

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



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

二零一四年度業績公佈

財務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止

- 營業收入為人民幣10,057,967,000元（二零一三年：人民幣11,320,840,000元）。
- 淨利潤為人民幣2,263,729,000元（二零一三年：人民幣1,913,723,000元）。
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,689,741,000元（二零一三年：人民幣1,522,006,000元）。
- 每股基本收益為人民幣83分（二零一三年：人民幣75分）。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.25元（稅前）。（二零一三年：每股人民幣0.22元）。

首創置業股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）或（「董事」）謹此公佈根據中國企業會計准則編制的本公司及其子公司（「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止全年「本年度」之業績。

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	二零一四年度	二零一三年度
營業收入	3	10,057,967	11,320,840
減：營業成本	3	(7,056,525)	(7,555,512)
營業税金及附加	4	(645,409)	(1,069,222)
銷售費用		(432,796)	(342,544)
管理費用		(385,908)	(347,545)
財務收入／(費用)－淨額		133,337	(271,730)
資產減值損失		(323,293)	—
加：公允價值變動收益		286,143	489,752
投資收益		1,241,760	202,514
其中：對合營企業和聯營企業的投資 收益		369,592	99,153
營業利潤		2,875,276	2,426,553
加：營業外收入		115,889	256,023
其中：非流動資產處置利得		667	35
減：營業外支出		(44,984)	(58,384)
其中：非流動資產處置損失		—	(5)
利潤總額		2,946,181	2,624,192
減：所得稅費用	6	(682,452)	(710,469)
淨利潤		2,263,729	1,913,723
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,689,741	1,522,006
少數股東損益		573,988	391,717
每股收益(基於歸屬於母公司普通股股東 合併淨利潤)	7		
— 基本每股收益(人民幣元)		0.83	0.75
— 稀釋每股收益(人民幣元)		0.83	0.75

	二零一四年度	二零一三年度
淨利潤	2,263,729	1,913,723
其他綜合收益扣除所得稅影響後的淨額		
以後將重分類進損益的其他綜合收益	(704,857)	(108,331)
— 可供出售金融資產公允價值變動	(37,711)	(9,993)
— 因存貨轉入投資性房地產公允價值增加	—	9,998
— 前期計入其他綜合收益投資性房地產公允價值變動當期轉出	(669,720)	(94,029)
— 外幣財務報表折算差額	3,141	7,668
— 現金流量套期損益的有效部分	(567)	—
— 其他	—	(21,975)
綜合收益總額	<u>1,558,872</u>	<u>1,805,392</u>
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	984,884	1,413,675
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<u>573,988</u>	<u>391,717</u>

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日 (經重述)
	附註	
流動資產		
貨幣資金	13,897,026	11,339,807
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產	162,863	43,728
應收票據	4,113	1,714
應收賬款	9 946,333	486,714
預付款項	230,710	133,999
應收利息	3,564	3,893
應收股利	9,825	97,247
其他應收款	1,295,407	3,326,858
存貨	48,768,112	29,646,484
一年內到期的非流動資產	—	768,512
劃分為持有待售的資產	202,664	1,902,313
其他流動資產	1,823,749	1,130,762
流動資產合計	67,344,366	48,882,031
非流動資產		
可供出售金融資產	63,420	149,258
長期應收款	562,024	292,380
長期股權投資	2,451,235	2,283,797
投資性房地產	7,225,258	3,488,709
固定資產	439,465	503,635
無形資產	39,561	52,017
商譽	172,137	172,137
長期待攤費用	79,236	43,451
遞延所得稅資產	302,854	323,273
非流動資產合計	11,335,190	7,308,657
資產總計	78,679,556	56,190,688

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日 (經重述)
<i>附註</i>		
流動負債		
短期借款	5,660,075	1,374,915
應付票據	43,845	35,734
應付賬款	4,049,518	3,803,396
預收款項	11,619,971	7,001,853
應付職工薪酬	209,795	137,911
應交稅費	2,482,591	2,519,036
應付利息	170,041	105,161
應付股利	1,055,671	288,527
其他應付款	2,554,107	3,583,466
一年內到期的非流動負債	5,919,603	6,737,436
劃分為持有待售的負債	49,169	877,972
流動負債合計	33,814,386	26,465,407
非流動負債		
長期借款	17,731,362	10,739,313
應付債券	3,217,112	1,977,532
長期應付款	1,530,000	—
遞延所得稅負債	969,718	779,952
衍生金融負債	3,452	—
非流動負債合計	23,451,644	13,496,797
負債合計	57,266,030	39,962,204
股東權益		
股本	2,027,960	2,027,960
資本公積	706,109	832,450
其他綜合收益	581,134	1,285,991
盈餘公積	360,628	341,768
未分配利潤	5,444,301	4,219,571
歸屬於母公司股東權益合計	9,120,132	8,707,740
少數股東權益	12,293,394	7,520,744
股東權益合計	21,413,526	16,228,484
負債及股東權益總計	78,679,556	56,190,688

