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）

海 外 監 管 公 告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《公司債券2015年年度報告》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一六年三月二十九日

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。

首创置业股份有限公司
公司债券 2015 年年度报告

二〇一六年三月

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....2
目录.....3
释义.....5
第一章 公司及相关中介机构简介.....7
一、 公司基本情况.....7
二、 相关中介机构情况.....9
第二章 公司债券事项.....13
一、 公司债券基本情况.....13
二、 公司债券募集资金使用情况.....15
三、 公司债券资信评级情况.....16
四、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施.....17
五、 公司债券债券持有人会议召开情况.....17
六、 公司债券受托管理人履职情况.....17
第三章 财务和资产情况.....19
一、 主要会计数据和财务指标.....19
二、 主要资产和负债变动情况.....22
三、 受限资产情况.....25
四、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....25
五、 对外担保情况.....26
（一）公司为合营公司提供担保的情况.....26
（二）公司为购房人提供担保的情况.....26
六、 银行授信情况.....27
第四章 业务和公司治理情况.....28
一、 公司业务情况.....28
二、 报告期内公司经营情况.....29
三、 公司发展战略目标.....33
四、 报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项.....35
五、 公司独立情况.....35
六、 报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况.....35
七、 报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况.....35
八、 报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况.....35
第五章 重大事项.....36
一、 报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项.....36
二、 报告期内公司破产重整事项.....36
三、 公司债券面临暂停或终止上市风险情况.....36
四、 公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况.....36
五、 报告期内其他重大事项.....36
第六章 财务报告.....38
第七章 备查文件目录.....39
一、 备查文件.....39

二、 查阅地点.....39

释义

在本年度报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
Central Plaza	指	中心大厦发展有限公司（Central Plaza Development Ltd.），本公司全资子公司
IFC	指	国际金融中心物业有限公司（International Financial Center Property Ltd.），本公司全资子公司
首创钜大	指	首创钜大有限公司，本公司控股子公司
Rosy Capital	指	Rosy Capital Global Limited，首创钜大全资子公司
昆山创博基金	指	昆山创博盛信股权投资中心（有限合伙）、昆山创博顺信股权投资中心（有限合伙）、昆山创博统赢股权投资中心（有限合伙）和昆山创

		博富信股权投资中心（有限合伙）的统称
中国物产	指	中国物产有限公司（China Resource Products Limited）
亿华国际	指	亿华国际企业有限公司（Yieldwell International Enterprise Limited）
报告期	指	2015 年
最近两年	指	2014 年、2015 年
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一章 公司及相关中介机构简介

一、 公司基本情况

（一）基本情况

公司中文名称：	首创置业股份有限公司
公司中文名称简称：	首创置业
公司外文名称：	Beijing Capital Land Ltd.
公司外文名称缩写：	BCL
法定代表人：	王灏
注册地址：	北京市怀柔区青春路 26 号 1 幢 6008 室
办公地址：	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层
邮政编码：	100140
公司网址：	http://www.bjcapitalland.com.cn
电子信箱：	ir@bjcapitalland.com.cn

（二）联系方式

信息披露事务负责人：	罗俊、秦怡
联系地址：	北京市西城区广宁伯街 2 号金泽

大厦 15 层

电话：010-66523000

传真：010-66523171

电子信箱：ir@bjcapitalland.com.cn

（三）登载年度报告的交易场所网址及年度报告备置地

投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）进行查阅。

（四）报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、公司控股股东、实际控制人变更情况

2015 年 9 月 8 日，北京市国资委签发《关于首创置业股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2015]152 号），同意首创置业向首创集团定向增发 10 亿股内资股。于 2015 年 9 月 24 日，公司取得香港证监会对清洗豁免的批准，并于 2015 年 11 月 11 日在中国证券登记结算有限责任公司完成向首创集团增发内资股的持股登记。在前述持股登记完成前后本公司股本结构变化如下：

2015 年首创集团增资前后的股本结构变化

股东名称	股份性质	增资前		增资后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	649,205,700	32.01	1,649,205,700	54.47
中国物产	非 H 股外资股	275,236,200	13.57	275,236,200	9.09
亿华国际	非 H 股外资股	82,762,100	4.08	82,762,100	2.73

股东名称	股份性质	增资前		增资后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
Reco Pearl Private Limited	H 股	165,070,000	8.14	165,070,000	5.45
其他流通股	H 股	855,686,000	42.19	855,686,000	28.26
合计		**2,027,960,000**	**100.00**	**3,027,960,000**	**100.00**

截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚未就注册资本变更事项完成工商变更登记，因此注册资本仍为 202,796 万元。

报告期内，本公司控股股东、实际控制人未发生变更。

2、公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

2015 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第三十四次会议审议通过，王灏先生调任为执行董事并推选为董事长，同时，刘晓光先生调任为非执行董事并辞任董事长。

除以上情况外，报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

二、 相关中介机构情况

首创置业股份有限公司 2015 年公司债券相关中介机构情况如下所示：

（一）会计师事务所

会计师事务所名称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址： 上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地

2 号楼普华永道中心 11 楼

签字会计师姓名：　　刘磊、刘佳

（二）债券受托管理人

债券受托管理人名称：　中国国际金融股份有限公司

办公地址：　　北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：　　翟赢、李耕

联系电话：　　010-6505 1166

（三）资信评级机构

资信评级机构名称：　　中诚信证券评估有限公司

办公地址：　　上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）相关中介机构情况如下所示：

（一）会计师事务所

会计师事务所名称：　　普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：　　上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地

2 号楼普华永道中心 11 楼

签字会计师姓名：　　刘磊、刘佳

（二）债券受托管理人

债券受托管理人名称：　中信建投证券股份有限公司

办公地址：　　北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系人：　　杜美娜

联系电话：　　010-85130656

首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第二期）相关中介机构情况如下所示：

（一）会计师事务所

会计师事务所名称：　　普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：　　上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

签字会计师姓名：　　刘磊、刘佳

（二）债券受托管理人

债券受托管理人名称：	中信建投证券股份有限公司
办公地址：	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层
联系人：	杜美娜
联系电话：	010-85130656

第二章 公司债券事项

一、 公司债券基本情况

（一）基本情况

公司在本年度报告批准报出日未到期的公司债券情况如下所示：

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	付息兑付情况	投资者适当性安排
首创置业股份有限公司2015年公司债券	15首置01	122376.SH	2015年5月27日	2020年5月27日	30亿元	4.58%	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理	上海证券交易所	报告期内不涉及	公众投资者
首创置业股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)	15首业01	125763.SH	2015年10月26日	2018年10月26日	25亿元	4.70%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	报告期内不涉及	合格投资者
首创置业股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第二期)	15首业02	125687.SH	2015年12月9日	2018年12月9日	25亿元	4.78%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	报告期内不涉及	合格投资者

（二）公司债券其他情况的说明

首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）（15 首业 01）期限 3 年，第 2 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期末，本期债券尚未到行权日。

二、 公司债券募集资金使用情况

（一）首创置业股份有限公司 2015 年公司债券

2015 年 5 月 27 日，公司发行了首创置业股份有限公司 2015 年公司债券（以下简称“15 首置 01”），发行规模 30 亿元，发行期限 5 年，扣除发行费用后的募集资金用于偿还银行借款 26.55 亿元和补充营运资金。报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金补充营运资金部分使用完毕，使用募集资金偿还银行借款 15.93 亿元，剩余资金待拟定偿还的银行借款到期时，将用于偿还银行借款。

截至 2015 年 12 月 31 日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。本期债券不涉及专项账户的管理以及余额管理的事项。

（二）首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券

公司申请的非公开公司债券发行总额不超过 50 亿元（含 50 亿元），其中拟将债券募集资金中的 20 亿元用于偿还渤海银行股份有限公司北京分行向公司子公司首创朝阳房地产发展有限公司发放的借款，该借款到期时间为 2015 年 12 月 20 日，扣除发行费用后的

剩余募集资金用于补充公司及下属子公司营运资金。

2015 年 10 月 26 日，公司面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 首业 01”），发行规模 25 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。“15 首业 01”扣除发行费用后的募集资金已全部划入公司本部及下属子公司日常账户，用于补充营运资金。

2015 年 12 月 9 日，公司面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）（以下简称“15 首业 02”），发行规模 25 亿元，发行期限 3 年。公司已将“15 首业 02”募集资金中的 22.67 亿元划入子公司首创朝阳房地产发展有限公司账户中，2015 年 12 月 16 日，借款银行已从该账户中扣除待偿还借款本息；剩余资金用于补充营运资金。

截至 2015 年 12 月 31 日，首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券募集资金专项账户余额为 32 万元，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

三、 公司债券资信评级情况

本公司已委托中诚信证券评估有限公司担任首创置业股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级机构，最新一期跟踪评级报告预计于 2016 年 5 月 29 日前披露至上海证券交易所网站和中诚信证券评估有限公司网站。

四、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

五、 公司债券债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

六、 公司债券受托管理人履职情况

（一）首创置业股份有限公司 2015 年公司债券

公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。

（二）首创置业股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）

公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管

理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于2016年6月30日前出具本期债券受托管理事务年度报告，报告内容详见上海证券交易所网站。

（三）首创置业股份有限公司非公开发行2015年公司债券（第二期）

公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于2016年6月30日前出具本期债券受托管理事务年度报告，报告内容详见上海证券交易所网站。

第三章 财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2014、2015 年年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2014、2015 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、 主要会计数据和财务指标

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位:千元

主要会计数据和财务指标	2015 年 12 月 31 日/2015 年	2014 年 12 月 31 日/2014 年	本期比上年同期增减（%）
总资产	101,801,398	78,679,556	29.39%
归属于母公司股东的净资产	13,324,832	9,120,132	46.10%
营业收入	15,833,595	10,057,967	57.42%
归属于母公司股东的净利润	1,977,736	1,689,741	17.04%
EBITDA	4,350,222	3,124,980	39.21%
经营活动产生的现金流量净额	-9,002,921	-12,442,149	-27.64%
投资活动产生的现金流量净额	-3,169,540	1,085,500	-391.99%
筹资活动产生的现金流量净额	17,230,135	11,656,212	47.82%
期末现金及现金等价物余额	17,747,986	13,897,026	27.71%
流动比率	2.38	1.99	19.60%
速动比率	0.71	0.55	29.09%
资产负债率	76.78%	72.78%	5.50%
EBITDA 全部债务比	9.38%	9.62%	-2.49%
利息保障倍数	1.23	1.53	-19.61%
现金利息保障倍数	-1.54	-5.7	-72.98%
EBITDA 利息保障倍数	1.24	1.56	-20.51%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

长期债务=长期借款+应付债券；

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

3、流动比率＝流动资产/流动负债；

4、速动比率＝（流动资产-存货净额）/流动负债；

5、资产负债率＝总负债/总资产；

6、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

8、利息保障倍数＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

9、现金利息保障倍数：（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

10、贷款偿还率：实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

11、利息偿付率：实际支付利息/应付利息。

（一）归属于母公司股东的净资产

2015 年末，公司归属于母公司股东的净资产同比增长 46.10%，主要原因为本公司向控股股东首创集团新发行 10 亿股内资股，每股 3.08 元，扣除发行费用 1,210 万元，实际取得资金 30.68 亿元；同时，

公司实现归属于母公司股东的净利润 19.78 亿元。

（二）营业收入

2015 年，公司营业收入同比增长 57.42%，主要原因是年内新竣工入住项目的增加。

（三）EBITDA

2015 年，EBITDA 较上年增长 39.21%，主要原因是年内利润总额较上年增长了 31.40%。

（四）投资活动产生的现金流量净额

2015 年，投资活动产生的现金流量净额同比减少 391.99%。主要原因包括 2015 年公司收回土地一级开发垫付款较 2014 年有所减少；2015 年，公司增加对合营项目公司、澳大利亚房地产项目的投资。

（五）筹资活动产生的现金流量净额

2015 年，筹资活动产生的现金流量净额同比增加 47.82%。主要原因是本年公司筹资活动现金流入增加，包括新增银行借款和发行公司债券等。

（六）现金利息保障倍数

2015 年，现金利息保障倍数由 2014 年的-5.7 提高至-1.54，经营性现金流净额为负值的状况已逐渐好转。公司处在业务扩张期，需要投入大量资金购置土地，使得经营活动产生的现金流量净额处在阶段性负数，这也是处于业务扩展期的房地产行业的一般特征。随着未来

公司经营销售回款继续增加，预计经营性现金流净额将逐步转为正数。

二、 主要资产和负债变动情况

单位:千元

项目名称	本期期末数	本期期末占总资产的比例	上期期末数	上期期末数占总资产的比例	本期期末金额较上期期末变动比例
货币资金	17,747,986	17.43%	13,897,026	17.66%	27.71%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	228,266	0.22%	162,863	0.21%	40.16%
应收账款	671,044	0.66%	946,333	1.20%	-29.09%
预付款项	585,740	0.58%	230,710	0.29%	153.89%
其他应收款	2,509,853	2.47%	1,295,407	1.65%	93.75%
存货	58,089,148	57.06%	48,768,112	61.98%	19.11%
可供出售金融资产	86,444	0.08%	63,420	0.08%	36.30%
长期应收款	2,283,991	2.24%	562,024	0.71%	306.39%
长期股权投资	5,515,566	5.42%	2,451,235	3.12%	125.01%
投资性房地产	10,373,033	10.19%	7,225,258	9.18%	43.57%
固定资产	136,727	0.13%	439,465	0.56%	-68.89%
商誉	172,137	0.17%	172,137	0.22%	-
短期借款	3,005,029	2.95%	5,660,075	7.19%	-46.91%
应付账款	6,197,916	6.09%	4,049,518	5.15%	53.05%
预收款项	12,678,775	12.45%	11,619,971	14.77%	9.11%
应交税费	2,234,615	2.20%	2,482,591	3.16%	-9.99%
其他应付款	3,032,293	2.98%	2,554,107	3.25%	18.72%
一年内到期的非流动负债	6,756,707	6.64%	5,919,603	7.52%	14.14%
长期借款	24,106,490	23.68%	17,731,362	22.54%	35.95%
应付债券	12,481,249	12.26%	3,217,112	4.09%	287.96%

（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为持有的北京城建设计发展集团股份有限公司 H 股股票，报告期内变动为按期末股票市值计算的公允值价值变动损益。

（二）预付款项

2015 年末，公司预付款项同比增加 153.89%，主要原因是报告期末公司摘牌密云新城项目地块，由于会计上尚未达到存货确认条件，前期支付的土地款 3.1 亿元暂在预付账款列示，导致预付款项大幅增加。

（三）其他应收款

2015 年末，其他应收款同比增加 93.75%，主要原因是报告期内公司处置北京天城永泰置业有限公司（以下简称“天城永泰”）的部分股权和北京中环鑫融酒店管理有限公司（以下简称“中环鑫融”）的全部股权，报告期末部分股权转让款尚未收回；以及应收奥特莱斯品牌折扣店款项等。

（四）可供出售金融资产

2015 年末，可供出售金融资产同比增加 36.30%，主要原因是年内新增对北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司的股权投资款 2,000 万元，由于本公司对其不控制且无重大影响，因此该投资在可供出售金融资产列示。

（五）长期应收款

2015 年末，长期应收款同比增加 306.39%，主要原因是报告期内公司增加对合营公司、澳洲房地产项目的投资。

（六）长期股权投资

2015 年末，长期股权投资同比增加 125.01%，主要原因包括报告期内公司出售原子公司天城永泰 12.5%股权，交易完成后，本公司持有天城永泰 50%股权。根据公司章程，本公司与第三方公司共同控制项目运营，年末增加长期股权投资余额 17.01 亿元；对合营公司北京鎏金置业有限责任公司增资 3.68 亿元等。

（七）投资性房地产

2015 年末，公司投资性房地产同比增加 43.57%，主要原因包括报告期内公司新增持有型物业，已经到达竣工状况的投资性房地产公允价值变动增加所致。

（八）固定资产

2015 年末，固定资产同比减少 68.89%，主要原因是公司处置了中环鑫融的全部股权，该公司的房屋建筑物及相关资产相应处置。

（九）短期借款和长期借款

2015 年末，短期借款减少和长期借款增加，主要原因是随着国内利率水平的下降，公司逐渐倾向于中长期融资，降低融资成本。

（十）应付账款

2015 年末，应付账款同比增加 53.05%，主要原因是公司新投资

的项目按照项目工程进度计提的应付工程款增加。

（十一）应付债券

2015 年，公司通过公开发行 2015 年公司债券、非公开发行 2015 年公司债券第一期、非公开发行 2015 年公司债券第二期、通过控股子公司首创钜大之全资子公司发行票据，累计新增发行债券 93 亿元。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在逾期未偿还债项。

三、 受限资产情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司受限资产情况如下：

2015 年末公司受限资产情况

项目名称	账面价值（千元）
货币资金	1,898,868
存货	29,085,159
投资性房地产	1,749,136
合计	**32,733,163**

四、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2015 年 12 月 31 日的已发行且在存续期内的其他债券信息如下：

序号	发行人	债券名称	发行规模（亿元）	发行利率	期限（年）	发行日
1	Central Plaza	20 亿中期票据	20	5.75%	3	2014 年 2 月 17 日
2	Central Plaza	2.5 亿中期票据	2.5	6.875%	5	2014 年 2 月 17 日
3	Central Plaza	10 亿中期票据	10	5.75%	2017 年 2 月 16 日到期	2014 年 4 月 4 日
4	Rosy Capital	13 亿票据	13	5.25%	3	2015 年 7 月

序号	发行人	债券名称	发行规模（亿元）	发行利率	期限（年）	发行日
						30 日

于 2012 年 11 月 29 日，本公司之全资子公司 Central Plaza 发行总额为 20 亿元的公司债券，债券期限 3 年，固定利率 7.6%。该债券本金已于 2015 年 11 月 28 日偿还。

五、 对外担保情况

（一）公司为合营公司提供担保的情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司为合营公司首创嘉铭新城镇投资发展有限公司长期借款 12 亿元，提供 6 亿元的担保。

（二）公司为购房人提供担保的情况

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房人可以通过支付首期房款、将所购商品房抵押取得银行贷款。在产权证办理完毕前，银行还要求开发商提供购房人抵押借款的阶段性担保（购房人办理完产权证后，该类担保将自动解除）。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 69.02 亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自购房人与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办理完毕所购住房的《房屋产权证》及房屋抵押登记，并将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

六、 银行授信情况

公司在各大银行的资信情况良好，与国家开发银行和国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司已获得中国建设银行、招商银行等多家银行共计 645 亿元的授信额度，尚有 542.53 亿元额度未使用。报告期内，本公司均已按时还本付息，不存在任何违约事项，本公司不存在逾期未偿还债项。

第四章 业务和公司治理情况

一、 公司业务情况

（一）公司主要业务介绍

本公司是全国领先的大型地产综合营运商，以中高端住宅专业开发为核心业务，以商业地产投资与运营为辅助业务，此外，本公司还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及棚户区改造项目，为促进区域经济发展和民生改善做出贡献。报告期内，本公司及其合营公司、联营公司概约落成总建筑面积 296 万平方米，从公司成立至今，公司已开发项目涵盖国内外多个城市，积累了丰富的房地产开发经验。

目前，本公司以环渤海、长三角、中西南为战略核心区域，并进一步聚焦重点城市，继续巩固京津地区大本营地位；公司以住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体作为未来发展的三大核心业务线，并以土地一级开发业务为创新和补充，发挥综合运营优势，创新业务发展模式，积累优质土地资源。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司拥有的土地储备总建筑面积 1,130 万平方米，土地储备楼面面积 911 万平方米（其中权益面积 699 万平方米）。土地储备总建筑面积中，约 88%为发展物业、11%为投资性物业、1%为酒店物业。现有的土地储备可以满足集团未来三年发展需要，规模适中。

（二）公司所处行业情况介绍

公司所处行业为房地产行业。2015 年，伴随宏观经济走势，房

地产市场出现进一步调整和分化。一方面，随着房产价格单边上涨时代的结束，商品房成交量在年初出现一定回落，二季度之后在市场需求回升的推动下成交量开始企稳；另一方面，一线城市及热点二线城市凭借改善型需求的释放，加速调整回暖，三、四线城市则依然保持较高库存，不同级别城市间房地产市场的分化格局更加明显。政策面，政府通过出台“330 新政”、降低购房首付比例、降准降息、推行公积金异地贷款等系列优惠政策，降低购房门坎，刺激购房需求，为市场回暖提供政策支持。

公司于 2014 年开始实施五年战略规划，业务区域聚焦北京、天津、上海、成都、重庆五大核心城市，并提出加大对于核心城市核心资源的获取，逐步退出非核心城市，实现资源优势聚焦与区域重点发展。实现资源优势聚焦于一线城市及热点二线城市重点发展，将受益于报告期内上述市场的加速回暖。

二、 报告期内公司经营情况

（一）主要经营业务

1、分业务板块的营业收入、营业成本构成情况

单位：千元

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
房地产销售	15,421,910	97.40%	12,937,735	99.40%	16.11%
咨询收入	25,904	0.16%	-	-	100.00%
投资物业租赁收入	145,261	0.92%	-	-	100.00%
酒店经营	88,552	0.56%	75,622	0.58%	14.60%
其他业务	151,968	0.96%	2,457	0.02%	98.38%
合计	**15,833,595**	**100.00%**	**13,015,814**	**100.00%**	**17.80%**

2、利润表构成

单位：千元

项目	二零一五年度	二零一四年度	较上年变动幅度（%）
营业收入	15,833,595	10,057,967	57.42%
减：营业成本	(13,015,814)	(7,056,525)	84.45%
营业税金及附加	(1,108,258)	(645,409)	71.71%
销售费用	(601,266)	(432,796)	38.93%
管理费用	(474,421)	(385,908)	22.94%
财务收入/(费用)-净额	39,594	133,337	-70.31%
资产减值损失	(130,091)	(323,293)	-59.76%
加：公允价值变动收益	1,552,619	286,143	442.60%
投资收益	1,512,634	1,241,760	21.81%
其中：对合营企业和联营企业的投资收益	188,246	369,592	-49.07%
营业利润	3,608,592	2,875,276	25.50%
加：营业外收入	326,263	115,889	181.53%
其中：非流动资产处置利得	285	677	-57.90%
减：营业外支出	(63,673)	(44,984)	41.55%
其中：非流动资产处置损失	(113)	-	-
利润总额	3,871,182	2,946,181	31.40%
减：所得税费用	(986,028)	(682,452)	44.48%
净利润	2,885,154	2,263,729	27.45%
归属于母公司股东的净利润	1,977,736	1,689,741	17.04%
少数股东损益	907,418	573,988	58.09%
其他综合收益扣除所得税影响后的净额	(43,593)	(704,857)	-93.82%
以后将重分类进损益的其他综合收益	(43,593)	(704,857)	-93.82%
—可供出售金融资产公允价值变动	2,268	(37,711)	-106.01%
—前期计入其他综合收益投资性房地产公允价值变动当期转出	-	(669,720)	-
—外币财务报表折算差额	(18,247)	3,141	-680.93%
—现金流量套期损益的有效	(27,614)	(567)	4770.19%

部分			
综合收益总额	2,841,561	1,558,872	82.28%
归属于母公司股东的综合收益总额	1,934,143	984,884	96.38%
归属于少数股东的综合收益总额	907,418	573,988	58.09%
每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)			
基本每股收益(人民币元)	0.90	0.83	8.43%
稀释每股收益(人民币元)	0.90	0.83	8.43%

（1）营业收入、营业成本及营业税金及附加

2015 年，公司营业收入同比增长 57.42%，营业成本同比增长 84.45%，营业税金及附加同比增长 71.71%。2013 年以来，公司对房地产市场的开拓、开发力度不断加大，房地产开发项目销售收入快速增长，产品开发成本相应予以结转，从而使得开发项目销售成本不断增加。。

（2）销售费用

2015 年，销售费用同比增长 38.93%，主要原因是销售佣金费随销售收入增加所致。

（3）财务费用

2015 年，财务费用同比减少 70.31%，主要原因是公司开工在建的可资本化项目规模发生变动。

（4）资产减值损失

公司的资产减值损失为存货跌价准备。2015 年减少的原因主要

是原有计提跌价准备的项目已逐渐销售完毕并结转收入。

（5）公允价值变动损益

2015 年，公允价值变动损益同比增长 442.6%，主要原因是公司持有的投资性房地产公允价值变动。

（6）对合营企业和联营企业的投资收益

2015 年，对联营企业和合营企业的投资/收益同比减少 49.07%，主要原因是 2014 年度，本公司之合营公司昆山创博基金清算确认投资收益，2015 年无此类事项。

（7）少数股东损益

2015 年，少数股东损益同比增长 58.09%，主要原因是本公司丰台区的丽泽商务地块取得了项目规划证及施工许可证，开始了实质建设，该项目对应的持有型物业按公允价值计量，公允价值变动导致少数股东损益增加。

（二）投资状况

报告期内，公司新增土地投资总建筑面积 343 万平米，总金额 224 亿元。

报告期内，公司新增重大的非股权投资项目如下：

城市	项目名称	权益比例	土地价款（亿元）	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）
北京	海淀永丰产业基地 F1	100%	56.4	65,219	291,175	208,702

2015 年 4 月，公司成功取得北京中关村永丰产业基地 F1 项目，项目位于中关村发展区中面积最大的专业园区，紧邻清华附中、中关村二小、306 医院、北大国际医院等知名学校与医院。项目定位高端住宅、高端公寓及办公楼，规划地上建筑面积 20.87 万平方米。该项目作为公司北京核心战略资源，将抓住国家鼓励大众创新创业机遇，开拓产业地产新模式。

三、 公司发展战略目标

未来，房地产行业将继续向提质增效的新常态行进，整体住宅增量开发空间已比较有限，但区域分化态势持续加剧：一二线城市市场潜力依然巨大，三四线城市库存过剩的状态短期内仍难以改变。长期来看，新型城镇化等基础因素将长期支撑市场需求，行业将在较长时期内维持顶部运行。

