)</sup>	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
錦城控股有限公司	82,762,100 <sup>(5)</sup>	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
魏舒	82,762,100 <sup>(6)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 <sup>(8)</sup>	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 <sup>(9)</sup>	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Templeton Asset Management Limited	101,470,000	H股	9.94 (好倉)	-	9.94	5.00 (好倉)	-	5.00

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，649,205,700股股份由首創集團直接持有，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，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。
2. 275,236,200股非上市股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。
3. 275,236,200股非上市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。
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。

## 董事會報告

- 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。
- 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。
- 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，於二零一四年十二月三十一日，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。

## 委託存款及逾期定期存款

截至二零一四年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

## 員工

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有1,727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；二零一四年對該計劃進行了進一步修訂，修訂詳情載於二零一四年二月十三日股東通函，並經於二零一四年三月十四日舉行之週年股東大會通過。

## 員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

## 關連交易及關聯方交易

於二零一四年一月二十八日，本集團同意出讓附屬公司Bantex Investments Ltd. 100%的股權予Reco Yanshan Private Limited (Reco Ziyang Pte Ltd. (「Reco Ziyang」)的聯繫人，而Reco Ziyang為本公司若干非全資附屬公司之主要股東，因此為本公司之關連人士)，從而出讓附屬公司北京天城永元置業有限公司50%股權，代價為港幣1.00元及原股東貸款人民幣998,554,500元及截止款項支付日的資金成本。詳情已披露於日期為二零一四年一月二十八日之公告及日期為二零一四年二月二十八日之通函內。有關之關聯方交易詳情已載於綜合財務附註八(4)(h)。

於二零一四年八月十五日，本集團同意從Reco Ziyang收購西安首創新開置業有限公司60%股權，代價為約人民幣937,600,000元。詳情已披露於日期為二零一四年八月十五日之公告。有關之關聯方交易詳情已載於綜合財務附註八(4)(i)。



於二零一四年九月十八日，本公司與首創投資發展有限公司（一間為北京首都創業集團有限公司的全資附屬公司，而北京首都創業集團有限公司為本公司之控股股東）同意向北京鑒金置業有限責任公司（「北京鑒金」）分別就其各自之控股百分比40%及60%合共注入不多於人民幣900,000,000元。北京鑒金為北京首都創業集團有限公司之聯繫人及因此為本公司之關連人士。詳情已披露於日期為二零一四年九月十八日之公告及日期為二零一四年十月十日之通函內。

於二零一四年十一月四日，本集團同意從Reco Ziyang收購重慶首創新石置業有限公司50%股權及天津伴山人家置業有限公司45%股權，代價分別為約人民幣581,740,000元及約人民幣224,620,000元。詳情已披露於日期為二零一四年十一月四日之公告及日期為二零一四年十一月二十七日之通函內。有關之關聯方交易詳情已載於綜合財務附註八(4)(j)。

上述關連交易已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」）的相關規則。

### 長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註五(28)。

### 優先購買權

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

### 附屬公司

本公司各重要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表四（一）。

### 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72至84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

截至二零一四年十二月三十一日之綜合財務報表經由普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）審核，彼等依章告退，惟有資格並願意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（特殊普通合夥）為本公司核數師。

承董事會命

劉曉光  
董事長

香港，二零一五年二月九日

# 企業管治報告

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

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性。
- 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，並確認本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內遵守上市規則附錄十四《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。

## 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60至第64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。

## 企業管治報告

二零一四年度內，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：

二零一四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
張勝利先生(於二零一四年十二月五日調任)	4/4
張巨興先生(於二零一四年十二月四日退任)	3/3

#### 非執行董事

王灝先生	4/4
宋豐景先生(於二零一四年十二月五日委任)	1/1
沈建平先生	4/4

#### 獨立非執行董事

吳育強先生	4/4
王洪先生	4/4
李旺先生(於二零一四年十二月五日委任)	1/1
李兆杰先生(於二零一四年十二月四日退任)	3/3

## 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。

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；



## 企業管治報告

3. 擬訂公司增加或者減少註冊資本、回購本公司股票的方案；
4. 擬訂公司增資擴股方案；
5. 擬訂公司合併、分立、解散的方案；
6. 提出公司的破產申請；
7. 擬定《公司章程》修改方案；
8. 提出改變公司募股資金用途的具體方案。

### (2) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司改善經營管理、提高經營業績的方案；
2. 決定公司的經營計劃、審計工作計劃及投資計劃；
3. 決定公司內部重要機構調整方案及董事會工作機構的設置；
4. 決定專業委員會的設置、聘任或罷免各專業委員；
5. 決定公司董事會許可權範圍內的各項投資方案；
6. 決定《公司章程》或本條例沒有規定由股東大會決定的其他重大經營管理事項。

## 2. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

### (1) 須經股東大會批准的職權：

1. 擬訂董事津貼標準，擬訂公司期股期權（或類似方式）獎勵計劃；
2. 審議董事及獨立董事的候選人資格；
3. 提出罷免董事的建議。

### (2) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司人力資源發展和使用的策略及規劃；
2. 確定總經理、財務負責人、董事會秘書及審計部的主要工作職責和許可權；

3. 聘任或解聘公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人；
4. 評價總經理工作業績；
5. 批准委派至控股、參股子公司的股東代表並根據該等公司的章程或協定的規定向該等公司推薦董事、監事及財務負責人的人選；
6. 批准員工退休養老金計劃和其他員工福利計劃。

### 3. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

- (1) 監督公司發展戰略的執行情況；
- (2) 監督、檢查公司年度財務預算、決算的執行情況；檢查各項計劃的完成情況；
- (3) 每年進行公司經營業績的評價，以及時發現經營問題，提出改進建議，並監督公司高級管理人員執行；
- (4) 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，識別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。在編製截至二零一四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。

## 企業管治報告

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。

截至二零一四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。

董事於二零一四年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第68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更新資料，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。

本公司於二零一四年五月為董事舉辦了一次座談會，向董事提供有關《上市規則》若干的新修訂資料。本公司亦向新委任之董事提供有關董事責任的簡報。



於二零一四年度，董事亦有參與以下培訓：

	培訓類型
<b>執行董事</b>	
劉曉光先生(主席)	A/B/C
唐軍先生(總裁)	A/C
張勝利先生(於二零一四年十二月五日調任)	A/C
張巨興先生(於二零一四年十二月四日退任)	A/C
<b>非執行董事</b>	
王灝先生	A/C
宋豐景先生(於二零一四年十二月五日委任)	A/C
沈建平先生	A/C
<b>獨立非執行董事</b>	
吳育強先生	A/C
王洪先生	A/C
李旺先生(於二零一四年十二月五日委任)	A/C
李兆杰先生(於二零一四年十二月四日退任)	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

### 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。第五屆董事會於二零一四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管理。

### 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。

## 企業管治報告

### 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）、王洪先生及李旺先生。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。
- 監察本公司的財務報表以及年報及賬目及中期報告的完整性。審計委員會於向董事會提交有關財務披露的建議之前審閱當中的重要判斷，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。

回顧年度內審計委員會共召開兩次會議。會上，審計委員會審閱了截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四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，並向董事會提出建議。

二零一四年審計委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
吳育強先生	2/2
王洪先生	2/2
李旺先生（於二零一四年十二月五日委任）	1/1
李兆杰先生（於二零一四年十二月四日退任）	1/1

審計委員會審閱了本集團截至二零一四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或再度委任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，其他成員包括吳育強先生及王洪先生。

董事會已採納董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。

回顧年度內，提名委員會召開兩次會議，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，評估公司副總裁及財務總監候選人任職資格、檢討提名委員會議事規則，並就調任張勝利先生為執行董事、委任宋豐景先生為非執行董事及委任李旺先生為獨立非執行董事向董事會提出建議。

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。

二零一四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	2/2
吳育強先生	2/2
王洪先生（於二零一四年十二月五日委任）	1/1
李兆杰先生（於二零一四年十二月四日退任）	1/1

### 薪酬委員會

本集團設立薪酬委員會，負責就本集團的薪酬政策以及就制定及審議本集團執行董事及高級行政人員的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由王洪先生出任主席，其他成員包括王灝先生及吳育強先生。

在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次會議，檢討有關重選、調任及新委任董事之本公司薪酬、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。



## 企業管治報告

二零一四年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
王洪先生（於二零一四年十二月五日委任）	1/1
王灝先生	2/2
吳育強先生	2/2
李兆杰先生（於二零一四年十二月四日退任）	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。

### 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。該委員會由劉曉光先生出任主席，其他成員為唐軍先生及王洪先生。

## 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：

- 檢討本公司的內部監控及風險管理系統是否有效。

## 企業管治報告

### 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，並檢討其截至二零一四年十二月三十一日止年度的效能。董事會規定管理層需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。

### 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（特殊普通合伙）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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團支付予本集團獨立審計師普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）、其他普華永道實體及其他審計師的專業費用如下：

人民幣千元

支付普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）及其他普華永道實體	
— 本集團審計及審閱有關服務費用	7,315
— 為資本市場交易，作為申報會計師的服務費用	1,924
— 其他非審計服務費用	224
其他核數師用於審計及審計相關服務費用	4,024

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度，公司秘書已確認其已進行不少於15小時的相關專業培訓。

### 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。



## 企業管治報告

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。二零一三年股東週年大會已於二零一四年三月十四日舉行。年內，本公司舉行了五次臨時股東大會。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(主席)	1/6
唐軍先生(總裁)	6/6
張勝利先生(於二零一四年十二月五日調任)	0/6
張巨興先生(於二零一四年十二月四日退任)	0/4

#### 非執行董事

王灝先生	0/6
宋豐景先生(於二零一四年十二月五日委任)	0/2
沈建平先生	0/6

#### 獨立非執行董事

吳育強先生	1/6
王洪先生	1/6
李旺先生(於二零一四年十二月五日委任)	0/2
李兆杰先生(於二零一四年十二月四日退任)	0/4

## 憲章文件

本公司章程於二零一四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。本集團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。

## 企業管治報告

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.bjcapitaland.com>下載。

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

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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 281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，二零一五年二月九日

## 監事會報告

各位股東：

截至二零一四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製的財務報表，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二零一四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·北京·二零一五年二月九日



# 審計報告

普華永道中天審字(2015)第10026號

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2014年12月31日的合併及公司資產負債表，2014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2014年12月31日的合併及公司財務狀況以及2014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(特殊普通合夥)

註冊會計師

劉磊

註冊會計師

劉佳

中國·上海市  
2015年2月9日

# 合併及公司資產負債表

二零一四年十二月三十一日 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一四年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一三年 一月一日 合併 (經重述)	二零一四年 十二月三十一日 公司	二零一三年 十二月三十一日 公司 (經重述)	二零一三年 一月一日 公司 (經重述)
<b>流動資產</b>							
貨幣資金	五(1); 十五(1)	13,897,026	11,339,807	8,514,791	2,512,139	800,899	400,751
以公允價值計量且其變動計入當 期損益的金融資產	五(2)	162,863	43,728	-	-	-	-
應收票據		4,113	1,714	-	-	-	-
應收賬款	五(3)(a); 十五(2)(a)	946,333	486,714	34,876	160	160	160
預付款項	五(4)	230,710	133,999	85,017	28,830	4,460	234
應收利息		3,564	3,893	545	-	-	-
應收股利	五(5); 十五(4)	9,825	97,247	97,247	-	12,400	12,400
其他應收款	五(3)(b); 十五(2)(b)	1,295,407	3,326,858	2,290,597	24,894,317	15,157,523	12,079,717
存貨	五(6); 十五(3)	48,768,112	29,646,484	22,960,190	44,076	44,076	44,076
一年內到期的非流動資產	五(15)	-	768,512	-	-	-	-
劃分為持有待售的資產	五(7)	202,664	1,902,313	2,863,803	-	-	-
其他流動資產	五(8)	1,823,749	1,130,762	971,513	-	-	-
<b>流動資產合計</b>		<b>67,344,366</b>	48,882,031	37,818,579	<b>27,479,522</b>	16,019,518	12,537,338
<b>非流動資產</b>							
可供出售金融資產	五(9); 十五(5)	63,420	149,258	200,653	63,420	149,258	162,583
長期應收款	五(15); 十五(6)	562,024	292,380	1,290,805	308,227	292,380	412,565
長期股權投資	五(10); 十五(7)	2,451,235	2,283,797	1,699,896	3,876,495	3,754,967	3,063,147
投資性房地產	五(12); 十五(8)	7,225,258	3,488,709	5,674,242	1,958	1,958	1,958
固定資產	五(13); 十五(9)	439,465	503,635	466,656	59,951	64,285	68,343
無形資產	五(14)	39,561	52,017	41,651	-	-	-
商譽	五(16)	172,137	172,137	-	-	-	-
長期待攤費用		79,236	43,451	1,626	-	-	-
遞延所得稅資產	五(31)(c); 十五(13)	302,854	323,273	280,980	42,755	42,844	32,609
其他非流動資產		-	-	61,400	-	-	61,400
<b>非流動資產合計</b>		<b>11,335,190</b>	7,308,657	9,717,909	<b>4,352,806</b>	4,305,692	3,802,605
<b>資產總計</b>		<b>78,679,556</b>	56,190,688	47,536,488	<b>31,832,328</b>	20,325,210	16,339,943
<b>流動負債</b>							
短期借款	五(19)	5,660,075	1,374,915	540,600	600,000	-	-
應付票據		43,845	35,734	16,300	-	-	-
應付賬款	五(20); 十五(10)	4,049,518	3,803,396	3,623,716	17,371	16,282	10,783
預收款項	五(21)	11,619,971	7,001,853	7,729,216	807	807	807
應付職工薪酬	五(22)	209,795	137,911	144,427	129,154	82,577	98,076
應交稅費	五(23); 十五(14)	2,482,591	2,519,036	1,943,353	2,010	50,638	33,943
應付利息		170,041	105,161	108,587	23,491	29,229	22,330
應付股利	五(24)	1,055,671	288,527	430,895	-	-	132,627
其他應付款	五(25); 十五(11)	2,554,107	3,583,466	1,789,841	20,432,695	10,925,860	6,139,692
一年內到期的非流動負債	五(26)	5,919,603	6,737,436	2,940,840	-	997,755	1,059,000
劃分為持有待售的負債	五(27)	49,169	877,972	1,980,344	-	-	-
其他流動負債		-	-	574,722	-	-	-
<b>流動負債合計</b>		<b>33,814,386</b>	26,465,407	21,822,841	<b>21,205,528</b>	12,103,148	7,497,258

## 合併及公司資產負債表

二零一四年十二月三十一日(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一四年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一三年 一月一日 合併 (經重述)	二零一四年 十二月三十一日 公司	二零一三年 十二月三十一日 公司 (經重述)	二零一三年 一月一日 公司 (經重述)
<b>非流動負債</b>							
長期借款	五(28):十五(12)	17,731,362	10,739,313	10,968,893	5,910,000	3,210,000	2,468,000
應付債券	五(29)	3,217,112	1,977,532	4,108,020	-	-	994,716
長期應付款	五(30)	1,530,000	-	-	-	-	-
遞延所得稅負債	五(31)(c):十五(13)(c)	969,718	779,952	633,723	-	-	-
衍生金融負債	五(17)	3,452	-	-	-	-	-
<b>非流動負債合計</b>		<b>23,451,644</b>	13,496,797	15,710,636	<b>5,910,000</b>	3,210,000	3,462,716
<b>負債合計</b>		<b>57,266,030</b>	39,962,204	37,533,477	<b>27,115,528</b>	15,313,148	10,959,974
<b>股東權益</b>							
股本	五(32)	2,027,960	2,027,960	2,027,960	2,027,960	2,027,960	2,027,960
資本公積	五(33):十五(15)	706,109	832,450	830,472	1,279,308	1,279,308	1,279,308
其他綜合收益	五(47):十五(16)	581,134	1,285,991	1,394,322	5,819	43,530	53,523
盈餘公積	五(34)	360,628	341,768	341,768	360,628	341,768	341,768
未分配利潤	五(35)	5,444,301	4,219,571	3,022,039	1,043,085	1,319,496	1,677,410
歸屬於母公司股東權益合計		9,120,132	8,707,740	7,616,561	4,716,800	5,012,062	5,379,969
少數股東權益		12,293,394	7,520,744	2,386,450	-	-	-
<b>股東權益合計</b>		<b>21,413,526</b>	16,228,484	10,003,011	<b>4,716,800</b>	5,012,062	5,379,969
<b>負債及股東權益總計</b>		<b>78,679,556</b>	56,190,688	47,536,488	<b>31,832,328</b>	20,325,210	16,339,943

後附的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

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一四年度 合併	二零一三年度 合併	二零一四年度 公司	二零一三年度 公司
營業收入	五(36):十五(17)	10,057,967	11,320,840	57,137	125,644
減:營業成本	五(36):十五(17)	(7,056,525)	(7,555,512)	-	-
營業稅金及附加	五(37)	(645,409)	(1,069,222)	(11,263)	(16,718)
銷售費用	五(38)	(432,796)	(342,544)	-	-
管理費用	五(38)	(385,908)	(347,545)	(178,094)	(146,278)
財務收入/(費用)-淨額	五(39):十五(18)	133,337	(271,730)	(234,725)	(12,826)
資產減值損失	五(40)	(323,293)	-	-	-
加:公允價值變動收益	五(43)	286,143	489,752	-	-
投資收益	五(44):十五(19)	1,241,760	202,514	571,500	10,951
其中:對合營企業和聯營企業的 投資收益/(虧損)		369,592	99,153	259,165	(9,091)
營業利潤		2,875,276	2,426,553	204,555	(39,227)
加:營業外收入	五(41)	115,889	256,023	170	-
其中:非流動資產處置利得		667	35	-	-
減:營業外支出	五(42)	(44,984)	(58,384)	(200)	(268)
其中:非流動資產處置損失		-	(5)	-	-
利潤總額		2,946,181	2,624,192	204,525	(39,495)
減:所得稅費用	五(45):十五(20)	(682,452)	(710,469)	(15,925)	6,055
淨利潤/(虧損)		2,263,729	1,913,723	188,600	(33,440)
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,689,741	1,522,006	不適用	不適用
少數股東損益		573,988	391,717	不適用	不適用
其他綜合收益扣除所得稅影響後 的淨額		(704,857)	(108,331)	(37,711)	(9,993)
以後將重分類進損益的 其他綜合收益		(704,857)	(108,331)	(37,711)	(9,993)
-可供出售金融資產 公允價值變動		(37,711)	(9,993)	(37,711)	(9,993)
-因存貨轉入投資性房地產 公允價值增加		-	9,998	-	-
-前期計入其他綜合收益 投資性房地產公允價值 變動當期轉出		(669,720)	(94,029)	-	-
-外幣財務報表折算差額		3,141	7,668	-	-
-現金流量套期損益的有效部分		(567)	-	-	-
-其他		-	(21,975)	-	-
綜合收益總額		1,558,872	1,805,392	150,889	(43,433)
歸屬於母公司股東的綜合 (虧損)/收益總額		984,884	1,413,675	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		573,988	391,717	不適用	不適用
每股收益(基於歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)	五(46)				
基本每股收益(人民幣元)		0.83	0.75	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.83	0.75	不適用	不適用

後附的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

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一四年度 合併	二零一三年度 合併	二零一四年度 公司	二零一三年度 公司
<b>經營活動產生的現金流量</b>					
銷售商品、提供勞務收到的現金		11,883,624	11,035,257	57,137	125,644
收到其他與經營活動有關的現金		1,214,186	1,709,636	4,087,852	4,701,287
<b>經營活動現金流入小計</b>		<b>13,097,810</b>	12,744,893	<b>4,144,989</b>	4,826,931
<b>經營活動現金流出小計</b>					
購買商品、接受勞務支付的現金		(22,409,732)	(14,988,445)	(16,409)	-
支付給職工以及為職工支付的現金		(406,035)	(322,281)	(46,433)	(71,717)
支付各項稅費		(2,003,010)	(1,200,281)	(84,512)	(4,836)
支付其他與經營活動有關的現金		(721,182)	(691,806)	(3,983,837)	(3,606,331)
<b>經營活動現金流出小計</b>		<b>(25,539,959)</b>	(17,202,813)	<b>(4,131,191)</b>	(3,682,884)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	五(48):十五(21)	<b>(12,442,149)</b>	(4,457,920)	<b>13,798</b>	1,144,047
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
處置投資收到的現金		198,526	48,163	198,526	-
取得投資收益所收到的現金		267,119	772	291,100	772
處置固定資產、無形資產 和其他長期資產收回的現金淨額		13,211	145,598	104	-
處置子公司收到的現金淨額		328,891	914,889	240,000	82,010
處置聯營公司收到的現金淨額		20,000	-	-	-
收到其他與投資活動有關的現金	五(48)(d)	3,248,555	1,152,052	194,587	906,503
<b>投資活動現金流入小計</b>		<b>4,076,302</b>	2,261,474	<b>924,317</b>	989,285
<b>投資活動現金流出小計</b>					
購建固定資產、無形資產 和其他長期資產支付的現金		(748,818)	(546,662)	(1,216)	(1,140)
投資支付的現金		(1,005,253)	(429,520)	(231,530)	(539,520)
處置子公司減少的現金淨額		-	(271,487)	-	-
取得子公司和其他營業單位支付的 現金淨額	四(二)	(905,512)	(277,271)	-	(180,000)
支付其他與投資活動有關的現金		(331,219)	(364,265)	(919,961)	-
<b>投資活動現金流出小計</b>		<b>(2,990,802)</b>	(1,889,205)	<b>(1,152,707)</b>	(720,660)
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>1,085,500</b>	372,269	<b>(228,390)</b>	268,625

## 合併及公司現金流量表

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一四年度 合併	二零一三年度 合併	二零一四年度 公司	二零一三年度 公司
<b>籌資活動產生的現金流量</b>					
吸收投資收到的現金		4,878,222	4,449,439	-	-
其中:子公司吸收少數股東投資 收到的現金		-	2,000	-	-
子公司發行高級永續證券 收到的現金	四(三)	2,728,222	2,437,439	-	-
子公司吸收專項資管計劃 投資收到的現金	四(三)	2,150,000	2,010,000	-	-
取得借款收到的現金		19,028,701	10,809,402	3,790,000	3,210,000
處置子公司少數股東權益 收到的現金	四(五)	1,049,087	892,717	-	-
收到其他與籌資活動有關的現金		1,530,000	-	470,092	-
<b>籌資活動現金流入小計</b>		<b>26,486,010</b>	16,151,558	<b>4,260,092</b>	3,210,000
償還債務支付的現金		(11,132,722)	(7,439,140)	(1,490,000)	(3,527,000)
分配股利、利潤或償付 利息支付的現金		(2,885,824)	(2,033,359)	(839,855)	(691,765)
購買子公司少數股東股權 支付的現金	四(五)	(811,252)	(161,267)	-	-
<b>籌資活動現金流出小計</b>		<b>(14,829,798)</b>	(9,633,766)	<b>(2,329,855)</b>	(4,218,765)
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>11,656,212</b>	6,517,792	<b>1,930,237</b>	(1,008,765)
<b>匯率變動對現金的影響</b>		<b>(28,068)</b>	(20,755)	<b>(4,405)</b>	(3,759)
<b>現金增加額</b>	五(48)(b);十五(21)(b)	<b>271,495</b>	2,411,386	<b>1,711,240</b>	400,148
加:年初現金餘額	五(48)(b);十五(21)(b)	10,487,655	8,076,269	800,899	400,751
<b>年末現金餘額</b>	五(48)(b);十五(21)(c)	<b>10,759,150</b>	10,487,655	<b>2,512,139</b>	800,899

