

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

二零一五年度已審核業績公佈

財務摘要

截至二零一五年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣15,833,595,000元(二零一四年：人民幣10,057,967,000元)。
- 淨利潤為人民幣2,885,154,000元(二零一四年：人民幣2,263,729,000元)。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,977,736,000元(二零一四年：人民幣1,689,741,000元)。
- 每股基本收益為人民幣90分(二零一四年：人民幣83分)。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.20元(稅前)。(二零一四年：每股人民幣0.25元)。

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)或(「董事」)謹此公佈根據中國企業會計准則編制的本公司及其子公司(「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止全年(「本年度」)之已審核業績。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

		二零一五年度	二零一四年度
	附註		
營業收入	3	15,833,595	10,057,967
減：營業成本	3	(13,015,814)	(7,056,525)
營業稅金及附加	4	(1,108,258)	(645,409)
銷售費用		(601,266)	(432,796)
管理費用		(474,421)	(385,908)
財務收入－淨額		39,594	133,337
資產減值損失		(130,091)	(323,293)
加：公允價值變動收益		1,552,619	286,143
投資收益		1,512,634	1,241,760
其中：對合營企業和 聯營企業的投資收益		188,246	369,592
營業利潤		3,608,592	2,875,276
加：營業外收入		326,263	115,889
其中：非流動資產處置利得		285	677
減：營業外支出		(63,673)	(44,984)
其中：非流動資產處置損失		(113)	—
利潤總額		3,871,182	2,946,181
減：所得稅費用	6	(986,028)	(682,452)
淨利潤		2,885,154	2,263,729
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,977,736	1,689,741
少數股東損益		907,418	573,988
每股收益(基於歸屬於母公司普通股 股東合併淨利潤)	7		
—基本每股收益(人民幣元)		0.90	0.83
—稀釋每股收益(人民幣元)		0.90	0.83

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一五年度	二零一四年度
	附註	
淨利潤	2,885,154	2,263,729
其他綜合收益扣除所得稅影響後的淨額	(43,593)	(704,857)
以後將重分類進損益的其他綜合收益	(43,593)	(704,857)
—可供出售金融資產公允價值變動	2,268	(37,711)
—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)
—外幣財務報表折算差額	(18,247)	3,141
—現金流量套期損益的有效部分	(27,614)	(567)
綜合收益總額	2,841,561	1,558,872
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	1,934,143	984,884
歸屬於少數股東的綜合收益總額	907,418	573,988

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一五年 附註 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
流動資產		
貨幣資金	17,747,986	13,897,026
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	228,266	162,863
應收票據	1,811	4,113
應收賬款	9 671,044	946,333
預付款項	585,740	230,710
應收利息	19,980	3,564
應收股利	21,825	9,825
其他應收款	2,509,853	1,295,407
存貨	58,089,148	48,768,112
一年內到期的非流動資產	593,030	-
被劃分為持有待售的資產	9,921	202,664
其他流動資產	2,180,922	1,823,749
流動資產合計	82,659,526	67,344,366
非流動資產		
可供出售金融資產	86,444	63,420
長期應收款	2,283,991	562,024
長期股權投資	5,515,566	2,451,235
投資性房地產	10,373,033	7,225,258
固定資產	136,727	439,465
無形資產	-	39,561
商譽	172,137	172,137
長期待攤費用	104,573	79,236
遞延所得稅資產	469,401	302,854
非流動資產合計	19,141,872	11,335,190
資產總計	101,801,398	78,679,556

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一五年 附註 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
流動負債		
短期借款	3,005,029	5,660,075
應付票據	39,476	43,845
應付賬款	10 6,197,916	4,049,518
預收款項	12,678,775	11,619,971
應付職工薪酬	199,294	209,795
應交稅費	2,234,615	2,482,591
應付利息	330,095	170,041
應付股利	197,803	1,055,671
其他應付款	3,032,293	2,554,107
一年內到期的非流動負債	6,756,707	5,919,603
劃分為持有待售的負債	-	49,169
流動負債合計	34,672,003	33,814,386
非流動負債		
長期借款	24,106,490	17,731,362
應付債券	12,481,249	3,217,112
長期應付款	5,508,075	1,530,000
遞延所得稅負債	1,341,408	969,718
衍生金融負債	55,601	3,452
非流動負債合計	43,492,823	23,451,644
負債合計	78,164,826	57,266,030
股東權益		
股本	3,027,960	2,027,960
資本公積	2,483,656	706,109
其他綜合收益	537,541	581,134
盈餘公積	495,150	360,628
未分配利潤	6,780,525	5,444,301
歸屬於母公司股東權益合計	13,324,832	9,120,132
少數股東權益	10,311,740	12,293,394
股東權益合計	23,636,572	21,413,526
負債及股東權益總計	101,801,398	78,679,556

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

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。

2. 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、湖州、萬寧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協力廠商銷售所採用的價格確定。