在新的行业发展阶段，房企面临新的转型机遇，首先，行业从“数量时代”转入“质量时代”，在产业升级、消费力提升下，产品质量需求持续释放，如何在供给侧提供优质高性价比产品，并向轻资产服务模式转型，对房企愈加重要；其次，市场重心从“住宅”逐步向“产业地产”转变，作为基础产业配套，以消费地产和产业园地产为代表的产业地产将迎来长足发展，由此房地产可作为产业发展基础，通过配套设施及服务，形成特色运营模式。

2016 年，公司将进一步升级发展战略，以“有质量的增长”核心主题为指引，在规模进一步突破的基础上，实现经营效益的快速提升；

充分发挥自身优势，通过差异化竞争方式，逐步探索业务转型升级：

（一）量价平衡，提高销售质量

加强供货管理，保证全年货源充足，稳定推盘节奏，依托立体复合营销渠道和消费金融创新，力争实现全年 380 亿元的销售目标；继续实现量价平衡，加强销售回款管理；

（二）差异化竞争，获取核心资源

继续聚焦五大核心城市，加大一线城市改善型住宅和核心综合体项目投资；通过差异化竞争方式，充分发挥国企优势和首创集团业务协同效应，加大北京 CBD 资源获取和石景山区域改造等推进力度；稳步扩大海外市场投资，扎根澳洲，探索欧美核心城市投资机会。

（三）完善业务运营价值链，提升运营效益

全面推进产品标准化建设，重点打造核心城市高端产品线；战略集中采购深度合作，继续提升战略总包覆盖范围，完善高质量供应链条；深化落实成本管控行动，打造精细化、透明化、定量化的成本体系。

（四）优化资本结构，金融创新升级

积极推进 A 股申报工作，力争尽早打通境内股本融资渠道。发挥首创钜大红筹平台资本运作灵活的优势，对接国际资本和商业资源，积极引入战略投资者；现有住宅基金模式向一线城市核心区域聚焦，向产品全品类拓展；债务融资坚持规模适度，成本优先；通过资本并

购获取优势资源，重点关注地产相关、大金融、国企改革等方向，助力公司业务转型，同时带来更多新业务与传统业务的协同效应。

四、 报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约事项发生。

五、 公司独立情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、 报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况

报告期末，公司不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

七、 报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

八、 报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。同时，公司亦不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

第五章 重大事项

一、 报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、 报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、 公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、 公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，本公司控股股东首创集团不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

五、 报告期内其他重大事项

报告期内，除《公司债券发行与管理办法》第四十五条规定的“发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十”外，本公司未发生其他重大事项。

公司 2015 年全年累计新增借款（含发行债券）超过 2014 年末净资产人民币 214.14 亿元的 20%。

2015 年，公司及子公司通过银行贷款、保险债权计划、信托借款、发行债券等方式累计新增借款 416.66 亿元。

第六章 财务报告

本公司 2015 年经审计的财务报告请参见附件。

第七章 备查文件目录

一、 备查文件

（一） 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二） 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三） 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四） 按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

二、 查阅地点

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

（本页无正文，为首创置业股份有限公司公司债券2015年年度报告之盖章页）

首创置业股份有限公司

2016年3月29日

首创置业股份有限公司

2015年度财务报表及审计报告

首创置业股份有限公司

2015年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 – 2
2015年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 – 2
合并及公司利润表	3 – 4
合并及公司现金流量表	5 – 6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9 – 160

审计报告

普华永道中天审字(2016)第 10026 号
(第一页，共二页)

首创置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的首创置业股份有限公司(以下简称“首创置业公司”)的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是首创置业公司管理层的责任。这种责任包括：
(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

普华永道中天审字(2016)第 10026 号
(第二页，共二页)

三、审计意见

我们认为，上述首创置业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首创置业公司2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所（特殊普通合伙）

注册会计师 刘磊

注册会计师 刘佳

中国•上海市
2016 年 3 月 18 日

首创置业股份有限公司

合并及公司资产负债表
二零一五年十二月三十一日
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	二零一五年十二月三十一日 合并	二零一四年十二月三十一日 合并	二零一五年十二月三十一日 公司	二零一四年十二月三十一日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)十四(1)	17,747,986	13,897,026	6,949,828	2,512,139
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五(2)	228,266	162,863	—	—
应收票据		1,811	4,113	—	—
应收账款	五(3)(a)十四(2)(a)	671,044	946,333	160	160
预付款项	五(4)	585,740	230,710	32,767	28,830
应收利息		19,980	3,564	18,443	—
应收股利	五(5)	21,825	9,825	—	—
其他应收款	五(3)(b)十四(2)(b)	2,509,853	1,295,407	36,815,628	24,894,317
存货	五(6)十四(3)	58,089,148	48,768,112	44,133	44,076
一年内到期的非流动资产	五(15)	593,030	—	—	—
划分为持有待售的资产	五(7)	9,921	202,664	—	—
其他流动资产	五(8)	2,180,922	1,823,749	2,449	—
流动资产合计		82,659,526	67,344,366	43,863,408	27,479,522
非流动资产					
可供出售金融资产	五(9)十四(4)	86,444	63,420	86,444	63,420
长期应收款	五(15)十四(5)	2,283,991	562,024	323,075	308,227
长期股权投资	五(10)十四(6)	5,515,566	2,451,235	3,471,750	3,876,495
投资性房地产	五(12)十四(7)	10,373,033	7,225,258	—	1,958
固定资产	五(13)十四(8)	136,727	439,465	56,706	59,951
无形资产	五(14)	—	39,561	—	—
商誉	五(16)	172,137	172,137	—	—
长期待摊费用		104,573	79,236	—	—
递延所得税资产	五(31)(c)十四(13)(c)	469,401	302,854	158,304	42,755
非流动资产合计		19,141,872	11,335,190	4,096,279	4,352,806
资产总计		101,801,398	78,679,556	47,959,687	31,832,328

首创置业股份有限公司

合并及公司资产负债表(续)
二零一五年十二月三十一日
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	二零一五年十二月三十一日合并	二零一四年十二月三十一日合并	二零一五年十二月三十一日公司	二零一四年十二月三十一日公司
流动负债					
短期借款	五(19)	3,005,029	5,660,075	1,111,000	600,000
应付票据		39,476	43,845	—	—
应付账款	五(20)十四(9)	6,197,916	4,049,518	15,951	17,371
预收款项	五(21)	12,678,775	11,619,971	60,807	807
应付职工薪酬	五(22)	199,294	209,795	127,555	129,154
应交税费	五(23)十四(10)	2,234,615	2,482,591	2,156	2,010
应付利息		330,095	170,041	174,506	23,491
应付股利	五(24)	197,803	1,055,671	—	—
其他应付款	五(25)十四(11)	3,032,293	2,554,107	17,485,747	20,432,695
一年内到期的非流动负债	五(26)十四(12)	6,756,707	5,919,603	1,810,000	—
划分为持有待售的负债	五(27)	—	49,169	—	—
流动负债合计		34,672,003	33,814,386	20,787,722	21,205,528
非流动负债					
长期借款	五(28)十四(12)	24,106,490	17,731,362	10,590,000	5,910,000
应付债券	五(29)	12,481,249	3,217,112	7,956,770	—
长期应付款	五(30)	5,508,075	1,530,000	—	—
递延所得税负债	五(31)(c)十四(13)(c)	1,341,408	969,718	—	—
衍生金融负债	五(17)	55,601	3,452	—	—
非流动负债合计		43,492,823	23,451,644	18,546,770	5,910,000
负债合计		78,164,826	57,266,030	39,334,492	27,115,528
股东权益					
股本	五(32)	3,027,960	2,027,960	3,027,960	2,027,960
资本公积	五(33)十四(14)	2,483,656	706,109	3,347,206	1,279,308
其他综合收益	五(47)十四(15)	537,541	581,134	8,087	5,819
盈余公积	五(34)	495,150	360,628	495,150	360,628
未分配利润	五(35)	6,780,525	5,444,301	1,746,792	1,043,085
归属于母公司股东权益合计		13,324,832	9,120,132	8,625,195	4,716,800
少数股东权益		10,311,740	12,293,394	—	—
股东权益合计		23,636,572	21,413,526	8,625,195	4,716,800
负债及股东权益总计		101,801,398	78,679,556	47,959,687	31,832,328

后附的财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

首创置业股份有限公司

合并及公司利润表
二零一五年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	二零一五年度 合并	二零一四年度 合并	二零一五年度 公司	二零一四年度 公司
营业收入	五(36)十四(16)	15,833,595	10,057,967	45,547	57,137
减：营业成本	五(36)十四(16)	(13,015,814)	(7,056,525)	(1,958)	—
营业税金及附加	五(37)	(1,108,258)	(645,409)	(11,931)	(11,263)
销售费用	五(38)	(601,266)	(432,796)	—	—
管理费用	五(38)	(474,421)	(385,908)	(184,751)	(178,094)
财务收入/(费用)-净额	五(39)十四(17)	39,594	133,337	(733,843)	(234,725)
资产减值损失	五(40)	(130,091)	(323,293)	—	—
加：公允价值变动收益	五(43)	1,552,619	286,143	—	—
投资收益	五(44)十四(18)	1,512,634	1,241,760	2,094,799	571,500
其中：对合营企业和联营企业的投资收益		188,246	369,592	161,922	259,165
营业利润		3,608,592	2,875,276	1,207,863	204,555
加：营业外收入	五(41)	326,263	115,889	21,251	170
其中：非流动资产处置利得		285	677	—	—
减：营业外支出	五(42)	(63,673)	(44,984)	(200)	(200)
其中：非流动资产处置损失		(113)	—	—	—
利润总额		3,871,182	2,946,181	1,228,914	204,525
减：所得税费用	五(45)十四(19)	(986,028)	(682,452)	116,305	(15,925)
净利润		2,885,154	2,263,729	1,345,219	188,600
归属于母公司股东的净利润		1,977,736	1,689,741	不适用	不适用
少数股东损益		907,418	573,988	不适用	不适用

首创置业股份有限公司

合并及公司利润表(续)
二零一五年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	二零一五年度 合并	二零一四年度 合并	二零一五年度 公司	二零一四年度 公司
其他综合收益扣除所得税影响后的净额	五(47)	(43,593)	(704,857)	2,268	(37,711)
以后将重分类进损益的其他综合收益		(43,593)	(704,857)	2,268	(37,711)
一可供出售金融资产公允价值变动		2,268	(37,711)	2,268	(37,711)
一前期计入其他综合收益投资性房地产公允价值变动当期转出		—	(669,720)	—	—
一外币财务报表折算差额		(18,247)	3,141	—	—
一现金流量套期损益的有效部分		(27,614)	(567)	—	—
综合收益总额		2,841,561	1,558,872	1,347,487	150,889
归属于母公司股东的综合收益总额		1,934,143	984,884	不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		907,418	573,988	不适用	不适用
每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)	五(46)				
基本每股收益(人民币元)		0.90	0.83	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)		0.90	0.83	不适用	不适用

后附的财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人　　会计机构负责人：

首创置业股份有限公司

合并及公司现金流量表
二零一五年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	二零一五年度 合并	二零一四年度 合并	二零一五年度 公司	二零一四年度 公司
经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		16,811,077	11,883,624	81,547	57,137
收到其他与经营活动有关的现金		917,283	1,214,186	4,801,280	4,087,852
经营活动现金流入小计		17,728,360	13,097,810	4,882,827	4,144,989
购买商品、接受劳务支付的现金		(22,767,124)	(22,409,732)	(57)	(16,409)
支付给职工以及为职工支付的现金		(543,668)	(406,035)	(174,803)	(46,433)
支付的各项税费		(2,522,190)	(2,003,010)	(19,468)	(84,512)
支付其他与经营活动有关的现金		(898,299)	(721,182)	(16,979,488)	(3,983,837)
经营活动现金流出小计		(26,731,281)	(25,539,959)	(17,173,816)	(4,131,191)
经营活动产生的现金流量净额	五(48)十四(20)	(9,002,921)	(12,442,149)	(12,290,989)	13,798
投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		—	198,526	—	198,526
取得投资收益所收到的现金		32,990	267,119	26,140	291,100
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,982	13,211	24,000	104
处置子公司收到的现金净额		771,017	328,891	550,550	240,000
处置联营企业收到的现金净额		—	20,000	—	—
收到其他与投资活动有关的现金	五(48)(d)	1,838,295	3,248,555	885,933	194,587
投资活动现金流入小计		2,667,284	4,076,302	1,486,623	924,317
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(962,691)	(748,818)	(128)	(1,216)
投资支付的现金		(865,367)	(1,005,253)	(20,000)	(231,530)
处置子公司减少的现金净额		(166,256)	—	—	—
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	四(二)	—	(905,512)	—	—
支付其他与投资活动有关的现金		(3,842,510)	(331,219)	(1,000,000)	(919,961)
投资活动现金流出小计		(5,836,824)	(2,990,802)	(1,020,128)	(1,152,707)
投资活动产生的现金流量净额		(3,169,540)	1,085,500	466,495	(228,390)

首创置业股份有限公司

合并及公司现金流量表(续)
二零一五年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	二零一五年度 合并	二零一四年度 合并	二零一五年度 公司	二零一四年度 公司
筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		5,347,898	4,878,222	3,067,898	—
其中：股东增资收到的现金		3,067,898	—	3,067,898	—
子公司发行高级永续证券收到的现金	四(二)	—	2,728,222	—	—
子公司吸收专项资管计划投资收到的现金	四(二)	2,280,000	2,150,000	—	—
取得借款收到的现金		34,982,107	19,028,701	17,766,600	3,790,000
处置子公司少数股东权益收到的现金		—	1,049,087	—	—
收到其他与筹资活动有关的现金		6,683,764	1,530,000	—	470,092
筹资活动现金流入小计		47,013,769	26,486,010	20,834,498	4,260,092
偿还债务支付的现金		(19,089,975)	(11,132,722)	(3,312,600)	(1,490,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(5,441,221)	(2,885,824)	(1,302,173)	(839,855)
子公司偿还资管专项计划支付的现金		(3,510,000)	—	—	—
购买子公司少数股东股权支付的现金		—	(811,252)	—	—
支付其他与筹资活动有关的现金		(1,742,438)	—	(456,000)	—
筹资活动现金流出小计		(29,783,634)	(14,829,798)	(5,070,773)	(2,329,855)
筹资活动产生的现金流量净额		17,230,135	11,656,212	15,763,725	1,930,237
汇率变动对现金的影响		32,294	(28,068)	(1,542)	(4,405)
现金增加额	五(48)(b) 十四(20)(b)	5,089,968	271,495	3,937,689	1,711,240
加：年初现金余额	五(48)(b) 十四(20)(b)	10,759,150	10,487,655	2,512,139	800,899
年末现金余额	五(48)(b) 十四(20)(c)	15,849,118	10,759,150	6,449,828	2,512,139

后附的财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

首创置业股份有限公司

合并股东权益变动表
二零一五年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
二零一四年一月一日年初余额		2,027,960	832,450	1,285,991	341,768	4,219,571	7,520,744	16,228,484
二零一四年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		—	—	—	—	1,689,741	573,988	2,263,729
其他综合亏损		—	—	(704,857)	—	—	—	(704,857)
合计		—	—	(704,857)	—	1,689,741	573,988	1,558,872
股东投入和减少资本，其中：								
与少数股东交易		—	(126,341)	—	—	—	364,176	237,835
子公司发行高级永续证券	四(二)(2)	—	—	—	—	—	2,678,768	2,678,768
子公司发行专项资管计划吸收的投资	四(二)(2)	—	—	—	—	—	1,915,125	1,915,125
其他		—	—	—	—	—	30,266	30,266
提取盈余公积	五(34)	—	—	—	18,860	(18,860)	—	—
对股东的分配	五(35)	—	—	—	—	(446,151)	(789,673)	(1,235,824)
二零一四年十二月三十一日年末余额		2,027,960	706,109	581,134	360,628	5,444,301	12,293,394	21,413,526
二零一五年一月一日年初余额		2,027,960	706,109	581,134	360,628	5,444,301	12,293,394	21,413,526
二零一五年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		—	—	—	—	1,977,736	907,418	2,885,154
其他综合亏损		—	—	(43,593)	—	—	—	(43,593)
合计		—	—	(43,593)	—	1,977,736	907,418	2,841,561
股东投入和减少资本，其中：								
股东投入资本		1,000,000	2,067,898	—	—	—	—	3,067,898
与少数股东交易		—	(290,351)	—	—	—	(4,374,585)	(4,664,936)
子公司发行专项资管计划吸收的投资	四(二)(2)	—	—	—	—	—	2,039,100	2,039,100
提取盈余公积	五(34)	—	—	—	134,522	(134,522)	—	—
对股东的分配	五(35)	—	—	—	—	(506,990)	(553,587)	(1,060,577)
二零一五年十二月三十一日年末余额		3,027,960	2,483,656	537,541	495,150	6,780,525	10,311,740	23,636,572

后附的财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

首创置业股份有限公司

公司股东权益变动表
二零一五年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
二零一四年一月一日年初余额		2,027,960	1,279,308	43,530	341,768	1,319,496	5,012,062
二零一四年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		—	—	—	—	188,600	188,600
其他综合亏损		—	—	(37,711)	—	—	(37,711)
合计		—	—	(37,711)	—	188,600	150,889
提取盈余公积		—	—	—	18,860	(18,860)	—
对股东的分配	五(35)	—	—	—	—	(446,151)	(446,151)
二零一四年十二月三十一日年末余额		2,027,960	1,279,308	5,819	360,628	1,043,085	4,716,800
二零一五年一月一日年初余额		2,027,960	1,279,308	5,819	360,628	1,043,085	4,716,800
二零一五年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		—	—	—	—	1,345,219	1,345,219
其他综合收益		—	—	2,268	—	—	2,268
合计		—	—	2,268	—	1,345,219	1,347,487
股东投入资本		1,000,000	2,067,898	—	—	—	3,067,898
提取盈余公积		—	—	—	134,522	(134,522)	—
对股东的分配	五(35)	—	—	—	—	(506,990)	(506,990)
二零一五年十二月三十一日年末余额		3,027,960	3,347,206	8,087	495,150	1,746,792	8,625,195

后附的财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一 公司基本情况

首创置业股份有限公司(以下称「本公司」)于二零零二年七月二十三日由北京首都创业集团有限公司(以下称「首创集团」)、北京阳光房地产综合开发公司(以下称「阳光综合」)、北京首创阳光房地产有限责任公司(以下称「首创阳光」)、北京首创科技投资有限公司(以下称「首创科技」)、北京首创航宇经济发展有限公司(于二零零七年四月二十八日更名为「北京首创建设有限公司」，以下称「首创建设」，于二零一三年十二月四日，首创建设更名为「首创投资发展有限公司」，以下称「首创投资」)、中国物产有限公司(以下称「中国物产」)、亿华国际企业有限公司(以下称「亿华国际」)七家公司作为发起人(以下统称「发起人」)发起设立，注册地为中华人民共和国(以下称「中国」)北京市，总部地址为中国北京市。本公司的母公司和最终控股公司均为首创集团，其为一家于北京市设立的国有企业。本公司于二零零三年六月在香港联合交易所有限公司主板持牌上市交易，于二零一五年十二月三十一日，本公司的总股本为3,027,960,000元，每股面值1元。

本公司及子公司(以下合称「本集团」)主要从事房地产开发及投资、商业地产运营以及房地产策划咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于二零一六年三月十八日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照中国财政部于二零零六年二月十五日及以后期间颁布的《企业会计准则－基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称「企业会计准则」)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司二零一五年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司二零一五年十二月三十一日的合并及公司财务状况以及二零一五年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历一月一日起至十二月三十一日止。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(4) 记账本位币

本公司及大部分子公司记账本位币为人民币。本公司之注册地在法国和澳洲的子公司的记账本位币为当地货币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。商誉为之前持有的被购买方股权的公允价值与购买日支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(6)　合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

(7)　现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项和可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款与其他应收款等(附注五(3))。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起12个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；取得应收款项和可供出售金融资产时发生的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%(含50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过20%(含20%)但尚未达到50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为衍生金融负债及其他金融负债(包括应付款项、借款及应付债券等)。

衍生金融负债核算主要采用套期会计核算的远期外汇合约，此外，其他远期外汇合约以公允价值计量且其变动计入当期损益。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

金融负债期限在一年以下(含一年)或在一个正常营业周期以下的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(d) 金融资产和金融负债的相互抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；(2)本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(10) 套期保值

本集团为规避外汇风险，指定远期外汇合约作为套期工具，使该套期工具的现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分现金流量变动的风险。本集团运用现金流量套期对此项套期保值交易进行会计处理。

当被套期项目的剩余期限超过12个月时，套期衍生工具的公允价值全部被分类为非流动资产或负债。

本集团于订立套期交易时以及后续各期持续记录其对于该等用于套期交易的衍生工具有效性的评估，以判断其是否高度有效地抵销被套期项目的现金流量变动(即该套期的实际抵销结果是否在80%至125%的范围内)。本集团采用比率分析方法来评估现金流量套期的后续有效性。

本集团将现金流量套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接计入其他综合收益，并单列项目反映。该有效套期部分的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

(1) 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

(2) 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 套期保值(续)

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分(即扣除直接确认为其他综合收益后的其他利得或损失)，则计入当期损益。

在其他综合收益中记录的套期工具的利得或损失当被套期项目影响损益时转出并确认在损益表中。然而，当被套期的预期交易导致一项非金融资产的确认，之前在权益中记录的利得或损失从权益中转出，并计入该非金融资产初始确认的成本中。

当套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使时或套期不再满足套期会计方法的条件时，本集团不再使用套期会计。直至预期交易实际发生时，本集团才将在套期有效期间直接计入权益中的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。如果被套期项目预计不会发生，在套期有效期间直接计入权益中的套期工具利得或损失就会转出，计入当期损益。

(11) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：应收账款无单项金额不重大，其他应收款单项金额超过30,000,000元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(11)　应收款项(续)

(b)　按组合计提坏账准备的应收款项(续)

确定组合的依据如下：

关联方组合	对本集团关联方的应收款项
第三方组合	除应收本集团关联方外的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方组合	经评估信用风险较低，不计提坏账准备
第三方组合	历史损失率法

本集团无单项金额不重大，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

(c)　单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于账面价值的差额进行计提。

(12)　存货

(a)　分类

存货包括开发成本、开发产品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b)　存货的计价方法

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。本集团取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物的，相关的土地使用权计入所建造的房屋建筑物的成本。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(12)　存货(续)

(b)　存货的计价方法(续)

公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

(c)　存货的可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d)　本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e)　低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(13)　长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益工具取得的长期股权投资，以发行权益工具的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(14) 共同经营

共同经营，是指本集团与其他合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。在共同经营下，对于本集团与共同经营中利益份额相关资产及负债，应单独确认，或按其享有的份额确认；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入，或按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(15) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 投资性房地产(续)

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(a) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(b) 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产或存货的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

对于在建投资性房地产(包括本集团首次取得的在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

对于以成本计量的在建投资性房地产，本集团按照预计使用寿命及净残值率对土地使用权计提摊销，并将摊销金额进行资本化。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-40 年	0% 至 10%	2.3% 至 10.0%
运输工具	5-10 年	0% 至 10%	9.0% 至 20.0%
办公设备	3-10 年	0% 至 10%	9.0% 至 33.3%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(17)　借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态的投资性房地产以及房地产开发项目的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到可销售状态(一般以完成竣工备案为标准)停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(18)　无形资产

无形资产指本集团自用的土地使用权，以成本计量。本集团取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物的，相关的土地使用权计入存货开发成本。

(a)　土地使用权

土地使用权按使用年限50年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b)　定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 无形资产

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(19) 长期待摊费用

长期待摊费用包括已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(20). 长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(21)　职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a)　短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤、利润分享计划等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b)　离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险、失业保险和补充养老保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团为所有香港办公室雇员提供退休福利计划，即根据《强制性公积金计划条例》设立的强积金计划。本集团及本集团合格的香港雇员需要按照法定最低比例每月将雇员有关合计收入的5%支付强积金计划月供款，上限为每月港币1,500元整(2014年6月1日前为港币1,250元整)。该等退休福利计划的资金由独立管理者基金持有，与本集团的资产分开。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

补充养老保险

本集团符合条件的职工可自愿加入补充养老保险计划。本集团以职工当年4月份社保基数和企业缴费5%、个人缴费5%的比例，按月向受托人缴纳补充养老保险费。职工退休后，受托人有责任向已离职员工支付补充养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(22) 权益工具

本集团所发行的金融工具，在同时满足下列条件的情况下分类为权益工具：

(a) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(b) 该金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算的，如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付非固定数量的本集团自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，该金融工具只能通过以固定数量的本集团自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算。

其中本公司之子公司发行在外的、在本集团合并财务报表中分类为权益工具的部分，在合并财务报表中作为少数股东权益列示。

(23) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(24)　预计负债

因产品质量保证、未决诉讼等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(25)　收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a)　销售商品

(i)　开发产品的销售收入确认需满足以下条件：

- 开发产品的相关物业已完工并验收；
- 交易双方签订具有法律约束力的销售合同；
- 已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的开发产品实施有效控制，以及上述销售商品收入确认涉及的其他条件。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(25)　收入确认(续)

(b)　提供劳务

本集团对外提供劳务，根据已发生成本占估计总成本的比例确定完工进度，按照完工百分比确认收入。

(26)　政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(28) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

本集团没有融资租赁业务，经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(29)　维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。收到时，列入其他应付款，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。预留的质量保证金列入应付账款 ，待保证期到期后根据实际情况和合同约定支付。

(30)　持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；(二)本集团已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；(三)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(四)该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；(三)该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

二　主要会计政策和会计估计(续)