後附的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

二零一四年度(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						
		股本	資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	少數股東權益	股東權益合計
二零一二年十二月三十一日年初餘額		2,027,960	2,226,409	(1,615)	341,768	3,022,039	2,386,450	10,003,011
會計政策變更	二(33)	-	(1,395,937)	1,395,937	-	-	-	-
二零一三年一月一日年初餘額		2,027,960	830,472	1,394,322	341,768	3,022,039	2,386,450	10,003,011
<b>二零一三年度增減變動額</b>								
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	1,522,006	391,717	1,913,723
其他綜合虧損		-	-	(108,331)	-	-	-	(108,331)
合計		-	-	(108,331)	-	1,522,006	391,717	1,805,392
股東投入和減少資本,其中:								
股東投入資本		-	-	-	-	-	2,000	2,000
與少數股東交易		-	1,978	-	-	-	352,268	354,246
子公司發行高級永續證券	四(三)2	-	-	-	-	-	2,333,945	2,333,945
子公司發行專項資管計劃								
吸收的投資	四(三)2	-	-	-	-	-	2,010,000	2,010,000
其他		-	-	-	-	-	73,132	73,132
對股東的分配	五(35)	-	-	-	-	(324,474)	(28,768)	(353,242)
二零一三年十二月三十一日期末餘額		2,027,960	832,450	1,285,991	341,768	4,219,571	7,520,744	16,228,484



## 合併股東權益變動表

二零一四年度(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	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	少數股東權益	
二零一四年一月一日年初餘額		2,027,960	832,450	1,285,991	341,768	4,219,571	7,520,744	16,228,484
二零一四年度增減變動額								
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	1,689,741	573,988	2,263,729
其他綜合虧損		-	-	(704,857)	-	-	-	(704,857)
合計		-	-	(704,857)	-	1,689,741	573,988	1,558,872
股東投入和減少資本,其中:								
與少數股東交易	四(五)	-	(126,341)	-	-	-	364,176	237,835
子公司發行高級永續證券	四(三)(2)	-	-	-	-	-	2,678,768	2,678,768
子公司吸收專項資管計劃投資	四(三)(2)	-	-	-	-	-	1,915,125	1,915,125
其他		-	-	-	-	-	30,266	30,266
提取盈餘公積	五(34)	-	-	-	18,860	(18,860)	-	-
對股東的分配	五(35)	-	-	-	-	(446,151)	(789,673)	(1,235,824)
二零一四年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	706,109	581,134	360,628	5,444,301	12,293,394	21,413,526

後附的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

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	股本	資本公積	其他 綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	股東權益 合計
<b>二零一二年十二月三十一日</b>							
年初餘額		2,027,960	1,332,831	-	341,768	1,677,410	5,379,969
會計政策變更		-	(53,523)	53,523	-	-	-
二零一三年一月一日年初餘額		2,027,960	1,279,308	53,523	341,768	1,677,410	5,379,969
<b>二零一三年度增減變動額</b>							
綜合收益總額							
淨虧損		-	-	-	-	(33,440)	(33,440)
其他綜合虧損		-	-	(9,993)	-	-	(9,993)
合計		-	-	(9,993)	-	(33,440)	(43,433)
對股東的分配	五(35)	-	-	-	-	(324,474)	(324,474)
<b>二零一三年十二月三十一日</b>							
期末餘額		2,027,960	1,279,308	43,530	341,768	1,319,496	5,012,062
<b>二零一四年一月一日期初餘額</b>		<b>2,027,960</b>	<b>1,279,308</b>	<b>43,530</b>	<b>341,768</b>	<b>1,319,496</b>	<b>5,012,062</b>
<b>二零一四年度增減變動額</b>							
綜合收益總額							
淨利潤		-	-	-	-	188,600	188,600
其他綜合虧損		-	-	(37,711)	-	-	(37,711)
合計		-	-	(37,711)	-	188,600	150,889
提取盈餘公積		-	-	-	18,860	(18,860)	-
對股東的分配	五(35)	-	-	-	-	(446,151)	(446,151)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>		<b>2,027,960</b>	<b>1,279,308</b>	<b>5,819</b>	<b>360,628</b>	<b>1,043,085</b>	<b>4,716,800</b>

後附的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：

## 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,每股面值人民幣1元。本公司於二零零三年六月向境外投資者首次發行股票(H股)513,300,000股(其中部分發起人股東減持並向公眾出售其持有的國家股及國有法人股51,330,000股),上述H股在香港聯合交易所有限公司主板掛牌上市交易。

本公司分別於二零零五年一月二十七日及二零零六年十月二十六日,合計配售456,126,000股(每股面值人民幣1元)的H股,其中新增發行414,660,000股,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41,466,000股。

本公司的母公司和最終控股公司均為首創集團,其為一家於北京市設立的國有企業。

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、商業地產運營、酒店管理以及房地產策劃諮詢服務及投資控股。

本財務報表由本公司董事會於二零一五年二月九日批准報出。

## 二. 主要會計政策和會計估計

### (1). 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中國財政部於二零零六年二月十五日及以後期間頒布的《企業會計準則—基本準則》、各項具體會計準則及相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

本財務報表以持續經營為基礎編製。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

#### (2). 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一四年度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二零一四年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一四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

本公司及大部分子公司記賬本位幣為人民幣。法國大唐偉業投資有限公司 (以下「法國大唐偉業」) 等註冊地在法國之子公司的記賬本位幣為歐元, 為反映鉅大國際控股有限公司 (以下稱「鉅大國際」) 戰略調整及經營環境變化的需要於二零一四年十二月三十一日將其及子公司記賬本位幣從港幣調整為人民幣。

#### (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。

為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用, 計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (5). 企業合併(續)

#### (b) 非同一控制下的企業合併

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

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

為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。

### (6). 合併財務報表的編制方法

編製合併財務報表時,合併範圍包括本公司及全部子公司。

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

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

## 財務報表附註

二零一四年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

### 二. 主要會計政策和會計估計 (續)

#### (6). 合併財務報表的編制方法 (續)

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。本公司向子公司出售資產所發生的未實現內部交易損益, 全額抵銷歸屬於母公司股東的淨利潤; 子公司向本公司出售資產所發生的未實現內部交易損益, 按本公司對該子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。子公司之間出售資產所發生的未實現內部交易損益, 按照母公司對出售方子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。

如果以本集團為會計主體與以本公司或子公司為會計主體對同一交易的認定不同時, 從本集團的角度對該交易予以調整。

#### (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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (8). 外幣折算(續)

#### (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,計入其他綜合收益。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。

### (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、應收款項和可供出售金融資產。

##### **以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產**

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括交易性金融資產和指定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**

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,包括應收賬款與其他應收款等(附註五(3))。

##### **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。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

##### (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，以攤餘成本計量。

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。

##### (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。

表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且本集團能夠對該影響進行可靠計量的事項。

以攤餘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。



## 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(續)

以公允價值計量的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。

以成本計量的可供出售金融資產發生減值時,將其賬面價值與按照類似金融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,確認為減值損失,計入當期損益。已發生的減值損失以後期間不再轉回。

##### (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衍生金融負債及其他金融負債(包括應付款項、借款及應付債券等)。

衍生金融負債核算以現金流量套期工具計量的遠期外匯合約,此外,其他遠期外匯合約以公允價值計量且其變動計入當期損益。

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餘成本進行後續計量。

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餘成本進行後續計量。

## 財務報表附註

二零一四年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

### 二. 主要會計政策和會計估計 (續)

#### (9). 金融工具 (續)

##### (b) 金融負債 (續)

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

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

##### (c) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具, 以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具, 採用估值技術確定其公允價值。在估值時, 本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術, 選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值, 並盡可能優先使用相關可觀察輸入值。在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下, 使用不可觀察輸入值。

##### (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). 套期保值

本集團為規避外匯風險, 指定遠期外匯合約作為套期工具, 使該套期工具的現金流量變動, 預期抵消被套期項目全部或部分現金流量變動。本集團運用現金流量套期對此項套期保值交易進行會計處理。

當被套期項目的剩餘期限超過12個月時, 套期衍生工具的公允價值全部被分類為非流動資產或負債。

本集團於訂立套期交易時以及後續各期持續記錄其對於該等用於套期交易的衍生工具有效性的評估, 以判斷其是否高度有效地抵銷被套期項目的現金流量變動 (即該套期的實際抵消結果是否在80%至125%的範圍內)。本集團採用比率分析方法來評估現金流量套期的後續有效性。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (10). 套期保值(續)

本集團將現金流量套期工具利得或損失中屬於有效套期的部分,直接計入其他綜合收益,並單列項目反映。該有效套期部分的金額,按照下列兩項的絕對額中較低者確定:

- (1) 套期工具自套期開始的累計利得或損失;
- (2) 被套期項目自套期開始的預計未來現金流量現值的累計變動額。

對於套期工具利得或損失中屬於無效套期的部分(即扣除直接確認為其他綜合收益後的其他利得或損失),則計入當期損益。

在其他綜合收益中記錄的套期工具的利得或損失當被套期項目影響損益時轉出並確認在損益表中。然而,當被套期的預期交易導致一項非金融資產的確認,之前在權益中記錄的利得或損失從權益中轉出,並計入該非金融資產初始確認的成本中。

當套期工具已到期、被出售、合同終止或已行使時或套期不再滿足套期會計方法的條件時,本集團不再使用套期會計。直至預期交易實際發生時,本集團才將在套期有效期間直接計入權益中的套期工具利得或損失轉出,計入當期損益。如果被套期項目預計不會發生,在套期有效期間直接計入權益中的套期工具利得或損失就會轉出,計入當期損益。

### (11). 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

二零一四年度 (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). 存貨

#### (a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、在產品及產成品和低值易耗品等，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。

### (13). 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；本集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資。

子公司為本公司能夠對其實施控制的被投資單位。合營企業為本集團通過單獨主體達成，能夠與其他方實施共同控制，且基於法律形式、合同條款及其他事實與情況僅對其淨資產享有權利的合營安排。聯營企業為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。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (13). 長期股權投資(續)

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。

被投資單位採用的會計政策及會計期間與本公司不一致的,按照本公司的會計政策及會計期間對被投資單位的財務報表進行調整,並據以確認投資損益。

#### (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;發行權益工具取得的長期股權投資,以發行權益工具的公允價值作為初始投資成本。

#### (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。

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (13). 長期股權投資(續)

##### (b) 後續計量及損益確認方法(續)

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、其他綜合收益和利潤分配以外股東權益的其他變動,調整長期股權投資的賬面價值並計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利於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。

##### (c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

控制是指擁有對被投資單位的權力,通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報,並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額。

共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制,並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (13). 長期股權投資(續)

#### (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(20))。

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。

### (14). 共同經營

共同經營,是指本集團與其他合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。在共同經營下,對於本集團與共同經營中利益份額相關資產及負債,應單獨確認,或按其享有的份額確認;確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入,或按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入;確認單獨所發生的費用,以及按其份額確認共同經營發生的費用。

### (15). 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。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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). 投資性房地產 (續)

本集團有確鑿證據表明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, 其差額計入其他綜合收益。

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。

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。

當採用成本模式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(20))。

#### (16). 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、機器設備、運輸工具、以及辦公設備等。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

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



## 二. 主要會計政策和會計估計 (續)

### (16). 固定資產 (續)

#### (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%
機器設備	5-20年	0%至10%	4.5%至20.0%
運輸工具	5-10年	0%至10%	9.0%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(20))。

#### (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

二零一四年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

### 二. 主要會計政策和會計估計 (續)

#### (17). 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, 房地產開發項目達到可銷售狀態 (一般以完成竣工備案為標準) 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。

#### (18). 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(20))。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (19). 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。

### (20). 長期資產減值

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

在財務報表中單獨列示的商譽,無論是否存在減值跡象,至少每年進行減值測試。減值測試時,商譽的賬面價值分攤至預期從企業合併的協同效應中受益的資產組或資產組組合。測試結果表明包含分攤的商譽的資產組或資產組組合的可收回金額低於其賬面價值的,確認相應的減值損失。減值損失金額先抵減分攤至該資產組或資產組組合的商譽的賬面價值,再根據資產組或資產組組合中除商譽以外的其他各項資產的賬面價值所佔比重,按比例抵減其他各項資產的賬面價值。

上述資產減值損失一經確認,以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

### (21). 職工薪酬

職工薪酬是本集團為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償,包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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). 職工薪酬 (續)

##### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤等。本集團在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

##### (b) 離職後福利

本集團將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是本集團向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，本集團的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

##### 基本養老保險

本集團職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。本集團以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

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1,500元整（二零一四年六月一日前為港幣1,250元整）。該等退休福利計劃的資金由獨立管理者基金持有，與本集團的資產分開。

##### 補充養老保險

本集團符合條件的職工可自願加入補充養老保險計劃。本集團以職工當年4月份社保基數和企業繳費5%、個人繳費5%的比例，按月向受托人繳納補充養老保險費。職工退休後，受托人有責任向已離職員工支付補充養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (21). 職工薪酬(續)

#### (c) 辭退福利

本集團在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償,在(i)本集團不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和(ii)確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日,確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債,同時計入當期損益。

### (22). 權益工具

本集團所發行的金融工具,在同時滿足下列條件的情況下分類為權益工具:

- (a) 該金融工具不包括交付現金或其他金融資產給其他方,或在潛在不利條件下與其他方交換金融資產或金融負債的合同義務;
- (b) 該金融工具須用或可用本集團自身權益工具進行結算的,如為非衍生工具,該金融工具應當不包括交付非固定數量的本集團自身權益工具進行結算的合同義務;如為衍生工具,該金融工具只能通過以固定數量的本集團自身權益工具交換固定金額的現金或其他金融資產進行結算。

其中本公司之子公司發行在外的、在本集團合併財務報表中分類為權益工具的部分,在合併財務報表中作為少數股東權益列示。

### (23). 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。

### (24). 預計負債

因產品質量保證、未決訴訟等形成的現時義務,當履行該義務很可能導致經濟利益的流出,且其金額能夠可靠計量時,確認為預計負債。

預計負債按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數進行初始計量,並綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。貨幣時間價值影響重大的,通過對相關未來現金流出進行折現後確定最佳估計數;因隨著時間推移所進行的折現還原而導致的預計負債賬面價值的增加金額,確認為利息費用。

於資產負債表日,對預計負債的賬面價值進行覆核並作適當調整,以反映當前的最佳估計數。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

### (25). 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

(i) 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。

(ii) 本集團生產化工產品並銷售予各地經銷商。本集團將化工產品按照協議合同規定運至約定交貨地點，由經銷商確認接收後，確認收入。經銷商在確認接收後具有自行銷售化工產品的權利並承擔該產品可能發生價格波動或毀損的風險。

#### (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。

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (26). 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,是指企業取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

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。

### (27). 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。對於商譽的初始確認產生的暫時性差異,不確認相應的遞延所得稅負債。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。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

#### (27). 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債 (續)

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

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵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。

#### (28). 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。

#### (29). 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。收到時，列入「其他應付款」，專項用於住宅共同部位、共同設備和物業管理區域公共設施的維修、更新。

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。預留的質量保證金列入「應付賬款」，待保證期到期後根據實際情況和合同約定支付。

#### (30). 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或處置組劃分為持有待售：(一)該非流動資產或該處置組在其當前狀況下僅根據出售此類資產或處置組的慣常條款即可立即出售；(二)本集團已經就處置該非流動資產或該處置組作出決議並取得適當批准；(三)本集團已經與受讓方簽訂了不可撤銷的轉讓協議；(四)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計量。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。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (30). 持有待售及終止經營(續)

被劃分為持有待售的非流動資產和處置組中的資產和負債,分類為流動資產和流動負債。

終止經營為滿足下列條件之一的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:(一)該組成部分代表一項獨立的主要業務或一個主要經營地區;(二)該組成部分是擬對一項獨立的主要業務或一個主要經營地區進行處置計劃的一部分;(三)該組成部分是僅僅為了再出售而取得的子公司。

### (31). 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。

### (32). 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

二零一四年度(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)

#### (33). 重要會計政策變更

財政部於2014年頒布《企業會計準則第39號—公允價值計量》、《企業會計準則第40號—合營安排》、《企業會計準則第41號—在其他主體中權益的披露》和修訂後的《企業會計準則第2號—長期股權投資》、《企業會計準則第9號—職工薪酬》、《企業會計準則第30號—財務報表列報》、《企業會計準則第33號—合併財務報表》以及《企業會計準則第37號—金融工具列報》,要求除《企業會計準則第37號—金融工具列報》自2014年度財務報表起施行外,其他準則自2014年7月1日起施行。

本集團已採用上述準則編製2014年度財務報表,對本集團財務報表的影響列示如下:

#### 會計政策變更的內容和原因

- (i) 根據《企業會計準則第30號—財務報表列報》,原「交易性金融資產」科目名稱變更為「以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產」;其他綜合收益在資產負債表中作為一個單獨項目列示;劃分為持有待售的資產和資產組在資產負債表中的流動資產和流動負債中作為單獨的項目列示,比較期間財務信息已相應調整。受影響科目具體如下:

項目	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 一月一日
劃分為持有待售的資產	1,902,313	2,863,803
貨幣資金	(5,573)	(101,982)
其他流動資產	(1,896,740)	(880,961)
預付賬款	—	(103,156)
其他應收款	—	(816,654)
存貨	—	(961,050)
劃分為持有待售的負債	877,972	1,980,344
應付賬款	(60,768)	(2,191)
應付職工薪酬	—	(793)
應交稅費	(20,470)	(46,842)
其他應付款	—	(1,136,572)
應付利息	(1,734)	—
一年內到期的非流動負債	(12,500)	—
其他流動負債	(782,500)	(793,946)
資本公積	(1,279,938)	(1,395,937)
其他綜合收益	1,285,991	1,394,322
外幣報表折算差額	(6,053)	1,615

## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (33). 重要會計政策變更(續)

- (ii) 若干與公允價值有關的披露信息已根據《企業會計準則第39號—公允價值計量》編製,根據該準則,比較財務報表中的相關信息無需進行調整。
- (iii) 若干與本集團在其他主體中權益有關的披露信息已根據《企業會計準則第41號—在其他主體中權益的披露》編製。

### (34). 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(20)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(11)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,計提壞賬準備並計入減值損失。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

#### (34). 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。

##### (viii) 商譽減值準備的會計估計

本集團每年對商譽進行減值測試其計算需要採用會計估計。本集團商譽主要產生於一香港上市公司收購交易, 本集團基於該上市公司的於資產負債表日的股票價值對商譽的資產組和資產組組合的可收回金額估計。

##### (ix) 遞延所得稅負債

本集團在對代扣代繳所得稅應納稅暫時性差異計提遞延所得稅負債時, 需要對非居民企業通過股利分配或股權轉讓方式實現該部分應納稅暫時性差異的可能性進行判斷。



## 二. 主要會計政策和會計估計(續)

### (34). 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(25)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 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
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
增值稅(a)	6%	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%	房屋的計稅餘值

- (a) 根據財政部、國家稅務總局《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]110號)和財政部、國家稅務總局《關於在全國開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改徵增值稅試點稅收政策的通知》(財稅[2013]37號),自2013年8月1日起,本公司的技術服務和諮詢業務收入適用增值稅,稅率為6%,2013年8月1日前該業務適用營業稅,稅率為5%。

## 財務報表附註

二零一四年度(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	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 北京中環廣場置業有限公司(以下稱「中環公司」)	北京市	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	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	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) Central Plaza Development Ltd. (以下稱「Central Plaza」) <sup>(i)</sup>	英屬維爾京群島	香港	投資管理	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-
(5) International Financial Center Property Ltd. (以下稱「IFC」)	英屬維爾京群島	香港	投資管理	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-

- (i) 於二零一四年十二月三十一日,本集團之子公司Central Plaza已發行總額為人民幣5,250,000,000元的公司債券及中期票據(附註五(29))。

## 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

子公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)	北京市	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	北京市	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」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元 30,000,000	美元 30,000,000	55	45	55	45	60	40	60	40
(4) 天津伴山人家置業有限公司(以下稱「天津伴山」)(附註四(五))	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元 74,000,000	美元 74,000,000	-	100	-	55	-	100	-	60
(5) 北京陽光城房地產有限公司(以下稱「陽光城」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元 20,000,000	美元 20,000,000	50	50	50	50	60	40	60	40
(6) 重慶首創新石置業有限公司(以下稱「重慶新石」)(i)	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	100	-	50	-	100	-	50
(7) 北京新博城房地產開發有限公司	北京市	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
(8) 青島陽光濱海置業有限公司	青島市	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
(9) 青島千千樹置業有限公司	青島市	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
(10) 煙台陽光驪都房地產開發有限公司	煙台市	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
(11) 煙台陽光驪臻房地產開發有限公司	煙台市	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

## 財務報表附註

二零一四年度 (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. 通過非同一下控制下的企業合併取得的子公司 (續)

子公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(12) 煙台陽光新業 房地產開發 有限公司	煙台市	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) 浙江匯盛置業 有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發 及銷售	美元 20,000,000	美元 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(14) 浙江奧特萊斯置業 有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發 及銷售	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(15) 天津生態城嘉銘 融合城市開發 有限公司	天津市	天津市	房地產開發 及銷售	人民幣 60,000,000	人民幣 60,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(16) 鉅大國際(i)	開曼群島	香港	投資控股	港幣 2,000,000	港幣 2,000,000	-	65.1	-	65.1	-	65.1	-	65.1
(17) 世佳化工(廈門) 有限公司(以下稱 「世佳化工」)(ii)	廈門市	廈門市	製造及銷售 化學品	美元 8,000,000	美元 8,000,000	-	65.1	-	65.1	-	65.1	-	65.1
(18) 西安首創新開置業 有限公司(以下稱 「西安新聞」) (附註四(二))	西安市	西安市	房地產開發 及銷售	美元 165,000,000	-	-	100	-	40	-	100	-	40
(19) 湖州首創榮城置業 有限公司(以下稱 「湖州榮城」) (附註四(二))	湖州市	湖州市	房地產開發 及銷售	人民幣 60,000,000	-	-	55	-	55	-	55	-	55
(20) 北京興泰吉成置業 有限公司(以下稱 「興泰吉成」) (附註四(二))	北京市	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 45,000,000	-	-	100	-	-	-	100	-	-
(21) 北京永元金泰投資 管理有限公司(以 下稱「永元金泰」) (附註四(二))	北京市	北京市	投資管理	人民幣 5,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-	-

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團持有重慶新石50%的股權，根據重慶新石的公司章程，本集團有權決定重慶新石的重大財務及經營政策，因此本集團擁有控制權。二零一四年十二月，本集團完成剩餘50%股權的購買交易，重慶新石成為本集團全資子公司(附註四(五))。
- (ii) 鉅大國際為香港聯合交易所主板上市公司(股份代碼：1329)，其持有的重要子公司為世佳化工(附註五(7)(a))。



## 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	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 北京首創新置置業有限公司(以下稱「北京新置」)	北京市	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	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	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	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元 25,000,000	美元 25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(5) 成都首創新置置業有限公司(以下稱「成都新置」)	成都市	成都市	房地產開發及銷售	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(6) 江蘇首創置業有限公司(以下稱「江蘇首創」)	無錫市	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) 首創置業成都有限公司(以下稱「首創成都」)	成都市	成都市	投資管理	人民幣 150,000,000	人民幣 150,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(8) 成都首創驛都置業有限公司(以下稱「成都驛都」)	成都市	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
(9) 天津首創新園置業有限公司(以下稱「天津新園」)	天津市	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
(10) 天津首創新港置業有限公司(以下稱「天津新港」)	天津市	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) 無錫首創新東置業有限公司(以下稱「無錫新東」)	無錫市	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

二零一四年度(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	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(12) 北京中環鑫融酒店管 理有限公司(以下 稱「中環鑫融」)	北京市	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
(13) 北京創新建業地產投 資有限公司(以下 稱「創新建業」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(14) 京津同城(天津)投 資有限公司(以下 稱「京津同城」)	天津市	天津市	房地產開發	人民幣 250,000,000	人民幣 250,000,000	-	90	-	90	-	90	-	90
(15) 北京首創奧特萊斯房 山置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發 及銷售	美元 127,000,000	美元 127,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(16) 北京首創中北基礎設 施投資有限公司	北京市	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
(17) 首置投資控股有限 公司(以下稱 「首置投資」)	香港	香港	投資管理	美元 9,900,000	美元 9,900,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(18) 北京安順園房地產 開發有限公司	北京市	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
(19) 鎮江先基置業有限 公司	鎮江市	鎮江市	房地產開發 及銷售	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(20) 浙江首信置業有限 公司	湖州市	湖州市	房地產開發 及銷售	美元 24,500,000	美元 24,500,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(21) 浙江華隆置業有限 公司	湖州市	湖州市	房地產開發 及銷售	美元 67,000,000	美元 67,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(22) 北京瑞元豐吉置業 有限公司(以下稱 「瑞元豐吉」)	北京市	北京市	房地產開發	人民幣 10,000,000	人民幣 10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(23) 首創天順基礎設施投 資有限公司	北京市	北京市	房地產開發	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(24) 南京寧淳基礎設施投 資有限公司	南京市	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