資產根據分部的經營以及資產的所在位置進行分配，負債根據分部的經營進行分配，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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二零一五年度及二零一五年十二月三十一日分部資訊

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配 的金額	分部間抵銷	合計
	北京	天津	成渝	其他					
對外交易收入	2,913,421	4,973,397	1,359,945	6,329,019	169,261	88,552	-	-	15,833,595
分部間交易收入	-	-	-	3,800	-	-	-	(3,800)	-
主營業務成本	(2,098,394)	(4,279,627)	(1,041,670)	(5,518,044)	-	(75,622)	-	-	(13,013,357)
利息收入	321,261	41,444	3,074	120,605	39,310	194	1,159,906	(1,221,389)	464,405
利息費用	(903,510)	(9,483)	(393)	(116,433)	(91,179)	(36,912)	(508,466)	1,221,389	(444,987)
對聯營和合營企業的投資收益/(損失)	122,784	(6,080)	52,849	(11,970)	30,663	-	-	-	188,246
資產減值損失計提	(5,336)	(23,687)	(3,369)	(97,699)	-	-	-	-	(130,091)
折舊費和攤銷費	(4,917)	(1,423)	(366)	(12,176)	(17,198)	(27,829)	(2,048)	-	(65,957)
利潤/(虧損)總額	701,069	523,711	212,690	730,534	1,695,744	(28,900)	36,334	-	3,871,182
所得稅費用	(45,184)	(157,451)	(55,033)	(160,037)	(486,905)	-	(81,418)	-	(986,028)
淨利潤/(虧損)	655,885	366,260	157,657	570,497	1,208,839	(28,900)	(45,084)	-	2,885,154
非流動資產(不包括金融資產和 遞延所得稅資產)總額	1,269,459	749,027	945	191,366	10,373,033	-	1,263,819	(777,188)	13,070,461
資產總額	93,891,718	25,886,687	8,913,138	36,249,345	11,763,624	-	32,124,742	(107,027,856)	101,801,398
負債總額	(78,901,599)	(21,962,658)	(6,131,209)	(31,007,490)	(4,759,269)	-	(29,779,650)	94,377,049	(78,164,826)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	2,948,375	525,575	1,018,922	832,454	190,240	-	-	-	5,515,566
長期股權投資以外的其他 非流動資產增加額	216,510	714,369	710	426,892	3,176,131	-	392,103	-	4,926,715

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。於二零一五年度，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。

二零一五年十二月三十一日，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121,130,000元。

二零一四年度及二零一四年十二月三十一日分部資訊

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配 的金額	分部間 抵銷	合計
	北京	天津	成渝	其他					
對外交易收入	1,637,789	2,056,737	3,105,973	2,961,901	104,283	89,660	101,624	-	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)	-	(80,956)	(93,917)	-	(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

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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

3. 營業收入和營業成本

	二零一五年度	二零一四年度
主營業務收入(a)	15,681,627	9,849,381
其他業務收入(b)	151,968	208,586
合計	15,833,595	10,057,967
	二零一五年度	二零一四年度
主營業務成本(a)	13,013,357	6,956,717
其他業務成本(b)	2,457	99,808
合計	13,015,814	7,056,525

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一五年度		二零一四年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售收入	15,421,910	12,937,735	9,132,544	6,700,333
諮詢收入	25,904	-	62,116	-
土地開發	-	-	472,644	175,428
投資物業租賃收入	145,261	-	92,417	-
酒店經營	88,552	75,622	89,660	80,956
合計	15,681,627	13,013,357	9,849,381	6,956,717

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一五年度		二零一四年度	
	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	24,000	1,958	12,136	6,142
化工產品銷售	-	-	109,491	93,452
其他業務	127,968	499	86,959	214
合計	151,968	2,457	208,586	99,808

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

4. 營業税金及附加

	二零一五年度	二零一四年度
營業稅	818,569	501,858
土地增值稅	172,196	63,723
其他	117,493	79,828
合計	<u>1,108,258</u>	<u>645,409</u>

5. 毛利

	二零一五年度	二零一四年度
營業收入	15,833,595	10,057,967
減：營業成本	(13,015,814)	(7,056,525)
營業稅	(818,569)	(501,858)
其他稅金	(117,493)	(79,828)
毛利	<u>1,881,719</u>	<u>2,419,756</u>

6. 所得稅費用

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%（二零一四年度：25%）。

根據香港現行稅率規定，香港地區的應課稅溢利按照16.5%的稅率計算利得稅，除個別香港子公司有需要交納的應課稅溢利外，其他子公司並無香港課稅溢利。

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繳納代扣代繳所得稅。

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

	二零一五年度	二零一四年度
當期所得稅	722,131	436,219
遞延所得稅	263,897	246,233
合計	<u>986,028</u>	<u>682,452</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