(31)　分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(一)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(二)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(三)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(32)　购买子公司少数股东权益以及部分处置对子公司的投资但未丧失控制权

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股东权益，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股东权益新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并财务报表中的资本公积(股本溢价)，股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额计入资本公积(股本溢价)，股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(33)　重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要对开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。本集团定期复核项目的预算成本和开发进度并作出适当调整，当房地产开发项目的实际成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

(ii) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(iii) 资产减值

根据附注二(20)所述的会计政策，本集团每年测试资产是否减值。当情况表明资产的账面价值已经超过其可收回金额时，将其差额计提减值准备并计入减值损失。

(iv) 应收款项坏账准备

根据附注二(11)所述的会计政策，本集团每年测试应收款项是否出现减值。当情况表明本集团将无法按应收账款的原有条款收回款项时，计提坏账准备并计入减值损失。

(v) 递延所得税资产

本集团在确认递延所得税资产时，需要对可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损在未来期间的可转回性进行判断。本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(vi) 投资性房地产公允价值

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，对于在建投资性房地产(包括本集团首次取得的在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。对于上述转换时点，本集团根据投资性房地产项目所在地区、市场环境、开发进度等项目情况作出重大估计和判断。本集团每年从独立第三方评估师取得独立估值，公允价值金额将按照参考以下方法进行确定：

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素；

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

(vii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(viii) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试时，需要运用估计。本集团商誉主要产生于一香港上市公司收购交易，本集团基于该上市公司的于资产负债表日的股票价值对分摊了商誉的资产组和资产组组合的可收回金额进行估计。

(ix) 递延所得税负债

本集团在对代扣代缴所得税应纳税暂时性差异计提递延所得税负债时，需要对非居民企业通过股利分配或股权转让方式实现该部分应纳税暂时性差异的可能性进行判断。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断－收入确认

根据附注二(25)所述的会计政策，本集团对于开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，所有权风险和报酬转移的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

如附注十所述，本集团对部分购买者的银行按揭贷款提供担保。当购买者的商品所有权证抵押给银行时，该担保将被解除。本集团评估后认为所有权的重大风险与报酬在购买者验收或视同验收时已经转移。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%	中国境内子公司应纳税所得额
	5%-10%	非居民企业的应税股利收入及在中国内地处置投资的收入
	16.5%	香港子公司应课税溢利
增值税	6%	应纳税增值额
营业税	5%	应纳税营业额
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的应纳税增值额
城建税	5%-7%	缴纳的营业税及增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的营业税及增值税税额
房产税	1.2%	房屋的计税余值
	12%	房屋的租金收入

四　企业合并及合并财务报表

(一)　重要子公司情况

1　本公司发起设立时各发起人投入的子公司

					注册资本		本公司持有股权比例				本公司表决权比例			
							二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %
(1)	北京中环广场置业有限公司(以下称「中环公司」)(i)	北京市	北京市	房地产开发及投资	不适用	美元 11,258,000	不适用	不适用	75	25	不适用	不适用	75	25
(2)	北京融金房地产开发有限公司(以下称「融金公司」)	北京市	北京市	房地产开发及投资	美元 6,360,000	美元 6,360,000	10	49.5	10	49.5	10	49.5	10	49.5
(3)	北京阳光金都置业有限公司(以下称「阳光金都」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 370,000,000	人民币 370,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(4)	Central Plaza Development Ltd. (以下称「Central Plaza」)(ii)	英属维尔京群岛	香港	投资管理	美元 1	美元 1	100	-	100	-	100	-	100	-
(5)	International Financial Center Property Ltd.(以下称「IFC」)	英属维尔京群岛	香港	投资管理	美元 1	美元 1	100	-	100	-	100	-	100	-

(i)　于二零一五年十二月，本集团之子公司中环公司经工商行政管理局核准注销。

(ii)　于二零一五年十二月三十一日，本集团之子公司Central Plaza已发行总额为人民币3,250,000,000元(于二零一四年十二月三十一日：人民币5,250,000,000元)的公司债券及中期票据(附注五(29))。

四 企业合并及合并财务报表(续)

(一) 重要子公司情况(续)

2 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	注册资本 二零一五年十二月三十一日	注册资本 二零一四年十二月三十一日	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %
(1)	首创朝阳房地产发展有限公司(以下称「首创朝阳」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 640,000,000	人民币 640,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(2)	北京恒阳华隆房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	美元 10,000,000	美元 10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(3)	北京安华世纪房地产开发有限公司(以下称「安华世纪」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	美元 30,000,000	美元 30,000,000	55	45	55	45	60	40	60	40
(4)	天津伴山人家置业有限公司(以下称「天津伴山」)	天津市	天津市	房地产开发及销售	美元 74,000,000	美元 74,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(5)	北京阳光城房地产有限公司(以下称「阳光城」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	美元 20,000,000	美元 20,000,000	50	50	50	50	60	40	60	40
(6)	重庆首创新石置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发及销售	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(7)	北京新博城房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 89,000,000	人民币 89,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(8)	青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(9)	青岛千千树置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	人民币 20,000,000	人民币 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(10)	烟台阳光雅都房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

四 企业合并及合并财务报表(续)

(一) 重要子公司情况(续)

2 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续)

	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	注册资本 二零一五年十二月三十一日	注册资本 二零一四年十二月三十一日	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %
(11)	烟台阳光珊瑚房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发及销售	人民币 75,000,000	人民币 75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(12)	烟台阳光新业房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发及销售	人民币 75,000,000	人民币 75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(13)	浙江汇盛置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	美元 20,000,000	美元 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(14)	浙江奥特莱斯置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(15)	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司(以下称「天津嘉铭」)	天津市	天津市	房地产开发及销售	人民币 60,000,000	人民币 60,000,000	100	-	-	100	100	-	-	100
(16)	首创钜大有限公司(以下称「首创钜大」)(i)	开曼群岛	香港	投资控股	港币 2,000,000	港币 2,000,000	-	65.1	-	65.1	-	65.1	-	65.1
(17)	世佳化工(厦门)有限公司(以下称「世佳化工」)(i)	厦门市	厦门市	制造及销售化学品	不适用	美元 8,000,000	不适用	不适用	-	65.1	不适用	不适用	-	65.1
(18)	西安首创新开置业有限公司(以下称「西安新开」)(i)	西安市	西安市	房地产开发及销售	美元 165,000,000	美元 165,000,000	-	65.1	-	100	-	65.1	-	100
(19)	湖州首创荣城置业有限公司(以下称「湖州荣城」)	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	人民币 60,000,000	人民币 60,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(20)	北京兴泰吉成置业有限公司(以下称「兴泰吉成」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 45,000,000	人民币 45,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(21)	北京永元金泰投资管理有限公司(以下称「永元金泰」)	北京市	北京市	投资管理	人民币 5,000,000	人民币 5,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-

(i) 首创钜大（于二零一五年三月二十六日前称为钜大国际控股有限公司）为香港联合交易所主板上市公司（股份代码：1329），发行普通股股数为200,000,000股，其中本集团持股比例为65.1%。此外，于二零一五年一月首创钜大向本公司之全资子公司定向增发可转换优先股738,130,482股，以该资金购买本公司原全资子公司西安新开100%股权(附注四(四)(1))考虑可转换优先股后，本集团持有的首创钜大净资产份额为92.56%，从而间接持有西安新开92.56%的净资产份额。首创钜大原持有主要子公司为世佳化工，已于本年处置(附注四(三)(1))。

四　企业合并及合并财务报表(续)

(一)　重要子公司情况(续)

3　通过出资和其他方式取得的子公司

	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	注册资本 二零一五年十二月三十一日	注册资本 二零一四年十二月三十一日	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %
(1)	北京首创新资置业有限公司(以下称「北京新资」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 496,590,000	人民币 496,590,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(2)	北京尚博雅投资顾问有限公司(以下称「尚博雅」)	北京市	北京市	投资管理	人民币 30,000,000	人民币 30,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(3)	北京尚博地投资顾问有限公司(以下称「尚博地」)	北京市	北京市	投资管理	人民币 30,000,000	人民币 30,000,000	51	-	51	-	51	-	51	-
(4)	天津市新创置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	美元 25,000,000	美元 25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(5)	成都首创新资置业有限公司(以下称「成都新资」)	成都市	成都市	房地产开发及销售	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(6)	江苏首创置业有限公司(以下称「江苏首创」)	无锡市	无锡市	房地产开发及销售	美元 12,500,000	美元 12,500,000	60	40	60	40	60	40	60	40
(7)	首创置业成都有限公司(以下称「首创成都」)	成都市	成都市	房地产开发及销售	人民币 150,000,000	人民币 150,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(8)	成都首创驿都置业有限公司(以下称「成都驿都」)	成都市	成都市	房地产开发及销售	美元 100,000,000	美元 100,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(9)	天津首创新园置业有限公司(以下称「天津新园」)	天津市	天津市	房地产开发及销售	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(10)	天津首创新港置业有限公司(以下称「天津新港」)	天津市	天津市	房地产开发及销售	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(11)	无锡首创新东置业有限公司(以下称「无锡新东」)	无锡市	无锡市	房地产开发及销售	人民币 100,000,000	人民币 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-

四 企业合并及合并财务报表(续)

(一) 重要子公司情况(续)

3 通过出资和其他方式取得的子公司(续)

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	注册资本 二零一五年十二月三十一日	注册资本 二零一四年十二月三十一日	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %
(12) 北京中环鑫融酒店管理有限公司(以下称「中环鑫融」)(i)	北京市	北京市	酒店经营与管理	不适用	美元 6,062,000	不适用	不适用	75	25	不适用	不适用	75	25
(13) 北京创新建业地产投资有限公司(以下称「创新建业」)	北京市	北京市	投资管理	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(14) 京津同城(天津)投资有限公司(以下称「京津同城」)	天津市	天津市	房地产开发	人民币 250,000,000	人民币 250,000,000	-	90	-	90	-	90	-	90
(15) 北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	美元 127,000,000	美元 127,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(16) 北京首创中北基础设施投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 100,000,000	人民币 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(17) 首置投资控股有限公司(以下称「首置投资」)	香港	香港	投资管理	美元 9,900,000	美元 9,900,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(18) 北京安顺园房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	95	-	95	-	95	-	95
(19) 镇江先基置业有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发及销售	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(20) 浙江首信置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	美元 24,500,000	美元 24,500,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(21) 浙江华隆置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发及销售	美元 67,000,000	美元 67,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(22) 北京瑞元丰吉置业有限公司(以下称「瑞元丰吉」)	北京市	北京市	房地产开发	人民币 10,000,000	人民币 10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(23) 首创天顺基础设施投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	人民币 100,000,000	人民币 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(24) 南京宁滨基础设施投资有限公司(以下称「南京宁滨」)(ii)	南京市	南京市	基础设施投资	不适用	人民币 100,000,000	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100

四 企业合并及合并财务报表(续)

(一) 重要子公司情况(续)

3 通过出资和其他方式取得的子公司(续)

					注册资本		本公司持有股权比例				本公司表决权比例			
							二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %
(25)	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	万宁市	万宁市	房地产开发	美元 14,000,000	美元 14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(26)	江阴敬悦置业有限公司	江阴市	江阴市	房地产开发	美元 49,000,000	美元 49,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(27)	青岛信立伟业房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发及销售	人民币 90,000,000	人民币 90,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(28)	首创国信资产管理有限公司(以下称「首创国信」)	北京市	北京市	资产管理	人民币 100,000,000	人民币 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(29)	首创青旅置业(昆山)有限公司(以下称「首创青旅」)(iii)	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	不适用	人民币 300,000,000	不适用	不适用	-	51	不适用	不适用	-	51
(30)	海南奥特莱斯旅业开发有限公司(以下称「海南奥莱旅业」)	万宁市	万宁市	开发建设销售和物业管理	美元 9,000,000	美元 9,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(31)	首创奥宗(昆山)置业有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	人民币 300,000,000	人民币 300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(32)	沈阳首创新运置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发及销售	人民币 20,000,000	人民币 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(33)	大唐伟业投资有限公司	法国	法国	地产业务及其他	欧元 25,000,000	欧元 25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(34)	海南首创奥莱置业有限公司	万宁市	万宁市	房地产开发及销售	人民币 20,000,000	人民币 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(35)	北京金瑞财富投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(36)	首创东兴(昆山)房地产开发有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发及销售	人民币 300,000,000	人民币 300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(37)	天津同城置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(38)	北京众置鼎福房地产开发有限公司(以下称「北京众置鼎福」)	北京市	北京市	投资管理	人民币 100,000,000	人民币 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(39)	北京天城永泰置业有限公司(以下称「天城永泰」)(iv)	北京市	北京市	房地产开发及销售	不适用	人民币 2,246,290,000	不适用	不适用	-	62.5	不适用	不适用	-	62.5

四 企业合并及合并财务报表(续)

(一) 重要子公司情况(续)

3 通过出资和其他方式取得的子公司(续)

	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	注册资本 二零一五年十二月三十一日	注册资本 二零一四年十二月三十一日	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司持有股权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一五年十二月三十一日 间接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 直接 %	本公司表决权比例 二零一四年十二月三十一日 间接 %
(40)	北京天城永元置业有限公司(以下称「天城永元」)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 1,997,109,000	人民币 1,997,109,000	-	50	-	50	-	60	-	60
(41)	天津兴泰吉鑫置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(42)	青岛国信易诚投资有限公司(以下称「青岛国信易诚」)	青岛市	青岛市	投资管理	人民币 10,000,000	人民币 10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(43)	北京创瑞祥安置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 60,000,000	人民币 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(44)	上海松创置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	人民币 50,000,000	人民币 50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(45)	民生加银资管首创丽泽项目专项资产管理计划(以下称「专项资管计划」)(v)	北京市	北京市	投资管理	不适用	人民币 2,200,000,000	不适用	不适用	9	-	不适用	不适用	9	-
(46)	北京益凯优置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	人民币 20,000,000	人民币 20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(47)	上海首创正恒置业有限公司(以下称「上海正恒」)	上海市	上海市	房地产开发	人民币 10,000,000	人民币 10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(48)	北京贵佳茂置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	人民币 30,000,000	人民币 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(49)	天津兴泰吉鸿置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	人民币 30,000,000	人民币 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(50)	北京联创盛业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	人民币 10,000,000	人民币 10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(51)	成都首创正华置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发及销售	人民币 30,000,000	人民币 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(52)	上海首嘉置业有限公司(以下称「上海首嘉」)(vi)	上海市	上海市	房地产开发及销售	不适用	人民币 50,000,000	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100
(53)	北京创瑞华安置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 30,000,000	人民币 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

四 企业合并及合并财务报表(续)

(一) 重要子公司情况(续)

3 通过出资和其他方式取得的子公司(续)

					注册资本		本公司持有股权比例				本公司表决权比例			
							二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日		二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质及经营范围	二零一五年六月三十日	二零一四年十二月三十一日	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %	直接 %	间接 %
(54)	乐惠生活(北京)科技服务有限公司(以下称「乐惠生活」)	北京市	北京市	客户服务及物业管理	人民币 5,000,000	人民币 5,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(55)	北京旭嘉置业有限公司(vii)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(56)	天津兴泰吉盛置业有限公司(vii)	天津市	天津市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(57)	天津宏泰伟业房地产开发有限公司 (vii)	天津市	天津市	房地产开发及销售	人民币 30,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(58)	上海首青置业有限公司(vii)	上海市	上海市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(59)	上海首浦置业有限公司(vii)	上海市	上海市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(60)	北京天智盈置业有限公司(vii)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(61)	北京金亿丰置业有限公司(vii)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(62)	北京宝驰通置业有限公司(vii)	北京市	北京市	房地产开发及销售	人民币 5,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(63)	上海首潮投资有限公司(vii)	上海市	上海市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(64)	杭州首创奥特莱斯置业有限公司(vii)	杭州市	杭州市	房地产开发及物业管理	人民币 335,000,000	不适用	-	65.1	不适用	不适用	-	65.1	不适用	不适用
(65)	江西首创奥特莱斯置业有限公司(vii)	南昌市	南昌市	房地产开发及物业管理	人民币 313,500,000	不适用	-	65.1	不适用	不适用	-	65.1	不适用	不适用
(66)	南昌首信创盛置业有限公司(vii)	南昌市	南昌市	房地产开发及物业管理	人民币 145,500,000	不适用	-	65.1	不适用	不适用	-	65.1	不适用	不适用
(67)	上海首杨投资有限公司(vii)	上海市	上海市	房地产开发及销售	人民币 50,000,000	不适用	-	100	不适用	不适用	-	100	不适用	不适用
(68)	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司(vii)	武汉市	武汉市	房地产开发及物业管理	人民币 208,000,000	不适用	-	64.4	不适用	不适用	-	64.4	不适用	不适用

四　企业合并及合并财务报表(续)

(一)　重要子公司情况(续)

3　通过出资和其他方式取得的子公司(续)

(i)　本集团原持有中环鑫融100%股权，为本集团之子公司。于二零一五年十二月，本集团完成转让中环鑫融100%股权的交易，中环鑫融不再纳入合并范围内(附注四(三))。

(ii)　南京宁淳经工商行政管理局核准注销。

(iii)　本集团持有首创青旅51%的股权，原为本集团之子公司。本年本集团与合作方达成协议，共同决定首创青旅的重大决策。章程变更完成后，首创青旅成为本集团之合营企业，不再纳入合并范围内(附注四(三))。

(iv)　本集团原间接持有天城永泰62.5%权益，为本集团之子公司。于二零一五年十二月，本集团天城永泰12.5%股权转让予独立第三方华谦有限公司(以下称「华谦公司」)，根据公司章程，本集团与合作方共同控制天城永泰，天城永泰成为本集团持有50%股权的合营企业，不再纳入合并范围内(附注四(三))。

(v)　本集团原作为次级投资者持有专项资管计划9%的权益，根据专项资管计划的合同，本集团享有或承担专项资管计划大部分的收益或风险，因此本集团拥有专项资管计划的控制权。本集团不存在向该专项资管计划提供财务支持的义务和意图。于二零一五年十二月，该专项资管计划已清算，本集团作为次级投资者持有的权益投资已收回。

(vi)　于二零一五年，上海首嘉通过增资扩股方式引入第三方公司，增资扩股完成后，本集团持有其60%股权，根据公司章程，本集团与第三方公司共同控制该公司，故不再将其纳入合并范围内(附注四(三))。

(vii)　该类公司为本集团本年出资设立的子公司。

四　企业合并及合并财务报表(续)

(二)　存在重要少数股东权益的子公司(续)

1　因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司

	少数股东持股的比例	二零一五年度归属于少数股东的损益	二零一五年度向少数股东分配的股利	二零一五年十二月三十一日累计少数股东权益
天津新园	45%	1,710	4,500	335,995
天津新港	45%	(18,366)	–	189,930
成都驿都	45%	(19,664)	67,500	414,892
天城永泰(附注四(三))	37.5%	88,571	–	–
天城永元	50%	283,894	–	1,277,789
合计		336,145	72,000	2,218,606

(a)　上述子公司本年主要财务信息：

	二零一五年十二月三十一日财务状况					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津新园	963,195	166	963,361	216,706	–	216,706
天津新港	1,401,118	90	1,401,208	979,141	–	979,141
成都驿都	1,278,238	14,599	1,292,837	370,854	–	370,854
天城永元	206,818	3,110,473	3,317,291	71,873	689,840	761,713

	二零一四年十二月三十一日财务状况					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津新园	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
成都驿都	1,560,277	90	1,560,367	444,685	–	444,685
天城永泰	2,058,116	524,884	2,583,000	164,143	45,422	209,565
天城永元	6,892	2,088,565	2,095,457	107,667	–	107,667

上述信息为抵销集团内部交易前的金额。

四 企业合并及合并财务报表(续)

(二) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

1 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司(续):

(a) 上述子公司本年主要财务信息(续):

	二零一五年度经营成果				
	营业收入	利润/(亏损)总额	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
天津新园	97,943	5,065	3,799	3,799	13,348
天津新港	758,561	(40,813)	(40,813)	(40,813)	(135,525)
成都驿都	197,359	(58,264)	(43,698)	(43,698)	(47,132)
天城永泰	—	314,916	236,188	236,188	(958,563)
天城永元	—	757,050	567,788	567,788	(300,056)

	二零一四年度经营成果				
	营业收入	利润/(亏损)总额	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
天津新园	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)
成都驿都	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)

上述信息为抵销集团内部交易前的金额。

四 企业合并及合并财务报表(续)

(二) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

1 因普通股股权关系存在重要少数股东权益的子公司

(b) 上述子公司本年主要现金流量信息

二零一五年度现金流量

	经营活动现金流量	投资活动现金流量	筹资活动现金流量	年初现金及现金等价物余额	年末现金及现金等价物余额
天津新园	13,348	(107)	9,096	16,665	39,002
天津新港	(135,525)	—	(404,753)	1,613,337	1,073,059
成都驿都	(47,132)	—	—	77,959	30,827
天城永泰	(958,563)	(40)	960,183	4,725	不适用
天城永元	(300,056)	(18)	500,000	6,708	206,634

二零一四年度现金流量

	经营活动现金流量	投资活动现金流量	筹资活动现金流量	年初现金及现金等价物余额	年末现金及现金等价物余额
天津新园	(127,482)	(18)	102	144,063	16,665
天津新港	(3,163,872)	(163)	(134,416)	4,911,788	1,613,337
成都驿都	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

上述信息为抵销集团内部交易前的金额。

2 子公司对外发行的其他权益工具

	二零一五年度归属于少数股东的损益	二零一五年度向少数股东分配的股利	二零一五年十二月三十一日少数股东权益
子公司发行高级永续证券(a)	329,770	379,640	4,962,843
民生加银专项资管计划(b)	69,464	255,439	1,544,025
天地方中专项资管计划(c)	-	124,800	1,075,200
合计	399,234	759,879	7,582,068

四　企业合并及合并财务报表(续)

(二)　存在重要少数股东权益的子公司(续)

2　子公司对外发行的其他权益工具(续)

(a)　截至二零一五年十二月三十一日，Central Plaza累计发行850,000,000美元高级永续证券。该证券由本集团若干子公司提供担保，其中包括IFC。本集团合并层面并没有偿还本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该证券并不符合金融负债的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则被作为对少数股东利润分配的处理。

发行人Central Plaza可选择递延分红，递延次数不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，则不能递延分红。其中：

于二零一三年四月，Central Plaza发行价值为400,000,000美元，折合人民币2,506,000,000元的高级永续证券，年利率为8.375%，扣除相关费用及可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币2,333,945,000元；

于二零一四年十一月，Central Plaza根据中期票据及永续证券计划，发行450,000,000美元，折合人民币2,759,625,000元的高级永续证券，年利率7.125%，扣除相关费用后收到资金折合人民币2,728,222,000元，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币2,628,898,000元。

(b)　截至二零一五年十二月三十一日，民生加银资产管理公司(以下称「民生加银」)设立专项资管计划募集金额累计人民币5,240,000,000元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司或指定子公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，递延次数不受任何限制。

根据《投资协议》的相关条款，本集团并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则被作为对少数股东利润分配的处理。其中：

于二零一三年十二月，民生加银设立专项资管计划募集人民币2,200,000,000元。由于该专项资管计划为本集团子公司为筹资安排的特殊目的的实体，因此将其纳入合并范围。除本公司认购的次级份额外，该资管计划募集资金人民币2,010,000,000元，于合并层面确认为少数股东权益。于二零一五年十二月十六日，该资管计划已清算，所有份额均已清偿，本集团作为次级投资者持有的份额已收回。

四　企业合并及合并财务报表(续)

(二)　存在重要少数股东权益的子公司(续)

2　子公司对外发行的其他权益工具(续)

于二零一四年六月，民生加银财富增利专项资管计划募集人民币1,500,000,000元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币1,335,000,000元，于二零一五年十二月二十一日，本集团已偿还该专项资管计划本金，相应减少资本公积人民币165,000,000元。

于二零一四年十二月，民生加银成都项目专项资管计划募集人民币650,000,000元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币580,125,000元；

于二零一五年一月，民生加银天津项目专项资管计划募集人民币1,080,000,000元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币963,900,000元。

(c)　截至二零一五年十二月三十一日，北京天地方中资产管理有限公司(以下称「天地方中」)设立专项资管计划募集金额累计人民币1,200,000,000元。根据《投资协议》相关条款，筹集资金无固定还款期限；除本公司或指定子公司宣派分红外，可以选择递延分配收益，递延次数不受任何限制。

根据《投资协议》的相关条款，本集团并无偿还投资本金或支付任何分派利息的合约义务，因此该项投资符合权益工具的定义，在本集团合并层面确认为少数股东权益，若当宣派相关分红时则被作为对少数股东利润分配的处理。

于二零一五年一月，天地方中房山项目专项资管计划募集人民币1,200,000,000元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认少数股东权益人民币1,075,200,000元。

四 企业合并及合并财务报表(续)

(三) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

1 世佳化工

本集团原通过首创钜大间接持有世佳化工65.1%股权，世佳化工注册于中华人民共和国厦门市，主要业务为化工品制造及销售。于二零一五年一月，本集团将持有的世佳化工的全部股权转让给第三方公司。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	143,574
减：以前年度已收到的现金	(143,574)
处置收到的现金	-
减：世佳化工持有的现金和现金等价物	(61,051)
处置减少的现金净额	(61,051)

(ii) 处置世佳化工的净资产列示如下：

	处置日	二零一四年十二月三十一日
流动资产	119,646	119,646
非流动资产	73,097	73,097
流动负债	(46,088)	(46,088)
非流动负债	(3,081)	(3,081)
净资产	143,574	143,574

四 企业合并及合并财务报表(续)

(三) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

1 世佳化工(续)

(iii) 世佳化工从二零一五年一月一日至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	-
亏损总额	-
减：所得税费用	-
净亏损	-

(iv) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	143,574
减：世佳化工于处置日的净资产	(143,574)
处置产生的投资收益	-