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	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(25) 海南奧特萊斯房地產開發有限公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發	美元 14,000,000	美元 14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(26) 江陰致悅置業有限公司	江陰市	江陰市	房地產開發	美元 49,000,000	美元 49,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(27) 三亞盛興偉業置業有限公司(以下稱「三亞盛興」)	三亞市	三亞市	房地產開發及銷售	不適用	人民幣 100,000,000	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100
(28) 青島信立偉業房地產開發有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣 90,000,000	人民幣 90,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(29) 首創國信資產管理有限公司(以下稱「首創國信」)	北京市	北京市	資產管理	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(30) 首創青旅置業(昆山)有限公司(以下稱「首創青旅文化」)	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣 300,000,000	人民幣 300,000,000	-	51	-	51	-	51	-	51
(31) 海南奧特萊斯旅業開發有限公司(以下稱「海南奧萊旅業」)	萬寧市	萬寧市	開發建設銷售和物業管理	美元 9,000,000	美元 9,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(32) 首創奧萊(昆山)置業有限公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣 300,000,000	人民幣 300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(33) 瀋陽首創新運置業有限公司	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	人民幣 20,000,000	人民幣 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(34) 法國大唐偉業	法國	法國	地產業務及其他	歐元 25,000,000	歐元 25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(35) 海南首創奧萊置業有限公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發及銷售	人民幣 20,000,000	人民幣 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(36) 北京金瑞財富投資管理有限公司	北京市	北京市	投資管理	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(37) 首創東興(昆山)房地產開發有限公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣 300,000,000	人民幣 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

## 財務報表附註

二零一四年度(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	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(38) 天津同城置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(39) 北京眾置鼎福房地產開發有限公司(以下稱「北京眾置鼎福」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(40) 北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣 2,246,290,000	人民幣 2,246,290,000	-	68.5	-	68.5	-	60	-	60
(41) 北京天城永元投資管理有限公司(以下稱「天城永元」)(ii)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣 1,997,109,000	人民幣 1,997,109,000	-	50	-	100	-	60	-	100
(42) 天津興泰吉鑫置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(43) 青島國信易誠投資有限公司(以下稱「青島國信易誠」)(附註四(五))	青島市	青島市	投資管理	人民幣 10,000,000	人民幣 10,000,000	-	100	-	51	-	100	-	51
(44) 北京創瑞祥安置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(45) 上海松創置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(46) 民生加銀資管首創麗澤項目專項資產管理計劃(以下稱「專項資管計劃」)(iii)	北京市	北京市	投資管理	人民幣 2,200,000,000	人民幣 2,200,000,000	9	-	9	-	不適用	-	不適用	-
(47) 北京益凱優置業有限公司(iv)	北京市	北京市	房地產開發	人民幣 20,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(48) 上海首創正恆置業有限公司(v)	上海市	上海市	房地產開發	人民幣 10,000,000	不適用	100	-	不適用	不適用	100	-	不適用	不適用



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	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(49) 北京貴佳茂置業有限公司(iv)	北京市	北京市	房地產開發	人民幣 30,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(50) 天津興泰吉鴻置業有限公司(iv)	天津市	天津市	房地產開發	人民幣 30,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(51) 北京聯創盛業房地產開發有限公司(以下稱「聯創盛業」)(v)	北京市	北京市	房地產開發	人民幣 10,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(52) 成都首創正華置業有限公司(以下稱「成都正華」)(iv)	成都市	成都市	房地產開發及銷售	人民幣 30,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(53) 上海首嘉置業有限公司(以下稱「上海首嘉」)(iv)	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣 50,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(54) 北京創瑞華安置業有限公司(以下稱「創瑞華安」)(iv)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣 30,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
(55) 樂惠生活(北京)科技服務有限公司(以下稱「樂惠生活」)(iv)	北京市	北京市	客戶服務及物業管理	人民幣 5,000,000	不適用	100	-	不適用	不適用	100	-	不適用	不適用

- (i) 三亞盛興經工商行政管理局核准註銷。
- (ii) 於二零一四年十二月三十一日本集團持有天城永元50%的股權,根據天城永元的章程,本集團有權決定天城永元的重大財務及經營政策,因此本集團將天城永元作為本集團之子公司核算。
- (iii) 本集團作為次級投資者持有專項資管計劃9%的權益,根據專項資管計劃的合同,本集團享有或承擔專項資管計劃大部分的收益或風險,因此本集團擁有專項資管計劃的控制權。本集團不存在向該專項資管計劃提供財務支持的義務和意圖。
- (iv) 該類公司為本集團本年出資設立的子公司。
- (v) 本集團於二零一四年與第三方簽署股權轉讓協議,購買了聯創盛業100%的股權,聯創盛業除持有北京順義區2號地外並無其他業務,本集團將該交易作為購買資產處理。

## 財務報表附註

二零一四年度(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

本集團二零一四年度發生的重大非同一控制下的企業合併詳情如下:

##### 1. 西安新開

於二零一四年八月,本集團與紫陽投資有限公司(以下稱「新加坡紫陽」)簽訂協議,購買取得其持有的西安新開60%股權。西安新開主要從事房地產開發業務。該交易於二零一四年九月完成。

本集團將此收購子公司的交易作為業務合併。本次交易的購買日二零一四年九月二十八日為本集團實際取得西安新開控制權的日期。

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下:

	金額
合併成本—	
支付的現金	937,600
原持有40%股權的公允價值	689,040
合併成本合計	1,626,640
減:取得的可辨認淨資產公允價值	(1,722,599)
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(41))	(95,959)

	金額
原持有的40%股權的公允價值	689,040
減:原持有的40%股權的賬面價值(附註五(10))	(512,345)
重新計量產生的利得(附註五(44))	176,695

本集團與新加坡紫陽保持長期戰略合作關係,在被交易股權公允價值的基礎上,結合雙方各自對未來的經營策略協商確定此次交易價格,產生上述負商譽。

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. 西安新開(續)

西安新開於購買日的資產、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	二零一三年 十二月三十一日
貨幣資金	219,989	219,989	471,119
應收賬款	10,698	10,698	19,990
預付賬款	56,439	56,439	116,650
其他應收款	1,750,579	1,750,579	1,531,067
存貨	1,890,940	1,347,063	1,826,284
固定資產	243	243	340
減:應付賬款	169,393	169,393	235,176
預收賬款	650,677	650,677	1,316,560
應付職工薪酬	-	-	5,426
應交稅費	36,403	36,403	45,614
應付股利	590,155	590,155	218,555
其他應付款	32,242	32,242	130,859
一年內到期的非流動負債	511,500	511,500	48,000
長期借款	56,500	56,500	432,000
遞延所得稅負債	159,419	23,450	23,677
淨資產	1,722,599	1,314,691	1,509,583
取得的淨資產	1,722,599		
以現金支付的對價	937,600		
減:取得的被收購子公司的現金	(219,989)		
取得子公司支付的現金淨額	717,611		

## 財務報表附註

二零一四年度(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. 西安新開(續)

本集團採用估值技術來確定西安新開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。

西安新開自購買日至二零一四年十二月三十一日止期間的收入、淨利潤和現金流量列示如下:

	金額
營業收入	419,944
淨利潤	100,198
經營活動現金淨流入	(202,550)
現金淨流入	(137,113)

##### 2. 湖州榮城

二零一二年二月,本集團與另一投資者共同出資設立湖州榮城,本集團持有其55%的股權,但根據湖州榮城的公司章程,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。

二零一四年七月,湖州榮城修改了公司章程,根據相關修訂內容,本集團獲取了湖州榮城財務和運營策略絕大多數表決權,並由此取得對湖州榮城的控制權。

本集團將此收購子公司的交易作為業務合併。



#### 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. 湖州榮城(續)

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下:

	金額
合併成本—	
支付的現金	—
原持有55%股權的公允價值	36,386
合併成本合計	36,386
減: 取得的可辨認淨資產公允價值	(36,386)
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	—

	金額
原持有的55%股權的公允價值	36,386
減: 原持有的55%股權的賬面價值(附註五(10))	(23,274)
重新計量產生的利得(附註五(44))	13,112

## 財務報表附註

二零一四年度(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. 湖州榮城(續)

湖州榮城於購買日的資產、負債及與收購相關的現金流量情況列示如下:

	公允價值 購買日	賬面價值 購買日	二零一三年 十二月三十一日
貨幣資金	8,687	8,687	65,533
預付賬款	45,790	45,790	32,630
其他應收款	46,944	46,944	87,209
存貨	526,451	501,584	435,313
固定資產	10	8	13
遞延所得稅資產	4,165	4,165	3,858
減: 應付賬款	660	660	48,454
預收賬款	415,583	415,583	250,395
應付職工薪酬	-	-	121
應交稅費	-	-	6,073
其他應付款	71,431	71,431	2,088
遞延所得稅負債	6,217	-	-
一年內到期的非流動負債	72,000	72,000	269,000
淨資產	66,156	47,504	48,425
減: 少數股東權益	(29,770)		
取得的淨資產	36,386		
以現金支付的對價	-		
減: 取得的被收購子公司的現金	(8,687)		
取得子公司支付的現金淨額	(8,687)		

## 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. 湖州榮城(續)

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

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

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

湖州榮城自購買日至二零一四年十二月三十一日止期間的收入、淨利潤和現金流量列示如下:

	金額
營業收入	403,028
淨利潤	25,735
經營活動現金淨流入	77,111
現金淨流入	(5,127)

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

##### 3. 永元金泰及興泰吉成

於二零一四年八月，本集團與本集團之合營公司昆山創博基金簽訂股權轉讓協議，購買取得永元金泰100%的股權，從而取得了永元金泰全資持有的興泰吉成。

興泰吉成主要從事房地產開發業務。永元金泰除持有興泰吉成100%股權外，無其他業務。該交易於二零一四年十一月完成。

本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理。本次交易的購買日二零一四年十一月三十日為本集團實際取得永元金泰及興泰吉成控制權的日期。

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下：

	金額
合併成本—	
支付的現金	216,530
合併成本合計	216,530
減：取得的可辨認淨資產公允價值	(216,530)
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	—



## 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)

## 3. 永元金泰及興泰吉成(續)

永元金泰及興泰吉成於購買日的資產、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	二零一三年 十二月三十一日
貨幣資金	19,942	19,942	157,635
應收賬款	163	163	-
預付賬款	40,722	40,722	168,591
其他應收款	540,491	540,491	1,502,804
存貨	742,039	501,938	1,565,564
固定資產	171	171	38
減:應付賬款	313	313	156,265
預收賬款	986,169	986,169	1,675,068
應付職工薪酬	-	-	116
應交稅費	4,531	4,531	21,463
其他應付款	75,959	75,959	10,609
長期借款	-	-	1,472,800
遞延所得稅負債	60,026	-	-
淨資產	216,530	36,455	58,311
減:少數股東權益	-	-	-
取得的淨資產	216,530		
以現金支付的對價	216,530		
減:取得的被收購子公司的現金	(19,942)		
取得子公司支付的現金淨額	196,588		

本集團採用估值技術來確定永元金泰及興泰吉成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:

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

##### 3. 永元金泰及興泰吉成 (續)

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。

永元金泰及興泰吉成自購買日至二零一四年十二月三十一日止期間的收入、淨利潤和現金流量列示如下:

	金額
營業收入	6,576
淨利潤	1,688
經營活動現金淨流入	161,291
現金淨流入	37,383

#### (三). 存在重要少數股東權益的子公司

##### 1. 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司

	少數股東 持股的比例	二零一四年度 歸屬於少數 股東的損益	二零一四年度 向少數股東 分配的股利	二零一四年 十二月三十一日 累計少數 股東權益
天津新園	45%	5,776	-	338,785
天津新港	45%	(116,405)	-	208,296
成都驛都	45%	69,154	4,500	502,057
天城永泰	31.5%	(773)	-	836,302
天城永元 (附註四(一)3(ii))	50%	(415)	-	993,895
合計	-	(42,663)	4,500	2,879,335

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(三). 存在重要少數股東權益的子公司(續)

1. 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

a. 上述子公司本年主要財務信息:

	二零一四年十二月三十一日財務狀況					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
天津新園	941,870	201	942,071	189,216	-	189,216
天津新港	2,706,029	145	2,706,174	2,103,294	140,000	2,243,294
成都驛都	1,560,277	90	1,560,367	444,685	-	444,685
天城永泰	1,919,800	481,512	2,401,312	164,143	-	164,143
天城永元	6,892	2,088,565	2,095,457	107,667	-	107,667

	二零一三年十二月三十一日財務狀況					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
天津新園	1,388,039	278	1,388,317	648,297	-	648,297
天津新港	6,353,259	11,852	6,365,111	5,213,553	430,000	5,643,553
成都驛都	2,433,786	173	2,433,959	1,461,952	-	1,461,952
天城永泰	2,240,014	2,414	2,242,428	2,804	-	2,804
天城永元	1,990,991	2,301	1,993,292	2,901	-	2,901

上述信息為抵消集團內部交易前的金額。

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (三). 存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### 1. 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### a. 上述子公司本年主要財務信息:(續)

	二零一四年度經營成果				經營活動 現金流量
	營業收入	利潤/ (虧損)總額	淨利潤/ (虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	
天津新園	12,959	17,452	12,836	12,836	(127,482)
天津新港	424,055	(258,678)	(258,678)	(258,678)	(3,163,872)
成都驛都	1,131,732	204,900	153,675	153,675	18,711
天城永泰	-	(3,273)	(2,454)	(2,454)	(45,816)
天城永元	-	(3,466)	(2,600)	(2,600)	(38,126)

	二零一三年度經營成果				經營活動 現金流量
	營業收入	利潤/ (虧損)總額	淨利潤/ (虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	
天津新園	428,993	91,729	68,797	68,797	(9,184)
天津新港	1,294,016	94,431	70,823	70,823	2,352,600
成都驛都	1,987,483	311,804	233,853	233,853	291,013
天城永泰	-	(9,402)	(7,051)	(7,051)	(2,186,945)
天城永元	-	(9,204)	(6,903)	(6,903)	(1,944,460)

上述信息為抵消集團內部交易前的金額。



#### 四. 企業合併及合併財務報表(續)

##### (三). 存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### 1. 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### b. 上述子公司本年主要現金流量信息

	二零一四年度現金流量			年初現金	年末現金
	經營活動 現金流量	投資活動 現金流量	籌資活動 現金流量	及現金 等價物餘額	及現金 等價物餘額
天津新園	(127,482)	(18)	102	144,063	16,665
天津新港	(3,163,872)	(163)	(134,416)	4,911,788	1,613,337
成都驛都	18,711	(38)	(42,861)	102,147	77,959
天城永泰	(45,816)	(130)	25	50,646	4,725
天城永元	(38,126)	-	-	44,834	6,708

	二零一三年度現金流量			年初現金	年末現金
	經營活動 現金流量	投資活動 現金流量	籌資活動 現金流量	及現金 等價物餘額	及現金 等價物餘額
天津新園	(9,184)	(255)	2,584	150,918	144,063
天津新港	2,352,600	(8)	143,970	2,415,226	4,911,788
成都驛都	291,013	1,264	(431,130)	241,000	102,147
天城永泰	(2,186,945)	(9,084)	2,246,675	-	50,646
天城永元	(1,944,460)	(8,000)	1,997,294	-	44,834

上述信息為抵消集團內部交易前的金額。

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (三). 存在重要少數股東權益的子公司(續)

##### 2. 本集團發行的權益工具

	二零一四年度 歸屬於少數 股東的損益	二零一四年度 向少數股東 分配的股利	二零一四年 十二月三十一日 少數股東權益
子公司發行高級永續證券(a)	206,727	253,732	5,012,713
民生加銀專項資管計劃(b)(c)	254,839	254,839	3,925,125
合計	461,566	508,571	8,937,838

(a) 截至二零一四年十二月三十一日, Central Plaza 累計發行850,000,000美元高級永續證券。該證券由本集團若干子公司提供擔保, 其中包括IFC。本集團合併層面並無償還本金或支付任何分派利息的合約義務, 因此該證券並不符合金融負債的定義, 在本集團合併層面確認為少數股東權益。

發行人Central Plaza可選擇遞延分紅, 遞延次數不受任何限制, 但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利, 則應作對股東利潤分配處理。其中:

## 四. 企業合併及合併財務報表(續)

### (三). 存在重要少數股東權益的子公司(續)

#### 2. 本集團發行的權益工具(續)

##### (a) (續)

於二零一三年四月, Central Plaza發行價值為400,000,000美元,折合人民幣2,506,000,000元的高級永續證券,分派率為8.375%,扣除相關費用及可預見未來不可避免的分紅後,確認少數股東權益人民幣2,333,945,000元;

於二零一四年十一月, Central Plaza根據中期票據及永續證券計劃,發行450,000,000美元,折合人民幣2,759,625,000元的高級永續證券,分派率7.125%,扣除相關費用後收到資金折合人民幣2,728,222,000元,扣除可預見未來不可避免的分紅後,確認少數股東權益人民幣2,678,768,000元。

(b) 於二零一三年十二月,民生加銀資產管理公司(以下稱「民生加銀」)設立專項資管計劃,該專項資管計劃募資金額共計人民幣2,200,000,000元。該專項資管計劃募資金額中,除本公司作為次級投資者出資外,由民生加銀作為優先級投資者持有投資份額人民幣1,760,000,000元,由北京金融街國際酒店有限公司(以下稱「金融街酒店」)作為次級投資者持有投資份額為人民幣250,000,000元。由於該資管計劃為本集團子公司為籌資安排的特殊目的實體,因此,資管計劃應作為本集團的特殊目的實體納入其合併範圍。

該專項資管計劃成立後有向投資者支付預期收益的權力,但本集團可選擇遞延分配,遞延次數不受任何限制,但當本公司或本集團之指定子公司宣派相關分紅時除外。

根據該專項資管計劃的條款,本集團並無償還優先級投資者本金或支付任何分派利息的合約義務,因此該優先級投資符合權益工具的定義,應作為資管計劃取得的權益投資,本集團合併層面確認少數股東權益人民幣2,010,000,000元。若當宣派相關分紅時則被作為對股東利潤分配的處理。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

#### (三). 存在重要少數股東權益的子公司 (續)

##### 2. 本集團發行的權益工具 (續)

- (c) 截至二零一四年十二月三十一日, 民生加銀設立專項資管計劃募集金額累計人民幣2,150,000,000元。根據《投資協議》相關條款, 籌集資金無固定還款期限; 除本公司或指定子公司宣派分紅外, 可以選擇遞延分配收益, 遞延次數不受任何限制。

根據《投資協議》的相關條款, 本集團並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務, 因此該項投資符合權益工具的定義, 在本集團合併層面確認為少數股東權益, 若當宣派相關分紅時則被作為對股東利潤分配的處理。其中:

於二零一四年六月, 民生加銀財富增利專項資管計劃募集人民幣1,500,000,000元, 根據《投資協議》的條款, 扣除可預見未來不可避免的分紅後, 確認少數股東權益人民幣1,335,000,000元;

於二零一四年十二月, 民生加銀成都項目專項資管計劃募集人民幣650,000,000元, 根據《投資協議》的條款, 扣除可預見未來不可避免的分紅後, 確認少數股東權益人民幣580,125,000元。



## 四. 企業合併及合併財務報表(續)

### (四). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司

#### 1. 北京泰浩盛垣置業有限公司

本集團原持有北京泰浩盛垣置業有限公司(以下稱「泰浩盛垣」)100%股權,泰浩盛垣於二零一四年二月註冊於中華人民共和國北京市,主要業務為房地產開發及銷售。於二零一四年六月,本集團將持有的泰浩盛垣的全部股權轉讓給珠海橫琴首聚創信股權投資基金管理有限公司(以下稱「珠海橫琴基金管理公司」)作為普通合夥人發起設立的珠海橫琴首創置業自住房股權投資中心(有限合夥)(以下稱「珠海橫琴自住房基金」)。上述股權轉讓後,本集團及其他獨立第三方股東共同控制珠海橫琴自住房基金及其子公司泰浩盛垣。

(i) 處置價格及現金流量列示如下:

	金額
處置價格	20,000
處置收到的現金	20,000
減:泰浩盛垣持有的現金和現金等價物	(19,329)
處置收到的現金淨額	671

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (四). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

##### 1. 北京泰浩盛垣置業有限公司

(ii) 處置泰浩盛垣的淨資產列示如下:

	處置日	二零一三年 十二月三十一日
流動資產	739,349	不適用
非流動資產	170	不適用
流動負債	(720,000)	不適用
非流動負債	-	不適用
淨資產	19,519	不適用

(iii) 泰浩盛垣從成立日至處置日的收入、費用和虧損如下:

	金額
收入	-
減: 成本和費用	641
虧損總額	641
減: 所得稅費用	(160)
淨虧損	481

(iv) 處置損益計算如下:

	金額
處置價格	20,000
減: 泰浩盛垣於處置日的淨資產	(19,519)
處置產生的投資收益	481

#### 四. 企業合併及合併財務報表(續)

##### (四). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

##### 2. 北京利通商宜投資有限公司

本集團原持有北京利通商宜投資有限公司(以下稱「北京商宜」)100%股權,北京商宜註冊於中華人民共和國北京市,主要業務為房地產開發及銷售。於二零一四年六月,本集團將持有的北京商宜的全部股權轉讓給第三方公司。

(i) 處置價格及現金流量列示如下:

	金額
處置價格	150,680
減:以前年度已收到的現金	(60,272)
處置收到的現金	90,408
減:北京商宜持有的現金和現金等價物	(12,975)
處置收到的現金淨額	77,433

(ii) 處置北京商宜的淨資產列示如下:

	處置日	二零一三年 十二月三十一日
流動資產	34,199	5,573
非流動資產	1,906,846	1,886,819
流動負債	(646,363)	(608,148)
非流動負債	(941,232)	(953,732)
淨資產	353,450	330,512

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (四). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

##### 2. 北京利通商宜投資有限公司(續)

(iii) 北京商宜從二零一四年一月一日至處置日的收入、費用和虧損如下:

	金額
收入	-
減: 成本和費用	22,938
虧損總額	22,938
減: 所得稅費用	-
淨虧損	22,938

(iv) 處置損益計算如下:

	金額
處置價格	150,680
減: 北京商宜於處置日的淨資產	(353,450)
其他綜合收益轉出	513,695
處置產生的投資收益	310,925



## 四. 企業合併及合併財務報表(續)

### (四). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

#### 3. 北京萬安匯鑫投資管理有限公司、北京錦富鴻祥投資管理有限公司及其項目公司

本公司原持有北京萬安匯鑫投資管理有限公司(以下稱「萬安匯鑫」)及北京錦富鴻翔投資管理有限公司(以下稱「錦富鴻翔」)100%股權,萬安匯鑫及錦富鴻翔分別持有北京華垣盛興置業有限公司(以下稱「華垣盛興」)60%及40%股權。萬安匯鑫、錦富鴻翔和華垣盛興分別於二零一三年十月、二零一三年八月和二零一四年一月註冊於中華人民共和國北京市,主要業務分別為投資管理和房地產開發及銷售。於二零一四年六月,本集團將持有的萬安匯鑫及錦富鴻翔的全部股權以及間接持有的華垣盛興100%股權轉讓給第三方公司。

(i) 處置價格及現金流量列示如下:

	金額
處置價格	240,183
處置收到的現金	240,183
減:萬安匯鑫、錦富鴻翔及華垣盛興於處置日的現金及現金等價物	(191)
處置收到的現金淨額	239,992