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：

	二零一五年度	二零一四年度
利潤總額	<u>3,871,182</u>	<u>2,946,181</u>
按適用稅率25%計算的所得稅	967,795	736,545
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(47,061)	(92,398)
非應納稅收入	(183,467)	(71,968)
以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	(57,099)	(83,092)
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(10,643)	(63,710)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	157,864	120,265
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	26,457	80,823
當期代扣代繳所得稅的影響	21,235	10,683
不得扣除的成本、費用和損失	29,680	15,671
被投資單位稅率差異	-	29,633
補繳以前年度稅款	90,123	-
較低企業所得稅稅率的影響	<u>(8,856)</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u><u>986,028</u></u>	<u><u>682,452</u></u>

(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。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

7. 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：

	二零一五年度	二零一四年度
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	1,977,736	1,689,741
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	<u>2,194,627</u>	<u>2,027,960</u>
基本每股收益(人民幣分每股)	<u>90</u>	<u>83</u>
其中：		
— 持續經營基本每股收益(人民幣分每股)	<u>90</u>	<u>83</u>

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。

8. 股息

	二零一五年度	二零一四年度
年末已提議但尚未派發的股利	<u>605,592</u>	<u>506,990</u>
當年提議派發的股利合計	<u>506,990</u>	<u>446,151</u>

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。

根據二零一五年三月三十一日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一四年現金股利，每股人民幣0.25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506,990,000元。

根據二零一六年三月十八日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發現金股利，每股人民幣0.20元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣605,592,000元。該股利分配將在二零一六年四月二十九日舉行的週年股東大會經股東審批。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

9. 應收賬款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
應收賬款	678,044	953,333
減：壞賬準備	<u>(7,000)</u>	<u>(7,000)</u>
淨額	<u>671,044</u>	<u>946,333</u>

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。

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
一年以內	92,534	671,505
一到二年	472,797	273,438
二到三年	104,591	129
三年以上	<u>8,122</u>	<u>8,261</u>
合計	<u>678,044</u>	<u>953,333</u>

於二零一五年十二月三十一日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣1,122,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,261,000元)，逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,000,000元(二零一四年十二月三十一日：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(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

應收賬款按類別分析如下：

客戶類別	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
土地開發類客戶(i)	636,858	733,004
房地產銷售類客戶	21,219	199,470
投資性物業類客戶	8,068	5,541
其他	<u>11,899</u>	<u>15,318</u>
合計	<u>678,044</u>	<u>953,333</u>

(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區的一級開發項目產生。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

10. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
一年以內	4,756,088	2,154,123
一年以上	<u>1,441,828</u>	<u>1,895,395</u>
合計	<u><u>6,197,916</u></u>	<u><u>4,049,518</u></u>

11. 淨流動資產

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
流動資產	82,659,526	67,344,366
減：流動負債	<u>(34,672,003)</u>	<u>(33,814,386)</u>
淨流動資產	<u><u>47,987,523</u></u>	<u><u>33,529,980</u></u>

12. 總資產減流動負債

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
資產總計	101,801,398	78,679,556
減：流動負債	<u>(34,672,003)</u>	<u>(33,814,386)</u>
總資產減流動負債	<u><u>67,129,395</u></u>	<u><u>44,865,170</u></u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

13. 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。於二零一五年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣6,902,006,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,528,320,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，除本公司或子公司對本集團及合聯營企業之短期借款、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。

管理層討論和分析

業務回顧

二零一五年，本集團實現營業收入人民幣15,833,595,000元，同比增長57%；營業利潤人民幣3,608,592,000元，同比增長26%；歸屬於母公司股東淨利潤為人民幣1,977,736,000元，同比增長17%；基本每股收益為人民幣0.90元(二零一四年：基本每股收益人民幣0.83元)。董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.20元(二零一四年：每股人民幣0.25元)。

回顧期內，本集團著力推動實施新五年戰略，經營業績再創新高，並為進一步發展和轉型升級奠定基礎。

簽約銷售再創新高，土地投資繼續聚焦

- ✓ 年內，集團力推核心城市剛需產品及改善型產品，堅持量價平衡策略，實現簽約銷售人民幣325億元，同比增長30.8%；北京、上海、天津、成都、重慶等五大核心城市及悉尼簽約銷售佔比提升至87.0%，戰略聚焦效應進一步顯現。
- ✓ 年內，集團繼續深耕五大核心城市，聚焦剛需產品的同時，積極儲備核心城市核心地段的稀缺性資源。年內，本集團新增土地投資總建築面積343萬平方米，總金額人民幣224億，同比增長16%，其中京滬佔比70%。當前一線城市銷售量價齊升，公司新投資土地價值提升，為未來業績增長提供強力支撐。

運營能力全面提升，跟投機制全面推廣

- ✓ 年內，集團加強業務運營全價值鏈的制度建設和創新，前端提升產品溢價能力，後端提升成本管控能力。年內，本集團產品標準化CPA平台建設完成，目前已形成2大模塊12項標準化；戰略集採總包施工項目覆蓋率超七成，採購成本顯著降低；與萬科合資成立物業管理公司，引入萬科物業品牌，從而提升客戶滿意度和產品溢價能力，目前已覆蓋公司7個項目，物業管理面積逾百萬平方米。