2 上海首嘉

上海首嘉原为本集团持有的全资子公司，于二零一五年本集团与旭辉集团股份有限公司(以下称「旭辉集团」)签订合作开发协议，向上海首嘉进行增资。上述增资于二零一五年五月完成，其中本集团增资金额为人民币10,000,000元，此后本集团与旭辉集团分别持有上海首嘉60%及40%股权。根据新修订的公司章程，上海首嘉之重大经营决策需要双方一致通过，本集团不再能够对上海首嘉实施控制，上海首嘉成为本集团之合营企业。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	19,840
处置收到的现金	19,840
减：上海首嘉持有的现金和现金等价物	(15,707)
处置收到的现金净额	4,133

四 企业合并及合并财务报表(续)

(三) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

2 上海首嘉(续)

(ii) 处置上海首嘉的净资产列示如下：

	处置日	二零一四年十二月三十一日
流动资产	1,468,067	1,395,762
非流动资产	43	30
流动负债	(528,302)	(465,789)
非流动负债	(880,000)	(880,000)
净资产	59,808	50,003

(iii) 上海首嘉从二零一五年一月一日至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(195)
亏损总额	(195)
减：所得税费用	-
净亏损	(195)

(iv) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	19,840
处置日净资产的公允价值(附注五(10))	60,635
减：处置日股权的账面价值	(59,808)
处置产生的投资收益	20,667

3 首创青旅

首创青旅原为本集团持股51%的子公司。于二零一五年六月，本集团与合作方达成协议，共同决定首创青旅的重大决策。章程变更后，首创青旅之重大经营决策需要股东一致表决通过，本集团不再能够对首创青旅实施控制，首创青旅成为本集团之合营企业。

四 企业合并及合并财务报表(续)

(三) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

3 首创青旅(续)

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	-
处置收到的现金	-
减：首创青旅持有的现金和现金等价物	(105,205)
处置减少的现金净额	(105,205)

(ii) 处置首创青旅的净资产列示如下：

	处置日	二零一四年十二月三十一日
流动资产	998,346	1,007,252
非流动资产	79	113
流动负债	(644,104)	(546,374)
非流动负债	—	(120,000)
净资产	354,321	340,991

(iii) 首创青旅从二零一五年一月一日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	286,623
减：成本和费用	(234,183)
利润总额	52,440
减：所得税费用	(13,110)
净利润	39,330

(iv) 处置损益计算如下：

	金额
处置日51%首创青旅净资产的公允价值	232,946
减：处置日51%股权账面价值	(180,704)
处置产生的投资收益	52,242

四 企业合并及合并财务报表(续)

(三) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

4 天城永泰

本集团原间接持有天城永泰62.5%权益，其中12.5%权益通过持有Speed Plus Investment Limited.(以下称「Speed Plus」)25%股权间接持有，本集团之子公司首创朝阳持有天城永泰另外50%股权。于二零一五年十二月，本集团将其持有Speed Plus的25%股权转让予独立第三方华谦公司，同时连同Speed Plus持有的子公司股权和股东贷款，及其间接持有天城永泰的权益也相应转让，该交易完成后，本集团不再于Speed Plus及其子公司持有任何权益。根据公司章程，天城永泰不再为本集团之子公司，成为本集团持有50%股权的合营企业。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	448,635
减：尚未收到的转让款	(198,635)
处置收到的现金	250,000
减：天城永泰持有的现金和现金等价物	(6,305)
处置收到的现金净额	243,695

(ii) 处置天城永泰的净资产列示如下：

	处置日	二零一四年十二月三十一日
流动资产	3,150,269	2,058,116
非流动资产	795,348	524,884
流动负债	(211,165)	(164,143)
非流动负债	(1,124,829)	(45,422)
净资产	2,609,623	2,373,435

(iii) 天城永泰从二零一五年一月一日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(2,712)
利润总额	314,916
减：所得税费用	(78,728)
净利润	236,188

四 企业合并及合并财务报表(续)

(三) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

4 天城永泰(续)

(iv) 处置损益计算如下：

	金额
处置12.5%股权的对价	448,635
处置日剩余50%净资产的公允价值	1,700,505
减：处置日62.5%股权的账面价值	(1,631,014)
处置产生的投资收益	518,126

5 中环鑫融

本集团原持有中环鑫融 100%股权，为本集团之子公司，持有北京中环假日酒店物业，于二零一五年十二月，本集团与珠海横琴创元股权投资中心(有限合伙)(以下称「创元投资中心」)及北京创元汇资本管理有限公司(以下称「创元汇」)订立产权交易合同，对其出售持有中环鑫融的全部股权，对价为人民币 624,400,000 元，同时连同原持有对中环鑫融的股东贷款也一并转让，交易完成后，中环鑫融由创元汇及创元投资中心分别持有 0.1%和 99.9%的股权，不再为本集团之子公司。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	624,400
减：尚未收到的转让款	(73,850)
处置收到的现金	550,550
减：中环鑫融持有的现金和现金等价物	(27,361)
处置减少的现金净额	523,189

(ii) 处置中环鑫融的净资产列示如下：

	处置日	二零一四年 十二月三十一日
流动资产	47,744	680,750
非流动资产	359,552	375,884
流动负债	(510,145)	(527,583)
非流动负债	-	(603,000)
净资产	(102,849)	(73,949)

四　企业合并及合并财务报表(续)

(三)　出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

5　中环鑫融(续)

(iii)　中环鑫融从二零一五年一月一日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	88,552
减：成本和费用	(117,452)
亏损总额	(28,900)
减：所得税费用	-
净亏损	(28,900)

(iv)　处置损益计算如下：

	金额
处置价格	624,400
减：处置日100%股权账面价值	102,849
处置产生的投资收益	727,249

四　企业合并及合并财务报表(续)

(四)　与子公司少数股东权益的交易

1　西安新开

于二零一四年，本集团与首创钜大签订股权转让协议，拟转让西安新开100%股份给首创钜大。股权转让对价以本集团通过全资子公司以每股2.66元港币的价格认购首创钜大738,130,482股可转换优先股方式募集。二零一五年一月，西安新开股权转让协议及本公司认购首创钜大可转换优先股认购协议的先决条件已全部达成，本集团完成出售事项以及认购可转换优先股。

交易完成后，首创钜大合并净资产增加人民币1,774,549,000元，本集团持有首创钜大净资产比例由65.1%增加至92.56%。交易后，经重新计算的少数股东权益增加人民币93,689,000元，相应减少资本公积人民币93,689,000元，另外此次交易相关的直接费用冲减资本公积人民币31,662,000元。

2　民生加银专项资管计划

于二零一五年十二月，本集团共计偿还以前年度发行的民生加银专项资管计划人民币3,510,000,000元(附注四(二)2)。

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
库存现金	3,473	1,490
银行存款	17,578,403	13,761,295
其他货币资金	166,110	134,241
合计	17,747,986	13,897,026

于二零一五年十二月三十一日，银行存款中包括人民币1,732,758,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币3,064,686,000元)的预售监管资金、住户按揭贷款保证金、贷款抵押质押保证金，本集团将其分类至受限资金。

其中，于二零一五年十二月三十一日，本集团账面共有预售监管资金人民币958,213,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币478,360,000元)，根据内地部分地区(如北京、天津等地)相关监管机构颁布的预售资金监管办法的规定，新开盘商品房申请预售许可证时须开立预售资金监管账户，商品房预售资金全部存入商品房预售资金监管专用账户；开发商须根据工程进度申请领用受监管资金，预售资金须优先用于工程建设。

于二零一五年十二月三十一日，本集团账面共有人民币729,521,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币2,375,663,000元)为贷款抵押保证金。

于二零一五年十二月三十一日，其他货币资金人民币166,110,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币134,241,000元)为银行承兑汇票保证金存款，本集团将其分类至受限资金。

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
北京城建设计发展集团股份有限公司(以下称「北京城建设计」)(a) —香港上市公司	228,266	162,863

(a) 于二零一五年十二月三十一日，本集团持有香港上市公司北京城建设计普通股56,222,000股，占其已发行普通股股份总数的3.59%，所持股份账面价值为人民币228,266,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币162,863,000元)。

于资产负债表日，该资产公允价值为根据香港联合交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

(3) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应收账款	678,044	953,333
减：坏账准备	(7,000)	(7,000)
净额	671,044	946,333

本集团大部分销售以收取现金、预收款的方式进行，其余销售则根据合同约定的付款进度收取。

应收账款的账龄分析如下：

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

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

于二零一五年十二月三十一日，逾期但未发生减值损失的金额为人民币1,122,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,261,000元)，逾期但已发生减值损失的应收款项人民币7,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币7,000,000元)，账龄超过三年，对应减值损失金额为人民币7,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币7,000,000元)。

应收账款按类别分析如下：

	二零一五年十二月三十一日				二零一四年十二月三十一日			
	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %
单项金额重大并单独计提坏账准备	7,000	1	(7,000)	100	7,000	1	(7,000)	100
按组合计提坏账准备—应收第三方款项	671,044	99	-	-	946,333	99	-	-
合计	678,044	100	(7,000)	1	953,333	100	(7,000)	1

应收账款按类别分析如下：

客户类别	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
土地开发类客户(i)	636,858	733,004
房地产销售类客户	21,219	199,470
投资性物业类客户	8,068	5,541
其他	11,899	15,318
合计	678,044	953,333

(i) 该款项为应收天津市土地整理中心款项，为本集团与天津市土地整理中心共同合作位于武清区的一级开发项目产生。

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应收合营企业往来款(附注八(5)(d))	535,556	23,999
应收联营企业往来款(附注八(5)(d))	10,164	84,827
土地投标保证金及其他保证金	206,932	528,473
应收一级土地开发款(i)	63,147	9,752
处置子公司股权及债权转让款(ii)	813,365	20,503
应收联营企业股权转让款	17,511	17,511
代收代缴款项	184,923	151,752
其他	720,046	500,381
合计	2,551,644	1,337,198
减：坏账准备	(41,791)	(41,791)
净额	2,509,853	1,295,407

(i) 应收一级土地开发款为本集团应收北京市土地整理储备中心及天津市土地整理中心款项。

(ii) 于二零一五年十二月三十一日，本集团应收子公司股权及债权转让款人民币813,365,000元，主要为应收创元投资中心人民币546,229,000元、应收华谦公司人民币245,838,000元。

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	二零一五年十二月三十一日				二零一四年十二月三十一日			
	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %
一年以内	1,994,299	78	–	–	796,936	60	–	–
一到二年	80,253	3	–	–	365,842	27	–	–
二到三年	364,025	14	–	–	41,374	3	–	–
三年以上	113,067	5	(41,791)	37	133,046	10	(41,791)	31
合计	2,551,644	100	(41,791)	2	1,337,198	100	(41,791)	3

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下：

	二零一五年十二月三十一日				二零一四年十二月三十一日			
	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %
按组合计提坏账准备								
- 应收关联方款项	545,720	21	-	-	108,826	8	-	-
- 应收第三方款项	1,964,133	77	-	-	1,186,581	89	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	41,791	2	(41,791)	100	41,791	3	(41,791)	100
合计	2,551,644	100	(41,791)	2	1,337,198	100	(41,791)	3

(4) 预付款项

于二零一五年十二月三十一日，预付款项分析如下：

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
预付销售佣金	139,486	101,692
预付土地款、工程款及项目款	446,254	129,018
合计	585,740	230,710

预付账款按账龄分析如下：

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	金额	占总额比例 %	金额	占总额比例 %
一年以内	568,287	97	209,042	91
一年以上	17,453	3	21,668	9
合计	585,740	100	230,710	100

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 应收股利

	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年十二月三十一日
天津首创新明置业有限公司(以下称「天津新明」)	9,825	12,000	-	21,825

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	二零一五年十二月三十一日			二零一四年十二月三十一日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	48,608,821	(15,685)	48,593,136	42,376,968	(258,855)	42,118,113
开发产品	9,234,069	(144,496)	9,089,573	6,481,797	(49,539)	6,432,258
开发中土地	406,423	-	406,423	211,392	-	211,392
低值易耗品	16	-	16	6,349	-	6,349
合计	58,249,329	(160,181)	58,089,148	49,076,506	(308,394)	48,768,112

(b) 存货账面余额本年变动分析如下：

	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年十二月三十一日
成本				
开发成本	42,376,968	27,492,933	(21,261,080)	48,608,821
开发产品	6,481,797	15,968,311	(13,216,039)	9,234,069
开发中土地	211,392	195,031	-	406,423
低值易耗品	6,349	-	(6,333)	16
合计	49,076,506	43,656,275	(34,483,452)	58,249,329

(c) 存货跌价准备分析如下：

	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年转回	本年减少	二零一五年十二月三十一日
开发成本	258,855	15,685	-	(258,855)	15,685
开发产品	49,539	377,126	(3,865)	(278,304)	144,496
合计	308,394	392,811	(3,865)	(537,159)	160,181

五　合并财务报表项目附注(续)

(6)　存货(续)

二零一五年度，本集团确认为开发产品销售成本的存货成本为人民币12,937,735,000元(二零一四年度：人民币6,700,333,000元)。

于二零一五年十二月三十一日的开发成本中，包含借款费用资本化的金额人民币4,763,408,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币3,013,171,000元)。二零一五年度资本化率为7.88%(二零一四年度：7.68%)。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币198,061,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币968,902,000元)的房屋建筑物抵押给银行取得长期借款人民币432,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币521,900,000元)(附注五(28)(c))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币6,117,870,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币3,835,991,000元)的土地使用权抵押给银行取得长期借款人民币1,477,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币968,300,000元)(附注五(28)(c))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币2,090,151,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,264,801,000元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行取得长期借款人民币1,494,700,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,463,502,000元)(附注五(28)(c))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币7,245,878,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币4,247,508,000元)的土地使用权抵押给银行并由本公司为子公司提供担保取得长期借款人民币3,403,047,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币2,167,860,000元)(附注五(28)(d))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币1,005,351,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币756,513,000元)的房屋建筑物抵押给银行并由本公司为子公司提供担保取得长期借款人民币107,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币457,000,000元)(附注五(28)(d))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币5,929,972,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币3,717,374,000元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行并由本公司为子公司提供担保取得长期借款人民币3,936,400,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币3,182,100,000元)(附注五(28)(d))。

五　合并财务报表项目附注(续)

(6)　存货(续)

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币272,814,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币272,814,000元)的土地使用权及房屋建筑物抵押给银行并由本集团之子公司为本公司提供担保取得长期借款人民币210,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币310,000,000元)(附注五(28)(d))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币1,056,357,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,056,357,000元)的土地使用权抵押给银行并由首创集团为子公司提供担保取得长期借款人民币1,220,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,220,000,000元)(附注五(28)(d))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币377,343,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币583,427,000元)的土地使用权抵押，相应收益权质押给银行，并由本公司为子公司提供担保取得长期借款人民币100,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币540,000,000元)(附注五(28)(f))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币927,362,000元(二零一四年十二月三十一日：无)的土地使用权抵押，本集团之子公司股权作为质押，并由本公司为子公司提供担保取得长期借款人民币600,000,000元(二零一四年十二月三十一日：无)(附注五(28)(f))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团开发成本中有账面价值为人民币3,864,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,254,328,000元)的土地使用权作为抵押，并由本公司为子公司提供担保取得长期应付款人民币2,800,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币650,000,000元)(附注五(30))。

五　合并财务报表项目附注(续)

(7)　划分为持有待售的资产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
货币资金(a)	–	61,051
预付账款(a)	–	5,330
其他应收款(a)	–	3,566
存货(a)	–	44,725
固定资产(a)	–	43,937
无形资产(a)	–	9,242
应收账款(a)	–	4,975
长期待摊费用(a)	–	18,500
其他非流动资产(a)	–	1,417
长期股权投资(b)	9,921	9,921
合计	9,921	202,664

(a)　于二零一四年十二月，经董事会批准，本集团与第三方公司签订转让协议，处置本集团持有的世佳化工的全部股权。截至二零一四年十二月三十一日，交易尚未完成，上述将被转让的子公司中的资产符合持有待售条件，在资产负债表中单独列示。于二零一五年一月，该交易已完成(附注四(三))。

(b)　本集团就持有的海南大乐城开发控股有限公司(以下称「海南大乐城」)10%股权已签署股权转让协议，股权对价为人民币20,000,000元(附注五(25))。该10%股权未完成工商变更，故将其账面价值人民币9,921,000元作为划分为持有待售的资产核算。

(8)　其他流动资产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
预缴税金	2,173,581	1,819,354
其他	7,341	4,395
合计	2,180,922	1,823,749

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 可供出售金融资产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
可供出售权益工具		
–以公允价值计量(a)	16,444	13,420
–以成本计量(b)	70,000	50,000
减：减值准备	-	-
减：列示于其他流动资产的可供出售金融资产	-	-
合计	86,444	63,420

(a) 以公允价值计量的可供出售金融资产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
上市类的权益工具		
–中国内地	16,444	13,420

于二零一五年十二月三十一日，本集团持有的对中国内地上市公司阳光新业地产股份有限公司(以下称「阳光新业」)投资的账面价值为人民币16,444,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币13,420,000元)，阳光新业注册于中华人民共和国广西南宁市，主要业务为房地产开发、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等，本集团持有阳光新业普通股2,652,210股，占其已发行普通股股份总数的0.36%。

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 可供出售金融资产

(b) 以成本计量的可供出售金融资产主要为本集团持有的非上市股权投资，该投资没有活跃市场报价，其公允价值合理估计数的变动区间较大，且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定，因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置该投资的计划。

于二零一五年十二月三十一日，本集团持有国开思远(北京)投资基金有限公司(以下称「国开思远」) 0.99%股份，本集团对国开思远不存在重大影响，本集团在该基金的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值人民币50,000,000元。

于二零一五年十二月三十一日，本集团持有北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司(以下称「首创金服」) 10%股份，首创金服为本集团与本集团母公司及其部分子公司共同出资设立的公司，本集团对首创金服不存在重大影响或共同控制，本集团在首创金服的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值人民币20,000,000元。

本集团对上述被投资公司不具有重大影响，因此将其作为可供出售权益工具核算。

本集团不存在长期股权投资变现及收益收回的重大限制。

五　合并财务报表项目附注(续)

(10)　长期股权投资

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
合营企业		
一非上市公司(a)	4,514,379	1,464,960
联营企业		
一非上市公司(b)	1,001,187	986,275
小计	5,515,566	2,451,235
减：长期股权投资减值准备	–	–
净额	5,515,566	2,451,235

(a) 合营企业

对合营企业的长期股权投资：

	核算方法	投资成本	本年增减变动							持股比例	表决权比例	减值准备年末余额	本年计提减值准备
			二零一四年十二月三十一日	追加或减少投资	按权益法调整的损益	按权益法调整的其他综合收益	宣告分派利润	其他	二零一五年十二月三十一日	%	%		
沈阳吉天置业有限公司(以下称「沈阳吉天」)	权益法	美元 20,000,000	128,501	-	(14,082)	-	-	-	114,419	50	50	-	-
北京首创朝阳投资有限公司(以下称「朝阳投资」)(i)	权益法	不适用	4,090	(4,035)	(55)	-	-	-	-	不适用	不适用	-	-
北京万筑房地产开发有限责任公司(以下称「北京万筑」)(ii)	权益法	人民币 25,500,000	53,149	-	112,397	-	-	-	165,546	30	30	-	-
首创嘉铭新城镇投资发展有限公司(以下称「首创嘉铭」)	权益法	人民币 175,000,000	167,742	-	(870)	-	-	-	166,872	35	35	-	-
天津星利伯瑞国际学校(以下称「国际学校」)(iii)	权益法	人民币 4,500,000	-	1,000	(1,000)	-	-	-	-	45	40	-	-
天津通华强宇投资管理有限公司(以下称「通华强宇」)(iv)	权益法	人民币 4,000,000	8,742	-	(2,856)	-	-	-	5,886	40	40	-	-
珠海横琴基金管理公司(v)	权益法	人民币 4,000,000	3,932	-	(3,932)	-	-	-	-	40	40	-	-
珠海横琴光和城基金(v)(vi)	权益法	人民币 240,000,000	241,147	-	26,469	-	-	(819)	266,797	88.92	40	-	-
珠海横琴自住房基金(v)(vii)	权益法	人民币 81,000,00	80,864	-	15,197	-	-	(2,173)	93,888	82.65	40	-	-

五　合并财务报表项目附注(续)

(10)　长期股权投资(续)

(a)　合营企业(续)

	核算方法	投资成本	本年增减变动										
			二零一四年十二月三十一日	追加或减少投资	按权益法调整的损益	按权益法调整的其他综合收益	宣告分派利润	其他	二零一五年十二月三十一日	持股比例	表决权比例	减值准备年末余额	本年计提减值准备
										%	%		
珠海横琴瑞元嘉陵基金(v)(viii)	权益法	人民币 456,000,000	455,970	-	27,230	-	-	(226)	482,974	26.66	40	-	-
北京鑫金置业有限责任公司(以下称「鑫金置业」)(ix)	权益法	人民币 688,000,000	320,823	368,000	5,890	-	-	-	694,713	40	40	-	-
珠海横琴成都伟华基金(v)(x)	权益法	人民币 270,000,000	-	270,000	(850)	-	-	-	269,150	22.68	40	-	-
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司(以下称「中关村集成电路园」)(xi)	权益法	人民币 10,436,000	-	84,192	43	-	-	-	84,235	50	40	-	-
上海首置(附注四(三))	权益法	人民币 60,000,000	-	60,635	(3,365)	-	-	-	57,270	60	60	-	-
上海恒固房地产开发有限公司(以下称「上海恒固」)(xii)	权益法	人民币 95,200,000	-	95,200	(3,668)	-	-	-	91,532	28	25	-	-
上海松铭房地产开发有限公司(以下称「上海松铭」)(xiii)	权益法	人民币 67,200,000	-	67,200	(3,894)	-	-	-	63,306	28	25	-	-
北京同创金龙置业有限公司(以下称「同创金龙」)(xiv)	权益法	人民币 26,845,000	-	26,845	(1,248)	-	-	-	25,597	25	57.14	-	-
首创青旅(附注四(三))	权益法	人民币 182,677,000	-	232,946	10,576	-	(17,340)	-	226,182	51	57.14	-	-
天城永泰(附注四(三))	权益法	人民币 1,123,245,000	-	1,700,505	-	-	-	-	1,700,505	50	50	-	-
北京金龙永辉置业有限公司(以下称「金龙永辉」)(xv)	权益法	人民币 2,910,000	-	2,910	(912)	-	-	-	1,998	14.55	9.09	-	-
北京达成光远置业有限公司(以下称「达成光远」)(xvi)	权益法	人民币 2,500,000	-	2,500	(266)	-	-	-	2,234	12.5	7.69	-	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司(以下称「首万誉业」)(xvii)	权益法	人民币 1,275,000	-	1,275	-	-	-	-	1,275	51	66.67	-	-
成都首创瑞华置业有限公司(以下称「成都瑞华」)(xviii)	权益法	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-	-
创元投资中心(xix)	权益法	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40	-	-
合计			1,464,960	2,909,173	160,804	-	(17,340)	(3,218)	4,514,379			-	-

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

(i) 本集团原持有朝阳投资50%股权，但根据朝阳投资公司章程，本集团与其他股东共同控制朝阳投资的生产和经营决策，将其作为本集团之合营企业核算。于二零一五年七月，本集团收购朝阳投资40%股权并取得朝阳投资的控制权，不再作为合营企业核算。由于朝阳投资无实际经营业务，本集团将该交易作为购买资产处理。

(ii) 二零一二年六月，本集团通过增资取得北京万筑30%股权，但根据北京万筑公司章程，本集团与其他股东共同控制北京万筑的生产和经营决策，因此将其作为合营企业核算。

(iii) 国际学校因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的经营亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。二零一五年度未确认的投资损失为人民币2,530,000元(二零一四年度：人民币4,333,000元)，于二零一五年十二月三十一日，累计未确认的投资损失额为人民币6,863,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币4,333,000元)。

(iv) 本公司持有通华强宇40%股权，根据公司章程，通华强宇的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(v) 本集团持有珠海横琴基金管理公司40%股权，根据公司章程，珠海横琴基金管理公司的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

珠海横琴基金管理公司由于本年亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失的义务，因此在确认其发生的净亏损应有本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。2015年度未确认的投资损失为人民币5,419,000元，于2015年12月31日，累计未确认的投资损失为人民币5,419,000元。

截至二零一五年十二月三十一日，本集团出资四支房地产基金，均为珠海横琴基金管理公司作为普通合伙人发起设立的有限合伙企业，为本集团未纳入合并范围的结构化主体。基金主要从事房地产项目开发投资，预期存续期均为五年。基金的收益将来源于资金的利息收益、所持有房地产项目开发所产生的利润或转让其持有项目的股权收益。

根据合伙协议，基金成立后每年核算日及清算时有关的分配顺序如下：优先级有限合伙人可获得预期年化收益，中间级有限合伙人可获得预期固定收益，预期收益率约为10%；优先级有限合伙人最优先获得分配投资本金和预期固定收益，中间级有限合伙人的投资本金和预期固定收益劣后于优先级有限合伙人的投资本金和预期固定收益获得分配，次级有限合伙人的投资本金劣后于中间级有限合伙人的投资本金和预期固定收益获得分配，普通合伙人的投资本金劣后于次级有限合伙人的投资本金获得分配，最后，若仍有可分配超额收益，则按照合伙协议约定的比例向各级合伙人分配。

根据合伙协议，本集团与其他股东共同控制基金及所持房地产项目公司的投资和经营决策，因此将其作为合营企业核算。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