(ii) 處置萬安匯鑫、錦富鴻翔及華垣盛興的淨資產列示如下:

	處置日	二零一三年 十二月三十一日
流動資產	258,991	194
非流動資產	50,000	-
流動負債	(380,165)	-
非流動負債	-	-
淨資產	(71,174)	194

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (四). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

##### 3. 北京萬安匯鑫投資管理有限公司、北京錦富鴻祥投資管理有限公司及其項目公司(續)

(iii) 萬安匯鑫、錦富鴻翔及華垣盛興從二零一四年一月一日至處置日的收入、費用和虧損如下:

	金額
收入	-
減: 成本和費用	71,368
虧損總額	71,368
減: 所得稅費用	-
淨虧損	71,368

(iv) 處置損益計算如下:

	金額
處置價格	240,183
減: 萬安匯鑫、錦富鴻翔及華垣盛興於處置日的淨資產	71,174
處置產生的投資收益	311,357

#### 四. 企業合併及合併財務報表(續)

##### (五). 與子公司少數股東權益的交易

###### 天城永元

於二零一四年,本集團與Reco Yanshan Private Limited(以下稱「Reco Yanshan」)簽署股權轉讓協議,將原持有的天城永元100%股權中的50%處置給Reco Yanshan(附註四(一)3(ii))。

	金額
處置價格	1,049,087
處置享有子公司淨資產份額	(994,311)
資本公積增加額	54,776

###### 重慶新石

於二零一四年,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重慶新石50%的股權,本次購買的對價為人民幣581,744,000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,減少了合併財務報表中的資本公積。該交易完成後,重慶新石成為本集團的全資子公司。

	金額
支付的對價	(581,744)
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	359,522
資本公積減少額	(222,222)

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (五). 與子公司少數股東權益的交易(續)

##### 天津伴山

於二零一四年,本集團與新加坡紫陽簽署股權轉讓協議,購買了其所持有的天津伴山45%的股權,本次購買的對價為人民幣224,619,000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。該交易完成後,天津伴山成為本集團的全資子公司。

	金額
支付的對價	(224,619)
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	266,230
資本公積增加額	41,611

##### 青島國信易誠

於二零一四年,本集團與金凱利(北京)投資有限公司簽署股權轉讓協議,購買了其所持有的青島國信易誠49%的股權,本次購買的對價為人民幣4,889,000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。該交易完成後,青島國信易誠成為本集團的全資子公司。

	金額
支付的對價	(4,889)
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	4,383
資本公積減少額	(506)



## 五. 合併財務報表項目附註

## (1). 貨幣資金

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
庫存現金	1,490	1,397
銀行存款	13,761,295	11,250,970
其他貨幣資金	134,241	87,440
合計	13,897,026	11,339,807

於二零一四年十二月三十一日,銀行存款中包括人民幣3,064,686,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣770,285,000元)的預售監管資金、住戶按揭貸款保證金、貸款抵押質押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,於二零一四年十二月三十一日,本集團賬面共有預售監管資金人民幣478,360,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣327,807,000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。於二零一四年十二月三十一日,本集團賬面共有人民幣154,934,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣152,186,000元)為債券利息的保證金存款。於二零一四年十二月三十一日,本集團賬面分別共有人民幣2,375,663,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣238,666,000元)為貸款抵押保證金。

於二零一四年十二月三十一日,其他貨幣資金人民幣134,241,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣87,440,000元)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). 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
北京城建設計發展集團股份有限公司 (以下稱「北京城建設計」)(a)–香港上市公司 衍生工具(b)	162,863 –	– 43,728
合計	162,863	43,728

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(續)

- (a) 於二零一四年十二月三十一日,本集團持有的對香港上市公司城建設計投資的賬面價值為人民幣162,863,000元(二零一三年十二月三十一日:無)。
- (b) 於二零一三年三月,本集團簽訂了將固定利率7.6%、人民幣2,000,000,000元的三年期債務轉換為固定利率6.1%、美元326,531,000元的三年期債務的貨幣互換合約。該貨幣互換合約並不符合套期會計的運用條件。於二零一四年六月,本集團終止了該貨幣互換合約。

#### (3). 應收賬款及其他應收款

##### (a) 應收賬款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應收賬款	953,333	493,714
減:壞賬準備	(7,000)	(7,000)
淨額	946,333	486,714

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。

應收賬款的賬齡分析如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
一年以內	671,505	476,078
一到二年	273,438	424
二到三年	129	9,937
三年以上	8,261	7,275
合計	953,333	493,714

於二零一四年十二月三十一日,逾期但未發生減值損失的金額為人民幣1,261,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣275,000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(二零一三年十二月三十一日:人民幣7,000,000元),賬齡超過三年,對應減值損失金額為人民幣7,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣7,000,000元)。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(3). 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 應收賬款(續)

應收賬款按類別分析如下:

客戶類別	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
土地開發類客戶(i)	733,004	349,940
房地產銷售類客戶	192,470	114,266
其他	27,859	29,508
合計	953,333	493,714

(i) 該款項為應收天津市土地整理中心款項,為本集團與天津市土地整理中心共同合作位於武清縣一地块的一級開發項目產生。

(b) 其他應收款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應收合營公司往來款(附註八(5)(d))	23,999	103,195
應收聯營公司往來款(附註八(5)(d))	84,827	140,447
土地投標保證金及其他保證金	528,473	362,330
應收一級土地開發款(i)	9,752	1,940,853
子公司股權轉讓款	20,503	31,298
應收聯營公司股權轉讓款	17,511	17,511
其他	652,133	773,015
合計	1,337,198	3,368,649
減:壞賬準備	(41,791)	(41,791)
淨額	1,295,407	3,326,858

(i) 應收一級土地開發款為本集團應收北京市土地整理儲備中心款項人民幣9,752,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,940,853,000元)。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 應收賬款及其他應收款(續)

##### (b) 其他應收款(續)

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下:

	二零一四年十二月三十一日				二零一三年十二月三十一日			
	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	796,936	60	-	-	1,903,899	57	-	-
一到二年	365,842	27	-	-	1,322,170	39	-	-
二到三年	41,374	3	-	-	93,740	3	(8,309)	9
三年以上	133,046	10	(41,791)	31	48,840	1	(33,482)	69
合計	1,337,198	100	(41,791)	3	3,368,649	100	(41,791)	1

其他應收款按類別分析如下:

	二零一四年十二月三十一日				二零一三年十二月三十一日			
	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	778,910	58	-	-	2,851,728	85	-	-
其他	558,288	42	(41,791)	7	516,921	15	(41,791)	8
合計	1,337,198	100	(41,791)	3	3,368,649	100	(41,791)	1



五. 合併財務報表項目附註(續)

(4). 預付款項

於二零一四年十二月三十一日,預付款項分析如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
預付銷售佣金	101,692	29,351
預付土地款、工程款及項目款	129,018	58,313
預付材料、設備款項	-	46,335
合計	230,710	133,999

預付賬款按賬齡分析如下:

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	205,545	89	112,916	84
一年以上	25,165	11	21,083	16
合計	230,710	100	133,999	100

(5). 應收股利

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
西安新開	87,422	153,600	(241,022)	-
天津通華強宇投資管理有限公司 (以下稱「通華強宇」)	-	24,000	(24,000)	-
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	97,247	177,600	(265,022)	9,825

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 存貨

(a) 存貨分類如下:

	二零一四年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日		
	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	42,376,968	(258,855)	42,118,113	24,700,215	-	24,700,215
開發產品	6,481,797	(49,539)	6,432,258	4,672,386	-	4,672,386
開發中土地	211,392	-	211,392	241,397	-	241,397
低值易耗品	6,349	-	6,349	7,669	-	7,669
化工原材料、在產品及 產成品	-	-	-	24,817	-	24,817
合計	49,076,506	(308,394)	48,768,112	29,646,484	-	29,646,484

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
成本				
開發成本	24,700,215	29,887,653	(12,210,900)	42,376,968
開發產品	4,672,386	8,509,744	(6,700,333)	6,481,797
開發中土地	241,397	145,423	(175,428)	211,392
低值易耗品	7,669	-	(1,320)	6,349
化工原材料、在產品及產成品	24,817	113,360	(138,177)	-
合計	29,646,484	38,656,180	(19,226,158)	49,076,506

## 五. 合併財務報表項目附註(續)

## (6). 存貨(續)

(c) 存貨跌價準備分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
開發成本	-	258,855	-	<b>258,855</b>
開發產品	-	49,539	-	<b>49,539</b>
合計	-	308,394	-	<b>308,394</b>

二零一四年度,本集團確認為開發產品銷售成本的存貨成本為人民幣6,875,761,000元(二零一三年度:人民幣7,397,686,000元)。

於二零一四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3,013,171,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,610,817,000元)。二零一四年度資本化率為7.68%(二零一三年度:8.07%)。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣473,270,000元(二零一三年十二月三十一日:無)的土地使用權及房屋建築物作為抵押,取得短期銀行抵押借款人民幣497,900,000元(二零一三年十二月三十一日:無)(附註五(19)(b))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣3,367,583,000元(二零一三年十二月三十一日:無)的土地使用權作為抵押,本公司為子公司提供擔保,取得短期銀行抵押借款人民幣760,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)(附註五(19)(b))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣2,001,237,000元(二零一三年十二月三十一日:無)的土地使用權作為抵押,本集團股權作為質押,本公司提供擔保取得短期銀行抵押借款人民幣900,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)(附註五(19)(b))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣850,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)的土地使用權及房屋建築物作為抵押,兩億元保證金作為質押,取得長期借款人民幣400,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)(附註五(19)(b))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發產品中有賬面價值為人民幣968,902,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣187,350,000元)的房屋建築物抵押給銀行取得長期借款人民幣521,900,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣135,000,000元)(附註五(28)(c))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣3,835,991,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣3,050,592,000元)的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣1,499,160,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,452,200,000元)(附註五(28)(c))。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 存貨(續)

##### (c) (續)

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣103,108,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,899,557,000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118,600,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣813,457,000元)(附註五(28)(c))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣1,264,801,000元(二零一三年十二月三十一日:無)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行取得長期借款人民幣1,287,502,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣150,000,000元)(附註五(28)(c))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣4,247,508,085元(二零一三年十二月三十一日:人民幣756,192,000元)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1,937,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣883,000,000元)(附註五(28)(f))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣756,513,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣708,602,000元)的房屋建築物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457,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣500,000,000元)(附註五(28)(f))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣3,717,374,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣635,351,000元)的土地使用權及房屋建築物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3,038,100,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣502,100,000元)(附註五(28)(f))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣328,555,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣63,230,000元)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98,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣190,000,000元)(附註五(28)(f))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣583,427,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣868,871,000元)的土地使用權抵押,相應收益權質押給銀行,並由本公司為子公司提供擔保取得長期借款人民幣540,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣864,538,000元)(附註五(28)(h))。

存貨中,土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
位於中國內地		
10-50年	<b>9,291,336</b>	7,491,579
50年以上	<b>18,359,858</b>	3,747,704
合計	<b>27,651,194</b>	11,239,283



五. 合併財務報表項目附註(續)

(7). 劃分為持有待售的資產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
貨幣資金(a)	61,051	5,573
預付賬款(a)	5,330	-
其他應收款(a)	3,566	-
存貨(a)	44,725	-
固定資產(a)	43,937	161
無形資產(a)	9,242	-
投資性房地產(a)	-	1,886,658
應收賬款(a)	4,975	-
長期股權投資(b)	9,921	9,921
長期待攤費用(a)	18,500	-
其他非流動資產(a)	1,417	-
合計	202,664	1,902,313

(a) 於二零一四年十二月,經董事會批准,本集團與第三方公司簽訂轉讓協議,處置本集團持有的世佳化工的全部股權。截至二零一四年十二月三十一日,交易尚未完成,上述將被轉讓的子公司中的資產符合持有待售條件,在資產負債表中單獨列示。

於二零一三年十二月,經董事會批准,本集團之子公司與第三方公司簽訂轉讓協議,將本集團持有的北京商宜的全部股權轉讓予對方,該股權轉讓交易在二零一四年六月完成。於二零一三年十二月三十一日,上述將被轉讓的子公司中的資產符合持有待售條件,在資產負債表中單獨列示。

(b) 本集團就持有的海南大樂城開發控股有限公司(以下稱「海南大樂城」)10%股權已簽署股權轉讓協議,股權對價為人民幣20,000,000元(附註五(25))。該10%股權未完成工商變更,故將其賬面價值人民幣9,921,000元作為劃分為持有待售的資產核算。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 其他流動資產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
預繳稅金	<b>1,819,354</b>	1,113,762
其他	<b>4,395</b>	17,000
合計	<b>1,823,749</b>	1,130,762

#### (9). 可供出售金融資產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
可供出售權益工具		
—以公允價值計量(a)	<b>13,420</b>	99,258
—以成本計量(b)	<b>50,000</b>	50,000
減:減值準備	—	—
減:列示於其他流動資產的可供出售金融資產	—	—
合計	<b>63,420</b>	149,258

## 五. 合併財務報表項目附註(續)

## (9). 可供出售金融資產(續)

(a) 以公允價值計量的可供出售金融資產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
上市類的權益工具		
— 中國內地	13,420	99,258

於二零一四年十二月三十一日,本集團持有的對中國內地上市公司陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)投資的賬面價值為人民幣13,420,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣99,258,000元),陽光新業註冊於中華人民共和國廣西南寧市,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2,652,210股,佔其已發行普通股股份總數的0.36%。

(b) 以成本計量的可供出售金融資產主要為本集團持有的非上市股權投資,該投資沒有活躍市場報價,其公允價值合理估計數的變動區間較大,且各種用於確定公允價值估計數的概率不能合理地確定,因此其公允價值不能可靠計量。本集團尚無處置該投資的計劃。

於二零一四年十二月三十一日,本集團持有國開思遠(北京)投資基金有限公司(以下稱「國開思遠」)0.99%股份,本集團對國開思遠不存在重大影響,本集團在該基金的最大風險敞口為本集團所購份額在資產負債表日的賬面價值50,000,000元。

本集團對上述被投資公司不具有重大影響,因此將其作為可供出售權益工具核算。

## (10). 長期股權投資

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
合營企業		
— 非上市公司(a)	1,464,960	749,228
聯營企業		
— 非上市公司(b)	986,275	1,534,569
小計	2,451,235	2,283,797
減:長期股權投資減值準備	—	—
淨額	2,451,235	2,283,797

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 長期股權投資(續)

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

對合營企業的長期股權投資：

核算方法	投資成本	本年增減變動						二零一四年 十二月 三十一日	持股比例 %	表決權比例 %	減值準備	本年計提 減值準備
		二零一三年 十二月 三十一日	追加或 減少投資	按權益法 調整的損益	按權益法 調整的其他 綜合收益	宣告分派 利潤	其他權益 變動					
瀋陽吉天置業有限公司 (以下稱「瀋陽吉天」)	美元 20,000,000	129,597	-	(1,096)	-	-	-	<b>128,501</b>	50	50	-	-
湖州榮城(附註四(二))	人民幣 55,000,000	23,780	(23,274)	(506)	-	-	-	-	不適用	不適用	-	-
北京首創朝陽投資有限公司 (以下稱「朝陽投資」)	人民幣 50,000,000	4,287	-	(197)	-	-	-	<b>4,090</b>	50	50	-	-
北京萬築房地產開發有限責任 公司(以下稱「北京萬築」)(i)	人民幣 25,500,000	20,646	-	32,503	-	-	-	<b>53,149</b>	30	30	-	-
首創嘉銘新城鎮投資發展有限 公司(以下稱「首創嘉銘」)(ii)	人民幣 175,000,000	168,401	-	(659)	-	-	-	<b>167,742</b>	35	35	-	-
天津黑利伯瑞國際學校 (以下稱「國際學校」)(iii)	人民幣 4,500,000	1,779	-	(1,779)	-	-	-	-	45	40	-	-
通華強宇(iv)	人民幣 4,000,000	5,540	-	27,202	-	(24,000)	-	<b>8,742</b>	40	40	-	-
昆山創博基金(v)	人民幣 162,970,000	160,586	(345,166)	184,580	-	-	-	-	16.4	40	-	-
珠海橫琴基金管理公司(vi)	人民幣 4,000,000	3,934	-	(2)	-	-	-	<b>3,932</b>	40	40	-	-
珠海橫琴基金(vii)	人民幣 240,000,000	230,678	-	10,469	-	-	-	<b>241,147</b>	28.24	40	-	-
珠海橫琴自住房基金(viii)	人民幣 81,000,000	-	81,000	(136)	-	-	-	<b>80,864</b>	10	40	-	-
珠海橫琴瑞元嘉陵基金(ix)	人民幣 456,000,000	-	456,000	(30)	-	-	-	<b>455,970</b>	46.9	40	-	-
北京鑒金置業有限責任公司 (以下稱「鑒金置業」)(x)	人民幣 320,000,000	-	320,000	823	-	-	-	<b>320,823</b>	40	40	-	-
合計		749,228	488,560	251,172	-	(24,000)	-	<b>1,464,960</b>			-	-

(i) 二零一二年六月,本集團通過增資取得北京萬築30%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。

(ii) 本集團通過增資取得首創嘉銘35%股權,但根據首創嘉銘公司章程,本集團與其他股東共同控制首創嘉銘的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。



## 五. 合併財務報表項目附註(續)

## (10). 長期股權投資(續)

## (a) 合營企業(續)

- (iii) 國際學校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的義務,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值減記為零。二零一四年度未確認的投資損失為人民幣4,333,000元(二零一三年度:無),於二零一四年十二月三十一日,累計未確認的投資損失額為人民幣4,333,000元(二零一三年十二月三十一日:無)。
- (iv) 本公司持有通華強宇40%股權,但根據公司章程,本集團與其他股東共同控制通華強宇的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (v) 昆山創博基金為通華強宇之全資子公司昆山創博盛拓基金管理公司作為普通合夥人發起設立的有限合夥企業。本公司持有昆山創博基金16.4%的次級份額,並享有昆山創博基金投資決策委員會40%的表決權。於二零一四年十一月,昆山創博基金對資產進行清算,本集團已收回全部次級份額出資及收益。
- (vi) 本公司持有珠海橫琴基金管理公司40%股權,但根據公司章程,本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金管理公司的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (vii) 珠海橫琴基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人發起設立的有限合夥企業。本公司持有珠海橫琴基金28.24%的中間級份額。該基金主要從事房地產項目開發投資,目前持有重慶首永置業有限公司(以下稱「首永置業」)100%股權。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體,其總募集規模為850,000,000份,總金額為850,000,000元。本集團在該基金的最大風險敞口為本集團所投資出資額在資產負債表日的賬面價值240,000,000元。本集團不存在向該基金提供財務支持的義務和意圖。根據合夥協議,本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金及首永置業的投資和經營決策,因此將其作為合營企業核算。根據珠海橫琴基金合夥協議,珠海橫琴基金的預期存續期為五年。基金的收益將來源於珠海橫琴基金向首永置業提供的股東貸款所產生的利息收益,以及首永置業持有的房地產項目的開發所產生的利潤及轉讓首永置業的股權收益。珠海橫琴基金管理公司作為執行事務合夥人有權決定珠海橫琴基金的收益分配方案。基金成立後每年核算日及清算時有關的分配順序如下:優先級有限合夥人及中間級有限合夥人可獲得10%的預期固定收益;優先級有限合夥人最優先獲得分配投資本金和預期固定收益,中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益劣後於優先級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配,次級有限合夥人的投資本金劣後於中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配,普通合夥人的投資本金劣後於次級有限合夥人的投資本金獲得分配,最後,若仍有可分配超額收益,則按照合夥協議約定的比例向各級合夥人分配。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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). 長期股權投資 (續)

##### (a) 合營企業 (續)

(viii) 珠海橫琴自住房基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人發起設立的有限合夥企業。本公司持有珠海橫琴自住房基金10%的中間級份額。該基金主要從事房地產項目開發投資, 目前持有首永置業100%股權。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體, 其總募集規模為810,000,000份, 總金額為810,000,000元。本集團在該基金的最大風險敞口為本集團所投資出資額在資產負債表日的賬面價值81,000,000元。本集團不存在向該基金提供財務支持的義務和意圖。根據合夥協議, 本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金及首永置業的投資和經營決策, 因此將其作為合營企業核算。根據珠海橫琴基金合夥協議, 珠海橫琴基金的預期存續期為五年。基金的收益將來源於珠海橫琴基金向首永置業提供的股東貸款所產生的利息收益, 以及首永置業持有的房地產項目的開發所產生的利潤及轉讓首永置業的股權收益。珠海橫琴基金管理公司作為執行事務合夥人有權決定珠海橫琴基金的收益分配方案。基金成立後每年核算日及清算時有關的分配順序如下: 優先級有限合夥人可獲得10.04%的預期固定收益; 中間級有限合夥人可獲得10%的預期固定收益; 優先級有限合夥人最優先獲得分配投資本金和預期固定收益, 中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益劣後於優先級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配, 次級有限合夥人的投資本金劣後於中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配, 普通合夥人的投資本金劣後於次級有限合夥人的投資本金獲得分配, 最後, 若仍有可分配超額收益, 則按照合夥協議約定的比例向各級合夥人分配。

(ix) 珠海橫琴瑞元嘉陵基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人發起設立的有限合夥企業。本公司持有珠海橫琴瑞元嘉陵基金20.73%的中間級份額。該基金主要從事房地產項目開發投資, 目前持有重慶首匯置業有限公司 (以下稱「首匯置業」) 100%股權。該基金為本集團未納入合併範圍的結構化主體, 其總募集規模為2,200,000,000份, 總金額為2,200,000,000元。本集團在該基金的最大風險敞口為本集團所投資出資額在資產負債表日的賬面價值456,000,000元。本集團不存在向該基金提供財務支持的義務和意圖。根據合夥協議, 本集團與其他股東共同控制珠海橫琴瑞元嘉陵基金及首匯置業的投資和經營決策, 因此將其作為合營企業核算。根據珠海橫琴瑞元嘉陵基金合夥協議, 珠海橫琴基金的預期存續期為五年。基金的收益將來源於珠海橫琴基金向首永置業提供的股東貸款所產生的利息收益, 以及首永置業持有的房地產項目的開發所產生的利潤及轉讓首永置業的股權收益。珠海橫琴基金管理公司作為執行事務合夥人有權決定珠海橫琴基金的收益分配方案。基金成立後每年核算日及清算時有關的分配順序如下: 優先級有限合夥人及中間級有限合夥人可獲得10%的預期固定收益; 優先級有限合夥人最優先獲得分配投資本金和預期固定收益, 中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益劣後於優先級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配, 次級有限合夥人的投資本金劣後於中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配, 普通合夥人的投資本金劣後於次級有限合夥人的投資本金獲得分配, 最後, 若仍有可分配超額收益, 則按照合夥協議約定的比例向各級合夥人分配。

截至二零一四年十二月三十一日, 該基金中優先級合夥人尚未完成全部出資, 本集團該時點的出資比例為46.9%。

(x) 本集團持有鎔金置業40%股權, 但根據公司章程, 本集團與其他股東共同控制鎔金置業的生產和經營決策, 因此將其作為合營企業核算。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(10). 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業

對聯營企業的長期股權投資:

核算方法	投資成本	本年增減變動						二零一四年 十二月 三十一日	持股比例 %	表決權比例 %	減值準備	本年計提 減值準備
		二零一三年 十二月 三十一日	追加或 減少投資	按權益法 調整的損益	按權益法 調整的其他 綜合收益	宣告分派 利潤	其他權益 變動					
北京金網絡置業投資顧問 (以下稱「金網絡」)(i)	人民幣 700,000	6,949	-	(45)	-	-	-	6,904	14	14	-	-
北京陽光苑商業投資有限公司 (以下稱「陽光苑」)	人民幣 25,267,000	155,120	-	4,457	-	-	-	159,577	35	35	-	-
瀋陽首創新置業有限公司 (以下稱「瀋陽新資」)	美元 27,750,000	230,780	-	28,641	-	-	760	260,181	30	30	-	-
天津首創新青置業有限公司 (以下稱「天津新青」)	美元 38,000,000	260,616	-	3,912	-	-	202	264,730	40	40	-	-
天津新明	美元 38,000,000	270,520	-	7,829	-	-	14	278,363	40	40	-	-
金銀街酒店(ii)	美元 3,384,000	-	-	-	-	-	-	-	59.5	33	-	-
西安新開(附註四(二))	美元 66,000,000	592,065	(512,345)	75,625	-	(153,600)	(1,745)	-	不適用	不適用	-	-
北京奧萊創新商業管理有限公司 (以下稱「奧萊創新」)	人民幣 3,800,000	602	-	(1)	-	-	-	601	38	38	-	-
首創青旅文化	人民幣 4,900,000	17,917	-	(1,998)	-	-	-	15,919	49	49	-	-
Speed Plus Investments Limited (「Speed Plus」)(iii)	美元37	-	-	-	-	-	-	-	37	37	-	-
King Future Limited (「King Future」)(iv)	美元4	-	-	-	-	-	-	-	不適用	不適用	-	-
		1,534,569	(512,345)	118,420	-	(153,600)	(769)	986,275			-	-

## 財務報表附註

二零一四年度 (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). 長期股權投資 (續)

##### (b) 聯營企業 (續)

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

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

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值減記為零。二零一四年度未確認的投資損失為人民幣9,650,000元 (二零一三年度: 人民幣21,049,000元), 於二零一四年十二月三十一日, 累計未確認的投資損失額為人民幣51,803,000元 (二零一三年十二月三十一日: 人民幣42,153,000元)。

(iii) Speed Plus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值減記為零。二零一四年度未確認的投資損失為人民幣39,000元 (二零一三年度: 無), 於二零一四年十二月三十一日, 累計未確認的投資損失額為人民幣39,000元 (二零一三年十二月三十一日: 無)。

(iv) 於二零一四年, 本集團之子公司與第三方公司簽訂股權轉讓協議, 處置本集團所持King Future全部40%股權。



五. 合併財務報表項目附註(續)

(11). 對合營企業和聯營企業投資

(a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息

企業類型	主要經營地	註冊地	法人代表	業務性質	對集團活動 是否具有 戰略性	註冊資本	持股比例	表決權 比例	
合營企業- 瀋陽吉天	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	美元 20,000,000	50%	50%
首創嘉銘	有限責任公司	北京市	北京市	胡衛民	土地一級開發銷售	是	人民幣 175,000,000	35%	35%
珠海橫琴基金	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣 850,000,000	28.24%	40%
珠海橫琴自住房基金	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣 810,000,000	10%	40%
珠海瑞元嘉陵基金	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣 972,280,000	20.73%	40%
鎏金置業	有限責任公司	北京市	北京市	孫寶傑	土地一級開發及銷售	是	人民幣 800,000,000	40%	40%
聯營企業- 陽光苑	有限責任公司	北京市	北京市	楊寧	投資管理	否	人民幣 72,190,000	35%	35%
瀋陽新資	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	曹越	房地產開發及銷售	是	美元 92,500,000	30%	30%
天津新青	有限責任公司	天津市	天津市	秦怡	房地產開發及銷售	是	美元 95,000,000	40%	40%
天津新明	有限責任公司	天津市	天津市	王維	房地產開發及銷售	是	美元 95,000,000	40%	40%

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 對合營企業和聯營企業投資(續)

##### (b) 重要合營企業的主要財務信息

	瀋陽吉天		首創嘉銘		昆山創博基金		珠海橫琴基金		珠海橫琴自住房基金		珠海瑞元嘉陵基金		鎔金置業	
	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日
貨幣資金	7,846	7,504	126,682	233,526	不適用	323,343	297,620	286,008	484,580	不適用	354	不適用	821,727	不適用
其他流動資產	1,564,374	1,475,741	1,542,920	1,097,247	不適用	3,343,805	2,254,023	1,148,129	2,014,638	不適用	951,780	不適用	7,370	不適用
流動資產合計	1,572,220	1,483,245	1,669,602	1,330,773	不適用	3,667,148	2,551,643	1,434,137	2,499,218	不適用	952,134	不適用	829,097	不適用
非流動資產合計	9,752	9,201	5,350	4,809	不適用	464	133	6,067	408	不適用	20,000	不適用	594	不適用
應付賬款	24,545	23,673	-	-	不適用	169,043	193,191	60,446	28,679	不適用	-	不適用	-	不適用
其他負債	1,297,006	1,206,159	192,941	80,245	不適用	1,914,505	1,276,112	277,363	1,182,305	不適用	-	不適用	36,649	不適用
流動負債合計	1,321,551	1,229,832	192,941	80,245	不適用	2,083,548	1,469,303	337,809	1,210,984	不適用	-	不適用	36,649	不適用
非流動負債合計	-	-	998,000	769,443	不適用	643,100	245,000	300,000	480,000	不適用	-	不適用	-	不適用
淨資產	260,421	262,614	484,011	485,894	不適用	940,964	837,473	802,395	808,642	不適用	972,134	不適用	793,042	不適用
本集團持股比例	50%	50%	35%	35%	不適用	16.40%	28.24%	28.24%	10%	不適用	46.90%	不適用	40%	不適用
本集團所享有的權益 份額(i)	130,211	131,307	169,404	170,063	不適用	154,318	236,502	226,596	80,864	不適用	455,970	不適用	317,217	不適用
調整事項(ii)	(1,710)	(1,710)	(1,662)	(1,662)	不適用	6,268	4,645	4,082	-	不適用	-	不適用	3,606	不適用
減值準備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用	-	不適用	-	不適用
長期股權投資	128,501	129,597	167,742	168,401	不適用	160,586	241,147	230,678	80,864	不適用	455,970	不適用	320,823	不適用

五. 合併財務報表項目附註(續)

(11). 對合營企業和聯營企業投資(續)

(b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

	瀋陽吉天		首創嘉銘		昆山創博基金		珠海樺琴基金		珠海樺琴自住房基金		珠海瑞元嘉陵基金		鎰金置業	
	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度
收入	8,784	(1,703)	-	-	133,558	-	-	不適用	-	不適用	-	不適用	-	不適用
折舊費用與攤銷費用	(210)	(240)	(104)	-	(60)	(34)	(18)	不適用	-	不適用	-	不適用	-	不適用
利息收入	23	-	-	-	427	52,723	50,813	不適用	563	不適用	12	不適用	543	不適用
利息支出	(16)	5	-	181	(13,159)	-	(3)	不適用	(193)	不適用	-	不適用	-	不適用
(虧損)/利潤總額	(2,918)	(1,559)	(2,511)	(5,756)	515,049	(8,238)	49,475	不適用	(1,759)	不適用	64	不適用	2,746	不適用
所得稅	727	386	628	-	-	(6,301)	(12,397)	不適用	400	不適用	-	不適用	(687)	不適用
淨(虧損)/利潤	(2,191)	(1,173)	(1,883)	(5,756)	515,049	(14,539)	37,078	不適用	(1,359)	不適用	64	不適用	2,059	不適用
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	不適用	-	不適用	-	不適用	-	不適用
綜合(虧損)/收益總額	(2,191)	(1,173)	(1,883)	(5,756)	515,049	(14,539)	37,078	不適用	(1,359)	不適用	64	不適用	2,059	不適用
本集團本年度收到的 來自合營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- (i) 合營企業採用的會計政策與本集團相同。本集團以合營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎,按持股比例計算資產份額。合營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時合營企業可辨認資產和負債的公允價值影響。
- (ii) 調整事項包括本集團與合營企業之間的內部未實現交易的抵銷。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 對合營企業和聯營企業投資(續)

##### (c) 重要聯營企業的主要財務信息

集團之重要聯營企業的主要財務信息見如下:

	陽光苑		瀋陽新資		天津新青		天津新明		西安新開	
	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月 三十一日
貨幣資金	1,332	6,658	54,049	52,205	4,461	20,537	26,788	88,028	不適用	471,119
其他流動資產	383,539	380,593	1,396,959	1,774,131	688,146	957,422	900,161	1,025,873	不適用	3,493,764
流動資產合計	384,871	387,251	1,451,008	1,826,336	692,607	977,959	926,949	1,113,901	不適用	3,964,883
非流動資產合計	819,362	803,340	114	301	1	6	1	1	不適用	340
應付帳款	15,554	15,047	221,504	166,441	19,185	106,283	41,702	104,850	不適用	235,176
其他金融負債	-	4,000	-	-	-	-	-	-	不適用	48,000
其他負債	30,390	20,168	73,295	599,344	10,412	218,451	183,407	169,684	不適用	1,717,014
流動負債合計	45,944	39,215	294,799	765,785	29,597	324,734	225,109	274,534	不適用	2,000,190
非流動負債合計	700,769	706,589	279,000	279,000	-	-	-	157,100	不適用	455,450
淨資產	457,520	444,787	877,323	781,852	663,011	653,231	701,841	682,268	不適用	1,509,583
本集團持股比例	35%	35%	30%	30%	40%	40%	40%	40%	不適用	40%
本集團所享有的權益份額(i)	160,132	155,675	263,197	234,556	265,204	261,292	280,736	272,907	不適用	603,833
調整事項(ii)	(555)	(555)	(3,016)	(3,776)	(474)	(676)	(2,373)	(2,387)	不適用	(11,768)
減值準備	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用	-
長期股權投資	159,577	155,120	260,181	230,780	264,730	260,616	278,363	270,520	不適用	592,065



五. 合併財務報表項目附註(續)

(11). 對合營企業和聯營企業投資(續)

(c) 重要聯營企業的主要財務信息(續)

	陽光苑		瀋陽新資		天津新青		天津新明		西安新開	
	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	二零一四年度	二零一三年度	截至二零一四年九月三十日止九個月期間	二零一三年度
收入	50,721	50,120	676,277	612,510	123,143	608,794	237,150	502,195	1,160,532	1,284,990
折舊費用與攤銷費用	(15,870)	(15,408)	(216)	(232)	(4)	(4)	-	-	(140)	(210)
利息收入	-	-	128	197	119	757	285	415	3,242	-
利息費用	(39,554)	(37,037)	(38)	(66)	(26)	(982)	(65)	(117)	(1,560)	(355)
利潤總額	20,005	31,433	127,294	119,651	13,041	2,152	26,097	1,364	250,963	312,636
所得稅	(7,270)	12,046	(31,824)	(29,913)	(3,260)	(538)	(6,524)	(341)	(61,900)	(78,881)
淨利潤	12,735	43,478	95,470	89,738	9,781	1,614	19,573	1,023	189,063	233,755
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	12,735	43,478	95,470	89,738	9,781	1,614	19,573	1,023	189,063	233,755
本集團本年度收到的來自聯營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	153,600	-

- (i) 聯營企業採用的會計政策與本集團相同。本集團以聯營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎,按持股比例計算資產份額。聯營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時聯營企業可辨認淨資產和負債的公允價值的影響。
- (ii) 調整事項包括本集團與聯營企業之間的內部未實現交易的抵銷、減值準備及未確認的超額虧損。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 對合營企業和聯營企業投資(續)

##### (d) 不重要合營企業和聯營企業的匯總信息

	二零一四年度	二零一三年度
合營企業：		
12月31日投資賬面價值合計	<b>69,913</b>	59,966
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨利潤(i)	<b>162,053</b>	(54,886)
其他綜合收益(i)	-	-
綜合收益總額	-	-
聯營企業：		
12月31日投資賬面價值合計	<b>23,424</b>	25,468
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨利潤(i)	<b>(38,976)</b>	(65,293)
其他綜合收益(i)	-	-
綜合收益總額	-	-

(i) 合營及聯營企業採用的會計政策與本集團相同。淨利潤和其他綜合收益均已考慮取得投資時可辨認資產和負債的公允價值的調整影響。

#### (12). 投資性房地產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
採用成本進行後續計量的投資性房地產(a)	<b>3,574,184</b>	524,791
採用公允價值進行後續計量的投資性房地產(b)	<b>3,651,074</b>	2,963,918
減：投資性房地產減值準備	-	-
合計	<b>7,225,258</b>	3,488,709

五. 合併財務報表項目附註(續)

(12). 投資性房地產(續)

(a) 採用成本進行後續計量的投資性房地產

	房屋及 建築物	土地使用權	合計
原價			
二零一三年十二月三十一日	314,931	246,107	561,038
本年購置	280,512	303,957	584,469
存貨轉入(i)	271,747	2,521,485	2,793,232
本年轉入公允價值計量	(278,983)	(41,763)	(320,746)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>588,207</b>	<b>3,029,786</b>	<b>3,617,993</b>
累計折舊、攤銷			
二零一三年十二月三十一日	—	(36,247)	(36,247)
本年計提	—	(7,562)	(7,562)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>(43,809)</b>	<b>(43,809)</b>
減值準備			
二零一三年十二月三十一日	—	—	—
本年增加	—	—	—
本年減少	—	—	—
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
淨值			
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>588,207</b>	<b>2,985,977</b>	<b>3,574,184</b>
二零一三年十二月三十一日	314,931	209,860	524,791

(i) 於二零一四年度,本集團部分子公司通過董事會決議,將持有的開發中物業轉為長期持有經營租賃用途。投資性房地產的初始成本為轉換日存貨的原賬面成本人民幣2,793,232,000元。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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)

#### (12). 投資性房地產 (續)

##### (a) 採用成本進行後續計量的投資性房地產 (續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團上述投資性房地產尚在建設中，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，故本集團暫時以成本計量該在建投資性房地產。二零一四年度本集團將土地使用權攤銷金額人民幣7,562,000元予以資本化 (二零一三年度：人民幣4,319,000元)。

本集團無通過短期、中期亦或長期租賃契約持有的物業。

投資性房地產中，土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
位於中國內地		
十到五十年	<b>2,985,977</b>	209,860
五十年以上	-	-
位於香港地區		
十到五十年	-	-
五十年以上	-	-

五. 合併財務報表項目附註(續)

(12). 投資性房地產(續)

(b) 採用公允價值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	
二零一三年十二月三十一日	2,075,382
成本模式轉入公允價值模式	320,746
本年增加	24,087
本年處置減少	(6,142)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>2,414,073</b>
公允價值變動	
二零一三年十二月三十一日	888,536
公允價值變動損益(附註五(43))	351,867
本年處置減少	(3,402)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>1,237,001</b>
賬面價值	
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>3,651,074</b>
二零一三年十二月三十一日	2,963,918

於二零一四年十二月三十一日,本集團有賬面價值為人民幣1,657,193,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,642,527,000元)的投資性房地產抵押給銀行取得長期借款人民幣570,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣612,500,000元)(附註五(28)(c))。

於二零一四年十二月三十一日,本集團有賬面價值為人民幣984,402,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣769,030,000元)的投資性房地產抵押給銀行,並由本公司為子公司提供擔保,取得長期借款人民幣160,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣200,000,000元)(附註五(28)(f))。



## 財務報表附註

二零一四年度(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). 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	機器設備	合計
原價					
二零一三年十二月三十一日	707,411	59,336	44,077	72,480	883,304
本年增加	16,714	5,430	11,836	281	34,261
—購置	16,714	5,338	11,504	281	33,837
—非同一控制下企業合併	—	92	332	—	424
本年減少	(33,699)	(3,193)	(804)	(72,761)	(110,457)
—處置和報廢	(27)	(2,496)	(416)	(199)	(3,138)
—劃分為持有待售(附註五(7))	(33,672)	(697)	(388)	(72,562)	(107,319)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>690,426</b>	<b>61,573</b>	<b>55,109</b>	<b>—</b>	<b>807,108</b>
累計折舊					
二零一三年十二月三十一日	(270,287)	(39,729)	(35,383)	(34,270)	(379,669)
本年增加	(21,120)	(7,510)	(6,890)	(3,677)	(39,197)
—計提	(21,120)	(7,510)	(6,890)	(3,677)	(39,197)
本年減少	9,733	2,794	749	37,947	51,223
—處置及報廢	—	2,329	411	—	2,740
—劃分為持有待售(附註五(7))	9,733	465	338	37,947	48,483
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>(281,674)</b>	<b>(44,445)</b>	<b>(41,524)</b>	<b>—</b>	<b>(367,643)</b>
減值準備					
二零一三年十二月三十一日	—	—	—	(14,899)	(14,899)
本年增加(附註五(18))	—	—	—	(14,899)	(14,899)
—劃分為持有待售(附註五(7))	—	—	—	14,899	14,899
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
賬面價值					
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>408,752</b>	<b>17,128</b>	<b>13,585</b>	<b>—</b>	<b>439,465</b>
二零一三年十二月三十一日	437,124	19,607	8,694	38,210	503,635

## 五. 合併財務報表項目附註(續)

### (13). 固定資產(續)

於二零一四年十二月三十一日,淨值約為人民幣335,774,000元(原值為人民幣601,431,000元)的房屋及建築物(二零一三年十二月三十一日:淨值約為人民幣353,536,000元,原值為人民幣601,431,000元)作為人民幣635,000,000元長期借款(二零一三年十二月三十一日:人民幣327,408,000)(附註五(28)(f))的抵押物,並由本公司提供擔保。

二零一四年度計入營業成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣17,761,000元和人民幣21,436,000元(二零一三年度:人民幣25,825,000元和人民幣15,426,000元)。

### (14). 無形資產

	二零一三年		本年新增	本年攤銷	本年劃分至 持有待售	二零一四年	
	原始金額	十二月三十一日				十二月三十一日	累計攤銷額
土地使用權	68,907	52,017	-	(3,214)	(9,242)	39,561	(13,439)
減:無形資產減值準備	-	-	-	-	-	-	-
合計	68,907	52,017	-	(3,214)	(9,242)	39,561	(13,439)

二零一四年度,無形資產的攤銷金額為人民幣3,214,000元(二零一三年度:人民幣1,046,000元),其中計入當期損益的金額為人民幣3,214,000元(二零一三年度:人民幣1,046,000元)。

於二零一四年十二月三十一日,淨值為人民幣39,561,000元(原值為人民幣52,283,000元)的土地使用權(二零一三年十二月三十一日:淨值為人民幣40,605,000元(原值為人民幣52,283,000元))作為人民幣635,000,000元長期借款的抵押物(二零一三年十二月三十一日:人民幣327,408,000元)(附註五(28)(f)),並由本公司提供擔保。

土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
位於中國內地 10-50年	39,561	52,017

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 長期應收款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應收聯營公司往來款(附註八(5)(b))	308,227	292,380
應收債權投資(a)	238,745	-
應收一級土地開發墊付款	-	768,512
其他	15,052	-
小計	562,024	1,060,892
減:一年內到期的長期應收款	-	(768,512)
合計	562,024	292,380

- (a) 該款項為本集團對澳大利亞房地產項目提供債權性澳元投資的本金及利息,其中:本金為15,100,000澳元投資,折合人民幣75,763,000元,到期日為二零一六年八月三十一日,預計年利率19%,到期還本付息;本金為29,395,000澳元投資,折合人民幣147,486,000元,到期日為二零一八年一月三十一日,預計年利率20%,到期還本付息。

#### (16). 商譽

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
商譽— 鉅大國際	172,137	-	-	172,137
減:減值準備	-	-	-	-
淨額	172,137	-	-	172,137

上述商譽為2013年度收購鉅大國際產生,由於整合及開拓本集團及鉅大國際境內外業務的融資平台的預期經濟效應所致。該商譽可全部歸屬於鉅大國際上市平台及所持有的業務。於二零一四年十二月三十一日,根據本集團對鉅大國際資產組的可回收金額進行測算,上述商譽無需計提減值準備。其中,可收回金額基於鉅大國際上市公司的市場價值確定。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(17). 衍生金融工具

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
衍生金融負債		
遠期外匯合約-現金流量套期	3,452	-
總計	3,452	-

為規避兩筆澳元債權投資(附註五(15)(a))的外匯風險,本集團購買了於二零一六年九月七日到期的金額為21,700,000澳元的遠期外匯合約及於二零一八年一月三十一日到期的金額為52,080,000澳元的遠期外匯合約。

(18). 資產減值準備

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少		二零一四年 十二月三十一日
			轉回	轉銷	
壞賬準備	48,791	-	-	-	48,791
其中:					
應收賬款壞賬準備	7,000	-	-	-	7,000
其他應收款壞賬準備	41,791	-	-	-	41,791
存貨減值準備	-	308,394	-	-	308,394
持有待售資產減值準備	-	14,899	-	-	14,899
合計	48,791	323,293	-	-	372,084

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 短期借款

	幣種	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
信託借款(a)	人民幣	550,000	996,000
銀行借款(b)	人民幣	4,886,900	83,976
	美元	211,105	294,939
	港幣	12,070	-
合計		5,660,075	1,374,915

#### (a) 信託借款

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣400,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司子公司100%股權質押並由本公司提供擔保借入。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣150,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司為子公司提供擔保借入。

#### (b) 銀行借款

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣200,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司取得的信用借款。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款港幣折合人民幣12,070,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本集團取得的信用借款。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣29,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司提供擔保借入。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣400,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由保證金作為質押,本集團土地使用權和房屋建築物抵押借入。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣760,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司提供擔保,土地使用權作為抵押借入。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣2,100,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本集團以銀行存款作為質押借入。



## 五. 合併財務報表項目附註(續)

## (19). 短期借款(續)

## (b) 銀行借款(續)

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣497,900,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本集團以土地使用權及房屋建築物作為抵押借入。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款美元折合人民幣211,105,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣212,021,000元)系由本集團銀行存款作為質押借入。

於二零一四年十二月三十一日,短期借款人民幣900,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司提供擔保、本集團土地使用權作為抵押、本公司子公司100%股權作為質押借入。

於二零一四年度:短期借款的加權平均利率為8.99%(二零一三年度:10.01%)。

## (20). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
一年以內	<b>2,154,123</b>	2,471,665
一年以上	<b>1,895,395</b>	1,331,731
合計	<b>4,049,518</b>	3,803,396

## (21). 預收款項

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
開發項目預售款(i)	<b>11,606,650</b>	6,983,944
酒店預收款	<b>13,321</b>	17,909
合計	<b>11,619,971</b>	7,001,853

(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,鑒於項目於期內尚未交付使用,未結轉收入。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 應付職工薪酬

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應付短期薪酬	<b>207,097</b>	135,170
應付設定提存計劃	<b>2,698</b>	2,741
合計	<b>209,795</b>	137,911

#### (a) 短期薪酬

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	49,775	343,345	(315,917)	<b>77,203</b>
職工福利費	126	1,526	(1,175)	<b>477</b>
社會保險費	1,221	14,669	(14,627)	<b>1,263</b>
其中:醫療保險費	946	12,422	(12,348)	<b>1,020</b>
工傷保險費	87	1,059	(1,047)	<b>99</b>
生育保險費	188	1,188	(1,232)	<b>144</b>
住房公積金	982	18,379	(18,484)	<b>877</b>
工會經費和職工教育經費	7,460	3,394	(3,512)	<b>7,342</b>
利潤分享計劃	45,963	50,000	-	<b>95,963</b>
董事薪金	28,486	11,150	(17,020)	<b>22,616</b>
其他	1,157	2,047	(1,848)	<b>1,356</b>
合計	135,170	444,510	(372,583)	<b>207,097</b>

於二零一四年十二月三十一日,應付職工薪酬中沒有屬於拖欠性質的應付款,且該餘額預計將於二零一五年度全部發放完畢。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(22). 應付職工薪酬(續)

(b) 設定提存計劃

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
基本養老保險	2,264	29,996	(29,903)	<b>2,357</b>
年金繳費	335	1,524	(1,634)	<b>225</b>
失業保險費	142	1,889	(1,915)	<b>116</b>
合計	2,741	33,409	(33,452)	<b>2,698</b>

(23). 應交稅費

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應交企業所得稅	<b>769,103</b>	594,130
應交土地增值稅	<b>1,484,184</b>	1,627,007
應交營業稅	<b>205,854</b>	252,582
其他	<b>23,450</b>	45,317
合計	<b>2,482,591</b>	2,519,036