- ✓ 年內，集團堅持價值共享理念，深化首創合夥人概念，項目跟投機制全面推廣，新增跟投項目17個，已經實現核心項目全覆蓋，跟投項目運營效率顯著提升。

奧萊業務快速拓展，戰略擴張初具規模

- ✓ 年內，集團昆山奧特萊斯成功實現開業。集團已成功實現房山、萬寧、湖州及昆山四家奧特萊斯全部開業運營，經營業績快速提升。年內，奧特萊斯共實現營業額人民幣20.5億元，同比增長50%；年客流量達1554萬人次，同比增長91%。
- ✓ 截至二零一六年二月，本集團商業地產平台首創鉅大通過公開市場、股權合作等多種方式，輕重並舉，於南昌、杭州、武漢、長沙、西安、鄭州新獲取6個奧特萊斯項目，實現快速布局；其中通過長沙項目，首創鉅大實現小股操盤和管理輸出，為未來實施多元化策略，實現規模擴張奠定良好基礎。

海外擴張深耕澳洲，逐步實現自主開發

- ✓ 二零一五年，集團繼續把握澳洲房地產市場機遇，與當地開發商Dyldam集團新合作開發3個項目，實現年度投資額折合人民幣約12億元，同比增長111%。新投項目緊鄰西悉尼Parramatta商務區，靠近當地火車站和多所知名學府，交通便利，配套設施完善。
- ✓ 年內澳洲新開盤項目全面售罄，實現簽約額折合人民幣約51億元，同比增長124%，佔集團總簽約額16%。海外業務已成為公司業務板塊的重要組成部分。
- ✓ 年內集團海外合作開發模式進一步成熟，在吸取當前合作開發經驗的基礎上，未來集團海外業務將逐步開拓歐美核心城市。

股本融資重大突破，債務成本顯著降低

- ✓ 年內，公司向控股股東北京首都創業集團定向增發內資股10億股，募集資金人民幣約30.8億，實現近10年來的首次股本突破。公司在資本結構得到優化的同時，將在資源、融資等方面得到首創集團更為強力的支持，進一步增強公司發展實力。
- ✓ 年內，依托首創集團強大的股東背景和良好的信用記錄，本集團商業地產發展平台首創鉅大成功發行3年期13億元境外人民幣票據，成功完成在境外資本市場的首次亮相，為後續進一步資本市場運作奠定了良好的基礎。
- ✓ 年內，公司成功抓住本輪債券市場流動性充裕和利率不斷下行的契機，成功發行公募公司債人民幣30億，私募公司債人民幣50億，平均發行利率4.68%，創下多項境內資本市場債券發行紀錄，大幅節省公司融資成本。債券募集資金主要用於替換公司較高成本的債務，存量債務期限和成本顯著優化。

物業發展

二零一五年，本集團及其合營公司、聯營公司期內概約落成總建築面積296萬平方米。

於二零一五年落成之發展項目

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京趙全營項目	275,664	住宅	100%
北京伊林郡	131,065	住宅	95%
房山奧特萊斯項目	5,446	住宅	100%
北京新悅都	88,207	住宅／商業	100%
北京悅都匯	136,239	住宅／商業	100%
上海錦悅	30,688	住宅	100%
天津國際半島項目	228,134	住宅	100%
天津福緹山	10,000	商業	55%
天津康橋郡	183,814	住宅	100%
天津首創城	128,679	住宅	100%
天津暖山	31,819	住宅	100%
重慶鴻恩國際生活區	135,276	住宅／商業	100%
重慶光和城	260,937	住宅／商業	28.24%
西安國際城	107,091	住宅	92.56%
瀋陽棋盤山1號	40,852	住宅	50%
瀋陽光和城	159,517	住宅	100%
青島空港國際中心	124,256	商業	100%
青島公園1號·東園	60,732	住宅	100%
青島陽光香蜜湖	89,782	住宅	100%
煙台陽光首院	166,696	住宅	100%
無錫隼府	13,535	商業	100%
鎮江悅府	127,755	住宅	100%
昆山奧特萊斯住宅	291,880	住宅	100%
昆山奧特萊斯商業	50,703	商業	100%
昆山島尚·東方秘境	52,666	住宅	51%
海南奧特萊斯項目	29,615	住宅	55%
	2,961,048		

銷售業績

二零一五年，公司各項目售樓簽約金額人民幣325.1億元，同比上升30.8%，簽約面積約278.7萬平方米，同比上升11.7%。

城市	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)
北京	7,044,460	13,852	9,757,819
天津	7,810,694	8,990	7,021,675
上海	1,762,542	23,197	4,088,493
重慶	2,297,035	6,865	1,577,025
成都	977,407	7,703	752,908
其他	6,213,436	6,783	4,214,865
悉尼	1,768,820	28,825	5,098,677
合計	27,874,394	96,215	32,511,462