(vi) 本集团原持有珠海横琴光和城基金28.24%的中间级份额，该基金目前持有重庆首永置业有限公司(以下称「首永置业」)100%股权，总募集规模为850,000,000份，总金额为人民币850,000,000元。本集团在该基金的最大风险敞口为本集团所投资出资额在资产负债表日的账面价值人民币240,000,000元。2015年7月，珠海横琴光和城基金根据项目公司资金情况，支付了优先级有限合伙人的投资本金及固定收益，偿付后，本集团实际出资比例为88.92%，但依据合伙协议的相关规定，优先级合伙人仍按原合伙份额享有表决权利，并享有珠海横琴光和城基金超额收益分配权，因此本集团仍将其作为合营企业核算。

(vii) 本集团原持有珠海横琴自住房基金10%的中间级份额，该基金目前持有北京泰浩盛垣置业有限公司(以下称「泰浩盛垣」)100%股权，总募集规模为810,000,000份，总金额为人民币810,000,000元。本集团在该基金的最大风险敞口为本集团所投资出资额在资产负债表日的账面价值人民币81,000,000元。二零一五年十二月，珠海横琴自住房基金根据项目公司资金情况，支付了优先级有限伙人的投资本金及固定收益，偿付后，本集团实际出资比例为82.65%，但依据合伙协议的相关规定，优先级合伙人仍按原合伙份额享有表决权利，并享有珠海横琴自住房基金超额收益分配权，因此本集团仍将其作为合营企业核算。

(viii) 本集团认购珠海横琴瑞元嘉陵基金20.73%的中间级份额，该基金目前持有重庆首汇置业有限公司(以下称「首汇置业」)100%股权，总募集规模为2,200,000,000份，总金额为人民币2,200,000,000元。本集团在该基金的最大风险敞口为本集团所投资出资额在资产负债表日的账面价值人民币456,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日，该基金中优先级合伙人尚未完成全部出资，本集团该时点的实际出资比例为26.66%。

(ix) 本集团持有鎏金置业40%股权，鎏金置业为本集团与本集团母公司之子公司共同持有，但根据公司章程，鎏金置业的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。于二零一五年十二月，本集团与其他合作方共同决议对鎏金置业增资，本年度本集团按持股比例40%对鎏金置业新增出资人民币368,000,000元。

(x) 本集团认购尚在募集期的珠海横琴成都伟华基金22.5%的中间级份额，预计总募集规模为1,200,000,000份，总金额为人民币1,200,000,000元。本集团在该基金的最大风险敞口为本集团所投资出资额在资产负债表日的账面价值人民币270,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日，该基金中优先级合伙人尚未完成全部出资，本集团该时点的出资比例为22.68%。

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

(xi) 于本年，本集团与第三方公司签订增资扩股协议，认缴中关村集成电路园注册资本人民币500,000,000元，占其注册资本的50%。截至二零一五年十二月，本集团实际出资人民币10,436,000元，占中关村集成电路园实收资本的50%。此外根据增资扩股协议，本集团于本年偿还中关村集成电路设计园原股东贷款人民币913,500,000元，根据修订后的公司章程，本集团与其他股东共同控制中关村集成电路设计园的生产和经营决策，因此将其作为合营企业核算。

于投资时，本集团于中关村集成电路园享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额与投资初始成本的差额计入营业外收入(附注五(41))，同时调增长期股权投资成本。本集团与中关村集成电路园其他股东为共同达成北京精尖科技园区的发展战略，在被交易股权公允价值的基础上，结合双方各自对未来的经营策略协商确定此次交易价格，产生上述营业外收入。

(xii) 本集团持有上海恒固28%股权，根据公司章程，上海恒固的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(xiii) 本集团持有上海松铭28%股权，根据公司章程，上海松铭的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(xiv) 本集团持有同创金龙25%股权，根据公司章程，同创金龙的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(xv) 本集团持有金龙永辉14.55%股权，根据公司章程，金龙永辉的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(xvi) 本集团持有达成光远12.5%股权，根据公司章程，达成光远的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(xvii) 本集团持有首万誉业51%股权，但根据公司章程，首万誉业的相关活动必须经过本集团与其他股东一致同意后才能决策，因此将其作为合营企业核算。

(xviii) 成都瑞华为本集团合营公司通华强宇受托管理的企业，根据成都瑞华的公司章程，本集团持有成都瑞华40%表决权，与其他合作方共同控制成都瑞华的经营投资决策，因此将其作为合营企业核算。

(xix) 创元投资中心为由本集团合营企业通华强宇之子公司创元汇作为普通合伙人，通华强宇作为有限合伙人之一发起设立的有限合伙企业，按照合伙协议，本集团间接持有创元投资中心40%权益，与其他合作方共同控制创元投资中心的经营投资决策，因此将其作为合营企业核算。

五　合并财务报表项目附注(续)

(10)　长期股权投资(续)

(b)　联营企业

对联营企业的长期股权投资：

	核算方法	投资成本	二零一四年十二月三十一日	本年增减变动：追加或减少投资	按权益法调整的损益	按权益法调整的其他综合收益	宣告分派利润	其他	二零一五年十二月三十一日	持股比例 %	表决权比例 %	减值准备年末余额	本年计提减值准备
北京金网络置业投资顾问(以下称「金网络」)(i)	权益法	人民币 700,000	6,904	-	-	-	-	-	6,904	14	14	-	-
北京阳光苑商业投资有限公司(以下称「阳光苑」)	权益法	人民币 25,267,000	159,577	-	30,663	-	-	-	190,240	35	35	-	-
沈阳首创新贸置业有限公司(以下称「沈阳新贸」)	权益法	美元 27,750,000	260,181	-	3,107	-	-	(89)	263,199	30	30	-	-
天津首创新青置业有限公司(以下称「天津新青」)	权益法	美元 38,000,000	264,730	-	566	-	-	(35)	265,261	40	40	-	-
天津新明	权益法	美元 38,000,000	278,353	-	(5,646)	-	(12,000)	(406)	260,311	40	40	-	-
北京金融街国际酒店有限公司(以下称「金融街酒店」)(ii)	权益法	美元 3,384,000	-	-	-	-	-	-	-	59.5	34	-	-
北京奥莱创新商业管理有限公司(以下称「奥莱创新」)(iii)	权益法	人民币 3,500,000	601	-	(601)	-	-	-	-	38	38	-	-
青旅首创文化旅游(昆山)有限公司(以下称「首创青旅文化」)	权益法	人民币 4,900,000	15,919	-	(647)	-	-	-	15,272	49	49	-	-
Speed Plus(iv)	权益法	不适用	-	-	-	-	-	-	-	不适用	不适用	-	-
			986,275		27,442		(12,000)	(530)	1,001,187				

(i)　本公司对金网络董事会具有重大影响，而董事会负责决定该公司日常业务过程中的经营决策，故此公司被分类为联营企业。

(ii)　根据章程，本公司直接及间接持有金融街酒店59.5%的股权，享有34%的收益权，在董事会中占少数席位，而董事会负责决定该公司日常业务过程中的经营决策，故此公司被分类为联营企业。

金融街酒店因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零。二零一五年度未确认的投资损失为人民币15,359,000元(二零一四年度：人民币9,650,000元)，于二零一五年十二月三十一日，累计未确认的投资损失额为人民币67,162,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币51,803,000元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

(iii) 奥莱创新因本年亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面减记为零。

二零一五年度未确认的投资损失为人民币179,000元(二零一四年度：无)，于二零一五年十二月三十一日，累计未确认的投资损失额为人民币179,000元(二零一四年十二月三十一日：无)。

(iv) 于二零一五年，本集团将其持有的Speed Plus剩余股权转让予独立第三方华谦公司，交易完成后，本集团不再持有Speed Plus任何权益。于二零一五年股权交易日前，Speed Plus因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面值减记为零，累计未确认的投资损失随交易转出。

五　合并财务报表项目附注(续)

(11)　对合营企业和联营企业投资

(a)　重要合营企业和联营企业的基础信息

	企业类型	主要经营地	注册地	法人代表	业务性质	对集团活动是否具有战略性	注册资本	持股比例	表决权比例
合营企业-									
沈阳吉天	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	胡卫民	房地产开发及销售	是	美元 20,000,000	50%	50%
首创嘉铭	有限责任公司	北京市	北京市	胡卫民	土地一级开发销售	是	人民币 175,000,000	35%	35%
珠海横琴光和城基金	有限合伙企业	珠海市	珠海市	不适用	投资管理	是	人民币 850,000,000	88.92%	40%
珠海横琴自住房基金	有限合伙企业	珠海市	珠海市	不适用	投资管理	是	人民币 810,000,000	82.65%	40%
珠海瑞元嘉陵基金	有限合伙企业	珠海市	珠海市	不适用	投资管理	是	人民币 1,710,530,000	26.66%	40%
珠海横琴成都伟华基金	有限合伙企业	珠海市	珠海市	不适用	投资管理	是	人民币 1,190,600,000	22.68%	40%
婆金置业	有限责任公司	北京市	北京市	孙宝洁	土地一级开发及销售	是	人民币 800,000,000	40%	40%
中关村集成电路园	有限责任公司	北京市	北京市	苗军	房地产开发及销售	是	人民币 1,000,000,000	50%	40%
上海首嘉	有限责任公司	上海市	上海市	胡卫民	房地产开发及销售	是	人民币 100,000,000	60%	60%
首创青旅	有限责任公司	昆山市	昆山市	胡卫民	房地产开发及销售	是	人民币 300,000,000	51%	57.14%
天城永泰	有限责任公司	北京市	北京市	胡卫民	房地产开发及销售	是	人民币 2,246,490,000	50%	50%
联营企业-									
阳光苑	有限责任公司	北京市	北京市	杨宁	投资管理	否	人民币 72,190,000	35%	35%
沈阳新资	有限责任公司	沈阳市	沈阳市	曹越	房地产开发及销售	是	美元 92,500,000	30%	30%
天津新青	有限责任公司	天津市	天津市	秦怡	房地产开发及销售	是	美元 95,000,000	40%	40%
天津新明	有限责任公司	天津市	天津市	王维	房地产开发及销售	是	美元 95,000,000	40%	40%

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 对合营企业和联营企业投资(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	沈阳洁天		首创嘉格		珠海横琴光和城基金		珠海横琴自住房基金		珠海瑞元嘉陵基金		珠海横琴成耀韩华基金		鑫金置业		上海首嘉		中关村集成电子园		首创清旅		天城永泰	
	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
货币资金	16,606	7,846	31,601	126,682	64,046	297,620	128,606	484,580	247,561	354	151,202	不适用	2,261,716	821,727	122,275	不适用	65,037	不适用	85,434	不适用	6,305	不适用
其他流动资产	1,547,220	1,564,374	1,646,648	1,542,920	1,548,838	2,254,023	2,537,020	2,014,638	3,071,535	951,780	2,232,955	不适用	368,289	7,370	2,065,346	不适用	2,246,303	不适用	855,015	不适用	2,878,275	不适用
流动资产合计	1,563,826	1,572,220	1,678,249	1,669,602	1,612,884	2,551,643	2,665,626	2,499,218	3,319,096	952,134	2,384,157	不适用	2,630,005	829,097	2,187,621	不适用	2,311,340	不适用	940,449	不适用	2,884,580	不适用
非流动资产合计	19,047	9,752	6,161	5,350	84	133	5	408	50,115	20,000	953	不适用	2,428,036	594	1,977	不适用	621	不适用	45	不适用	1,786,003	不适用
资产合计	1,582,873	1,581,972	1,684,410	1,674,952	1,612,968	2,551,776	2,665,631	2,499,626	3,369,211	972,134	2,385,110	不适用	5,058,041	829,691	2,189,598	不适用	2,311,961	不适用	940,494	不适用	4,670,583	不适用
应付账款	52,555	24,545	–	–	212,819	193,191	100,503	28,679	65,502	–	–	不适用	–	–	4,690	不适用	–	不适用	65,781	不适用	200,048	不适用
其他负债	1,298,060	1,297,006	199,523	192,941	1,400,149	2,113,585	2,565,128	1,990,947	2,303,709	972,134	1,385,110	不适用	1,368,082	36,649	1,279,456	不适用	266,854	不适用	431,218	不适用	11,117	不适用
流动负债合计	1,350,615	1,321,551	199,523	192,941	1,612,968	2,306,776	2,665,631	2,019,626	2,369,211	972,134	1,385,110	不适用	1,368,082	36,649	1,284,148	不适用	266,854	不适用	496,999	不适用	211,165	不适用
非流动负债合计	–	–	1,003,364	998,000	–	245,000	–	480,000	1,000,000	–	1,000,000	不适用	2,344,192	–	810,000	不适用	1,876,637	不适用	–	不适用	1,058,407	不适用
负债合计	1,350,615	1,321,551	1,202,887	1,190,941	1,612,968	2,551,776	2,665,631	2,499,626	3,369,211	972,134	2,385,110	不适用	3,712,274	36,649	2,094,148	不适用	2,143,491	不适用	496,999	不适用	1,269,572	不适用
净资产	232,258	260,421	481,523	484,011	–	–	–	–	–	–	–	–	1,345,767	793,042	95,450	不适用	168,470	不适用	443,495	不适用	3,401,011	不适用
少数股东权益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	不适用	–	–	–	不适用	–	不适用	–	不适用	–	不适用
归属于母公司股东权益	232,258	260,421	481,523	484,011	–	–	–	–	–	–	–	不适用	1,345,767	793,042	95,450	不适用	168,470	不适用	443,495	不适用	3,401,011	不适用
本集团持股比例	50%	50%	35%	35%	88.92%	28.24%	82.65%	10%	26.66%	47%	22.68%	不适用	40%	40%	60%	不适用	50%	不适用	51%	不适用	50%	不适用
本集团所享有的权益份额(i)	116,129	130,211	168,534	169,404	267,616	236,502	96,061	80,864	483,200	455,970	269,150	不适用	691,107	317,217	57,270	不适用	84,235	不适用	226,182	不适用	1,700,505	不适用
调整事项(ii)	(1,710)	(1,710)	(1,662)	(1,662)	(819)	4,645	(2,173)	–	(226)	–	–	不适用	3,606	3,606	–	不适用	–	不适用	–	不适用	–	不适用
减值准备	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	不适用	–	–	–	不适用	–	不适用	–	不适用	–	不适用
长期股权投资	114,419	128,501	166,872	167,742	266,797	241,147	93,888	80,864	482,974	455,970	269,150	不适用	694,713	320,823	57,270	不适用	84,235	不适用	226,182	不适用	1,700,505	不适用

五　合并财务报表项目附注(续)

(11)　对合营企业和联营企业投资(续)

(b)　重要合营企业的主要财务信息(续)

	沈阳浩天		首创嘉裕		珠海横琴光和城基金		珠海横琴自住房基金		珠海瑞元嘉禧基金		珠海横琴成都伟华基金		基金置业		上海首嘉		中关村集成电路园		首创清波	
	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	处置日至二零一五年十二月三十一日止期间	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	处置日至二零一五年十二月三十一日止期间	二零一四年度
收入	130,424	8,784	-	-	898,033	-	-	-	-	-	-	不适用	68,841	-	-	不适用	-	不适用	156,913	不适用
折旧费用与摊销费用	(89)	(210)	(18)	(104)	(54)	(18)	(3)	-	(15)	-	(17)	不适用	-	-	(30)	不适用	(8)	不适用	(34)	不适用
利息收入	46	23	966	-	51,074	50,813	76,785	563	68,360	12	277	不适用	46,245	543	111	不适用	166	不适用	399	不适用
利息支出	(37)	(16)	-	-	(2)	- (3)	(117)	(193)	(40,689)	-	(38)	不适用	(23,552)	-	(35)	不适用	(3)	不适用	(78)	不适用
(亏损)/ 利润总额	(37,548)	(2,918)	(3,316)	(2,511)	67,988	49,475	63,404	(1,759)	18,456	64	(2,041)	不适用	19,642	2,746	(7,539)	不适用	(207)	不适用	26,971	不适用
所得税	9,384	727	829	628	(17,000)	(12,297)	(400)	400	(4,613)	-	560	不适用	(4,918)	(687)	1,931	不适用	293	不适用	(6,234)	不适用
净(亏损)/ 利润	(28,164)	(2,191)	(2,487)	(1,883)	50,988	37,078	63,004	(1,359)	13,843	64	(1,481)	不适用	14,724	2,059	(5,608)	不适用	86	不适用	20,737	不适用
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不适用	-	-	-	不适用	-	不适用	-	不适用
综合(亏损)/ 收益总额	(28,164)	(2,191)	(2,487)	(1,883)	50,988	37,078	63,004	(1,359)	13,843	64	(1,481)	不适用	14,724	2,059	(5,608)	不适用	86	不适用	20,737	不适用
本集团本年收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不适用	-	-	-	不适用	-	不适用	17,340	不适用

(i)　合营企业采用的会计政策与本集团相同。本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值的影响。

(ii)　调整事项包括本集团与合营企业之间的内部未实现交易的抵销。

五　合并财务报表项目附注(续)

(11)　对合营企业和联营企业投资(续)

(c)　重要联营企业的主要财务信息

	阳光苑		沈阳新资		天津新青		天津新明	
	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
货币资金	6,350	1,332	30,917	54,049	35,267	4,461	11,086	26,788
其他流动资产	372,300	383,539	1,327,239	1,396,959	637,786	688,146	753,822	900,161
流动资产合计	378,650	384,871	1,358,156	1,451,008	673,053	692,607	764,908	926,949
非流动资产合计	990,960	819,362	28	114	1	1	4,705	1
应付账款	50,615	15,554	32,340	221,504	7,977	19,185	11,824	41,702
其他负债	63,621	30,390	200,161	73,295	650	10,412	100,065	183,407
流动负债合计	114,236	45,944	232,501	294,799	8,627	29,597	111,889	225,109
非流动负债合计	710,243	700,769	238,000	279,000	-	-	-	-
净资产	545,131	457,520	887,683	877,323	664,427	663,011	657,725	701,841
本集团持股比例	35%	35%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
本集团所享有的权益份额(i)	190,795	160,132	266,304	263,197	265,770	265,204	263,090	280,736
调整事项(ii)	(555)	(555)	(3,105)	(3,016)	(509)	(474)	(2,779)	(2,373)
减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	190,240	159,577	263,199	260,181	265,261	264,730	260,311	278,363

	阳光苑		沈阳新资		天津新青		天津新明	
	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度	二零一五年度	二零一四年度
收入	48,953	50,721	61,945	676,277	21,322	123,143	104,729	237,150
折旧费用与摊销费用	(10,811)	(15,870)	(3)	(215)	-	(4)	-	-
利息收入	-	-	2,183	128	60	119	83	285
利息支出	(36,588)	(39,544)	(329)	(38)	(4)	(26)	(20)	(65)
利润/(亏损)总额	122,379	20,005	13,810	127,294	1,887	13,041	(18,821)	26,097
所得税	(34,770)	(7,270)	(3,452)	(31,824)	(472)	(3,260)	4,705	(6,524)
净利润/(亏损)	87,609	12,735	10,358	95,470	1,415	9,781	(14,116)	19,573
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	87,609	12,735	10,358	95,470	1,415	9,781	(14,116)	19,573
本集团本年收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 对合营企业和联营企业投资(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

(i) 联营企业采用的会计政策与本集团相同。本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值的影响。

(ii) 调整事项包括本集团与联营企业之间的内部未实现交易的抵销、减值准备及未确认的超额亏损。

#| (d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	二零一五年度	二零一四年度
合营企业：		
二零一五年十二月三十一日投资账面价值合计	357,374	69,913
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	89,970	162,053
其他综合收益(i)	–	–
综合收益总额	89,970	162,053
联营企业：		
二零一五年十二月三十一日投资账面价值合计	22,176	23,424
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(16,786)	(38,976)
其他综合收益(i)	–	–
综合亏损总额	(16,786)	(38,976)

(i) 合营及联营企业采用的会计政策与本集团相同。净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值的调整影响。

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 投资性房地产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
采用成本进行后续计量的投资性房地产(a)	1,643,492	3,574,184
采用公允价值进行后续计量的投资性房地产(b)	8,729,541	3,651,074
减：投资性房地产减值准备	–	–
合计	10,373,033	7,225,258

(a) 采用成本进行后续计量的投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
二零一四年十二月三十一日	588,207	3,029,786	3,617,993
本年购建	561,279	585,392	1,146,671
存货转入(i)	225,768	691,863	917,631
本年转入公允价值计量	(1,130,849)	(2,896,288)	(4,027,137)
二零一五年十二月三十一日	244,405	1,410,753	1,655,158
累计折旧、摊销			
二零一四年十二月三十一日	-	(43,809)	(43,809)
本年计提	-	(17,478)	(17,478)
本年转入公允价值计量	-	49,621	49,621
二零一五年十二月三十一日	-	(11,666)	(11,666)
减值准备			
二零一四年十二月三十一日	-	-	-
二零一五年十二月三十一日	-	-	-
净值			
二零一五年十二月三十一日	244,405	1,399,087	1,643,492
二零一四年十二月三十一日	588,207	2,985,977	3,574,184

(i) 于二零一五年度，本集团部分子公司通过董事会决议，将部分持有的开发成本转为长期持有经营租赁用途。投资性房地产的初始投资成本为转换日存货的原账面价值为人民币917,631,000元。

五　合并财务报表项目附注(续)

(12)　投资性房地产(续)

(a)　采用成本进行后续计量的投资性房地产(续)

于二零一五年十二月三十一日，本集团上述投资性房地产尚在建设中，且其公允价值无法可靠确定，但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠计量，故本集团暂时以成本计量该在建投资性房地产。

二零一五年度本集团将土地使用权摊销金额人民币17,478,000元予以资本化(二零一四年度：人民币7,562,000元)。

本集团无通过短期、中期抑或长期租赁契约持有的物业。

投资性房地产中，土地使用权按所在地区及年限分析如下：

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
位于中国内地		
十到五十年	1,399,087	2,985,977
五十年以上	–	–

五　合并财务报表项目附注(续)

(12)　投资性房地产(续)

(b)　采用公允价值进行后续计量的投资性房地产

	房屋及建筑物和土地使用权
成本	
二零一四年十二月三十一日	2,414,073
由采用成本模式计量转入(i)	3,977,516
本年增加	388,855
本年处置减少(ii)	(1,958)
处置子公司减少	(646,104)
二零一五年十二月三十一日	6,132,382
公允价值变动	
二零一四年十二月三十一日	1,237,001
公允价值变动损益(附注五(43))	1,505,054
处置子公司减少	(144,896)
二零一五年十二月三十一日	2,597,159
账面价值	
二零一五年十二月三十一日	8,729,541
二零一四年十二月三十一日	3,651,074

(i)　于二零一五年度，本集团之子公司部分投资性房地产根据项目开发进度，公允价值可以可靠计量，转至以公允价值进行后续计量。

(ii)　于二零一五年度本集团将部分投资性房地产出售，该部分投资性房地产原值为人民币1,958,000元。

于二零一五年十二月三十一日，本集团投资性房地产中有账面价值为人民币777,990,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,657,193,000元)的投资性房地产抵押给银行取得长期借款人民币809,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币570,000,000元)(附注五(28)(c))。

于二零一五年十二月三十一日，本集团有账面价值为人民币971,146,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币984,402,000元)的投资性房地产抵押给银行，并由本公司为子公司提供担保，取得长期借款人民币440,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币460,000,000元)(附注五(28)(d))。

五　合并财务报表项目附注(续)

(13)　固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
二零一四年十二月三十一日	690,408	61,470	55,127	807,005
本年增加	33,269	2,024	16,902	52,195
-购置	-	2,024	16,902	18,926
-存货转入	33,269	-	-	33,269
本年减少	(601,432)	(3,726)	(12,697)	(617,855)
-处置和报废	-	(3,456)	(1,901)	(5,357)
-处置子公司减少	(601,432)	(270)	(10,796)	(612,498)
二零一五年十二月三十一日	122,245	59,768	59,332	241,345
累计折旧				
二零一四年十二月三十一日	(281,674)	(44,342)	(41,524)	(367,540)
本年增加	(17,640)	(4,750)	(10,617)	(33,007)
-计提	(17,640)	(4,750)	(10,617)	(33,007)
本年减少	280,731	3,244	11,954	295,929
-处置及报废	-	3,052	1,495	4,547
-处置子公司减少	280,731	192	10,459	291,382
二零一五年十二月三十一日	(18,583)	(45,848)	(40,187)	(104,618)
减值准备				
二零一四年十二月三十一日	-	-	-	-
二零一五年十二月三十一日	-	-	-	-
账面价值				
二零一五年十二月三十一日	103,662	13,920	19,145	136,727
二零一四年十二月三十一日	408,734	17,128	13,603	439,465

五　合并财务报表项目附注(续)

(13)　固定资产(续)

二零一五年度计入营业成本及管理费用的折旧费用分别为人民币15,420,000元和人民币17,587,000元(二零一四年度：人民币17,761,000元和人民币21,436,000元)。

(14)　无形资产

	土地使用权
原价	
二零一四年十二月三十一日	52,283
本年增加	-
本年减少	(52,283)
处置子公司	(52,283)
二零一五年十二月三十一日	-
累计摊销	
二零一四年十二月三十一日	(12,722)
本年增加	(1,046)
计提	(1,046)
本年减少	13,768
处置子公司	13,768
二零一五年十二月三十一日	-
减值准备	
二零一四年十二月三十一日	-
二零一五年十二月三十一日	-
账面价值	
二零一五年十二月三十一日	-
二零一四年十二月三十一日	39,561

二零一五年度，无形资产的摊销金额为人民币1,046,000元(二零一四年度：人民币3,214,000元)，其中计入当期损益的金额为人民币1,046,000元(二零一四年度：人民币3,214,000元)。

土地使用权按所在地区及年限分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
位于中国内地		
10—50年	-	39,561

五　合并财务报表项目附注(续)

(15)　长期应收款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应收合营企业往来款(附注八(5)(b))	913,500	–
应收联营企业往来款(附注八(5)(b))	323,075	308,227
应收债权投资(a)	1,640,446	238,745
其他	–	15,052
小计	2,877,021	562,024
减：一年内到期的长期应收款	(593,030)	–
合计	2,283,991	562,024