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 五. 合併財務報表項目附註(續)

#### (24). 應付股利

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
新加坡紫陽	802,124	262,833
北京嘉源宏業投資管理有限公司	-	21,753
北京中南興業投資有限公司	-	3,941
高級永續證券股利	98,422	-
民生加銀專項資管計劃股利	155,125	-
合計	1,055,671	288,527

#### (25). 其他應付款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應付聯營公司往來款(附註八(5)(e))	409,958	2,085,570
應付合營公司往來款(附註八(5)(e))	933,347	232,978
代收契稅及維修基金	224,246	144,557
投標保證金	45,570	46,475
子公司少數股東貸款(i)(附註八(5)(e))	56,714	170,780
購房訂金	54,038	77,734
應付日常經營往來款	263,933	110,503
預收股權轉讓款(ii)	163,574	470,000
其他	402,727	244,869
合計	2,554,107	3,583,466

(i) 於二零一四年十二月三十一日,子公司少數股東借款為子公司成都新資向新加坡紫陽借款。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。

(ii) 該款項包含處置海南大樂城10%股權預收的股權轉讓款(附註五(7)(b)),及處置世佳化工股權及股東貸款而預收的款項人民幣143,574,000元。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(26). 一年內到期的非流動負債

	幣種	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(a)	人民幣	<b>3,930,900</b>	4,300,857
	美元	-	288,993
一年內到期的應付債券(b)	人民幣	<b>1,988,703</b>	2,147,586
合計		<b>5,919,603</b>	6,737,436

(a) 本集團一年內到期的長期借款參見附註五(28)。

(b) 本集團一年內到期的應付債券參見附註五(29)。

(27). 劃分為持有待售的負債(附註五(7))

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
短期借款	<b>40,000</b>	-
應付賬款	<b>176</b>	60,768
應交稅費	<b>3,116</b>	20,470
應付利息	-	1,734
一年內到期的非流動負債	-	12,500
遞延所得稅負債	<b>3,081</b>	-
長期借款	-	782,500
其他應付款	<b>2,796</b>	-
合計	<b>49,169</b>	877,972



## 財務報表附註

二零一四年度(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). 長期借款

	幣種	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民幣	150,000	-
擔保借款,其中:			
- 保證(b)	人民幣	378,000	2,308,000
	美元	-	106,707
- 抵押(c)	人民幣	3,997,162	3,150,657
	美元	-	177,408
- 質押(d)	人民幣	336,000	210,000
- 信託(e)	人民幣	3,777,000	2,750,000
- 保證/抵押(f)	人民幣	7,545,100	2,578,100
- 保證/質押(g)	人民幣	939,000	925,000
	美元	-	258,753
- 保證/抵押/質押(h)	人民幣	540,000	864,538
- 債權投資計劃(i)	人民幣	4,000,000	2,000,000
小計		21,662,262	15,329,163
減:一年內到期的長期借款,其中:			
信用借款(a)	人民幣	-	-
擔保借款,其中:			
- 保證(b)	人民幣	(20,000)	(2,308,000)
	美元	-	(106,707)
- 抵押(c)	人民幣	(958,800)	(1,212,957)
	美元	-	(177,408)
- 質押(d)	人民幣	(176,000)	-
- 信託(e)	人民幣	(830,000)	(20,000)
- 保證/抵押(f)	人民幣	(1,326,100)	(459,900)
- 保證/質押(g)	人民幣	(180,000)	(130,000)
	美元	-	(4,878)
- 保證/抵押/質押(h)	人民幣	(440,000)	(170,000)
小計		(3,930,900)	(4,589,850)
淨額		17,731,362	10,739,313

## 五. 合併財務報表項目附註(續)

### (28). 長期借款(續)

於二零一四年十二月三十一日,長期借款包括:

#### (a) 信用借款

於二零一四年十二月三十一日,銀行借款人民幣150,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司取得的信用借款。

#### (b) 保證借款

於二零一四年十二月三十一日,人民幣和美元的保證借款共折合人民幣378,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣和美元折合人民幣共計2,414,707,000元)系由本公司提供擔保借入,本金應於二零一七年四月前分期償還。其中,人民幣20,000,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

#### (c) 抵押借款

於二零一四年十二月三十一日,銀行借款人民幣1,499,160,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,452,200,000元)系以本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入(附註五(6))。其中,人民幣248,318,000元借款的利息每三個月支付一次,人民幣1,250,842,000元借款的利息每個月支付一次,本金應於二零二一年十月前分期償還。人民幣370,500,000元本金應於二零一五年十一月十九日前分期償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一四年十二月三十一日,銀行借款人民幣570,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣600,000,000元)系以本集團的投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物作為抵押借入(附註五(12)),人民幣455,500,000元借款的利息每三個月支付一次,人民幣114,500,000元借款的利息每個月支付一次,本金應於二零二零年十二月十五日前分期償還。上述借款中,人民幣60,000,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一四年十二月三十一日,銀行借款人民幣118,600,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣813,457,000元)系以本集團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借入(附註五(6)),利息每個月支付一次,本金應於二零一五年七月前分期償還,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

二零一四年度 (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). 長期借款 (續)

##### (c) 抵押借款 (續)

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款人民幣521,900,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣135,000,000元)系以本集團開發成本中的房屋及建築物作為抵押借入 (附註五(6))，人民幣220,000,000元借款的利息每三個月支付一次，人民幣301,900,000元借款的利息每個月支付一次，本金應於二零一一年十月前償還。上述借款中，人民幣117,200,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,287,502,000元 (二零一三年十二月三十一日：150,000,000元)系以本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物作為抵押借入 (附註五(6))，其中，人民幣2,000,000元借款的利息每三個月支付一次，人民幣1,285,502,000元借款的利息每個月支付一次，本金應於二零一一年十月前償還。上述借款中，人民幣292,500,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前分期償還，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

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款人民幣336,000,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣210,000,000元)系由本公司及子公司以保證金作為質押借入，本金應於二零一六年十二月十七日前償還。其中，人民幣176,000,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還，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

於二零一四年十二月三十一日，長期借款人民幣780,000,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣800,000,000元)系由首創集團和本公司為子公司提供擔保的信託借款，固定利率8.00%，利息每三個月支付一次，本金應於二零一六年十二月前分期償還。上述借款中，人民幣20,000,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一四年十二月三十一日，長期借款人民幣597,000,000元 (二零一三年十二月三十一日：無)系本公司取得的信用借款，固定利率9.50%，利息每三個月支付一次，本金應於二零一六年十月二十二日前分期償還。

於二零一四年十二月三十一日，長期借款人民幣1,400,000,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣950,000,000元)系由本公司為子公司提供擔保的信託借款。其中，人民幣600,000,000元，固定利率為8.50%，利息每三個月支付一次，本金應於二零一五年二月二十八日前償還；人民幣800,000,000元，固定利率為9.00%，利息每三個月支付一次，本金應於二零一六年九月二十四日前分期償還。上述借款中，人民幣810,000,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

## 五. 合併財務報表項目附註(續)

### (28). 長期借款(續)

#### (e) 信託借款(續)

於二零一四年十二月三十一日,長期借款人民幣1,000,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,000,000,000元)為首創集團為本公司提供擔保的信託借款,固定利率8.2%,利息每三個月支付一次,本金應於二零一六年三月二十八日前償還。

#### (f) 保證、抵押借款

於二零一四年十二月三十一日,本集團保證、抵押借款為人民幣7,545,100,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣2,578,100,000元)。其中,人民幣3,038,100,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣502,100,000元)系由本公司為子公司提供擔保,並由本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物(附註五(6))作為抵押借入;人民幣1,937,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣883,000,000元)系由本公司為子公司提供擔保,並由本集團開發成本中的土地使用權(附註五(6))作為抵押借入;人民幣457,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣500,000,000元)系由本公司為子公司提供擔保,並由本集團開發成本中的房屋及建築物(附註五(6))作為抵押借入;人民幣160,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣200,000,000元)系由本公司為子公司提供擔保,並由本集團投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物(附註五(12))作為抵押借入;人民幣635,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司為子公司提供擔保,並由本集團房屋建築物(附註五(13))及無形資產中的土地使用權(附註五(14))作為抵押借入;人民幣98,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣190,000,000元)系由子公司為子公司提供擔保,並由本集團開發成本中的土地使用權(附註五(6))作為抵押借入;人民幣1,220,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由首創集團為子公司提供擔保,並由本集團開發成本中的土地使用權(附註五(6))作為抵押借入,本金應於二零一四年六月三十日前分期償還。上述借款中,人民幣1,326,100,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還,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

於二零一四年十二月三十一日,本集團保證、質押借款人民幣939,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣和美元折合人民幣共計1,183,753,000元)。其中,人民幣650,000,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,008,752,400元)系由本公司為子公司提供擔保借入,並以本公司子公司股權作為質押借入,並以本集團股權作為質押借入;人民幣72,500,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣87,500,000元)系由本公司為子公司提供擔保借入,人民幣72,500,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣87,500,000元)系以本集團土地一級開發對應全部權益和收益作為質押借入;人民幣144,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無)系由本公司為子公司提供擔保借入,並以本集團保證金作為質押借入。上述借款中,人民幣180,000,000元本金應於二零一五年十二月三十一日前償還,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。

## 財務報表附註

二零一四年度 (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). 長期借款 (續)

##### (h) 保證、抵押、質押借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團保證、抵押、質押借款為人民幣540,000,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣864,538,000元)。其中，人民幣220,000,000元系由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權 (附註五(6)) 作為抵押，對應的收益權作為質押借入；人民幣320,000,000元系由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權 (附註五(6)) 作為抵押，開發項目全部收益及項目保險收益作為質押借入；上述借款中，人民幣440,000,000元本金應於二零一五年十月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款，其餘本金應於二零一六年七月前分期償還。

##### (i) 債權投資計劃

於二零一四年十二月三十一日，本集團債權投資計劃借款人民幣4,000,000,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣2,000,000,000元) 系由首創集團提供擔保，利率9.5%，利息按季支付，本金應於二零一九年十月前分期償還。

於二零一四年度：長期借款的加權平均利率為7.41% (二零一三年度：8.40%)。

#### (29). 應付債券

	二零一三年 十二月三十一日	本年發行	溢折價攤銷	本年償還	轉入一年內 到期的 應付債券	二零一四年 十二月三十一日	其中： 本年按面值 計提利息
公司債券	1,977,532	-	11,171	-	(1,988,703)	-	152,000
中期票據	-	3,212,917	4,195	-	-	3,217,112	166,042
合計	1,977,532	3,212,917	15,366	-	(1,988,703)	3,217,112	318,042



## 五. 合併財務報表項目附註(續)

## (29). 應付債券(續)

債券有關信息如下:

	面值	發行日期	債券期限	發行金額
20億人民幣債券	2,000,000	2012年11月29日	3年	1,966,049
20億中期票據	2,000,000	2014年2月17日	3年	1,965,029
2.5億中期票據	250,000	2014年2月17日	5年	245,627
10億中期票據	1,000,000	2014年4月4日	2017年2月16日到期	1,002,261

(a) 於二零一二年十一月二十九日,本公司之全資子公司Central Plaza發行總額為人民幣2,000,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後, Central Plaza實際收到的債券金額為人民幣1,966,065,000元,其中人民幣152,000,000元為債券利息的保證金。該債券期限為3年,採用單利計息,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及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保,並由本公司提供維好協議。根據維好協議,本公司承諾協助Central Plaza在任何時候有償付能力和持續經營,協助Central Plaza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。該債券本金應於二零一五年十一月二十八日償還,故在財務報表上列示為一年內到期的應付債券。

(b) 於二零一四年二月十日,本公司董事會宣告設立中期票據及永續證券計劃。根據該計劃, Central Plaza可向專業及機構投資者提呈發售及發行證券,本金上限為1,000,000,000美元(或以其他貨幣為單位的等值貨幣)。證券將於不同發行日期及按不同條款分批發行。中期票據由IFC及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保,並由本公司提供維好協議。根據維好協議,本公司承諾協助Central Plaza在任何時候有償付能力和持續經營,協助Central Plaza和IFC具有充裕資金流動性,確保其按照中期票據條款及條件及時支付就中期票據及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。

於二零一四年二月十七日, Central Plaza成功提取期限為3年的中期票據人民幣2,000,000,000元,扣除相關承銷發行費用後, Central Plaza實際收到的金額為人民幣1,965,029,000元。該筆債券採用單利計息,固定年利率為5.75%,每半年付息一次,到期一次還本並隨同支付最後一期利息。

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 應付債券(續)

##### (b) (續)

於二零一四年二月十七日Central Plaza成功提取期限為5年的中期票據人民幣250,000,000元,扣除相關承銷發行費用後, Central Plaza實際收到的金額為人民幣245,627,000元。該中期票據期限為5年,採用單利計息,固定年利率為6.875%,每半年付息一次,到期一次還本並隨同支付最後一期利息。

於二零一四年四月四日成功提取票面值為人民幣1,000,000,000元的中期票據,該中期票據於二零一七年二月十六日到期,扣除相關承銷發行費用後, Central Plaza實際收到的金額為人民幣1,002,261,000元。該筆債券採用單利計息,固定年利率為5.75%,每半年付息一次,到期一次還本並隨同支付最後一期利息。

#### (30). 長期應付款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
東海證券股份有限公司(以下簡稱「東海證券」)(a)	880,000	-
中信信誠資產管理有限公司(以下簡稱「中信信誠」)(b)	650,000	-
合計	1,530,000	-

(a) 於二零一四年十二月三十一日,該款項為本集團應付東海證券的貸款本金,期限為2年,利率為9.3%,並由本公司提供擔保。

(b) 於二零一四年十二月三十一日,該款項為本集團應付中信信誠的貸款本金,貸款期限為3年,利率為10%,以本集團持有的子公司股權為質押,並由本公司提供擔保。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(31). 遞延所得稅資產和負債

(a) 未經抵消的遞延所得稅資產

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	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	10,078	40,314	10,078	40,314
預提工資及其他成本費用	65,420	261,680	117,246	468,982
累計虧損	166,931	667,722	70,596	282,383
抵消內部未實現利潤	150,207	600,828	165,019	660,077
合計	392,636	1,570,544	362,939	1,451,756
其中:				
預計於1年內(含1年) 轉回的金額	130,799	523,196	199,815	799,260
預計於1年後轉回的金額	261,837	1,047,348	163,124	652,496

於二零一四年十二月三十一日,本集團未對可抵扣虧損人民幣1,291,109,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣890,842,000元)確認相關的遞延所得稅資產。上述可抵扣虧損之到期日分佈如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
二零一四年	-	80,793
二零一五年	55,147	55,147
二零一六年	239,400	239,400
二零一七年	257,604	257,604
二零一八年	257,898	257,898
二零一九年	481,060	-
合計	1,291,109	890,842

於二零一四年十二月三十一日,本集團未對資產減值損失人民幣331,769,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣8,477,000元)確認相關的遞延所得稅資產。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 五. 合併財務報表項目附註(續)

#### (31). 遞延所得稅資產和負債(續)

##### (b) 未經抵消的遞延所得稅負債

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	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	8,220	88,530	12,118	127,889
可供出售金融資產 公允價值變動	2,005	8,023	14,575	58,304
非同一控制下企業合併 計入損益的投資性房地產 公允價值變動	249,400	997,600	45,740	182,960
資本化利息	275,058	1,100,232	197,768	791,072
計入其他綜合收益的投資性 房地產公允價值變動 (附註五(47))	335,921	1,343,681	137,281	549,114
	188,896	755,584	412,136	1,648,544
合計	1,059,500	4,293,650	819,618	3,357,883
其中:				
預計於1年內(含1年) 轉回的金額	317,352	1,269,408	290,225	1,160,900
預計於1年後轉回的金額	742,148	3,024,242	529,393	2,196,983

##### (c) 抵消後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	302,854	323,273
遞延所得稅負債淨額	969,718	779,952

五. 合併財務報表項目附註(續)

(32). 股本

	股數 (千股)	股本 (千元)
已發行及繳足股本： 於二零一四年十二月三十一日	<b>2,027,960</b>	<b>2,027,960</b>
已發行及繳足股本： 於二零一三年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960

(33). 資本公積

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
股本溢價(附註四(五))	796,476	96,387	(222,728)	<b>670,135</b>
發起人承諾補償土地增值稅	35,974	-	-	<b>35,974</b>
合計	832,450	96,387	(222,728)	<b>706,109</b>

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
股本溢價	794,498	56,169	(54,191)	796,476
發起人承諾補償土地增值稅	35,974	-	-	35,974
合計	830,472	56,169	(54,191)	832,450

(34). 盈餘公積

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	341,768	18,860	-	<b>360,628</b>

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	341,768	-	-	341,768



## 財務報表附註

二零一四年度 (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). 盈餘公積 (續)

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。二零一四年度，本公司計提法定盈餘公積人民幣18,860,000元 (二零一三年度：無)。

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，二零一四年度，本公司未計提任意盈餘公積金 (二零一三年度：無)。

#### (35). 未分配利潤

	二零一四年度	二零一三年度
年末已提議但尚未派發的股利	506,990	446,151
當年提議派發的股利合計	446,151	324,474

於二零一四年十二月三十一日，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1,013,783,000元 (二零一三年十二月三十一日：人民幣810,913,000元)，其中二零一四年度，子公司計提的歸屬於母公司的盈餘公積為202,870,000元 (二零一三年度：86,939,000元)。

根據二零一三年四月十七日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一二年現金股利，每股人民幣0.16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324,474,000元。

根據二零一四年三月十四日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一三年現金股利，每股人民幣0.22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446,151,000元。

於二零一五年二月九日舉行的董事會會議上，董事會建議擬派二零一四年末期股息每股人民幣0.25元，合計人民幣506,990,000元，該股利分配將在二零一五年三月三十一日舉行的年度股東大會經股東審批。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(36). 營業收入和營業成本

	二零一四年度	二零一三年度
主營業務收入(a)	<b>9,849,381</b>	11,086,164
其他業務收入(b)	<b>208,586</b>	234,676
合計	<b>10,057,967</b>	11,320,840

	二零一四年度	二零一三年度
主營業務成本(a)	<b>6,956,717</b>	7,491,132
其他業務成本(b)	<b>99,808</b>	64,380
合計	<b>7,056,525</b>	7,555,512

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一四年度		二零一三年度	
	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	<b>9,194,660</b>	<b>6,700,333</b>	10,603,569	7,251,446
土地開發	<b>472,644</b>	<b>175,428</b>	349,940	146,240
奧特萊斯租賃收入	<b>92,417</b>	-	34,037	-
酒店經營	<b>89,660</b>	<b>80,956</b>	98,618	93,446
合計	<b>9,849,381</b>	<b>6,956,717</b>	11,086,164	7,491,132

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一四年度		二零一三年度	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
投資性房地產銷售	<b>12,136</b>	<b>6,142</b>	141,281	45,490
化工產品銷售	<b>109,491</b>	<b>93,452</b>	19,487	18,587
其他業務	<b>86,959</b>	<b>214</b>	73,908	303
合計	<b>208,586</b>	<b>99,808</b>	234,676	64,380

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 營業稅金及附加

	二零一四年度	二零一三年度
營業稅	501,858	589,059
土地增值稅	63,723	405,942
其他	79,828	74,221
合計	645,409	1,069,222

#### (38). 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類,列示如下:

	二零一四年度	二零一三年度
工資、社保及福利(i)	257,868	287,241
行政辦公費	80,184	65,308
稅金	27,109	18,861
折舊與攤銷	52,371	44,284
差旅招待費	25,036	28,421
中介服務費	61,409	56,615
核數費用	10,573	8,923
核數相關費用	2,914	683
營銷及佣金費用	379,103	305,897
銷售房地產項目的成本	6,796,208	7,332,863
與酒店業務相關的銷售成本	41,633	44,817
化工產品銷售成本	87,410	17,739
其他	53,411	33,949
合計	7,875,229	8,245,601

(i) 其中二零一四年度包含基本養老保險為16,185,000元(二零一三年:20,692,000元)。

五. 合併財務報表項目附註(續)

(39). 財務(收入)/費用淨額

	二零一四年度	二零一三年度
利息支出	<b>2,015,090</b>	1,484,980
其中: 銀行借款	<b>863,378</b>	766,999
信託借款	<b>353,694</b>	386,125
應付債券	<b>411,139</b>	284,389
其他負債	<b>386,879</b>	47,467
減: 資本化利息支出	<b>(1,878,702)</b>	(906,879)
利息支出淨額	<b>136,388</b>	578,101
利息收入	<b>(307,050)</b>	(335,683)
匯兌損益, 淨額	<b>29,906</b>	20,849
其他	<b>7,419</b>	8,463
淨額	<b>(133,337)</b>	271,730

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下:

	二零一四年度		二零一三年度	
	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	<b>793,510</b>	<b>1,151,712</b>	707,211	717,981
最後一期還款日在五年之後的借款	<b>69,868</b>	-	59,788	-
合計	<b>863,378</b>	<b>1,151,712</b>	766,999	717,981

(40). 資產減值損失

	二零一四年度	二零一三年度
計提存貨減值準備(附註五(6))	<b>308,394</b>	-
持有待售資產減值	<b>14,899</b>	-
合計	<b>323,293</b>	-

## 財務報表附註

二零一四年度(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). 營業外收入

	二零一四年度	二零一三年度
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))	95,959	-
政府補助	11,821	254,018
處置固定資產利得	677	35
其他	7,432	1,970
合計	115,889	256,023

#### (42). 營業外支出

	二零一四年度	二零一三年度
違約金(i)	39,625	44,977
處置固定資產損失	-	5
捐贈支出	525	238
滯納金及罰款	684	-
其他	4,150	13,164
合計	44,984	58,384

(i) 於二零一四年度,本集團之子公司因已售項目的房產證未能依據預售合同約定及時辦理而預提的違約金。

#### (43). 公允價值變動收益/(損失)

	二零一四年度	二零一三年度
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 衍生金融工具(i)	(19,753) (3,264)	58,440 -
以公允價值進行後續計量的投資性房地產 (附註五(12)(b))	351,867	431,312
實現銷售轉回相應公允價值變動損益	(42,707)	-
合計	286,143	489,752

(i) 該衍生工具為作為現金流量套期工具的遠期外匯合約(附註五(17)),於二零一四年度,其公允價值變動損失中人民幣21,000元(二零一三年:無)屬於套期無效的部份。



五. 合併財務報表項目附註(續)

(44). 投資收益

	二零一四年度	二零一三年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額 (附註五(10))	369,592	99,153
處置子公司投資收益(附註四(四))	622,763	73,088
分步實現企業合併原持股比例按公允價值調整產生的 收益(附註四(二))	189,807	-
處置聯營、合營公司收益	20,000	2,366
出售可供出售金融資產收益	46,419	9,865
可供出售金融資產股利收益	2,104	772
終止投資損失	(9,364)	-
其他	439	17,270
合計	1,241,760	202,514

(45). 所得稅費用

本集團於二零一四年度並無任何香港課稅溢利,故並無計提任何香港所得稅準備(二零一三年度: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%(二零一三年度: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:

	二零一四年度	二零一三年度
當期所得稅	436,219	560,182
遞延所得稅	246,233	150,287
合計	682,452	710,469

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (45). 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:

	二零一四年度	二零一三年度
利潤總額	2,946,181	2,624,192
按適用稅率25%計算的所得稅	736,545	656,048
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(92,398)	(24,788)
非應納稅收入	(71,968)	(2,591)
處置子公司轉回的以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	(83,092)	-
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(63,710)	-
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	120,265	64,474
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	80,823	-
當年代扣代繳所得稅的影響	10,683	8,242
不得扣除的成本、費用和損失	15,671	10,653
被投資單位稅率差異	29,633	-
其他	-	(1,569)
所得稅費用	682,452	710,469

(i) 該金額為權益工具分紅,於子公司單家層面作為費用列支,可在稅前抵扣。

## 五. 合併財務報表項目附註(續)

## (46). 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：

	二零一四年度	二零一三年度
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	<b>1,689,741</b>	1,522,006
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<b>2,027,960</b>	2,027,960
基本每股收益(人民幣分每股)	<b>83</b>	75
其中：		
— 持續經營基本每股收益	<b>83</b>	75