二零一五年，行業政策日趨寬鬆，地產行業發展呈現平穩發展、穩中有升的態勢，一線城市和重點二線城市上升趨勢明顯，但從中長期看來，行業整體增量開發已基本見頂，庫存處於高位，去庫存仍將是一段時期內的重要主題之一。市場競爭更加激烈，行業因此由「數量時代」轉入「質量時代」，高質量住房與服務需求持續釋放，改善型需求產品市場空間巨大。

新五年戰略以來，本集團在核心城市發力投資，儲備充足貨源。年內，本集團銷售業績取得新的突破。

- 一、繼續主推核心城市剛需快周轉產品，支撐銷售規模持續突破。依托立體複合營銷渠道，新五年戰略以來新投資的核心城市剛需項目成為銷售主力；2015年銷售業績中五大核心城市及悉尼佔比87%，較去年提高10個百分點，區域發展重點更加突出。
- 二、主動應對市場需求，加大改善型需求產品比重。二零一四年新投資上海改善型項目組群取得良好銷售業績，2015年簽約銷售超20億元。
- 三、尋求量價平衡，兼顧規模與利潤。核心城市重點項目嚴格執行價格區間，統籌安排銷售方案，減少無效周轉；2015年，公司簽約銷售均價11,664元/平方米，同比增長17%。
- 四、加大海外市場投資，實現產品快速去化。年內，集團新增投資澳洲3個項目，全部於當年售罄，年內貢獻簽約折合人民幣約51億元。

土地儲備

二零一五年，土地市場亦顯現區域分化特徵，三四線城市受累去庫存壓力，土地市場較為低迷；一線城市競爭激烈，尤其下半年快速升溫，至年末集中放量；京滬等一線城市土地成為眾多房企爭奪焦點，樓面均價與溢價率均大幅上漲。

年內，集團繼續堅持優勢區域戰略聚焦，多渠道差異化競爭方式獲取土地，為未來業績增長儲備充分優質土地。年內，公司新增投資土地總建築面積343萬平方米，總金額人民幣224億元，其中，五大核心城市及悉尼佔比95%，京滬佔比70%。

強化資源優勢，收穫京津冀一體化紅利

京津冀地區已成為國家區域發展重心，本集團的區域優勢將帶來難得的發展機遇及巨大的發展潛力。年內，本集團積極把握區域發展機遇，借力與首創集團基礎設施業務協同優勢，大力推動區域房地產業務發展。其中，依托首創集團與中關村發展集團的戰略合作，獲取海淀永豐產業基地F1與B2地塊，總建築面積近50萬平方米，本集團將以該項目為依托，創新產業地產新模式，打造差異化競爭優勢，獲取新的利潤增長點。此外，天津武清土地一級開發業務進展順利，並有望新增獲取土地一級開發大二期；北京石景山土地一級開發項目亦成功取得授權，征地拆遷工作穩步推進。

大上海戰略再獲突破，新增核心土地資源

年內，本集團成功獲取楊浦區平涼社區地塊，規劃總建築面積11.9萬平方米，項目位于上海內環內，定位高端住宅+商業，成為本集團進入上海市場以來首個核心城區項目，將顯著增強本集團在上海的品牌認知度及市場影響力。截至二零一五年底，本集團已累計獲取松江、青浦盈浦、嘉定等8個地塊，大上海戰略基本成型。

首創鉅大快速佈局，奠定中國最大奧特萊斯運營商基礎

年內，本集團商業地產發展平台首創鉅大通過公開市場、股權合作等方式，新增南昌、杭州、武漢及長沙四個奧特萊斯項目；至二零一六年二月，首創鉅大新獲取西安奧特萊斯、鄭州奧特萊斯項目，實現業務快速拓展，行業影響力快速提升。本集團奧特萊斯業務線累計已成功佈局10個城市，佈局規模取得領先優勢。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,130萬平方米(本公司權益面積857萬平方米)，土地儲備總地上建築面積911萬平方米(本公司權益面積699萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約88%為發展物業，11%為投資性物業，1%為酒店物業。現有土地儲備規模適中，且核心城市資源充足，可以滿足集團未來三年規模突破及業績提升之需要。