(a)　该款项为本集团对澳大利亚房地产项目提供债权性澳元投资的本金及利息，本金折合人民币 1,494,676,000 元，年利率为 19%至 20%，本金将于二零一六年四月至二零一九年四月到期，到期还本付息。其中，折合人民币 593,030,000 元将于二零一六年十二月三十一日前收回，故重分类到一年内到期的长期应收款。

(16)　商誉

	二零一四年 十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年 十二月三十一日
商誉－ 首创钜大	172,137	–	–	172,137
减：减值准备	–	–	–	–
净额	172,137	–	–	172,137

上述商誉为二零一三年度收购首创钜大 65.1%股权产生，由于整合及开拓本集团及首创钜大境内外业务的融资平台的预期经济效应所致。该商誉可全部归属于首创钜大上市平台及所持有的业务。于二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，根据本集团对首创钜大资产组的可回收金额进行测算，上述商誉无需计提减值准备。其中，可收回金额基于首创钜大上市公司的市场价值确定。

五　合并财务报表项目附注(续)

(17)　衍生金融负债

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
衍生金融负债		
远期外汇合约-现金流量套期	55,601	3,452

为规避澳元债权投资(附注五(15)(a))的外汇风险，于二零一五年十二月三十一日，外汇合约账面金额为澳元 468,843,000 元(二零一四年十二月三十一日：澳元 73,780,000 元)。

(18)　资产减值准备

	二零一四年 十二月 三十一日	本年增加	本年减少 转回	本年减少 转销	二零一五年 十二月 三十一日
坏账准备	48,791	-	-	-	48,791
其中：					
应收账款坏账准备	7,000	-	-	-	7,000
其他应收款坏账准备	41,791	-	-	-	41,791
存货减值准备	308,394	133,956	(3,865)	(278,304)	160,181
持有待售资产减值准备	14,899	-	-	(14,899)	-
合计	372,084	133,956	(3,865)	(293,203)	208,972

五　合并财务报表项目附注(续)

(19)　短期借款

	币种	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民币	741,000	200,000
	港币	-	12,070
担保借款，其中：			
一保证(b)	人民币	200,000	179,000
一抵押	人民币	-	497,900
一质押(c)	人民币	470,000	2,100,000
	美元	224,029	211,105
一保证/抵押	人民币	-	760,000
一保证/质押(d)	人民币	1,370,000	400,000
一抵押/质押	人民币	-	400,000
一保证/抵押/质押	人民币	-	900,000
合计		3,005,029	5,660,075

(a)　信用借款

于二零一五年十二月三十一日，短期借款人民币 741,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 200,000,000 元)系由本公司取得的信用借款。

(b)　保证借款

于二零一五年十二月三十一日，短期借款人民币 200,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 179,000,000 元)系由本公司为子公司提供担保借入。

(c)　质押借款

于二零一五年十二月三十一日，短期借款人民币 470,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 2,100,000,000 元)系由银行存款存单作为质押借入。

于二零一五年十二月三十一日，短期借款美元折合人民币 224,029,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 211,105,000 元)系由本集团银行存款作为质押借入。

五　合并财务报表项目附注(续)

(19). 短期借款(续)

(d)　保证/质押

于二零一五年十二月三十一日，短期借款人民币 1,370,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 400,000,000 元)系由本集团子公司 100%股权质押并由本公司提供担保借入。

二零一五年十二月三十一日：短期借款的加权平均年利率为 8.37%(二零一四年十二月三十一日：10.50%)。

(20) 应付账款

应付账款按其入账日期的账龄分析如下：

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

(21) 预收款项

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
开发项目预售款(i)	12,678,775	11,606,650
酒店预收款	-	13,321
合计	12,678,775	11,619,971

(i)　开发项目预售款项主要为本集团部分房地产开发项目的预售房款，鉴于项目于期内尚未交付使用，未结转收入。

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应付短期薪酬(a)	195,815	207,097
应付设定提存计划(b)	3,479	2,698
合计	199,294	209,795

(a) 短期薪酬

	二零一四年 十二月 三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年 十二月 三十一日
工资、奖金、津贴和补贴	77,203	391,271	(387,561)	80,913
职工福利费	477	266	(743)	-
社会保险费	1,263	16,028	(15,830)	1,461
其中：医疗保险费	1,020	13,788	(13,610)	1,198
工伤保险费	99	1,299	(1,252)	146
生育保险费	144	941	(968)	117
住房公积金	877	17,773	(17,716)	934
工会经费和职工教育经费	7,342	4,512	(3,581)	8,273
利润分享计划(附注八(5)(l))	95,963	61,000	(86,000)	70,963
董事薪金	22,616	11,150	(810)	32,956
其他	1,356	1,581	(2,622)	315
合计	207,097	503,581	(514,863)	195,815

于二零一五年十二月三十一日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额预计将于二零一六年度全部发放。

(b) 设定提存计划

	二零一四年 十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年 十二月三十一日
基本养老保险	2,357	25,869	(25,205)	3,021
年金缴费	225	2,083	(2,043)	265
失业保险费	116	1,634	(1,557)	193
合计	2,698	29,586	(28,805)	3,479

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应交税费

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应交企业所得税	822,693	769,103
应交土地增值税	1,071,797	1,484,184
应交营业税	297,035	205,854
其他	43,090	23,450
合计	2,234,615	2,482,591

(24) 应付股利

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
新加坡紫阳	109,478	802,124
高级永续证券股利	70,235	98,422
民生加银专项资管计划	10,810	155,125
天地方中专项资管计划	7,280	-
合计	197,803	1,055,671

(25) 其他应付款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应付联营企业往来款(附注八(5)(e))	260,468	409,958
应付合营企业往来款(附注八(5)(e))	1,379,472	933,347
代收契税及维修基金	212,748	224,246
投标保证金	46,151	45,570
子公司少数股东贷款(i)(附注八(5)(e))	56,714	56,714
购房订金	103,681	54,038
应付日常经营往来款	516,579	263,933
预收股权转让款(ii)	20,000	163,574
其他	436,480	402,727
合计	3,032,293	2,554,107

(i) 子公司少数股东贷款为子公司成都新资从新加坡紫阳取得的借款，借款本金为人民币56,714,000元，该款项不计息，无固定还款期限，无担保无质押。

(ii) 该款项为处置海南大乐城10%股权预收的股权转让款(附注五(7)(b))。

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债

	币种	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
一年内到期的长期借款(附注五(28))	人民币	5,656,707	3,930,900
一年内到期的应付债券(附注五(29))	人民币	–	1,988,703
一年内到期的长期应付款(附注五(30))	人民币	1,100,000	–
合计		6,756,707	5,919,603

(27) 划分为持有待售的负债(附注五(7))

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
短期借款	–	40,000
应付账款	–	176
应交税费	–	3,116
递延所得税负债	–	3,081
其他应付款	–	2,796
合计	–	49,169

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期借款

	币种	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
信用借款(a)	人民币	3,987,000	597,000
担保借款，其中：			
一保证(b)	人民币	3,931,050	3,558,000
一抵押(c)	人民币	4,213,700	3,642,302
一保证/ 抵押(d)	人民币	9,316,447	8,529,960
一保证/ 质押(e)	人民币	1,115,000	795,000
一保证/ 抵押/ 质押(f)	人民币	700,000	540,000
一债权投资计划(g)	人民币	6,500,000	4,000,000
小计		29,763,197	21,662,262
减：一年内到期的长期借款，其中：			
信用借款(a)	人民币	(597,000)	–
担保借款，其中：			
一保证(b)	人民币	(1,760,000)	(850,000)
一抵押(c)	人民币	(458,200)	(1,134,800)
一保证/ 抵押(d)	人民币	(2,411,507)	(1,326,100)
一保证/ 质押(e)	人民币	(330,000)	(180,000)
一保证/ 抵押/ 质押(f)	人民币	(100,000)	(440,000)
小计		(5,656,707)	(3,930,900)
净额		24,106,490	17,731,362

于二零一五年十二月三十一日，长期借款包括：

(a) 信用借款

于二零一五年十二月三十一日，银行借款人民币3,987,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币597,000,000元)系由本公司取得的信用借款,利息每三个月支付一次。上述借款中，本金人民币597,000,000元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

五　合并财务报表项目附注(续)

(28)　长期借款(续)

(b)　保证借款

于二零一五年十二月三十一日，本集团保证借款共计人民币3,931,050,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币3,558,000,000元)。其中，人民币1,471,050,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,778,000,000元)系由本公司提供担保借入；人民币760,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币780,000,000元) 系由首创集团和本公司为子公司提供担保借入；人民币1,700,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,000,000,000元)系由首创集团为本公司提供担保借入。人民币3,726,500,000元的借款的利息三个月支付一次，人民币204,550,000元的借款的利息一个月支付一次。上述借款中，本金人民币1,760,000,000元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(c)　抵押借款

于二零一五年十二月三十一日，银行借款人民币1,477,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币968,300,000元)系以本集团开发成本中的土地使用权作为抵押借入(附注五(6))，利息每三个月支付一次。

于二零一五年十二月三十一日，银行借款人民币809,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币570,000,000元)系以本集团的投资性房地产中的土地使用权及房屋建筑物作为抵押(附注五(12))。上述借款中，本金人民币66,000,000元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

于二零一五年十二月三十一日，银行借款人民币432,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币521,900,000元)系以本集团开发成本中的房屋及建筑物作为抵押借入(附注五(6))，人民币140,000,000元借款的利息每三个月支付一次，人民币292,500,000元借款的利息每个月支付一次，本金应于二零二一年十月前分期偿还。上述借款中，本金人民币140,000,000元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

于二零一五年十二月三十一日，银行借款人民币1,494,700,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,463,502,000元)系以本集团开发成本中的土地使用权及房屋建筑物作为抵押借入(附注五(6))，其中，人民币1,134,500,000元借款的利息每三个月支付一次，人民币360,200,000元借款的利息每个月支付一次，本金应于二零二一年十月前分期偿还。上述借款中，本金人民币252,200,000元应于二零一六年十二月三十一日前分期偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期借款(续)

(d) 保证、抵押借款

于二零一五年十二月三十一日，本集团保证、抵押借款共计人民币9,316,447,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币8,529,960,000元)。其中，人民币3,936,400,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币3,182,100,000元)系由本公司为子公司提供担保，并由本集团开发成本中的土地使用权及房屋建筑物(附注五(6))作为抵押借入；人民币3,403,047,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币2,167,860,000元)系由本公司为子公司提供担保，并由本集团开发成本中的土地使用权(附注五(6))作为抵押借入；人民币107,000,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币457,000,000元)系由本公司为子公司提供担保，并由本集团开发成本中的房屋及建筑物(附注五(6))作为抵押借入；人民币440,000,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币460,000,000元)系由本公司为子公司提供担保，并由本集团投房中的土地使用权及房屋建筑物(附注五(12))作为抵押借入；人民币210,000,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币310,000,000元)系由本集团子公司为本公司提供担保，并由本集团开发成本中的土地使用权及房屋建筑物(附注五(6))作为抵押借入；人民币1,220,000,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币1,220,000,000元)系由首创集团为子公司提供担保，并由本集团开发成本中的土地使用权(附注五(6))作为抵押借入。其中，人民币900,000,000元借款的利息每六个月支付一次人民币6,956,940,000元借款的利息每三个月支付一次，人民币1,459,507,000元借款的利息每个月支付一次，所有本金应于二零一七年五月三十日前分期偿还。上述借款中，本金人民币2,411,507,000元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。

(e) 保证、质押借款

于二零一五年十二月三十一日，本集团保证、质押借款共折合人民币 1,115,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币 795,000,000 元)。其中，人民币 1,000,000,000元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币 650,000,000 元)系由本公司为子公司提供担保，并以本集团子公司之股权作为质押借入；人民币 57,500,000 元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币 72,500,000 元)系由本公司为子公司提供担保借入，人民币 57,500,000 元的借款(二零一四年十二月三十一日：人民币 72,500,000 元)系以本集团土地一级开发对应全部权益和收益作为质押借入，利息每三个月支付一次。上述借款中，本金人民币 330,000,000 元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款，其余本金应于二零二五年十二月三十一日前分期偿还。

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期借款(续)

(f) 保证、抵押、质押借款

于二零一五年十二月三十一日，本集团保证、抵押、质押借共计人民币 700,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 540,000,000 元)。其中，人民币 600,000,000 系由本公司为子公司提供担保，本集团开发成本中的土地使用权(附注五(6))作为抵押，并由本集团子公司之股权质押借入(二零一四年十二月三十一日：无)；人民币 100,000,000 元系由本公司为子公司提供担保，并由本集团开发成本中的土地使用权(附注五(6))作为抵押，开发项目全部收益及项目保险收益作为质押借入(二零一四年十二月三十一日：人民币 540,000,000 元)，利息每三个月支付一次。上述借款中，本金人民币 100,000,000 元应于二零一六年十二月三十一日前偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款，其余本金应于二零一七年二月前分期偿还。

(g) 债权投资计划

于二零一五年十二月三十一日，本集团债权投资计划借款人民币 6,500,000,000 元系由首创集团提供担保借入(二零一四年十二月三十一日：人民币 4,000,000,000 元)，利息每三个月支付一次，本金应于二零一九年十月前分期偿还。

二零一五年十二月三十一日，长期借款的加权平均年利率为7.40%(二零一四年十二月三十一日：7.41%)。

(29) 应付债券

	二零一四年十二月三十一日	本年发行	实际利率摊销	本年偿还	二零一五年十二月三十一日	其中：本年按面值计提利息
公司债券(a,b,c)	1,988,703	7,953,000	15,067	(2,000,000)	7,956,770	249,443
中期票据(d)	3,217,112	-	14,448	-	3,231,560	189,482
其他票据(e)	-	1,291,940	979	-	1,292,919	28,438
其中：						
一年内到期的应付债券(a)	(1,988,703)	不适用	不适用	不适用	-	不适用
合计	3,217,112	不适用	不适用	不适用	12,481,249	不适用

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行净额
20亿人民币债券	2,000,000	2012年11月29日	3年	1,966,049
20亿中期票据	2,000,000	2014年2月17日	3年	1,965,029
2.5亿中期票据	250,000	2014年2月17日	5年	245,627
10亿中期票据	1,000,000	2014年4月4日	2017年2月16日到期	1,002,261
30亿公司债券	3,000,000	2015年5月27日	5年	2,972,100
25亿私募债	2,500,000	2015年10月26日	3年	2,490,600
25亿私募债	2,500,000	2015年12月9日	3年	2,490,300
13亿票据	1,300,000	2015年7月30日	3年	1,291,940

(a) 于二零一二年十一月二十九日，本公司之全资子公司 Central Plaza 发行总额为人民币 2,000,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的债券金额为人民币 1,966,049,000 元，其中人民币 152,000,000 元为债券利息的保证金。该债券期限为 3 年，采用单利计息，固定年利率为 7.6%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。上述债券由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由首创置业提供维好协议。根据维好协议，本公司承诺协助 Central Plaza 在任何时候有偿付能力和持续经营，协助 Central Plaza 和 IFC 具有充裕资金流动性，确保其按照债券条款及条件及时支付就债券及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。该债券本金已于二零一五年十一月二十八日偿还。

(b) 于二零一五年五月二十日，本公司收到中国证监会《关于核准首创置业股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可[2015]896 号)，核准本公司向社会公开发行面值不超过人民币 30 亿元的境内公司债券。于二零一五年五月二十七日，本公司发行人民币 3,000,000,000 元公司债券，扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,972,100,000 元。该债券期限为五年，采用单利按年计息，固定年利率为 4.58%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

(c) 于二零一五年十月二十六日，本公司非公开发行人民币 2,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,490,600,000 元。该债券期限为三年，第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行年利率为 4.70%，采用单利计息，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

五　合并财务报表项目附注(续)

(29)　应付债券(续)

于二零一五年十二月九日，本公司非公开发行人民币 2,500,000,000 元的公司债券。扣除相关承销发行费用后，本公司实际收到债券净额为人民币 2,490,300,000 元。该债券期限为三年，采用单利计息，固定利率为 4.78%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

(d)　于二零一四年二月十日，本公司董事会宣告设立中期票据及永续证券计划。根据该计划，Central Plaza 可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券，本金上限为 1,000,000,000 美元(或以其他货币为单位的等值货币)。证券将于不同发行日期及按不同条款分批发行。中期票据由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由本公司提供维好协议。根据维好协议，本公司承诺协助 Central Plaza 在任何时候有偿付能力和持续经营，协助 Central Plaza 和 IFC 具有充裕资金流动性，确保其按照中期票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

于二零一四年二月十七日，Central Plaza 成功提取期限为 3 年的中期票据人民币 2,000,000,000 元，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的金额为人民币 1,965,029,000 元。该笔债券采用单利计息，固定年利率为 5.75%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

于二零一四年二月十七日 Central Plaza 成功提取期限为 5 年的中期票据人民币 250,000,000 元，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的金额为人民币 245,627,000 元。该中期票据期限为 5 年，采用单利计息，固定年利率为 6.875%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

于二零一四年四月四日成功提取票面值为人民币 1,000,000,000 元的中期票据，该中期票据于二零一七年二月十六日到期，扣除相关承销发行费用后，Central Plaza 实际收到的金额为人民币 1,002,261,000 元。该笔债券采用单利计息，固定年利率为 5.75%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

(e) 于二零一五年七月三十日，首创钜大之全资子公司 Rosy Capital Global Limited(以下称「Rosy Capital」)向专业及机构投资者提呈发售及发行票据人民币 1,300,000,000 元，扣除相关承销发行费用后，Rosy Capital 实际收到的金额为人民币 1,291,940,000 元。该票据期限为三年，采用单利计息，固定年利率为 5.25%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。该票据由首创钜大提供无条件、不可撤销担保，并由首创集团提供维好及流动资金契据及承诺股权购买协议。根据维好及流动资金契据，首创集团承诺协助 Rosy Capital 具有充裕资金流动性，确保其按照票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

(30) 长期应付款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
国投瑞银资本管理公司(以下称「国投瑞银」)(a)	4,200,000	-
平安信托有限责任公司(以下称「平安信托」) (b)	2,400,000	-
东海证券股份有限公司(以下称「东海证券」)(c)	-	880,000
中信信诚资产管理有限公司(以下称「中信信诚」)(d)	-	650,000
其他	8,075	-
减：一年内到期的长期应付款	(1,100,000)	-
合计	5,508,075	1,530,000

(a) 于二零一五年十二月三十一日，该款项为本集团应付国投瑞银的贷款本金。人民币3,800,000,000元系由本公司提供担保借入，期限为38个月，利率为7.3%，其中：人民币1,000,000,000元将于二零一六年七月到期，故重分类至一年内到期的非流动负债；人民币400,000,000元系由本集团开发成本中的土地使用权为抵押(附注五(6))，并由本公司为子公司提供担保取得，期限为2年，利率为9%，其中：人民币100,000,000元将于二零一六年五月到期，故重分类至一年内到期的非流动负债。

(b) 于二零一五年十二月三十一日，该项目为本集团应付平安信托的贷款本金人民币2,400,000,000元，期限为3年，利率为7%，由本集团开发成本中的土地使用权作为抵押，本公司提供担保借入(附注五(6))。

(c) 于二零一四年十二月三十一日，本集团将其对子公司上海正恒的债权转让给东海证券，该款项为应付东海证券的贷款本金，期限为2年，利率为9.3%，由本公司提供担保。于二零一五年十二月三十一日，本集团已偿还该款项。

(d) 于二零一四年十二月三十一日，该款项为本集团应付中信信诚的贷款本金，期限为3年，利率为10%，以本集团持有的子公司股权为质押，并由本公司提供担保取得，于二零一五年十二月，本集团已提前偿还该款项。

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 递延所得税资产和负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	10,078	40,314	10,078	40,314
预提工资及其他成本费用	89,721	358,884	65,420	261,680
累计亏损	407,611	1,630,442	166,931	667,722
抵销内部未实现利润	140,920	563,680	150,207	600,828
合计	648,330	2,593,320	392,636	1,570,544
其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额	126,356	505,424	130,799	523,196
预计于1年后转回的金额	521,974	2,087,896	261,837	1,047,348

于二零一五年十二月三十一日，本集团未对可抵扣亏损人民币1,639,022,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币1,291,109,000元)确认相关的递延所得税资产。上述可抵扣亏损之到期日分布如下：

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
二零一五年	–	55,147
二零一六年	11,004	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	481,060
二零二零年	631,456	–
合计	1,639,022	1,291,109

于二零一五年十二月三十一日，本集团未对资产减值损失人民币437,597,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币331,769,000元)确认相关的递延所得税资产。

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 递延所得税资产和负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
代扣代缴所得税	8,220	88,530	8,220	88,530
可供出售金融资产公允价值变动	2,696	10,783	1,940	7,759
非同一控制下企业合并	189,890	759,560	249,400	997,600
计入损益的投资性房地产公允价值变动	615,098	2,460,390	275,058	1,100,232
资本化利息	515,537	2,062,148	335,986	1,343,945
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动(附注五(47))	188,896	755,584	188,896	755,584
合计	1,520,337	6,136,995	1,059,500	4,293,650
其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额	268,900	1,075,598	317,352	1,269,408
预计于1年后转回的金额	1,251,437	5,061,397	742,148	3,024,242

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
递延所得税资产净额	469,401	302,854
递延所得税负债净额	1,341,408	969,718

五　合并财务报表项目附注

(32)　股本

	股数 (千股)	股本 (千元)
已发行及缴足股本： 于二零一五年十二月三十一日	3,027,960	3,027,960
已发行及缴足股本： 于二零一四年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960

于二零一五年十一月十一日，本公司完成向首创集团非公开定向增发，发行人民币普通股1,000,000,000股，每股发行价格为人民币3.08元，扣除发行费用人民币12,102,000元，实际取得资金人民币3,067,898,000元。上述资金于二零一五年十月二十二日到位，已经华安德会计师事务所有限公司予以验证并出具HAD-CV15-1006号验资报告。确认资本公积金约人民币2,067,898,000元(附注五(33))。

(33)　资本公积

	二零一四年 十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年 十二月三十一日
股本溢价(附注五(32)、附注四(四))	706,109	2,067,898	(290,351)	2,483,656

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一四年 十二月三十一日
股本溢价	832,450	96,387	(222,728)	706,109

五　合并财务报表项目附注(续)

(34)　盈余公积

	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年十二月三十一日
法定盈余公积金	360,628	134,522	-	495,150

	二零一三年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一四年十二月三十一日
法定盈余公积金	341,768	18,860	-	360,628

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。二零一五年度，本公司计提法定盈余公积人民币134,522,000元(二零一四年度：人民币18,860,000元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本，二零一五年度，本公司未计提任意盈余公积金(二零一四年度：无)。

(35)　未分配利润

	二零一五年度	二零一四年度
年末已提议但尚未派发的股利	605,592	506,990
当年提议派发的股利合计	506,990	446,151

根据二零一四年三月十四日股东大会决议，本公司向全体股东派发二零一三年现金股利，每股人民币0.22元，按已发行股份2,027,960,000股计算，派发现金股利共计人民币446,151,000元。

根据二零一五年三月三十一日股东大会决议，本公司向全体股东派发二零一四年现金股利，每股人民币0.25元，按已发行股份2,027,960,000股计算，派发现金股利共计人民币506,990,000元。

根据二零一六年三月十八日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.20元，按照已发行股份3,027,960,000股计算，共计人民币605,592,000元。该股利分配将在二零一六年四月二十九日举行的周年股东大会上经股东审批。

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本

	二零一五年度	二零一四年度
主营业务收入(a)	15,681,627	9,849,381
其他业务收入(b)	151,968	208,586
合计	15,833,595	10,057,967

	二零一五年度	二零一四年度
主营业务成本(a)	13,013,357	6,956,717
其他业务成本(b)	2,457	99,808
合计	13,015,814	7,056,525

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	二零一五年度		二零一四年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	15,421,910	12,937,735	9,132,544	6,700,333
咨询收入	25,904	–	62,116	–
土地开发	–	–	472,644	175,428
投资物业租赁收入	145,261	–	92,417	–
酒店经营	88,552	75,622	89,660	80,956
合计	15,681,627	13,013,357	9,849,381	6,956,717

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	二零一五年度		二零一四年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
投资性房地产销售	24,000	1,958	12,136	6,142
化工产品销售	–	–	109,491	93,452
其他业务	127,968	499	86,959	214
合计	151,968	2,457	208,586	99,808

五 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业税金及附加

	二零一五年度	二零一四年度
营业税	818,569	501,858
土地增值税	172,196	63,723
其他	117,493	79,828
合计	1,108,258	645,409

(38) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	二零一五年度	二零一四年度
工资、社保及福利(i)	328,446	257,868
行政办公费	85,424	80,184
税金	30,017	27,109
折旧与摊销	65,957	52,371
差旅招待费	25,879	25,036
中介服务费	85,802	61,409
核数费用	10,752	10,573
核数相关及非核数费用	2,732	2,914
营销及佣金费用	522,070	379,103
销售房地产项目的成本	12,827,121	6,796,208
与酒店业务相关的销售成本	60,202	41,633
化工产品销售成本	–	87,410
其他	47,099	53,411
合计	14,091,501	7,875,229

(i) 其中包含二零一五年度基本养老保险为人民币15,936,000元(二零一四年度：人民币16,185,000元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(39) 财务费用-净额

	二零一五年度	二零一四年度
利息支出	3,507,264	2,015,090
其中：银行借款	2,447,297	1,217,072
应付债券	497,857	411,139
其他负债	562,110	386,879
减：资本化利息支出	(3,062,277)	(1,878,702)
利息支出净额	444,987	136,388
利息收入	(464,405)	(307,050)
汇兑损益，净额	(44,030)	29,906
其他	23,854	7,419
净额	(39,594)	(133,337)