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

二零一四年度(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)

#### (47). 其他綜合收益

	資產負債表中其他綜合收益			2014年度利潤表中其他綜合收益				
	2013年 12月31日	稅後歸屬 於母公司	2014年 12月31日	本年 所得稅前 發生額	減: 前期計入 其他綜合 收益本年 轉入損益	減: 所得稅費用	稅後歸屬 於母公司	稅後歸屬 於少數股東
以後不能重分類進損益的其他綜合收益 權益法下在被投資單位不能重分類 進損益的其他綜合收益中享有的 份額	-	-	-	-	-	-	-	-
以後將重分類進損益的其他綜合收益 權益法下在被投資單位以後將重分類 進損益的其他綜合收益中享有的 份額	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動損益	43,530	(37,711)	5,819	(50,281)	-	12,570	(37,711)	-
因存貨轉入投資性房地產公允價值 變動(a)	1,236,408	(669,720)	566,688	-	(892,960)	223,240	(669,720)	-
衍生金融負債公允價值變動	-	(567)	(567)	(757)	-	190	(567)	-
外幣報表折算差額	6,053	3,141	9,194	3,141	-	-	3,141	-
	1,285,991	(704,857)	581,134	(47,897)	(892,960)	236,000	(704,857)	-

五. 合併財務報表項目附註(續)

(47). 其他綜合收益(續)

	資產負債表中其他綜合收益			2013年度利潤表中其他綜合收益				
	2012年 12月31日	稅後歸屬 於母公司	2013年 12月31日	本年 所得稅前 發生額	減: 前期計入 其他綜合 收益本年 轉入損益	減: 所得稅費用	稅後歸屬 於母公司	稅後歸屬 於少數股東
以後不能重分類進損益的其他綜合收益								
權益法下在被投資單位不能重分類 進損益的其他綜合收益中享有的 份額	-	-	-	-	-	-	-	-
以後將重分類進損益的其他綜合收益								
權益法下在被投資單位以後將重分類 進損益的其他綜合收益中享有的 份額	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動損益	53,523	(9,993)	43,530	(13,324)	-	3,331	(9,993)	-
因存貨轉入投資性房地產公允價值 變動(a)	1,320,439	(84,031)	1,236,408	13,331	(125,372)	28,010	(84,031)	-
其他	21,975	(21,975)	-	-	(29,300)	7,325	(21,975)	-
外幣報表折算差額	(1,615)	7,668	6,053	7,668	-	-	7,668	-
	1,394,322	(108,331)	1,285,991	7,675	(154,672)	38,666	(108,331)	-

- (a) 於二零一四年度,本集團由於處置或出售部分物業,該部分物業原持有期間的評估增值計入其他綜合收益的部分,於處置日相應轉入當期損益共計人民幣669,720,000元(二零一三年度:人民幣84,031,000元)。



## 財務報表附註

二零一四年度(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)

#### (48). 現金流量表附註

##### (a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一四年度	二零一三年度
淨利潤	<b>2,263,729</b>	1,913,723
加: 資產減值損失(附註五(40))	<b>323,293</b>	-
固定資產折舊(附註五(13))	<b>39,197</b>	41,417
無形資產攤銷(附註五(14))	<b>3,214</b>	1,046
長期待攤費用的攤銷	<b>9,960</b>	1,821
處置固定資產/無形資產和其他長期資產的 收益	<b>(677)</b>	(30)
處置投資性房地產的收益	<b>(5,994)</b>	(95,791)
財務(收入)/費用	<b>(27,779)</b>	331,333
投資收益(附註五(44))	<b>(1,241,760)</b>	(202,514)
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(41))	<b>(95,959)</b>	-
遞延所得稅資產的減少/(增加)	<b>26,227</b>	(46,703)
遞延所得稅負債的增加	<b>151,935</b>	175,516
存貨的增加	<b>(15,715,279)</b>	(7,513,597)
公允價值變動收益	<b>(328,850)</b>	(489,752)
受限制現金的增加	<b>(204,205)</b>	(87,982)
經營性應收項目的減少	<b>(773,757)</b>	(586,650)
經營性應付項目的增加	<b>3,134,556</b>	2,100,243
經營活動產生的現金流量淨額	<b>(12,442,149)</b>	(4,457,920)

##### (b) 現金淨變動情況

	二零一四年度	二零一三年度
現金的年末餘額	<b>10,759,150</b>	10,487,655
減: 現金的年初餘額	<b>(10,487,655)</b>	(8,076,269)
現金淨增加額	<b>271,495</b>	2,411,386

五. 合併財務報表項目附註(續)

(48). 現金流量表附註(續)

(c) 現金

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
貨幣資金(附註五(1))	13,897,026	11,339,807
被劃分為持有待售的非流動資產及被劃分為 持有待售的處置組中的資產(附註五(7))	61,051	5,573
減:受到限制的存款	(3,198,927)	(857,725)
現金年末餘額	10,759,150	10,487,655

(d) 收到其他與投資活動有關的現金

	二零一四年度	二零一三年度
收回一級土地開發墊付款及利息	2,743,098	-
收回秦皇島置業資金往來及利息	154,009	-
預收處置世佳化工股權款(附註五(25))	143,574	-
收回提供金融街酒店拆借款及利息	-	261,800
收回北京萬築本金及利息	-	205,095
收回提供興泰吉成資金拆借款	-	573,545
其他	207,874	111,612
合計	3,248,555	1,152,052

(e) 處置子公司

二零一四年度,本集團處置子公司相關的現金流量情況參見附註四(四)。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 六. 在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益

詳見附註五(10)。

### 七. 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。

本集團有六個報告分部,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、上海、江蘇、浙江、海南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。

七. 分部信息(續)

(1). 二零一四年度及二零一四年十二月三十一日分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	未分配 的金額 人民幣千元	分部間抵消 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元					
對外交易收入	1,637,789	2,056,737	3,105,973	2,961,901	92,417	89,660	113,490	-	10,057,967
分部間交易收入	-	-	-	11,321	-	-	-	(11,321)	-
主營業務成本	(898,199)	(1,313,961)	(2,349,620)	(2,220,064)	-	(80,957)	(93,916)	-	(6,956,717)
利息收入	283,416	11,911	2,497	46,876	54,461	164	616,016	(708,291)	307,050
利息費用	(28,358)	(1,109)	(1,480)	(13,417)	(45,591)	(21,005)	(733,719)	708,291	(136,388)
對聯營和合營企業的 投資收益	254,033	1,779	-	9,741	4,457	-	99,582	-	369,592
資產減值損失計提	-	(244,326)	-	(64,068)	-	-	(14,899)	-	(323,293)
折舊費和攤銷費	(8,281)	(1,040)	(347)	(3,032)	(8,808)	(25,766)	(5,097)	-	(52,371)
利潤/(虧損)總額	1,095,704	471,749	478,539	507,988	434,338	(16,078)	3,764	(29,823)	2,946,181
所得稅費用	(134,694)	(182,400)	(120,203)	(113,040)	(84,696)	-	(11,723)	(35,696)	(682,452)
淨利潤/(虧損)	961,010	289,349	358,336	394,948	349,642	(16,078)	(7,959)	(65,519)	2,263,729
非流動資產(不包括 金融資產和遞延 所得稅資產)總額	843,900	147,607	673	519,808	7,225,258	329,410	269,162	(818,137)	8,517,681
資產總額	66,107,727	21,083,362	6,819,859	33,970,021	10,901,873	1,195,221	31,564,554	(92,963,061)	78,679,556
負債總額	(56,384,654)	(17,668,980)	(4,257,887)	(28,329,872)	(2,381,409)	(1,130,583)	(29,378,018)	82,265,373	(57,266,030)
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	1,343,962	-	-	559,013	159,577	-	388,683	-	2,451,235
長期股權投資 以外的其他非流動 資產增加額	3,294	2,232	148	-	3,756,019	162	4,919	-	3,766,774

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。於二零一四年度,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。

二零一四年十二月三十一日,本集團位於其他國家的非流動資產(不包含金融資產和遞延所得稅資產)為人民幣7,568,000元。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 七. 分部信息(續)

#### (2). 二零一三年度及二零一三年十二月三十一日分部信息

	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 抵消	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	2,593,048	2,925,187	3,837,100	1,632,961	175,318	98,618	58,608	-	11,320,840
分部間交易收入	-	-	-	3,268	-	-	-	(3,268)	-
主營業務成本	(1,490,481)	(2,376,047)	(2,844,587)	(686,571)	-	(93,446)	-	-	(7,491,132)
利息收入	59,175	12,145	10,819	5,987	10,955	131	799,369	(562,898)	335,683
利息費用	(487,378)	(93,764)	(95,738)	(11,707)	(17,118)	(22,813)	(412,481)	562,898	(578,101)
對聯營和合營企業的投資 (虧損)/收益	(16,196)	1,055	-	107,509	6,785	-	-	-	99,153
折舊費和攤銷費	(7,277)	(1,291)	(572)	(2,944)	(380)	(25,127)	(6,693)	-	(44,284)
利潤/(虧損)總額	897,057	593,883	678,207	495,980	174,527	(23,290)	(41,888)	(150,284)	2,624,192
所得稅費用	(160,721)	(126,355)	(169,224)	(111,923)	(43,632)	-	(16,226)	(82,388)	(710,469)
淨利潤/(虧損)	736,336	467,528	508,983	384,057	130,895	(23,290)	(58,114)	(232,672)	1,913,723
非流動資產 (不包括金融資產和 遞延所得稅資產)									
總額	1,590,344	146,688	894	1,173,284	602,924	346,859	441,636	249,700	4,552,329
資產總額	29,548,925	14,893,787	6,606,762	16,793,775	2,473,673	535,957	49,561,959	(64,224,152)	56,190,686
負債總額	(19,242,822)	(11,599,352)	(4,029,533)	(13,280,237)	(2,012,763)	(518,796)	(42,588,535)	53,309,834	(39,962,204)
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	624,798	531,138	-	972,741	155,120	-	-	-	2,283,797
長期股權投資 以外的其他非流動資產增加額	41,458	1,269	97	4,509	(2,177,803)	(100)	10,847	-	(2,119,723)

於二零一三年度,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。

二零一三年十二月三十一日,本集團位於其他國家的非流動資產(不包含金融資產和遞延所得稅資產)為人民幣323,000元。



## 八. 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

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
首創集團	3,300,000	-	-	<b>3,300,000</b>

#### (c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

	二零一四年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日		
	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	<b>32.01</b>	-	<b>32.01</b>	15.34	16.67	32.01

二零一四年五月八日,本公司發起人首創科技、首創建設和首創陽光分別將其持有的本公司8.48%、5.85%和2.34%的股權轉讓給首創集團,轉讓後,首創集團直接持有本公司32.01%的股權。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 八. 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(11)。

#### (3). 其他關聯方情況

關聯企業名稱	與本集團的關係
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
Reco Yanshan	本公司之重要子公司的少數股東
首匯置業	本公司之合營公司的重要子公司
泰浩盛垣	本公司之合營公司的重要子公司
首永置業	本公司之合營公司的重要子公司

#### (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

	二零一四年度	二零一三年度
天津新明	5,000	-
天津新青	-	4,500
西安新開	19,000	22,000
瀋陽新資	-	30,000
興泰吉成	2,655	2,655
合計	26,655	59,155

八. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(b) (收到)/提供資金

	二零一四年度	二零一三年度
首創嘉銘	(3,362)	(130,241)
金融街酒店	-	(261,800)
天津新明	(30,240)	(264,250)
天津新青	559,860	(247,450)
西安新開	(666,039)	(550,650)
瀋陽新資	199,250	(89,650)
瀋陽吉天	(26,691)	(14,000)
興泰吉豐	(1,333,000)	95,175
興泰吉成	1,292,646	(573,545)
金網絡	(134)	(3,704)
湖州榮城	118,433	(34,000)
北京萬築	-	(205,095)
Speed Plus	18,313	-
國際學校	5,000	(33)
首創青旅文化	10,000	(20,000)
首永置業	122,873	(120,473)
泰浩盛垣	(289,552)	-
首匯置業	(540,092)	-
通華強宇	(31,433)	-
合計	(594,168)	(2,419,716)

(c) 銷售佣金費用

	二零一四年度	二零一三年度
金網絡	126,001	116,258

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

## 財務報表附註

二零一四年度 (除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 八. 關聯方關係及其交易 (續)

#### (4). 關聯交易 (續)

##### (d) 本集團與關聯方發生的資金佔用費收入

	二零一四年度	二零一三年度
北京萬築	-	1,682
金融街酒店	15,847	21,045
首創嘉銘	-	1,055
秦皇島置業	13,803	12,255
興泰吉豐	-	15,588
通華強宇	408	-
合計	30,058	51,625

##### (e) 擔保

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
首創集團為本公司	5,000,000	4,000,000
首創集團為子公司	1,220,000	-

本公司的母公司首創集團於二零一三年度為本公司向廈門國際信託有限公司借貸的人民幣1,000,000,000元長期借款提供不可撤銷連帶責任保證擔保，擔保到期日為二零一八年三月。

本公司的母公司首創集團於二零一三年為本公司從中國人壽保險股份有限公司北京分公司借入的人民幣2,000,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零一八年十二月。

本公司的母公司首創集團於二零一四年為本公司從人保投資有限公司借入的人民幣2,000,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零一九年十月。

本公司的母公司首創集團於二零一四年為本公司之全資子公司首創朝陽從平安銀行深圳分行接入的人民幣1,220,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二二年八月。

## 八. 關聯方關係及其交易(續)

### (4). 關聯交易(續)

#### (e) 擔保(續)

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
本公司為子公司	18,100,600	9,978,763
子公司為子公司	10,753,115	5,190,512

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日,上述擔保主要是本公司或子公司為本集團之短期借款(附註五(19))、長期借款(附註五(28))、應付債券(附註五(29))、長期應付權(附註五(30))及權益工具(附註四(3))提供的擔保。

#### (f) 關鍵管理人員薪酬

	二零一四年度	二零一三年度
關鍵管理人員薪酬	32,341	30,152
其他	506	496
合計	32,847	30,648



## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 八. 關聯方關係及其交易(續)

#### (4). 關聯交易(續)

- (g) 於二零一三年,珠海橫琴基金管理公司作為普通合夥人發起設立了珠海橫琴自住房基金,本集團持有珠海橫琴自住房基金10%的中間級份額,並將其作為本集團的合營企業核算(附註五(10)(a)(viii))。於二零一四年六月,本集團將持有的泰浩盛垣100%股權轉讓予珠海橫琴自住房基金(附註四(四))。
- (h) 於二零一四年,本集團將其持有的子公司Bantex 100%股權和股東貸款轉讓給Reco Yanshan, Bantex持有的天城永元50%的權益也相應轉讓給Reco Yanshan(附註四(五))。
- (i) 於二零一四年,本集團與新加坡紫陽簽訂協議,購買取得其持有的西安新開60%股權。交易完成後,西安新開成為本集團的全資子公司(附註四(二))。
- (j) 於二零一四年,本集團與新加坡紫陽分別簽訂股權轉讓協議,購買了其持有的重慶新石的50%股權及天津伴山45%的股權,交易完成後,重慶新石及天津伴山成為本集團的全資子公司(附註四(五))。

#### (5). 關聯方應收、應付款項餘額

##### (a) 預付款項

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
金網絡	35,378	19,298

##### (b) 長期應收款(附註五(15))

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
金融街酒店	308,227	292,380

- (i) 於二零一四年十二月三十一日,該款項為本集團應收聯營公司金融街酒店的本金及利息,相關往來款餘額自二零一三年一月一日起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。

##### (c) 應收股利(附註五(5))

本集團應收股利請參見附註五(5)。

八. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(d) 其他應收款(附註五(3)(b))

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
泰浩盛垣	448	-
Speed Plus	18,313	-
金網絡	104	241
朝陽投資	8,020	8,020
秦皇島置業	-	140,206
首永置業	2,400	-
首創嘉銘	8,164	-
天津新青	66,410	-
國際學校	4,967	-
興泰吉豐	-	95,175
合計	108,826	243,642

上述應收款項均無利息,無抵押或擔保情況,且無固定償還期。

(e) 其他應付款(附註五(25))

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
首創嘉銘	62,565	51,039
天津新明	386,490	356,250
西安新開	-	1,003,150
新加坡紫陽	56,714	56,714
瀋陽新資	13,000	212,250
天津新青	-	493,450
瀋陽吉天	40,691	14,000
首創青旅文化	10,000	20,000
金融街酒店	377	377
湖州榮城	-	47,433
國際學校	-	33
首永置業	-	120,473
泰浩盛垣(i)	290,000	-
首匯置業(ii)	540,092	-
金網絡	90	93
合計	1,400,019	2,375,262

## 財務報表附註

二零一四年度 (除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 八. 關聯方關係及其交易 (續)

#### (5). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

##### (e) 其他應付款 (附註五(25)) (續)

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，本集團取得泰浩盛垣提供的資金拆借款，本金290,000,000元，年利率12%，無固定還款期限，無擔保質押。
- (ii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團取得首匯置業提供的資金拆借款，本金526,000,000元，年利率12%，無固定還款期限，無擔保質押。

除上述兩項以外，其餘應付款項均無利息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期。

##### (f) 應付帳款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
金網絡	20,616	24,224

##### (g) 應付股利

本集團應付股利請參見附註五(24)。

##### (h) 應付利息

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
新加坡紫陽	13,273	13,273

##### (i) 應付董事會薪酬 (附註五(22))

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
董事酬金	22,616	28,486

## 八. 關聯方關係及其交易(續)

## (5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

## (i) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零一四年度每位董事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	基本養老 保險	長期激勵 基金計劃	合計
劉曉光	-	2,780	-	-	-	2,780
唐軍(總裁)	-	3,610	499	67	4,840	9,016
張巨興(i)	-	1,588	365	62	385	2,400
張勝利 (執行董事)(ii)	132	33	6	-	-	171
王灝	570	-	-	-	-	570
宋豐景(ii)	44	-	-	-	-	44
沈建平	570	-	-	-	-	570
張勝利 (非執行董事)(i)	526	-	-	-	-	526
李兆傑(i)	249	-	-	-	-	249
吳育強	270	-	-	-	-	270
王洪	270	-	-	-	-	270
李旺(ii)	21	-	-	-	-	21
劉永政	170	-	-	-	-	170
范書斌	170	-	-	-	-	170
蔣和斌	-	678	140	67	207	1,092

(i) 該董事於二零一四年十二月四日退任。

(ii) 該董事於二零一四年十二月五日委任。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 八. 關聯方關係及其交易(續)

#### (5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

##### (j) 董事、監事及執行總裁薪酬(續)

二零一三年度每位董事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	基本養老 保險	長期激勵 基金計劃	合計
劉曉光	-	2,780	-	-	-	2,780
唐軍(總裁)	-	3,610	494	62	3,480	7,646
張巨興	-	1,720	394	62	700	2,876
馮春勤	442	-	-	-	-	442
曹桂傑	442	-	-	-	-	442
王灝	128	-	-	-	-	128
沈建平	128	-	-	-	-	128
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	-	744	136	62	200	1,142

##### (k) 薪酬最高的前五位人士

二零一四年度本集團薪酬最高的前五位中包括2位董事(二零一三年度:3位董事),其薪酬已反映在上表中;其他3位(二零一三年度:2位)的薪酬合計金額列示如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
基本工資、獎金、基本養老保險、長期激勵計劃及 其他補貼	10,447	4,222



## 八. 關聯方關係及其交易(續)

### (5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

#### (k) 薪酬最高的前五位人士(續)

	人數	
	二零一四年度	二零一三年度
薪酬範圍:		
人民幣0元-3,000,000元	-	1
人民幣3,000,001元-4,000,000元	3	1
人民幣4,000,001元-5,000,000元	-	-

上述酬金中包含長期激勵基金。

#### (l) 長期激勵基金計劃

於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准本公司採納《長期激勵基金計劃》(以下稱「激勵計劃」)。按照激勵計劃,本公司於二零一四年度計提管理層激勵基金人民幣50,000,000元(二零一三年度:人民幣36,000,000元)。激勵基金分配按照激勵計劃執行,即本公司董事會和監事會成員的激勵基金分配額度為激勵基金總額的10%;本公司高級管理人員、核心管理和技術骨幹的激勵基金分配額度為激勵基金總額的90%,其中,高級管理人員的分配額度為激勵基金總額的60%。

## 九. 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:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
已批准未簽約	27,047,391	13,514,746
已簽約未支付	11,666,102	6,021,144

(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:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
已批准未簽約	1,046,753	2,438,543
已簽約未支付	677,322	488,337

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 九. 承諾事項(續)

#### (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:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
一年以內	9,675	3,075
一至二年	9,764	3,269
二至三年	4,547	999
合計	23,986	7,343

#### (3). 對外投資承諾事項

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
首創青旅文化	-	29,000
合計	-	29,000

### 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。於二零一四年十二月三十一日,未清償擔保金額為人民幣6,528,320,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣3,198,457,000元)。

於二零一四年十二月三十一日,除本公司或子公司對本集團之短期借款、長期借款、應付債券、長期應付款及權益工具提供的擔保(附註八(4)(e))外,本集團不存在其他重大對外擔保。本集團認為上述擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

## 十一. 金融工具及其風險

本集團的活動使其承受著多種財務風險: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美元和港幣),以及境外經營淨投資依然存在外匯風險。本集團總部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等方式來達到規避外匯風險的目的。

本集團持有若干境外經營投資,該資產價值承受外幣折算風險。本集團總部負責監控境外投資的規模,以最大程度降低面臨的外匯風險。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日,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:

	二零一四年十二月三十一日				合計
	美元項目	港幣項目	澳元項目	歐元項目	
貨幣資金	773,842	320,831	3,303	35,902	1,133,878
以公允價值計量 且其變動計入 當期損益的 金融資產	-	162,863	-	-	162,863
長期應收款	-	-	253,797	-	253,797
短期借款	211,106	12,070	-	-	223,176
應付利息	3,860	37	-	-	3,897

## 財務報表附註

二零一四年度(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)

##### (a) 外匯風險(續)

	二零一三年十二月三十一日			合計
	美元項目	港幣項目	歐元項目	
貨幣資金	709,882	29,728	20,772	760,382
以公允價值計量 且其變動計入 當期損益的金融資產	43,728	-	-	43,728
長期借款	253,875	-	-	253,875
一年內到期的 非流動負債	288,993	-	-	288,993
短期借款	294,939	-	-	294,939
應付利息	4,234	-	-	4,234

於二零一四年十二月三十一日,對於本集團各類美元金融資產和美元金融負債,如果人民幣對美元升值或貶值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20,958,000元(二零一三年十二月三十一日:增加或減少約人民幣3,316,000元)。

於二零一四年十二月三十一日,對於本集團港幣金融資產和港幣金融負債,如果人民幣對港幣升值或貶值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17,685,000元(二零一三年十二月三十一日:減少或增加約人民幣1,115,000元)。

於二零一四年十二月三十一日,對於本集團各類澳元金融資產和澳元金融負債,如果人民幣對澳元升值或貶值5%,其他因素保持不變,則本集團將增加或減少淨利潤約人民幣223,000元(二零一三年十二月三十一日:無)。

##### (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。於二零一四年十二月三十一日,本集團長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同,金額共計人民幣10,263,162,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣10,723,477,000元)。

## 十一. 金融工具及其風險(續)

### (1). 市場風險(續)

#### (b) 利率風險(續)

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

於二零一四年十二月三十一日,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51,316,000元(二零一三年十二月三十一日:約人民幣53,617,000元)。

#### (c) 價格風險

本集團因將部分證券投資劃分為可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產而承受價格風險。管理層監控市場狀況及證券投資的價格波動,由於可供出售金融資產的成本較低,故其價格風險較低。

### (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(附註五(1))、應收賬款(附註五(3)(a))和其他應收款(附註五(3)(b))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(附註十)。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

二零一四年度(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,本集團各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下:

	二零一四年十二月三十一日				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	5,868,652	-	-	-	5,868,652
應付款項	7,873,182	-	-	-	7,873,182
應付債券	187,755	187,755	3,276,181	-	3,651,691
長期借款	1,063,097	8,302,615	9,735,450	2,454,457	21,555,619
一年內到期非流動負債	6,230,330	-	-	-	6,230,330
長期應付款	146,840	1,025,722	676,712	-	1,849,274
合計	21,369,856	9,516,092	13,688,343	2,454,457	47,028,748

於資產負債表日,本集團衍生金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下:

- (a) 於二零一六年九月七日支付澳元21,700,000元,並收到人民幣111,260,240元。
- (b) 於二零一八年一月三十一日支付澳元52,080,000元,並收到人民幣264,306,000元。

	二零一三年十二月三十一日				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	1,453,831	-	-	-	1,453,831
應付款項	7,884,278	-	-	-	7,884,278
應付債券	150,292	2,103,530	-	-	2,253,822
長期借款	780,974	3,541,133	8,255,765	509,026	13,086,898
一年內到期非流動負債	7,090,953	-	-	-	7,090,953
合計	17,360,328	5,644,663	8,255,765	509,026	31,769,782

## 十一. 金融工具及其風險(續)

### (3). 流動風險(續)

借款債券償還期分析如下:

	二零一四年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日		
	銀行借款	其他借款	應付債券	銀行借款	其他借款	應付債券
最後一期還款日在五年之內的借款及債券	20,912,837	4,383,715	5,205,814	12,520,577	3,919,044	4,125,118
最後一期還款日在五年之後的借款及債券	2,082,500	-	-	450,000	-	-
合計	22,995,337	4,383,715	5,205,814	12,970,577	3,919,044	4,125,118

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或其他權證,並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日,本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保餘額參見附註十。

## 十二. 公允價值估計

公允價值計量結果所屬的層級,由對公允價值計量整體而言具有重要意義的輸入值所屬的最低層級決定:

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:除第一層級輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。

第三層級:相關資產或負債的不可觀察輸入值。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十二. 公允價值估計(續)

#### (1). 持續的以公允價值計量的資產/(負債)

於二零一四年十二月三十一日,持續的以公允價值計量的資產及負債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				
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產—				
交易性金融資產	162,863	-	-	162,863
可供出售金融資產—				
可供出售權益工具	13,420	-	-	13,420
金融資產合計	176,283	-	-	176,283
非金融資產				
投資性房地產—				
華北地區	-	-	2,147,374	2,147,374
華中地區	-	-	923,000	923,000
華南地區	-	-	580,700	580,700
非金融資產合計	-	-	3,651,074	3,651,074
衍生金融負債	-	(3,452)	-	(3,452)
合計	176,283	(3,452)	3,651,074	3,823,905

於二零一三年十二月三十一日,持續的以公允價值計量的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				
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產—				
交易性金融資產	-	43,728	-	43,728
可供出售金融資產—				
可供出售權益工具	99,258	-	-	99,258
金融資產合計	99,258	43,728	-	142,986
非金融資產				
投資性房地產—				
華北地區	-	-	1,957,918	1,957,918
華中地區	-	-	516,000	516,000
華南地區	-	-	490,000	490,000
非金融資產合計	-	-	2,963,918	2,963,918
資產合計	99,258	43,728	2,963,918	3,106,904

## 十二. 公允價值估計(續)

## (1). 持續的以公允價值計量的資產(續)

本集團以導致各層級之間轉換的事項發生日為確認各層級之間轉換的時點。本年無第一層級，第二層級與第三層級間的轉換。

對於在活躍市場上交易的金融工具，本集團以其活躍市場報價確定其公允價值；對於不在活躍市場上交易的金融工具，本集團採用估值技術確定其公允價值。所使用的估值模型主要為現金流量折現模型等。估值技術的輸入值主要包括無風險利率、基準利率、匯率。

對於投資性房地產，本集團委託外部評估師對其公允價值進行評估。所採用的方法主要包括租金收益模型。所使用的輸入值主要包括市場租金和折現率等。

上述第三層級資產變動如下：

	投資性房地產			合計
	華北地區	華中地區	華南地區	
二零一四年一月一日	<b>1,957,918</b>	<b>516,000</b>	<b>490,000</b>	<b>2,963,918</b>
購買	-	-	<b>24,087</b>	<b>24,087</b>
出售	<b>(9,544)</b>	-	-	<b>(9,544)</b>
成本計量的投資房地產轉入	-	<b>320,746</b>	-	<b>320,746</b>
計入損益的利得或損失	<b>199,000</b>	<b>86,254</b>	<b>66,613</b>	<b>351,867</b>
二零一四年十二月三十日	<b>2,147,374</b>	<b>923,000</b>	<b>580,700</b>	<b>3,651,074</b>
計入當期損益的已實現利得或損失				
- 投資收益	-	-	-	-
- 其他業務收入(附註五(36))	<b>(12,136)</b>	-	-	<b>(12,316)</b>
計入當期損益的未實現利得或損失				
- 公允價值變動收益	<b>199,000</b>	<b>86,254</b>	<b>66,613</b>	<b>351,867</b>

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十二. 公允價值估計(續)

#### (1). 持續的以公允價值計量的資產(續)

	華北地區	投資性房地產		合計
		華中地區	華南地區	
二零一三年一月一日	4,838,834	-	-	4,838,834
購買	122,170	-	-	122,170
出售	(114,874)	-	-	(114,874)
成本計量的投資房地產轉入	-	365,233	405,887	771,120
自用房地產或存貨轉入	144,669	-	-	144,669
轉為自用房地產或存貨	(1,493,644)	-	-	(1,493,644)
轉為持有待售投資性房地產	(1,749,000)	-	-	(1,749,000)
計入損益的利得或損失	196,432	150,767	84,113	431,312
計入其他綜合收益的利得或損失	13,331	-	-	13,331
二零一三年十二月三十一日	1,957,918	516,000	490,000	2,963,918

計入損益的利得或損失分別計入利潤表中的公允價值變動收益、投資收益、資產減值損失等項目。

於二零一四年十二月三十一日,本集團仍持有的第三層級資產中計入二零一四年度損益的利得為人民幣375,867,000元。

本集團由財務部門負責資產的估值工作,同時委託外部獨立評估師對本集團投資性房地產的公允價值進行評估。上述估值結果由本集團財務部門進行獨立驗證及賬務處理,並基於經驗證的估值結果編製與公允價值有關的披露信息。



## 十二. 公允價值估計(續)

### (1). 持續的以公允價值計量的資產(續)

使用重要不可觀察輸入值的公允價值計量的相關信息如下:

投資性 房地產	二零一四年 十二月三十一日 公允價值	不可觀察輸入值			
		估值技術	名稱	範圍/加權平均值	與公允價值之間的關係
華北地區	2,147,374	收益法	折現率 市場租金	6%至8% 每平方米每月 人民幣40元至 人民幣625元	折現率越高,公允價值越低 租金越高,公允價值越高
華中地區	923,000	收益法	折現率 市場租金	7%至8% 每平方米每月 人民幣34元至 人民幣68元	折現率越高,公允價值越低 租金越高,公允價值越高
華南地區	580,700	收益法	折現率 市場租金	7.5%至9% 每平方米每月 人民幣53.8元至 人民幣310.9元	折現率越高,公允價值越低 租金越高,公允價值越高

### (2). 非持續的以公允價值計量的資產

持有待售的非流動資產,以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額計量。於二零一四年十二月三十一日,本集團以公允價值計量的持有待售資產為人民幣202,664,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,902,313,000元)。

### (3). 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債

本集團以攤余成本計量的金融資產和金融負債主要包括:應收款項、短期借款、應付款項、長期借款、應付債券和長期應付款等。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十二. 公允價值估計(續)

#### (3). 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債(續)

除下述金融資產和金融負債以外,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。

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	11,949,100	12,697,885	5,948,100	6,079,972
應付債券	3,217,112	3,235,935	1,977,532	2,025,823
合計	15,166,212	15,933,820	7,925,632	8,105,795

長期借款以及不存在活躍市場的應付債券,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幾乎相同現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值,屬於第三層級。

### 十三. 資本管理

本集團資本管理政策的目標是為了保障本集團能夠持續經營,從而為股東提供回報,並使其他利益相關者獲益,同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構,本集團可能會調整支付給股東的股利金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與同行業內其他公司一樣,本集團利用淨資本負債比率監控其資本。該比率按照債務淨額除以淨資本計算。債務淨額為總借款(包括短期借款、長期借款和應付債券等)減去貨幣資金。淨資本為合併資產負債表中所列示的股東權益。

## 十三. 資本管理(續)

於二零一四年十二月三十一日,本集團的策略為將淨資本負債比率維持在100%以內。於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日,本集團的淨資本負債比率如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
總借款,其中	<b>32,528,152</b>	20,829,196
短期借款	<b>11,579,678</b>	8,112,351
長期借款	<b>17,731,362</b>	10,739,313
應付債券	<b>3,217,112</b>	1,977,532
合計	<b>32,528,152</b>	20,829,196
減:貨幣資金	<b>(13,897,026)</b>	(11,339,807)
債務淨額	<b>18,631,126</b>	9,489,389
股東權益	<b>21,413,526</b>	16,228,484
淨資產負債比率	<b>87%</b>	58%

## 十四. 資產負債表日後事項

於二零一四年,本集團與鉅大國際簽訂股權轉讓協議,擬轉讓西安新開100%股份給鉅大國際。股權轉讓對價以本集團認購鉅大國際可轉換優先股方式募集。二零一五年一月,西安新開股權轉讓協議及本公司認購鉅大國際可轉換優先股認購協議的先決條件已全部達成,本集團完成出售事項以及認購可轉換優先股。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註

#### (1). 貨幣資金

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
庫存現金	50	25
銀行存款	2,512,089	800,874
合計	2,512,139	800,899

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日,本公司銀行存款中無使用受限的資金。

#### (2). 應收賬款及其他應收款

##### (a) 應收賬款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應收賬款	160	160
減:壞賬準備	-	-
淨額	160	160

應收賬款的賬齡分析如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
三年以上	160	160

十五. 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

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	24,879,221	14,789,694
應收合營公司往來款	10,868	103,195
保證金	10,000	10,026
其他	18,228	278,608
合計	24,918,317	15,181,523
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	24,894,317	15,157,523

(i) 於二零一四年十二月三十一日,本公司貸予部分子公司的款項餘額為人民幣609,346,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,993,528,000元),年利率為6.60%,無抵押無擔保;本公司貸予部分子公司的款項餘額為人民幣177,000,000元(二零一三年十二月三十一日:無),年利率為8%,無抵押無擔保;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。

本公司於二零一四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:

	二零一四年十二月三十一日				二零一三年十二月三十一日			
	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	24,893,569	100	-	-	15,148,725	100	-	-
一到二年	748	-	-	-	8,020	-	-	-
二到三年	-	-	-	-	178	-	-	-
三年以上	24,000	-	(24,000)	100	24,600	-	(24,000)	98
合計	24,918,317	100	(24,000)	-	15,181,523	100	(24,000)	-



## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

#### (3). 存貨

存貨分類如下:

	二零一四年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日		
	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

#### (4). 應收股利

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
西安新聞	12,400	-	(12,400)	-
通華強宇	-	24,000	(24,000)	-

#### (5). 可供出售金融資產

於二零一四年十二月三十一及二零一三年十二月三十一日,本公司可供出售金融資產信息,參見附註五(9)。

十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

(6). 長期應收款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
金融街酒店	308,227	292,380

(7). 長期股權投資

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
子公司(a)		
— 非上市公司	3,403,044	3,171,514
合營企業(b)		
— 非上市公司	306,970	421,384
聯營企業(c)		
— 非上市公司	166,481	162,069
合計	3,876,495	3,754,967

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

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 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	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
首創朝陽	100%	100%	734,095	-	-	734,095
融金公司	10%	10%	21,968	-	-	21,968
中環公司	75%	75%	79,433	-	-	79,433
中環鑫融	75%	75%	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%	60%	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	60%	60%	60,375	-	-	60,375
首創成都	100%	100%	150,000	-	-	150,000
陽光城	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	100%	100%	100,000	-	-	100,000
海口首創新業投資有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
首置投資	100%	100%	67,296	-	-	67,296
上海正恆	100%	100%	-	10,000	-	10,000
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	100%	100%	30,000	-	-	30,000
北京眾置鼎福	100%	100%	100,000	-	-	100,000
民生資管計劃	9%	不適用	190,000	-	-	190,000
永元金泰	100%	100%	-	216,530	-	216,530
樂惠生活	100%	100%	-	5,000	-	5,000
合計			3,171,514	231,530	-	3,403,044

十五. 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

對合營企業的長期股權投資:

核算方法	投資成本	本年增減變動						二零一四年 十二月 三十一日	持股比例 %	表決權 比例 %	減值準備	本年計提 減值準備
		二零一三年 十二月 三十一日	追加或 減少投資	按權益法 調整的損益	按權益法 調整的其他 綜合收益	宣告分派 利潤	其他權益 變動					
北京萬築	人民幣 25,500,000	20,646	-	32,503	-	-	-	53,149	30	30	-	-
通華強宇	人民幣 4,000,000	5,540	-	27,202	-	(24,000)	-	8,742	40	40	-	-
昆山創博基金	人民幣 162,970,000	160,586	(345,166)	184,580	-	-	-	-	16.4	40	-	-
珠海橫琴基金管理公司	人民幣 4,000,000	3,934	-	(2)	-	-	-	3,932	40	40	-	-
珠海橫琴基金	人民幣 240,000,000	230,678	-	10,469	-	-	-	241,147	28.24	40	-	-
		421,384	(345,166)	254,752	-	(24,000)	-	306,970			-	-

合營企業的主要財務信息參見附註五(10)(a)。

(c) 聯營企業

對聯營企業的長期股權投資:

核算方法	投資成本	本年增減變動						二零一四年 十二月 三十日	持股比例 %	表決權 比例 %	減值準備	本年計提 減值準備
		二零一三年 十二月 三十一日	追加或 減少投資	按權益法 調整的損益	按權益法 調整的其他 綜合收益	宣告分派 利潤	其他權益 變動					
金網絡	人民幣 700,000	6,949	-	(45)	-	-	-	6,904	14	14	-	-
陽光苑	人民幣 25,267,000	155,120	-	4,457	-	-	-	159,577	35	35	-	-
合計		162,069	-	4,412	-	-	-	166,481			-	-

重要聯營企業的主要財務信息參見附註五(10)(b)。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

#### (8). 投資性房地產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
採用公允價值進行後續計量的投資性房地產(a)	1,958	1,958

#### (a) 採用公允價值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	
二零一三年十二月三十一日	1,958
本年增加	-
本年處置減少	-
二零一四年十二月三十一日	1,958
公允價值變動	
二零一三年十二月三十一日	-
公允價值變動損益	-
本年處置減少	-
二零一四年十二月三十一日	-
賬面價值	
二零一四年十二月三十一日	1,958
二零一三年十二月三十一日	1,958



十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

(9). 固定資產

	房屋及建築物	辦公設備	運輸工具	合計
<b>原價</b>				
二零一三年十二月三十一日	72,925	11,594	19,150	103,669
本年增加	-	787	429	1,216
本年減少	-	(74)	(355)	(429)
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>72,925</b>	<b>12,307</b>	<b>19,224</b>	<b>104,456</b>
<b>累計折舊</b>				
二零一三年十二月三十一日	(13,838)	(9,701)	(15,845)	(39,384)
本年增加	(1,741)	(1,409)	(2,296)	(5,446)
- 計提	(1,741)	(1,409)	(2,296)	(5,446)
本年減少	-	-	325	325
- 處置及報廢	-	-	325	325
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>(15,579)</b>	<b>(11,110)</b>	<b>(17,816)</b>	<b>(44,505)</b>
<b>減值準備</b>				
二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
<b>二零一四年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>賬面價值</b>				
二零一四年十二月三十一日	<b>57,346</b>	<b>1,197</b>	<b>1,408</b>	<b>59,951</b>
二零一三年十二月三十一日	59,087	1,893	3,305	64,285

二零一四年度固定資產計提的折舊金額為人民幣5,446,000元(二零一三年度:人民幣5,198,000元),全部計入管理費用。

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 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:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
一年以內	6,589	5,500
一年以上	10,782	10,782
合計	17,371	16,282

#### (11). 其他應付款

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應付子公司款項	19,890,974	10,742,564
應付合營公司款項(i)	470,092	-
其他	71,630	183,296
合計	20,432,696	10,925,860

(i) 於二零一四年十二月三十一日,本公司取得首匯置業提供資金借款,本金456,000,000元,借款年利率12%。

十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

(12). 長期借款

	幣種	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
信用借款	人民幣	150,000	-
擔保借款,其中:			
- 質押	人民幣	160,000	210,000
- 保證	人民幣	4,000,000	2,000,000
- 信託	人民幣	1,600,000	1,000,000
- 保證/抵押	人民幣	-	-
小計		5,910,000	3,210,000
減: 一年內到期的長期借款,其中:			
信用借款	人民幣	-	-
擔保借款,其中:			
- 質押	人民幣	-	-
- 信託	人民幣	-	-
- 保證/抵押	人民幣	-	-
小計		-	-
淨額		5,910,000	3,210,000

(13). 遞延所得稅資產和負債

(a) 遞延所得稅資產

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	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	6,000	24,000	6,000	24,000
預提工資及其他成本費用	38,760	155,040	37,052	148,208
累計虧損	-	-	14,367	57,466
合計	44,760	179,040	57,419	229,674

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

#### (13). 遞延所得稅資產和負債(續)

##### (b) 遞延所得稅負債

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	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	2,005	8,023	14,575	58,304

##### (c) 抵消後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下:

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	42,755	42,844
遞延所得稅負債淨額	-	-

#### (14). 應交稅費

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
應交土地增值稅	20	20
應交營業稅	1,990	42,784
其他	-	7,834
合計	2,010	50,638

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

#### (15). 資本公積

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一四年 十二月三十一日
股本溢價	1,243,334	-	-	<b>1,243,334</b>
發起人承諾補償土地增值稅	35,974	-	-	<b>35,974</b>
合計	1,279,308	-	-	<b>1,279,308</b>

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
股本溢價	1,243,334	-	-	1,243,334
發起人承諾補償土地增值稅	35,974	-	-	35,974
合計	1,279,308	-	-	1,279,308

#### (16). 其他綜合收益

	資產負債表中其他綜合收益			二零一四年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一三年 十二月 三十一日	稅後歸屬於 母公司	二零一四年 十二月 三十一日	本年所得稅 前發生額	減:前期計入 其他綜合收 益本年轉入 損益	減:所得稅 費用	稅後歸屬於 母公司	稅後歸屬於 少數股東
以後將重分類進損益的其他綜合收益 可供出售金融資產公允價值 變動損益	43,530	(37,711)	5,819	(50,281)	-	12,570	(37,711)	-
	43,530	(37,711)	5,819	(50,281)	-	12,570	(37,711)	-



## 財務報表附註

二零一四年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註 (續)

#### (16). 其他綜合收益 (續)

	資產負債表中其他綜合收益			二零一三年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一二年		二零一三年	本年所得稅 前發生額	減: 前期計入 其他綜合收 益本年轉入 損益	減: 所得稅 費用	稅後歸屬於 母公司	稅後歸屬於 少數股東
	十二月 三十一日	稅後歸屬於 母公司	十二月 三十一日					
以後將重分類進損益的其他綜合收益 可供出售金融資產公允價值 變動損益	53,523	(9,993)	43,530	(13,324)	-	3,331	(9,993)	-
	53,523	(9,993)	43,530	(13,324)	-	3,331	(9,993)	-

#### (17). 營業收入和營業成本

	二零一四年度	二零一三年度
主營業務收入(a)	57,137	125,644
主營業務成本(a)	-	-

#### (a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一四年度		二零一三年度	
	主營業務 收入	主營業務 成本	主營業務 收入	主營業務 成本
諮詢收入	57,137	-	125,644	-

十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

(18). 財務費用淨額

	二零一四年度	二零一三年度
利息支出	<b>390,210</b>	244,602
其中: 銀行借款	<b>39,103</b>	88,797
信託借款	<b>98,097</b>	63,322
公司債券	<b>48,106</b>	68,039
其他負債	<b>204,904</b>	24,444
利息支出淨額	<b>390,210</b>	244,602
利息收入	<b>(162,534)</b>	(239,475)
淨匯兌損益	<b>4,404</b>	3,760
其他	<b>2,645</b>	3,939
淨額	<b>234,725</b>	12,826

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下:

	二零一四年度 銀行借款	二零一三年度 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	<b>39,103</b>	<b>351,107</b>	88,797	155,805
最後一期還款日在五年之後的借款	-	-	-	-
合計	<b>39,103</b>	<b>351,107</b>	88,797	155,805

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

#### (19). 投資收益

	二零一四年度	二零一三年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	259,164	(9,091)
處置子公司產生的投資收益	240,000	2,000
出售可供出售金融資產投資收益	46,419	-
可供出售金融資產股利收益	1,937	772
子公司股利分配	23,980	-
其他	-	17,270
合計	571,500	10,951

本公司不存在投資收益匯回的重大限制。

本公司二零一四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48,356,000元和人民幣523,144,000元(二零一三年:人民幣772,000元和人民幣10,179,000元)。

#### (20). 所得稅費用

	二零一四年度	二零一三年度
當期所得稅	3,266	851
遞延所得稅	12,659	(6,906)
合計	15,925	(6,055)

十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

(20). 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:

	二零一四年度	二零一三年度
利潤/(虧損)總額	204,525	(39,495)
按適用稅率25%計算的所得稅	51,131	(9,874)
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(64,791)	2,273
不得扣除的成本、費用和損失	478	695
被投資單位稅率差異	29,633	-
其他	(526)	851
所得稅費用	15,925	(6,055)

(21). 現金流量表附註

(a) 將淨利潤/(虧損)調節為經營活動現金流量

	二零一四年度	二零一三年度
淨利潤/(虧損)	188,600	(33,440)
加: 固定資產折舊	5,446	5,198
財務費用	271,349	28,410
投資收益(附註十五(19))	(571,500)	(10,951)
遞延所得稅資產的減少/(增加)	90	(6,904)
經營性應收項目的增加	(8,915,968)	(3,521,400)
經營性應付項目的減少	9,035,781	4,683,134
經營活動產生的現金流量淨額	13,798	1,144,047

## 財務報表附註

二零一四年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

### 十五. 公司財務報表主要項目附註(續)

#### (21). 現金流量表附註(續)

##### (b) 現金淨變動情況

	二零一四年度	二零一三年度
現金的年末餘額	<b>2,512,139</b>	800,899
減:現金的年初餘額	<b>(800,899)</b>	(400,751)
現金增加額	<b>1,711,240</b>	400,148

##### (c) 現金

	二零一四年度	二零一三年度
貨幣資金	<b>2,512,139</b>	800,899
減:受到限制的存款	-	-
現金年末餘額	<b>2,512,139</b>	800,899

### 十六. 淨流動資產

	二零一四年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 合併	二零一四年 十二月三十一日 公司	二零一三年 十二月三十一日 公司
流動資產	<b>67,344,366</b>	48,882,031	<b>27,479,522</b>	16,019,518
減:流動負債	<b>(33,814,386)</b>	(26,465,407)	<b>(21,205,528)</b>	(12,103,148)
淨流動資產	<b>33,529,980</b>	22,416,624	<b>6,273,994</b>	3,916,370

### 十七. 總資產減流動負債

	二零一四年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 合併	二零一四年 十二月三十一日 公司	二零一三年 十二月三十一日 公司
資產總計	<b>78,679,556</b>	56,190,688	<b>31,832,328</b>	20,325,210
減:流動負債	<b>(33,814,386)</b>	(26,465,407)	<b>(21,205,528)</b>	(12,103,148)
總資產減流動負債	<b>44,865,170</b>	29,725,281	<b>10,626,800</b>	8,222,062





首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.



[www.bjcapitalland.com](http://www.bjcapitalland.com)