於二零一五年新增投資項目

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	地上建築 面積) (平方米)
北京	順義新城17街區	85,056	193,676	127,584
北京	順義仁和鎮	40,669	148,307	109,807
北京	順義趙全營F2-01項目	17,277	45,670	34,555
北京	順義南法信(新城26街區)	88,702	297,467	206,707
北京	海淀永豐產業基地F1	65,219	291,175	208,702
北京	海淀永豐產業基地B2	59,750	212,437	149,376
北京	北京密雲新城	56,254	172,686	123,533
上海	楊浦平涼地塊	32,360	119,207	80,842
上海	青浦53-04項目	31,690	89,699	63,381
天津	河北區中山路項目	22,455	179,648	124,000
天津	津南區辛莊5號地	82,164	186,893	147,893
天津	國際半島06-09地塊	40,541	54,019	45,184
天津	國際半島07-08地塊	24,584	17,859	17,172
成都	錦江區華新村項目	95,663	285,413	191,326
成都	成華區68信箱項目	50,836	323,200	228,759
南昌	南昌奧特萊斯項目	86,987	193,588	122,480
杭州	杭州奧特萊斯項目	101,691	109,047	109,047
武漢	武漢奧特萊斯項目	89,757	107,708	107,708
長沙	長沙奧特萊斯項目A地塊	72,358	107,890	61,719
悉尼	Merrylands項目一期	5,480	40,000	40,000
悉尼	North Rocks項目	18,638	15,117	15,117
悉尼	Mega項目一期	54,568	73,299	73,299
悉尼	Merrylands項目二期	21,043	91,241	91,241
悉尼	Mega項目二期	30,579	70,550	70,550
合計		<u>1,274,321</u>	<u>3,425,796</u>	<u>2,549,982</u>

人力資本

截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,952人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.8歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔77%，其中碩士及以上學歷員工佔10.5%。專業方面，具有中高級職稱員工佔21.8%。

二零一五年，集團堅定戰略目標引領，升級總部職能中心為三大管理平台，提升組織內部協同和運營效率，致力打造健康組織。集團堅持管理集約和團隊精簡，堅持市場化用人機制與任期聘任制雙管齊下，人均效能始終行業領先。信息化建設實現內部管理系統閉環，進一步升級移動辦公形態，實現工作信息高效流轉。深化項目跟投和績效考核機制，激發團隊合夥人精神，打造激情進取和共享價值的內部文化，為股東創造更大價值。

業務模式

住宅開發：

聚焦北京、上海、天津、重慶、成都及其外圍城市，同時關注深圳等熱點城市的市場機會，實現資源優勢聚焦與區域重點發展；針對首置和改善型客戶，提供總價控制、空間緊湊合理的標準化產品，打造領先的服務水平以建立首創置業的品牌特色。

奧特萊斯綜合體：

以首創鉅大商業地產平台為依托，通過自建、並購和合作等多元化策略，輕重並舉，快速佈局國內重點、熱點城市，搭建國內最大奧特萊斯連鎖平台，建立規模競爭優勢；為品牌商在國內佈局奧萊提供渠道，將消費者、品牌商進行連接，通過綜合營運，實現多方共贏。

城市核心綜合體：

聚焦北京、上海、深圳等一線城市核心區域地鐵上蓋項目，產品定位城市高端商業綜合體。項目通過引入頂級合作夥伴，整合土地、金融、運營等各項資源，打造核心地標，收穫增值收益和證券化核心資產，推動核心綜合體業務發展和資源擴張平台的建立。

土地一級開發：

區域位於住宅開發的聚焦區域；分享區域土地增值收益，同時有利於以較低成本儲備優質的土地資源；借助大面積成片開發探索產城融合模式，帶動區域價值提升，打造差異化核心競爭力。

發展與展望

展望二零一六年，地產行業繼續在提質增效的新常態行進，整體住宅增量開發空間已比較有限，但區域分化態勢持續加劇，一二線城市市場潛力依然巨大，三四線城市庫存過剩的狀態短期內仍難以改變。長期看，新型城鎮化等基礎因素將長期支撐市場需求，行業將在較長時期內維持頂部運行。

在新的行業發展階段，房企面臨新的轉型機遇，首先，行業從「數量時代」轉入「質量時代」，在產業升級、消費力提升下，產品品質需求持續釋放，如何在供給側提供優質高性價比產品，并向輕資產服務模式轉型，對房企愈加重要；其次，市場重心從「住宅」逐步向「產業地產」轉變，作為基礎產業配套，以消費地產和產業園地產為代表的產業地產將迎來長足發展，由此房地產可作為產業發展基礎，通過配套設施及服務，形成特色運營模式。

二零一六年，本集團將進一步升級發展戰略，以「有質量的增長」核心主題為指引，在規模進一步突破的基礎上，實現經營效益的快速提升；充分發揮自身優勢，通過差異化競爭方式，逐步探索業務轉型升級：

- ✓ **量價平衡，提高銷售質量** – 加強供貨管理，保證全年貨源充足，穩定推盤節奏，依托立體複合營銷渠道和消費金融創新，力爭實現全年380億銷售目標；繼續實現量價平衡，加強銷售回款管理；