利息支出按银行借款及其他借款的偿还期分析如下：

	二零一五年度		二零一四年度	
	银行借款	其他借款	银行借款	其他借款
最后一期还款日在五年之内的借款	2,294,009	1,059,967	1,147,204	798,018
最后一期还款日在五年之后的借款	153,288	–	69,868	–
合计	2,447,297	1,059,967	1,217,072	798,018

(40) 资产减值损失

	二零一五年度	二零一四年度
计提存货跌价准备(附注五(6))	130,091	308,394
持有待售资产减值	–	14,899
合计	130,091	323,293

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 营业外收入

	二零一五年度	二零一四年度
合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	–	95,959
合营企业投资成本小于取得被购买股权公允价值份额的差额(附注五(10))	73,756	–
政府补助(a)	245,235	11,821
处置固定资产利得	285	677
其他	6,987	7,432
合计	326,263	115,889

(a) 政府补助明细如下：

	二零一五年度	二零一四年度
财政奖励及税收返还	241,342	8,483
朝阳文创基金拨款	3,690	–
财政补贴款	203	3,238
其他	–	100
合计	245,235	11,821

于二零一五年度及二零一四年度，本集团取得的政府补助均为与收益相关。

(42) 营业外支出

	二零一五年度	二零一四年度
违约金(i)	33,303	39,625
处置固定资产损失	113	–
捐赠支出	358	525
滞纳金	29,391	684
其他	508	4,150
合计	63,673	44,984

(i) 于二零一五年度，本集团之子公司因已售项目的房产证未能依据预售合同约定及时办理而预提违约金人民币29,146,000元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 公允价值变动收益

	二零一五年度	二零一四年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	65,403	(19,753)
衍生金融工具(i)	(17,838)	(3,264)
以公允价值进行后续计量的投资性房地产(附注五(12)(b))	1,505,054	351,867
实现销售转回相应公允价值变动损益	–	(42,707)
合计	1,552,619	286,143

(i) 该衍生工具为作为现金流量套期工具的远期外汇合约(附注五(17))，于二零一五年度，其公允价值变动损失中人民币2,530,000元(二零一四年度：人民币21,000元)属于套期无效的部分。

(44) 投资收益

	二零一五年度	二零一四年度
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额(附注五(10))	188,246	369,592
处置子公司投资收益(附注四(三))	1,318,284	622,763
分步实现企业合并原持股比例按公允价值调整产生的收益	–	189,807
处置联营、合营企业收益	–	20,000
出售可供出售金融资产收益	–	46,419
可供出售金融资产股利收益	2,390	2,104
终止投资损失	–	(9,364)
其他	3,714	439
合计	1,512,634	1,241,760

(45) 所得税费用

中国所得税是根据中国相关法律及法规计算，适用中国所得税率为25%(二零一四年度：25%)。

根据香港现行税率规定，香港地区的应课税溢利按照16.5%的税率计算利得税，除个别香港子公司有需要交纳的应课税溢利外，其他子公司并无香港课税溢利。

中国内地的非居民企业需根据中国相关法律及法规，按照5%－10%税率对应税股利收入及股权转让所得征收代扣代缴所得税。

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 所得税费用(续)

下表包含计入合并利润表之所得税费用金额：

	二零一五年度	二零一四年度
当期所得税	722,131	436,219
递延所得税	263,897	246,233
合计	986,028	682,452

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	二零一五年度	二零一四年度
利润总额	3,871,182	2,946,181
按适用税率25%计算的所得税	967,795	736,545
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	(47,061)	(92,398)
非应纳税收入	(183,467)	(71,968)
以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(57,099)	(83,092)
可以在税前列支的权益工具分红(i)	(10,643)	(63,710)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	157,864	120,265
当年未确认递延所得税资产的减值准备	26,457	80,823
当期代扣代缴所得税的影响	21,235	10,683
不得扣除的成本、费用和损失	29,680	15,671
被投资单位税率差异	–	29,633
补缴以前年度税款	90,123	–
较低企业所得税税率的影响	(8,856)	–
所得税费用	986,028	682,452

(i) 该金额为权益工具分红，于子公司单家层面作为费用列支，可在税前抵扣。

五　合并财务报表项目附注(续)

(46)　每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	二零一五年度	二零一四年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,977,736	1,689,741
本公司发行在外普通股的加权平均数(千股)	2,194,627	2,027,960
基本每股收益(人民币分每股)	90	83
其中：		
一持续经营基本每股收益(人民币分每股)	90	83

本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

五　合并财务报表项目附注(续)

(47)　其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			二零一五年度利润表中其他综合收益				
	二零一四年十二月三十一日	税后归属于母公司	二零一五年十二月三十一日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
以后不能重分类进损益的其他综合收益								
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	—	—	—	—	—	—	—	—
以后将重分类进损益的其他综合收益								
可供出售金融资产公允价值变动收益	5,819	2,268	8,087	3,024	—	(756)	2,268	—
因存货转入投资性房地产公允价值变动	566,688	—	566,688	—	—	—	—	—
衍生金融负债公允价值变动	(567)	(27,614)	(28,181)	(36,818)	—	9,204	(27,614)	—
外币报表折算差额	9,194	(18,247)	(9,053)	(18,247)	—	—	(18,247)	—
	581,134	(43,593)	537,541	(52,041)	—	8,448	(43,593)	—

五　合并财务报表项目附注(续)

(47)　其他综合收益(续)

	资产负债表中其他综合收益			二零一四年度利润表中其他综合收益				
	二零一三年十二月三十一日	税后归属于母公司	二零一四年十二月三十一日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益本年转出	减 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
以后不能重分类进损益的其他综合收益								
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	—	—	—	—	—	—	—	—
以后将重分类进损益的其他综合收益								
可供出售金融资产公允价值变动收益	43,530	(37,711)	5,819	(50,281)	—	12,570	(37,711)	—
因存货转入投资性房地产公允价值变动(a)	1,236,408	(669,720)	566,688	—	(892,960)	223,240	(669,720)	—
衍生金融负债公允价值变动	—	(567)	(567)	(757)	—	190	(567)	—
外币报表折算差额	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)	—

(a)　二零一四年度，本集团由于处置或出售部分物业，该部分物业原持有期间的评估增值计入的其他综合收益的部分，于处置日应转入当期损益共计人民币669,720,000元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	二零一五年度	二零一四年度
净利润	2,885,154	2,263,729
加：资产减值损失(附注五(40))	130,091	323,293
固定资产折旧(附注五(13))	33,007	39,197
无形资产摊销(附注五(14))	1,046	3,214
长期待摊费用的摊销	31,904	9,960
处置固定资产/无形资产和其他长期资产的收益	(172)	(677)
处置投资性房地产的收益	(22,042)	(5,994)
财务费用/(收入)	136,532	(27,779)
投资收益(附注五(44))	(1,512,634)	(1,241,760)
合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额(附注五(41))	-	(95,959)
合营企业投资成本小于取得被购买股权公允价值份额的差额(附注五(41))	(73,756)	-
递延所得税资产的(增加)/减少	(170,393)	26,227
递延所得税负债的增加	429,341	151,935
存货的增加	(12,127,620)	(15,715,279)
公允价值变动收益	(1,552,619)	(328,850)
受限制现金的增加	(501,018)	(204,205)
经营性应收项目的减少/(增加)	19,227	(773,757)
经营性应付项目的增加	3,291,031	3,134,556
经营活动产生的现金流量净额	(9,002,921)	(12,442,149)

(b) 现金净变动情况

	二零一五年度	二零一四年度
现金的年末余额	15,849,118	10,759,150
减：现金的年初余额	(10,759,150)	(10,487,655)
现金净增加额	5,089,968	271,495

五 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表附注(续)

(c) 现金

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
货币资金(附注五(1))	17,747,986	13,897,026
划分为持有待售的资产(附注五(7))	-	61,051
减：受到限制的存款	(1,898,868)	(3,198,927)
现金年末余额	15,849,118	10,759,150

(d) 收到其他与投资活动有关的现金

	二零一五年度	二零一四年度
收回一级土地开发垫付款及利息	513,545	2,743,098
收回秦皇岛置业资金往来及利息	-	154,009
预收处置世佳化工股权款(附注五(25))	-	143,574
收回关联方资金拆借本金及利息	1,294,112	-
其他	30,638	207,874
合计	1,838,295	3,248,555

(e) 支付其他与投资活动有关的现金

	二零一五年度	二零一四年度
支付一级开发投资款	545,695	-
支付债权投资款	1,279,769	238,745
支付关联方往来款	2,017,046	82,422
其他	-	10,052
合计	3,842,510	331,219

五 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表附注(续)

(f) 收到其他与筹资活动有关的现金

	二零一五年度	二零一四年度
子公司收到的债权转让筹资款(附注五(30))	-	1,530,000
收到关联方资金拆借款	75,689	-
子公司取得的其他长期债务筹资款(附注五(30))	6,608,075	-
合计	6,683,764	1,530,000

(g) 支付其他与筹资活动有关的现金

	二零一五年度	二零一四年度
子公司归还债权转让筹资款(附注五(30))	650,000	-
支付关联方资金拆借本金及利息	1,060,776	-
与少数股东交易费用	31,662	-
合计	1,742,438	-

(h) 处置子公司

二零一五年度，本集团处置子公司相关的现金流量情况参见附注四(三)。

六　在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

详见附注五(10)。

七　分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有六个报告分部，分别为：

- 北京分部，负责在北京地区进行房地产开发销售业务
- 天津分部，负责在天津地区进行房地产开发销售业务
- 成渝分部，负责在成渝地区进行房地产开发销售业务
- 其他分部，负责在其他地区进行房地产开发销售业务，主要包括本集团位于无锡、沈阳、西安、上海、江苏、湖州、万宁等地区的房地产开发销售业务
- 投资性房地产分部，负责各地进行投资性房地产运营业务
- 酒店分部，负责酒店业务并提供相应服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

七 分部信息(续)

(1) 二零一五年度及二零一五年十二月三十一日分部信息

	房地产开发销售业务								
	北京	天津	成渝	其他	投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,913,421	4,973,397	1,359,945	6,329,019	169,261	88,552	-	-	15,833,595
分部间交易收入	-	-	-	3,800	-	-	-	(3,800)	-
主营业务成本	(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
利息费用	(903,510)	(9,483)	(393)	(116,433)	(91,179)	(36,912)	(508,466)	1,221,389	(444,987)
对联营和合营企业的投资收益/(损失)	122,784	(6,080)	52,849	(11,970)	30,663	-	-	-	188,246
资产减值损失计提	(5,336)	(23,687)	(3,369)	(97,699)	-	-	-	-	(130,091)
折旧费和摊销费	(4,917)	(1,423)	(366)	(12,176)	(17,198)	(27,829)	(2,048)	-	(65,957)
利润/(亏损)总额	701,069	523,711	212,690	730,534	1,695,744	(28,900)	36,334	-	3,871,182
所得税费用	(45,184)	(157,451)	(55,033)	(160,037)	(486,905)	-	(81,418)	-	(986,028)
净利润/(亏损)	655,885	366,260	157,657	570,497	1,208,839	(28,900)	(45,084)	-	2,885,154
非流动资产(不包括金融资产和递延所得税资产)总额	1,269,459	749,027	945	191,366	10,373,033	-	1,263,819	(777,188)	13,070,461
资产总额	93,891,718	25,866,687	8,913,138	36,249,345	11,763,624	-	32,124,742	(107,027,856)	101,801,398
负债总额	(78,901,599)	(21,962,658)	(6,131,209)	(31,007,490)	(4,759,269)	-	(29,779,650)	94,377,049	(78,164,826)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	2,948,375	525,575	1,018,922	832,454	190,240	-	-	-	5,515,566
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	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业务多数位于中国。于二零一五年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

二零一五年十二月三十一日，本集团位于其他国家的非流动资产(不包含金融资产和递延所得税资产)为人民币 121,130,000 元。

七 分部信息(续)

(2) 二零一四年度及二零一四年十二月三十一日分部信息

	房地产开发销售业务								
	北京	天津	成渝	其他	投资性房地产	酒店业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,637,789	2,056,737	3,105,973	2,961,901	104,283	89,660	101,624	–	10,057,967
分部间交易收入	–	–	–	11,321	–	–	–	(11,321)	–
主营业务成本	(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
利息费用	(28,358)	(1,109)	(1,480)	(13,417)	(45,591)	(21,005)	(733,719)	708,291	(136,388)
对联营和合营企业的投资收益	254,033	1,779	–	9,741	4,457	–	99,582	–	369,592
资产减值损失计提	–	(244,326)	–	(64,068)	–	–	(14,899)	–	(323,293)
折旧费和摊销费	(8,281)	(1,040)	(347)	(3,032)	(8,808)	(25,766)	(5,097)	–	(52,371)
利润/(亏损)总额	1,095,704	471,749	478,539	507,988	434,338	(16,078)	3,764	(29,823)	2,946,181
所得税费用	(134,694)	(182,400)	(120,203)	(113,040)	(84,696)	–	(11,723)	(35,696)	(682,452)
净利润/(亏损)	961,010	289,349	358,336	394,948	349,642	(16,078)	(7,959)	(65,519)	2,263,729
非流动资产(不包括金融资产和递延所得税资产)总额	843,900	147,607	673	519,808	7,225,258	329,410	269,162	(818,137)	8,517,681
资产总额	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
负债总额	(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)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	1,343,962	–	–	559,013	159,577	–	388,683	–	2,451,235
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	3,294	2,232	148	–	3,756,019	162	4,919	–	3,766,774

于二零一四年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

二零一四年十二月三十一日，本集团位于其他国家的非流动资产(不包含金融资产和递延所得税资产)为人民币 7,568,000 元。

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
首创集团	中国北京市	基础设施、金融证券、工业科技、商业贸易和旅游酒店等

本公司的最终控制方为首创集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年十二月三十一日
首创集团	3,300,000	–	–	3,300,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	二零一五年十二月三十一日			二零一四年十二月三十一日		
	直接权益 %	间接权益 %	表决权比例 %	直接权益 %	间接权益 %	表决权比例 %
首创集团	54.47	–	54.47	32.01	–	32.01

二零一五年十一月，本公司对首创集团定向增发 10 亿股普通股，增发后首创集团对本公司的持股比例增加至 54.47%。

(2) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况见附注五(11)。

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

关联企业名称	与本集团的关系
新加坡紫阳	本公司之重要子公司的少数股东
Reco Yanshan	本公司之重要子公司的少数股东
首汇置业	本公司之合营企业的重要子公司
泰浩盛垣	本公司之合营企业的重要子公司
首永置业	本公司之合营企业的重要子公司
创元汇	本公司之合营企业的重要子公司
成都首创锦汇置业有限公司(以下称「成都锦汇」)	本公司之合营企业的重要子公司

(4) 关联交易

本公司董事会认为所有与关联方的交易均符合正常商业条款，关联交易定价是由本集团与关联方协商一致确定。

(a) 提供服务

	二零一五年度	二零一四年度
天津新明	–	5,000
西安新开	–	19,000
兴泰吉成	–	2,655
首汇置业	2,400	–
泰浩盛垣	9,549	–
首永置业	5,900	–
合计	17,849	26,655

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(b) 提供/(收到)资金

	二零一五年度	二零一四年度
首创嘉铭	62,565	(3,362)
金融街酒店	377	–
天津新明	126,120	(30,240)
天津新青	(66,410)	559,860
西安新开	-	(666,039)
沈阳新资	23,000	199,250
沈阳吉天	40,691	(26,691)
兴泰吉丰	-	(1,333,000)
兴泰吉成	-	1,292,646
金网络	51	(134)
湖州荣城	-	118,433
Speed Plus	-	18,313
国际学校	-	5,000
首创青旅文化	-	10,000
首永置业	5,900	122,873
泰浩盛垣	299,549	(289,552)
首汇置业	528,400	(540,092)
通华强宇	-	(31,433)
中关村集成电路园	988,064	-
上海恒固	(95,200)	-
同创金龙	54,650	-
上海首嘉	(75,689)	-
金龙永辉	116,820	-
达成光远	182,761	-
首创青旅	(48,000)	-
上海松铭	(67,200)	-
鎏金置业	(368,000)	-
合计	1,708,449	(594,168)

(c) 采购商品、接受劳务

	关联交易内容	二零一五年度	二零一四年度
金网络(i)	销售代理服务	84,066	126,001

(i) 本集团委托金网络为本集团一些项目的销售代理，按销售成交额的一定比例支付销售佣金。

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 本集团与关联方发生的资金占用费收入/(费用)

	二零一五年度	二零一四年度
首创青旅	18,347	–
金融街酒店	14,848	15,847
上海首嘉	31,379	–
秦皇岛置业(i)	–	13,803
成都瑞华	18,443	–
通华强宇	–	408
中关村集成电路园	41,302	–
泰浩盛垣	(14,778)	–
重庆首汇	(26,355)	–
合计	83,186	30,058

(i) 秦皇岛置业原为本集团联营公司之子公司，于二零一四年度，本集团处置了持有该联营公司的投资。

(e) 担保

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
首创集团为本公司	8,200,000	5,000,000
首创集团为子公司	1,220,000	1,220,000

本公司的母公司首创集团于二零一三年度为本公司向厦门国际信托有限公司借贷的人民币 1,000,000,000 元长期借款提供不可撤销连带责任保证担保，担保到期日为二零一八年三月。

本公司的母公司首创集团于二零一三年为本公司从中国人寿保险股份有限公司北京分公司借入的人民币 2,000,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为二零一八年十二月。

本公司的母公司首创集团于二零一四年度为本公司向人保投资控股有限公司借贷的 2,000,000,000 元提供不可撤销连带责任保证担保，担保到期日为二零一九年十月。

本公司的母公司首创集团于二零一四年为首创朝阳从平安银行深圳分行借入的人民币 1,220,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为二零二二年八月。

八　关联方关系及其交易(续)

(4)　关联交易(续)

(e)　担保(续)

本公司的母公司首创集团于二零一五年为本公司从泰康资产管理有限责任公司借贷的人民币 2,500,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为二零一八年八月。

本公司的母公司首创集团于二零一五年为本公司从平安信托有限责任公司借贷的人民币 700,000,000 元长期借款提供不可撤销的连带责任保证，担保到期日为二零一八年四月。

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
本公司为子公司	22,983,072	18,100,600
子公司为子公司	10,144,700	10,753,115
子公司为本公司	210,000	-

于二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，上述担保主要是本公司或子公司为本集团之短期借款(附注五(19))、长期借款(附注五(28))、应付债券(附注五(29))、长期应付款(附注五(30))及权益工具(附注四(二))提供的担保。

于二零一五年十二月三十一日，本集团之合营公司首创嘉铭取得长期借款人民币 1,200,000,000 元，其中人民币 600,000,000 元系由本集团提供担保借入，担保期限自 2015 年 12 月 22 日至 2018 年 12 月 22 日。

(f)　关键管理人员薪酬

	二零一五年度	二零一四年度
关键管理人员薪酬	39,186	32,341
其他	464	506
合计	39,650	32,847

(g)　于二零一五年，本集团将其持有中环鑫融的100%股权转让予创元投资中心及创元汇(附注四(三))。

(h)　于二零一五年，本集团与关联方对首创金服及鎏金置业的共同投资参见附注五(9)(b)及附注五(10)(ix)。

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 预付款项

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
金网络	41,112	35,378

(b) 长期应收款(附注五(15))

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
金融街酒店(i)	323,075	308,227
中关村集成电路园(ii)	913,500	–

(i) 于二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，该款项为本集团应收联营企业金融街酒店的本金及利息，相关往来款余额自二零一三年一月一日起按照银行同期贷款利率计息，无固定还款期，本集团预计一年内无法收回该款项，因此在长期应收款核算。

(ii) 于二零一五年十二月三十一日，该款项为本集团应收合营企业中关村集成电路园的贷款本金，相关往来款余额自提款日起按照固定年利率8.5%计息，将于二零一八年二月九日收回，因此在长期应收款核算。

(c) 应收股利

本集团应收股利请参见附注五(5)。

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(d) 其他应收款(附注五(3)(b))

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
泰浩盛垣	9,997	448
Speed Plus	–	18,313
金网络	164	104
朝阳投资	–	8,020
中关村集成电路园	115,866	–
首永置业	8,300	2,400
首创嘉铭	8,164	8,164
天津新青	–	66,410
国际学校	4,967	4,967
沈阳新资	10,000	–
同创金龙	54,650	–
上海首嘉	31,379	–
天城永泰	2,652	–
金龙永辉	116,820	–
达成光远	182,761	–
合计	545,720	108,826

上述应收关联方款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期。

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 其他应付款(附注五(25))

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
首创嘉铭	–	62,565
天津新明	260,370	386,490
沈阳新资	–	13,000
沈阳吉天	–	40,691
首创青旅文化	–	10,000
金融街酒店	–	377
泰浩盛垣(i)	14,778	290,000
首汇置业(ii)	38,047	540,092
金网络	99	90
天城永泰	720,557	–
上海首嘉	75,689	–
上海恒固	95,200	–
上海松铭	67,200	–
鎏金置业	368,000	–
新加坡紫阳	56,714	56,714
合计	1,696,654	1,400,019

(i) 于二零一四年度，本集团取得泰浩盛垣提供的资金拆借款人民币290,000,000元，年利率12%，无担保无质押，无固定还款期限。于二零一五年度，本集团已归还资金拆借款本金，剩余应付款项为尚未支付的利息。

(ii) 于二零一四年度，本集团取得首汇置业提供的资金拆借款人民币526,000,000元，年利率12%，无担保无质押，无固定还款期限。于二零一五年度，本集团已归还资金拆借款本金人民币514,308,000元，剩余应付款项中包含尚未支付的利息人民币26,355,000元。

除上述应付款项外，其余应付关联方款项均不计息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期。

(f) 应付账款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
金网络	15,806	20,616

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(g) 应付股利

本集团应付股利请参见附注五(24)。

(h) 应付关联方利息

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
新加坡紫阳	13,273	13,273

(i) 应付董事薪酬(附注五(22))

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
董事酬金	32,956	22,616

(j) 董事、监事及执行总裁薪酬

二零一五年度每位董事、监事的薪酬如下：

姓名	袍金	工资	其他福利	养老保险	住房公积金	长期激励基金计划	合计
王 灏(i)	–	225	–	–	–	–	225
王 灏(i)	345	–	–	–	–	–	345
唐 军(总裁)	–	3,610	478	75	26	9,838	14,027
张胜利	–	1,720	378	75	26	–	2,199
刘晓光(ii)	–	1,683	–	–	–	–	1,683
刘晓光(ii)	1,097	–	–	–	–	–	1,097
宋丰景	570	–	–	–	–	–	570
沈建平	570	–	–	–	–	–	570
吴育强	270	–	–	–	–	–	270
王 洪	270	–	–	–	–	–	270
李 旺	270	–	–	–	–	–	270
刘永政	170	–	–	–	–	–	170
范书斌	170	–	–	–	–	–	170
蒋和斌	–	678	120	75	26	157	1,056

(i) 该董事于二零一五年八月十日调任执行董事及董事长。

(ii) 该董事于二零一五年八月十日辞任董事长，担任非执行董事，并于二零一六年二月二十六日辞任。

八 关联方关系及其交易(续)

(j) 董事、监事及执行总裁薪酬(续)

二零一四年度每位董事、监事的薪酬如下：

姓名	袍金	工资	其他福利	养老保险	住房公积金	长期激励基金计划	合计
刘晓光	–	2,780	–	–	–	–	2,780
唐军(总裁)	–	3,610	475	67	24	4,840	9,016
张巨兴(i)	–	1,588	343	62	22	385	2,400
张胜利(执行董事)(ii)	–	132	31	6	2	–	171
张胜利(非执行董事)(ii)	526	–	–	–	–	–	526
王灏	570	–	–	–	–	–	570
沈建平	570	–	–	–	–	–	570
宋丰景(iii)	44	–	–	–	–	–	44
李兆杰(i)	249	–	–	–	–	–	249
吴育强	270	–	–	–	–	–	270
王洪	270	–	–	–	–	–	270
李旺(iii)	21	–	–	–	–	–	21
刘永政	170	–	–	–	–	–	170
范书斌	170	–	–	–	–	–	170
蒋和斌	–	678	116	67	24	207	1,092

(i) 该董事于二零一四年十二月四日退任。

(ii) 该董事于二零一四年十二月五日由非执行董事调任为执行董事。

(iii) 该董事于二零一四年十二月五日委任。

(k) 薪酬最高的前五位人士

二零一五年度本集团薪酬最高的前五位中包括2位董事(二零一四年度：2位董事)，其薪酬已反映在上表中；其他3位(二零一四年度：3位)的薪酬合计金额列示如下：

	二零一五年度	二零一四年度
基本工资、奖金、基本养老保险、长期激励计划及其他补贴	14,899	10,447

	人数	
	二零一五年度	二零一四年度
薪酬范围：		
人民币0元 - 3,000,000元	–	–
人民币3,000,001元 - 4,000,000元	1	3
人民币4,000,001元 - 6,000,000元	2	–

上述酬金中包含长期激励基金。

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(l) 长期激励基金计划

于二零零七年九月二十七日召开的临时股东大会批准本公司采纳《长期激励基金计划》，公司分别于二零零九年九月二十五日召开的临时股东大会及于二零一四年三月十四日召开的二零一三年度股东大会批准公司修订《长期激励基金计划》，（以下合称「激励计划」）。按照激励计划，本公司于二零一五年度计提管理层激励基金人民币61,000,000元（二零一四年度：人民币50,000,000元）。激励基金分配按照激励计划执行，即本公司董事会和监事会成员的激励基金分配额度为激励基金总额的10%；本公司高级管理人员、核心管理和技术骨干的激励基金分配额度为激励基金总额的90%，其中，高级管理人员的分配额度为激励基金总额的60%。