- ✓ **差異化競爭，獲取核心資源** – 繼續聚焦五大核心城市，挺進深圳，加大一線城市改善型住宅和核心綜合體項目投資；成立軌交工作組、工業用地工作組，通過差異化競爭方式，加大北京CBD資源獲取和石景山區域改造等推進力度，充分發揮國企優勢和首創集團業務協同效應；穩步擴大海外市場投資，扎根澳洲，探索歐美核心城市投資機會，成為利潤新增長點；
- ✓ **完善業務運營價值鏈，提升運營效益** – 全面推進產品標準化建設，建設住宅產品試驗中心，重點打造核心城市高端產品綫；集採深度戰略合作，繼續提升戰略總包覆蓋範圍，完善高質量供應鏈條；繼續深化落實成本管控行動，打造精細化、透明化、量化的成本體系；
- ✓ **產業培育，佈局長期利潤增長點** – 新項目試水，適度投資，培育新型潛力產業，規劃長期發展戰略藍圖，提前培育新的利潤增長點。以中法大學城與武清國際學校為基礎，加深國際拓展合作，打造「教育+地產商」模式；以順義養老項目為基礎，聚焦養老中高端產品，加強養老專業機構協同，探索可持續運營的養老地產模式；以中關村集成電路設計產業園為基礎，與高精尖產業園專業團隊戰略合作，探索產業地產、科技地產等細分市場業務模式；
- ✓ **優化資本結構，金融創新升級** – 發揮紅籌平台資本運作靈活的優勢，對接國際資本和商業資源，積極引入戰略投資者，增強公司核心資本實力；通過項目權益融資，加大股權合作力度；現有住宅基金模式向一線城市核心區域聚焦，向產品全品類拓展；債務融資堅持規模適度，成本優先，完成100億私募公司債發行；通過資本並購獲取優勢資源，重點關注地產相關、大金融、國企改革等方向，助力公司業務轉型，尋求新的利潤增長點，同時帶來更多新業務與傳統業務的協同效應。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零一五年，本集團的營業收入約為人民幣15,833,595,000元(二零一四年：人民幣10,057,967,000元)，較二零一四年增加約57%。營業收入增加的主要原因是本期內新竣工入住項目的增加。

二零一五年，本集團實現營業稅後毛利率約12%，與二零一四年24%的毛利率相比下降12個百分點，主要原因是本期北京等重點區域高毛利物業收入佔營業收入比重同比二零一四年下降。

二零一五年，本集團的營業利潤約為人民幣3,608,592,000元(二零一四年：人民幣2,875,276,000元)，較二零一四年上升約26%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣101,801,398,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣78,679,556,000元)，非流動資產為人民幣19,141,872,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,335,190,000元)，總負債為人民幣78,164,826,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣57,266,030,000元)，其中，流動負債為人民幣34,672,003,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣33,814,386,000元)，非流動負債為人民幣43,492,823,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣23,451,644,000元)，股東權益為人民幣23,636,572,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣21,413,526,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一五年十二月三十一日的流動比率為2.38(二零一四年十二月三十一日：1.99)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣17,747,986,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣13,897,026,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一五年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣46,349,475,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣32,528,152,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣36,587,739,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣20,948,474,000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。

本集團於二零一五年十二月三十一日的資產負債率約為77%(二零一四年十二月三十一日：73%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司上海首浦置業有限公司於二零一五年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首青置業有限公司於二零一五年一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京金億豐置業有限公司於二零一五年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京天智盈置業有限公司於二零一五年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司天津興泰吉盛置業有限公司於二零一五年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司北京旭嘉置業有限公司於二零一五年五月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司上海首楊投資有限公司於二零一五年七月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司江西首創奧特萊斯置業有限公司於二零一五年八月成立，本集團持有其92.56%的淨資產份額。

本集團之附屬公司南昌首信創盛置業有限公司於二零一五年八月成立，本集團持有其92.56%的淨資產份額。

本集團之附屬公司杭州首創奧特萊斯置業有限公司於二零一五年十一月成立，本集團持有其92.56%的淨資產份額。

本集團之附屬公司上海首湖投資有限公司於二零一五年十一月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司武漢首創鉅大奧特商業管理有限公司於二零一五年十二月成立，本集團持有其91.63%的淨資產份額。

本年內，本集團之附屬公司首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)向本集團發行優先股，以收購本集團之附屬公司西安首創新開置業有限公司(以下稱「西安新開」)100%股權。收購完成後，本集團持有首創鉅大和西安新開92.56%的淨資產份額。

本年內，本集團出資後持有北京同創金龍置業有限公司(以下稱「同創金龍」)20%股權。同期，本集團收購同創金龍5%股權，收購完成後，本集團合計持有同創金龍25%股權。

本年內，本集團收購北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司(以下稱「中關村設計園」)50%股權，收購完成後，中關村設計園成為本集團之合營公司。

本年內，本集團出資設立上海松銘房地產開發有限公司(以下稱「上海松銘」)。出資完成後，本集團持有合營公司上海松銘28%股權。

本年內，本集團出資設立上海恒固房地產開發有限公司(以下稱「上海恒固」)，出資完成後，本集團持有合營公司上海恒固28%股權。

本年內，本集團出資設立北京達成光遠置業有限公司(以下稱「達成光遠」)。出資完成後，本集團持有合營公司達成光遠12.5%股權。

本年內，本集團出資設立北京金龍永輝置業有限公司(以下稱「金龍永輝」)。出資完成後，本集團持有合營公司金龍永輝14.55%股權。

本年內，本集團出資設立首萬譽業(上海)物業服務有限公司(以下稱「首萬譽業」)，出資完成後，本集團持有合營公司首萬譽業51%股權。

本年內，本集團認購珠海橫琴瑞元偉華股權投資中心(有限合夥)(以下稱「珠海橫琴成都偉華基金」)22.50%的中間級份額。根據合夥協議，本集團與其他股東共同控制珠海橫琴成都偉華基金的投資和經營決策，因此將其仍作為合營企業核算。

本年內，本集團處置上海首嘉置業有限公司(以下稱「上海首嘉」)40%股權，處置完成後，本集團持有其60%股權，與合作方共同控制上海首嘉的重大決策，上海首嘉成為本集團之合營公司。

本年內，本集團與原附屬公司首創青旅置業(昆山)有限公司(以下稱「首創青旅」)的合作方達成協議，共同決定首創青旅的重大決策。章程變更完成後，首創青旅成為本集團之合營公司。

本年內，本集團出售北京中環鑫融酒店管理有限公司100%股權。

本年內，本集團出售北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)12.5%股權，出售完成後，本集團持有天城永泰50%股權，與其他股東共同決定天城永泰的重大決策，因此天城永泰成為本集團之合營公司。

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一五年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

5. 貸款

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,404,700,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,997,162,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣809,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣497,900,000元)以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,728,550,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣479,500,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣8,096,446,800元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,085,100,000元)由本集團為子公司提供擔保，并由子公司以若干相關開發中物業為抵押借入。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣100,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，并由

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。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣600,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣900,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，并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。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣694,029,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,311,105,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣57,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣72,500,000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。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,728,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣362,070,000元)由本集團取得的信用借款。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,220,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,220,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保，并由本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,370,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,050,000,000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。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣760,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣780,000,000元)由首創集團和本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款人民幣8,200,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,000,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

6. 公司債券

於二零一五年十一月Central Plaza Development Ltd.償還人民幣債券2,000,000,000元，年利率為7.60%，由本集團若干子公司提供擔保。

於二零一五年五月本集團發行五年期人民幣債券3,000,000,000元，年利率為4.58%。

於二零一五年十月本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，當前年利率為4.70%。

於二零一五年十二月本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，年利率為4.78%。

7. 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或本公司(視情況而定)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%，於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。

於二零一五年七月本集團子公司Rosy Capital發行三年期人民幣票據1,300,000,000元，年利率為5.25%，由本集團子公司提供擔保。

8. 權益工具

截至二零一五年十二月三十一日，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。該證券並無到期日且發行人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。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，分派率為7.125%。

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。於二零一五年十二月，該資管計劃已清算，所有份額均已清償，本集團作為次級投資者持有的份額已收回。

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。於二零一五年十二月，本集團清償該資管計劃。

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。

於二零一五年一月，民生加銀募集人民幣1,080,000,000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963,900,000元。

於二零一五年一月，天地方中募集人民幣1,200,000,000元，根據投資協定的條款，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1,075,200,000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，於二零一五年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣6,902,006,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣6,482,465,000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)完成按揭注冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

於二零一五年十二月三十一日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣20,263,072,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣14,058,600,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的3,250,000,000元人民幣中期票據和850,000,000美元高級永續證券提供擔保。

於二零一五年十二月三十一日，本集團子公司首創鉅大為本集團子公司Rosy Capital發行的1,300,000,000元人民幣票據提供擔保。

於二零一五年十二月三十一日，本集團為資管計劃人民幣2,930,000,000元提供擔保。

於二零一五年十二月三十一日，本集團為合營公司首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司(以下稱「首創嘉銘」)長期借款人民幣1,200,000,000元，提供人民幣600,000,000元擔保。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

股息

於二零一六年三月十八日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一五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0.20元(二零一四年：每股人民幣0.25元)，予二零一六年五月十一日(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3,027,960,000股為基數，共計派發約人民幣605,592,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一五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) 二零一五年股東週年大會

本公司將於二零一六年四月二十二日(星期五)起至二零一六年四月二十九日(星期五)(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股持有人必須於二零一六年四月二十一日(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。

(b) 獲派建議末期股息

本公司將於二零一六年五月六日(星期五)起至二零一六年五月十一日(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五月五日(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，預期末期股息將於二零一六年六月底前派付。

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，本公司須於分派二零一五年建議末期股息時向於二零一六年五月十一日(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。

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。

企業管治

在二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日，本公司已分別全面遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》及《企業管治報告》內的所有守則條文。

審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例及截至二零一五年十二月三十一日之財務報表。

董事進行證券交易之標準守則

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」）的守則。

本集團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及公司守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

長期激勵基金計劃

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

截至二零一五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0.5%，已購買股份由信託人以信託形式持有。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

北京，二零一六年三月十八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事王灝先生(董事長)、唐軍先生(總裁)及張勝利先生；非執行董事李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生；以及獨立非執行董事吳育強先生、王洪先生及李旺先生。