九 承诺事项

(1) 资本承诺

(a) 以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的支出承诺：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
已批准未签约	21,317,295	27,047,391
已签约未支付	14,631,019	11,666,102

(b) 以下为本集团在合营企业自身的资本性支出承诺中所占的份额：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
已批准未签约	3,572,374	1,046,753
已签约未支付	1,868,776	677,322

九 承诺事项(续)

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
一年以内	7,060	9,675
一至二年	2,498	9,764
二至三年	1,032	4,547
合计	10,590	23,986

(3) 对外投资承诺事项

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
中关村集成电路园	490,000	-
湘江欢乐城欢乐天街项目	83,300	-

十　财务担保

本集团已就若干物业单位购买方安排银行融资，并对该等购买方的还款责任提供担保。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于二零一五年十二月三十一日，未清偿担保金额为人民币6,902,006,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币6,528,320,000元)。

于二零一五年十二月三十一日，除本公司或子公司对本集团及合联营企业之短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款及权益工具提供的担保(附注八(4)(e))外，本集团不存在其他重大对外担保。本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

十一　金融工具及其风险

本集团的活动使其承受着多种财务风险：市场风险(包括外汇风险、利率风险及其他价格风险)、信用风险和流动风险。本集团的整体风险管理计划专注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务报表的潜在不利影响。

十一 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、港币和澳元)，以及境外经营净投资存在外汇风险。本集团总部负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约等方式来达到规避外汇风险的目的。

本集团持有若干境外经营投资，该资产价值承受外币折算风险。本集团总部负责监控境外投资的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	二零一五年十二月三十一日				
	美元项目	港币项目	澳元项目	欧元项目	合计
货币资金	25,367	498,964	5,219	25,143	554,693
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	228,266	–	–	228,266
长期应收款	–	–	1,640,446	–	1,640,446
短期借款	224,030	–	–	–	224,030
应付利息	38,649	–	–	–	38,649

	二零一四年十二月三十一日				
	美元项目	港币项目	澳元项目	欧元项目	合计
货币资金	773,842	320,831	3,303	35,902	1,133,878
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	162,863	–	–	162,863
长期应收款	–	–	238,745	–	238,745
短期借款	211,106	12,070	–	–	223,176
应付利息	3,860	37	–	–	3,897

十一 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于二零一五年十二月三十一日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值5%，其他因素保持不变，则本集增加或减少净利润约人民币8,899,000元(二零一四年十二月三十一日：减少或增加约人民币20,958,000元)。

于二零一五年十二月三十一日，对于本集团港币金融资产和港币金融负债，如果人民币对港币升值或贬值5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约人民币27,271,000元(二零一四年十二月三十一日：减少或增加约人民币17,685,000元)。

于二零一五年十二月三十一日，对于本集团各类澳元金融资产，由于本集团澳元债权性投资已通过远期合约规避外汇风险(附注五(17))，如果人民币对澳元升值或贬值5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约人民币195,000元(二零一四年十二月三十一日：减少或增加净利润约人民币223,000元)。

于二零一五年十二月三十一日，对于本集团各类欧元金融资产，如果人民币对欧元升值或贬值5%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约人民币943,000元(二零一四年十二月三十一日：减少或增加净利润约人民币1,346,000元)。

十一 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于二零一五年十二月三十一日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额共计人民币8,219,747,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币10,263,162,000元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

于二零一五年十二月三十一日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降零点五个百分点，而其他因素保持不变，本集团的银行借款利息支出会增加或减少约人民币41,099,000元(二零一四年十二月三十一日：约人民币51,316,000元)。

(c) 价格风险

本集团因将部分证券投资划分为可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产而承受价格风险。管理层监控市场状况及证券投资的价格波动，由于可供出售金融资产的成本较低，故其价格风险较低。

十一 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款(附注五(1))、应收账款(附注五(3)(a))和其他应收款(附注五(3)(b))等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款、其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团已对购买某些物业单位安排银行融资，并对购买者的偿还义务提供担保(附注十)。假若购买者在担保期间拖欠应支付的按揭抵押还款，银行按揭抵押贷款需要本集团偿还尚未偿还的金额，以相应的银行贷款和应计利息金额为限。在如此情况下，本集团有权利将该物业出售于银行用于抵偿本集团应付之金额。因此，本公司管理层认为本集团的信贷风险已极大减小。

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	二零一五年十二月三十一日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融负债-					
短期借款	3,142,275	-	-	-	3,142,275
应付款项	9,599,780	-	-	-	9,599,780
应付债券	628,863	480,136	13,076,516	-	14,185,515
长期借款	1,732,572	13,438,312	11,273,346	2,075,229	28,519,459
一年内到期非流动负债	7,090,473	-	-	-	7,090,473
长期应付款	400,000	2,111,368	4,008,820	-	6,520,188
合计	22,593,963	16,029,816	28,358,682	2,075,229	69,057,690

于资产负债表日，本集团衍生金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

(a) 于二零一六年九月七日支付澳元21,700,000元，并收到人民币111,260,000元。

(b) 于二零一八年一月三十一日支付澳元52,080,000元，并收到人民币264,306,000元。

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	二零一四年十二月三十一日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融负债-					
短期借款	5,868,652	–	–	–	5,868,652
应付款项	7,873,182	–	–	–	7,873,182
应付债券	187,755	187,755	3,276,181	–	3,651,691
长期借款	1,063,097	8,302,615	9,735,450	2,454,457	21,555,619
一年内到期非流动负债	6,230,330	–	–	–	6,230,330
长期应付款	146,840	1,025,722	676,712	–	1,849,274
合计	21,369,856	9,516,092	13,688,343	2,454,457	47,028,748

借款债券偿还期分析如下：

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	借款	债券	借款	债券
最后一期还款日在五年之内的借款及债券	37,570,801	12,481,249	26,769,837	5,205,815
最后一期还款日在五年之后的借款及债券	1,805,500	–	2,082,500	–
合计	39,376,301	12,481,249	28,852,337	5,205,815

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证或其他权证，并办妥房产抵押登记手续后解除。于二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额参见附注十。

十二 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层级，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层级决定：

第一层级： 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层级： 除第一层级输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层级： 相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)

于二零一五年十二月三十一日，持续的以公允价值计量的资产及负债按上述三个层级列示如下：

	第一层级	第二层级	第三层级	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—				
交易性金融资产	228,266	-	-	228,266
可供出售金融资产—				
可供出售权益工具	16,444	-	-	16,444
金融资产合计	244,710	-	-	244,710
非金融资产				
投资性房地产—				
华北地区	-	-	6,213,541	6,213,541
华中地区	-	-	1,508,000	1,508,000
华南地区	-	-	1,008,000	1,008,000
非金融资产合计	-	-	8,729,541	8,729,541
衍生金融负债	-	(55,601)	-	(55,601)
合计	244,710	(55,601)	8,729,541	8,918,650

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

于二零一四年十二月三十一日，持续的以公允价值计量的资产及负债按上述三个层级列示如下：

	第一层级	第二层级	第三层级	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—				
交易性金融资产	162,863	–	–	162,863
可供出售金融资产—				
可供出售权益工具	13,420	–	–	13,420
金融资产合计	176,283	–	–	176,283
非金融资产				
投资性房地产—				
华北地区	–	–	2,147,374	2,147,374
华中地区	–	–	923,000	923,000
华南地区	–	–	580,700	580,700
非金融资产合计	–	–	3,651,074	3,651,074
衍生金融负债	–	(3,452)	–	(3,452)
合计	176,283	(3,452)	3,651,074	3,823,905

本集团以导致各层级之间转换的事项发生日为确认各层级之间转换的时点。本年无第一层级，第二层级与第三层级间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型。所使用的输入值主要包括市场租金和折现率等。

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

上述第三层级资产变动如下：

	投资性房地产			
	华北地区	华中地区	华南地区	合计
二零一五年一月一日	2,147,374	923,000	580,700	3,651,074
购买	365,431	21,703	1,721	388,855
出售	(1,958)	–	–	(1,958)
成本计量的投资房地产转入	3,290,604	402,389	284,523	3,977,516
计入损益的利得	1,203,090	160,908	141,056	1,505,054
处置子公司减少	(791,000)	–	–	(791,000)
二零一五年十二月三十一日	6,213,541	1,508,000	1,008,000	8,729,541
计入当期损益的已实现利得或损失				
一投资收益	–	–	–	–
一其他业务收入(附注五(36))	24,000	–	–	24,000
计入当期损益的未实现利得或损失				
一公允价值变动收益	1,203,090	160,908	141,056	1,505,054

	投资性房地产			
	华北地区	华中地区	华南地区	合计
二零一四年一月一日	1,957,918	516,000	490,000	2,963,918
购买	–	–	24,087	24,087
出售	(9,544)	–	–	(9,544)
成本计量的投资性房地产转入	–	320,746	–	320,746
计入损益的利得	199,000	86,254	66,613	351,867
二零一四年十二月三十一日	2,147,374	923,000	580,700	3,651,074
计入当期损益的已实现利得或损失				
一投资收益	–	–	–	–
一其他业务收入(附注五(36))	12,136	–	–	12,136
计入当期损益的未实现利得或损失				
一公允价值变动收益	199,000	86,254	66,613	351,867

计入损益的利得计入利润表中的公允价值变动收益项目。

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

于二零一五年十二月三十一日，本集团仍持有的第三层级资产中计入二零一五年度损益的利得为人民币1,360,158,000元。

本集团由财务部门负责资产的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

使用重要不可观察输入值的公允价值计量的相关信息如下：

			不可观察输入值		
投资性房地产	二零一五年十二月三十一日公允价值	估值技术	名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系
华北地区	6,213,541	收益法	折现率	6%至8%	折现率越高，公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币41元至人民币532元	租金越高，公允价值越高
		假设开发法	利息率	4.35%至4.9%	利息率越高，公允价值越低
			利润率	10%至20%	利润率越高，公允价值越低
华中地区	1,508,000	收益法	折现率	6.5%至7.5%	折现率越高，公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币36元至人民币98元	租金越高，公允价值越高
华南地区	1,008,000	收益法	折现率	7%至7.5%	折现率越高，公允价值越低
			市场租金	每平方米每月人民币45元至人民币75元	租金越高，公允价值越高

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产/(负债)(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下:

	二零一五年十二月三十一日公允价值	估值技术	可观察输入值 名称	可观察输入值 范围/加权平均值
衍生金融负债	55,601	未来现金流折现	资产负债表日远期汇率	4.7948至4.9842
			折现率	2.21%至2.39%

	二零一四年十二月三十一日公允价值	估值技术	可观察输入值 名称	可观察输入值 范围/加权平均值
衍生金融负债	3,452	未来现金流折现	资产负债表日远期汇率	4.9419至4.9437
			折现率	2.40%至2.45%

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

持有待售的非流动资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量。于二零一五年十二月三十一日，本集团以公允价值计量的持有待售资产为人民币9,921,000元(二零一四年十二月三十一日：人民币202,664,000元)。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等。

除下述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款	23,013,450	24,330,362	11,949,100	12,697,885
应付债券	12,481,249	12,481,249	3,217,112	3,235,935
长期应付款	6,602,950	6,916,407	1,530,000	1,646,050
合计	42,097,649	43,728,018	16,696,212	17,579,870

长期借款以及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层级。

十三 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

与同行业内其他公司一样，本集团利用资产负债比率监控其资本。该比率按照总负债除以总资产计算。

于二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集团的资产负债比率如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
总负债	78,164,826	57,266,030
总资产	101,801,398	78,679,556
资产负债比率	77%	73%

十四 公司财务报表主要项目附注

(1) 货币资金

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
库存现金	4	50
银行存款	6,949,824	2,512,089
合计	6,949,828	2,512,139

于二零一五年十二月三十一日，本公司银行存款中包括人民币 500,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：无)的借款质押保证金，本集团将其分类至受限资金。

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应收账款	160	160
减：坏账准备	–	–
净额	160	160

应收账款的账龄分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
三年以上	160	160

于二零一五年十二月三十一日，应收账款人民币 160,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 160,000 元)已逾期但未减值。

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应收子公司往来款(i)	36,185,170	24,879,221
应收合营企业往来款	49,724	10,868
保证金	17,000	10,000
处置子公司股权及债权转让款(附注 5(3)(b)(ii))	546,229	–
其他	41,505	18,228
合计	36,839,628	24,918,317
减：坏账准备	(24,000)	(24,000)
净额	36,815,628	24,894,317

于二零一五年十二月三十一日，本公司贷予部分子公司款项余额为人民币 1,354,454,000 元(二零一四年十二月三十一日：人民币 609,346,000 元)，年利率为 6.60%(2014 年度：6.60%)，无抵押无担保，无固定还款期限。

除此上述款项外，其他应收子公司往来款项均不计利息，无抵押无担保，无固定还款期。

其他应收款及相应的坏账准备按其入账时间的账龄分析如下：

	二零一五年十二月三十一日				二零一四年十二月三十一日			
	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %	金额	占总额比例 %	坏账准备	计提比例 %
一年以内	36,815,628	100	–	–	24,893,569	100	–	–
一到二年	–	–	–	–	748	–	–	–
二到三年	–	–	–	–	–	–	–	–
三年以上	24,000	–	(24,000)	100	24,000	–	(24,000)	100
合计	36,839,628	100	(24,000)	–	24,918,317	100	(24,000)	–

于二零一五年十二月三十一日，本公司无已逾期但未减值的其他应收款项。

(3) 存货

(a) 存货分类如下：

	二零一五年十二月三十一日			二零一四年十二月三十一日		
	存货			存货		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	44,133	–	44,133	44,076	–	44,076

(b) 存货账面余额本年变动分析如下：

	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年十二月三十一日
开发产品	44,076	57	–	44,133

(4) 可供出售金融资产

于二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本公司可供出售金融资产信息参见附注五(9)。

(5) 长期应收款

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
金融街酒店	323,075	308,227

(6) 长期股权投资

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
子公司(a)		
一非上市公司	3,103,174	3,403,044
合营企业(b)		
一非上市公司	171,432	306,970
联营企业(c)		
一非上市公司	197,144	166,481
合计	3,471,750	3,876,495

本公司不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	持股比例	表决权比例	二零一四年十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年十二月三十一日
首创朝阳	100%	100%	734,095	-	-	734,095
融金公司	10%	10%	21,968	-	-	21,968
中环公司	不适用	不适用	79,433	-	(79,433)	-
中环鑫融	不适用	不适用	90,437	-	(90,437)	-
IFC	100%	100%	20,480	-	-	20,480
Central Plaza	100%	100%	39,466	-	-	39,466
阳光金都	100%	100%	369,970	-	-	369,970
北京新资	100%	100%	642,625	-	-	642,625
安华世纪	55%	60%	136,303	-	-	136,303
尚博雅	100%	100%	30,000	-	-	30,000
尚博地	51%	51%	15,300	-	-	15,300
江苏首创	60%	60%	60,375	-	-	60,375
首创成都	100%	100%	150,000	-	-	150,000
阳光城	50%	60%	82,766	-	-	82,766
无锡新东	100%	100%	100,000	-	-	100,000
首创(成都)投资管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首创(天津)置业管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
瑞元丰吉	100%	100%	10,000	-	-	10,000
天津嘉铭	100%	100%	-	60,000	-	60,000
创新建业	100%	100%	50,000	-	-	50,000
北京鑫远诚业咨询有限公司	100%	100%	1,000	-	-	1,000
首创南京投资管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首创国信	100%	100%	100,000	-	-	100,000
海口首创新业投资有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
首置投资	100%	100%	67,296	-	-	67,296
上海正恒	100%	100%	10,000	-	-	10,000
北京创源博韬建筑设计顾问有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京新元华富投资管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京恒元银星投资管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京东启金照基础设施投资有限公司	100%	100%	30,000	-	-	30,000
北京众置鼎福	100%	100%	100,000	-	-	100,000
民生资管计划	不适用	不适用	190,000	-	(190,000)	-
永元金泰	100%	100%	216,530	-	-	216,530
乐惠生活	100%	100%	5,000	-	-	5,000
合计			3,403,044	60,000	(359,870)	3,103,174

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

对合营企业的长期股权投资:

			本年增减变动										
	核算方法	投资成本	二零一四年十二月三十一日	追加或减少投资	按权益法调整的损益	按权益法调整的其他综合收益	宣告分派利润	其他	二零一五年十二月三十一日	持股比例 %	表决权比例 %	减值准备年末余额	本年计提减值准备
北京万筑	权益法	人民币 25,500,000	53,149	-	112,397	-	-	-	165,546	30%	30%	-	-
通华强宇	权益法	人民币 4,000,000	8,742	-	(2,856)	-	-	-	5,886	40%	40%	-	-
珠海横琴基金管理公司	权益法	人民币 4,000,000	3,932	-	(3,932)	-	-	-	-	40%	40%	-	-
珠海横琴光和城基金	权益法	人民币 240,000,000	241,147	(266,797)	25,650	-	-	-	-	不适用	不适用	-	-
合计			306,970	(266,797)	131,259	-	-	-	171,432			-	-

合营企业的主要财务信息参见附注五(10)(a)。

(c) 联营企业

对联营企业的长期股权投资:

			本年增减变动										
	核算方法	投资成本	二零一四年十二月三十一日	追加或减少投资	按权益法调整的损益	按权益法调整的其他综合收益	宣告分派利润	其他	二零一五年十二月三十一日	持股比例 %	表决权比例 %	减值准备年末余额	本年计提减值准备
金网络	权益法	人民币 700,000	6,904	-	-	-	-	-	6,904	14	14	-	-
阳光苑	权益法	人民币 25,267,000	159,577	-	30,663	-	-	-	190,240	35	35	-	-
合计			166,481	-	30,663	-	-	-	197,144			-	-

重要联营企业的主要财务信息参见附注五(10)(b)。

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(7) 投资性房地产

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
采用公允价值进行后续计量的投资性房地产(a)	–	1,958

(a) 采用公允价值进行后续计量的投资性房地产

	房屋及建筑物和 土地使用权
成本	
二零一四年十二月三十一日	1,958
本年增加	–
本年处置减少	(1,958)
二零一五年十二月三十一日	–
公允价值变动	
二零一四年十二月三十一日	–
二零一五年十二月三十一日	–
账面价值	
二零一五年十二月三十一日	–
二零一四年十二月三十一日	1,958

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(8) 固定资产

	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
原价				
二零一四年十二月三十一日	72,925	12,307	19,224	104,456
本年增加	–	127	–	127
–购置	–	127	–	127
本年减少	–	–	–	–
二零一五年十二月三十一日	72,925	12,434	19,224	104,583
累计折旧				
二零一四年十二月三十一日	(15,579)	(11,110)	(17,816)	(44,505)
本年增加	(1,740)	(993)	(639)	(3,372)
–计提	(1,740)	(993)	(639)	(3,372)
本年减少	–	–	–	–
二零一五年十二月三十一日	(17,319)	(12,103)	(18,455)	(47,877)
减值准备				
二零一四年十二月三十一日	–	–	–	–
二零一五年十二月三十一日	–	–	–	–
账面价值				
二零一五年十二月三十一日	55,606	331	769	56,706
二零一四年十二月三十一日	57,346	1,197	1,408	59,951

二零一五年度固定资产计提的折旧金额为人民币 3,372,000 元(二零一四年度：人民币 5,446,000 元)，全部计入管理费用。

(9) 应付账款

应付账款按其入账日期的账龄分析如下：

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
一年以内	5,169	6,589
一年以上	10,782	10,782
合计	15,951	17,371

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(10) 应交税费

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应交土地增值税	20	20
应交营业税	1,959	2,749
其他	177	(759)
合计	2,156	2,010

(11) 其他应付款

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
应付子公司款项	16,583,522	19,890,974
应付合营企业款项	830,726	470,092
其他	71,499	71,629
合计	17,485,747	20,432,695

(12) 长期借款

	币种	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
信用借款	人民币	3,990,000	150,000
担保借款，其中：			
一保证	人民币	8,200,000	4,000,000
一质押	人民币	-	160,000
一信托	人民币	-	1,600,000
一保证/抵押	人民币	210,000	-
小计		12,400,000	5,910,000
减：一年内到期的长期借款，其中：			
信用借款	人民币	(600,000)	-
担保借款，其中：			-
一保证	人民币	(1,000,000)	-
一保证/抵押	人民币	(210,000)	-
小计		(1,810,000)	-
净额		10,590,000	5,910,000

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(13) 递延所得税资产和负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	6,000	24,000	6,000	24,000
预提工资及其他成本费用	41,775	167,100	38,695	154,780
累计亏损	113,225	452,900	–	–
合计	161,000	644,000	44,695	178,780

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
可供出售金融资产公允价值变动	2,696	10,783	1,940	7,759

(c) 抵消后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	二零一五年十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日
递延所得税资产净额	158,304	42,755
递延所得税负债净额	–	–

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(14) 资本公积

	二零一四年 十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一五年 十二月三十一日
股本溢价	1,279,308	2,067,898	–	3,347,206

	二零一三年 十二月三十一日	本年增加	本年减少	二零一四年 十二月三十一日
股本溢价	1,279,308	–	–	1,279,308

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(15) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			二零一五年度利润表中其他综合收益				
	二零一四年十二月三十一日	税后归属于母公司	二零一五年十二月三十一日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益本年转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
可供出售金融资产公允价值变动损益	5,819	2,268	8,087	3,024	—	(756)	2,268	—
	5,819	2,268	8,087	3,024	—	(756)	2,268	—

	资产负债表中其他综合收益			二零一四年度利润表中其他综合收益				
	二零一三年十二月三十一日	税后归属于母公司	二零一四年十二月三十一日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益本年转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
可供出售金融资产公允价值变动损益	43,530	(37,711)	5,819	(50,281)	—	12,570	(37,711)	—
	43,530	(37,711)	5,819	(50,281)	—	12,570	(37,711)	—

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(16) 营业收入和营业成本

	二零一五年度	二零一四年度
主营业务收入(a)	19,849	57,137
其他业务收入(b)	25,698	–
合计	45,547	57,137
主营业务成本(a)	–	–
其他业务成本(b)	1,958	–
合计	1,958	–

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	二零一五年度		二零一四年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
咨询收入	19,849	–	57,137	–

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	二零一五年度		二零一四年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
销售投资性房地产收入	24,000	1,958	–	–
其他	1,698	–	–	–
合计	25,698	1,958	–	–

十四　公司财务报表主要项目附注(续)

(17)　财务费用-净额

	二零一五年度	二零一四年度
利息支出	992,967	390,210
其中：银行借款	855,624	137,200
公司债券	114,555	48,106
其他负债	22,788	204,904
利息支出净额	992,967	390,210
利息收入	(275,335)	(162,534)
净汇兑损益	770	4,404
其他	15,441	2,645
净额	733,843	234,725

利息支出按银行借款及其他借款的偿还期分析如下:

	二零一五年度		二零一四年度	
	银行借款	其他借款	银行借款	其他借款
最后一期还款日在五年之内的借款	855,624	137,343	137,200	253,010
最后一期还款日在五年之后的借款	-	-	-	-
合计	855,624	137,343	137,200	253,010

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(18) 投资收益

	二零一五年度	二零一四年度
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	161,922	259,164
处置子公司产生的投资收益	377,863	240,000
出售可供出售金融资产投资收益	2,390	46,419
可供出售金融资产股利收益	–	1,937
子公司股利分配	1,567,724	23,980
其他	(15,100)	–
合计	2,094,799	571,500

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

本公司二零一五年产生于上市类投资和非上市类投资的投资收益分别为人民币0元和人民币2,094,799,000元(二零一四年：人民币48,356,000元和人民币523,144,000元)。

(19) 所得税费用

	二零一五年度	二零一四年度
当期所得税	–	3,266
递延所得税	(116,305)	12,659
合计	(116,305)	15,925

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	二零一五年度	二零一四年度
利润总额	1,228,914	204,525
按适用税率25%计算的所得税	307,229	51,131
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	(40,481)	(64,791)
非应纳税收入	(382,219)	-
不得扣除的成本、费用和损失	411	478
被投资单位税率差异	-	29,633
其他	(1,245)	(526)
所得税费用	(116,305)	15,925

十四 公司财务报表主要项目附注(续)

(20) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	二零一五年度	二零一四年度
净利润	1,345,219	188,600
加：固定资产折旧	3,372	5,446
处置投资性房地产	(22,042)	–
财务费用	800,637	271,349
投资收益(附注十四(18))	(2,094,799)	(571,500)
递延所得税资产的(增加)/减少	(115,549)	89
递延所得税负债的减少	(756)	–
存货的增加	(57)	–
经营性应收项目的增加	(9,586,175)	(8,915,968)
经营性应付项目的(减少)/增加	(2,620,839)	9,035,782
经营活动产生的现金流量净额	(12,290,989)	13,798

(b) 现金净变动情况

	二零一五年度	二零一四年度
现金的年末余额	6,449,828	2,512,139
减：现金的年初余额	(2,512,139)	(800,899)
现金增加额	3,937,689	1,711,240

(c) 现金

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日
货币资金	6,949,828	2,512,139
减：受到限制的存款	(500,000)	–
现金年末余额	6,449,828	2,512,139

十五 净流动资产

	二零一五年十二月三十一日合并	二零一四年十二月三十一日合并	二零一五年十二月三十一日公司	二零一四年十二月三十一日公司
流动资产	82,659,526	67,344,366	43,863,408	27,479,522
减：流动负债	(34,672,003)	(33,814,386)	(20,787,722)	(21,205,528)
净流动资产	47,987,523	33,529,980	23,075,686	6,273,994

十六 总资产减流动负债

	二零一五年十二月三十一日合并	二零一四年十二月三十一日合并	二零一五年十二月三十一日公司	二零一四年十二月三十一日公司
资产总计	101,801,398	78,679,556	47,959,687	31,832,328
减：流动负债	(34,672,003)	(33,814,386)	(20,787,722)	(21,205,528)
总资产减流动负债	67,129,395	44,865,170	27,171,965	10,626,800