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

附註：

1.(a) 財務報表的編制基礎

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

本財務報表以持續經營為基礎編製。

1.(b) 重要會計政策變更

財政部於二零一四年頒布《企業會計準則第39號—公允價值計量》、《企業會計準則第40號—合營安排》、《企業會計準則第41號—在其他主體中權益的披露》和修訂後的《企業會計準則第2號—長期股權投資》、《企業會計準則第9號—職工薪酬》、《企業會計準則第30號—財務報表列報》、《企業會計準則第33號—合併財務報表》以及《企業會計準則第37號—金融工具列報》，要求除《企業會計準則第37號—金融工具列報》自二零一四年度財務報表起施行外，其他準則自二零一四年七月一日起施行。

本集團已採用上述準則編製二零一四年度財務報表，對本集團財務報表的影響列示如下：

會計政策變更的內容和原因

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

項目	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 一月一日
劃分為持有待售的資產	1,902,313	2,863,803
貨幣資金	(5,573)	(101,982)
其他流動資產	(1,896,740)	(880,961)
預付賬款	—	(103,156)
其他應收款	—	(816,654)
存貨	—	(961,050)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 一月一日
劃分為持有待售的負債	877,972	1,980,344
應付賬款	(60,768)	(2,191)
應付職工薪酬	—	(793)
應交稅費	(20,470)	(46,842)
其他應付款	—	(1,136,572)
應付利息	(1,734)	—
一年內到期的非流動負債	(12,500)	—
其他流動負債	(782,500)	(793,946)
資本公積	(1,279,938)	(1,395,937)
其他綜合收益	1,285,991	1,394,322
外幣報表折算差額	(6,053)	1,615

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

2. 分部信息

本集團的報告分部是提供不同產品或服務、或在不同地區經營的業務單元。由於各種業務或地區需要不同的市場戰略，因此，本集團分別獨立管理各個報告分部的生產經營活動，分別評價其經營成果，以決定向其配置資源並評價其業績。

本集團有六個報告分部，分別為：

- 北京分部，負責在北京地區進行房地產開發銷售業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售業務，主要包括本集團位於無錫、瀋陽、西安、上海、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售業務
- 投資性房地產分部，負責各地進行投資性房地產運營業務
- 酒店分部，負責酒店業務並提供相應服務

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二零一四年度及二零一四年十二月三十一日分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵消	合計
	北京	天津	成渝	其他					
對外交易收入	1,637,789	2,056,737	3,105,973	2,961,901	92,417	89,660	113,490	-	10,057,967
分部間交易收入	-	-	-	11,321	-	-	-	(11,321)	-
主營業務成本	(898,199)	(1,313,961)	(2,349,620)	(2,220,064)	-	(80,957)	(93,916)	-	(6,956,717)
利息收入	283,416	11,911	2,497	46,876	54,461	164	616,016	(708,291)	307,050
利息費用	(28,358)	(1,109)	(1,480)	(13,417)	(45,591)	(21,005)	(733,648)	708,220	(136,388)
對聯營和合營企業的投資收益	254,033	1,779	-	9,741	4,457	-	99,582	-	369,592
資產減值損失計提	-	(244,326)	-	(64,068)	-	-	(14,899)	-	(323,293)
折舊費和攤銷費	(8,281)	(1,040)	(347)	(3,032)	(8,808)	(25,766)	(5,097)	-	(52,371)
利潤／(虧損)總額	1,095,704	471,749	478,539	507,988	434,338	(16,078)	3,764	(29,823)	2,946,181
所得稅費用	(134,694)	(182,400)	(120,203)	(113,040)	(84,696)	-	(11,723)	(35,696)	(682,452)
淨利潤／(虧損)	961,010	289,349	358,336	394,948	349,642	(16,078)	(7,959)	(65,519)	2,263,729
非流動資產(不包括金融資產 遞延所得稅資產)總額	843,900	147,607	673	519,808	7,225,258	329,410	269,162	(818,137)	8,517,681
資產總額	66,107,727	21,083,362	6,819,859	33,970,021	10,901,873	1,195,221	31,564,554	(92,963,061)	78,679,556
負債總額	(56,384,654)	(17,668,980)	(4,257,887)	(28,329,872)	(2,381,409)	(1,130,583)	(29,378,018)	82,265,373	(57,266,030)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	1,343,962	-	-	559,013	159,577	-	388,683	-	2,451,235
長期股權投資以外的其他 非流動資產增加額	3,294	2,232	148	-	3,756,019	162	4,919	-	3,766,774

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。於二零一四年度，本集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二零一三年度及二零一三年十二月三十一日分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵消	合計
	北京	天津	成渝	其他					
對外交易收入	2,593,048	2,925,187	3,837,100	1,632,961	175,318	98,618	58,608	-	11,320,840
分部間交易收入	-	-	-	3,268	-	-	-	(3,268)	-
主營業務成本	(1,490,481)	(2,376,047)	(2,844,587)	(686,571)	-	(93,446)	-	-	(7,491,132)
利息收入	59,175	12,145	10,819	5,987	10,955	131	799,369	(562,898)	335,683
利息費用	(487,378)	(93,764)	(95,738)	(11,707)	(17,118)	(22,813)	(412,481)	562,898	(578,101)
對聯營和合營企業的投資 (虧損)/收益	(16,196)	1,055	-	107,509	6,785	-	-	-	99,153
折舊費和攤銷費	(7,277)	(1,291)	(572)	(2,944)	(380)	(25,127)	(6,693)	-	(44,284)
利潤/(虧損)總額	897,057	593,883	678,207	495,980	174,527	(23,290)	(41,888)	(150,284)	2,624,192
所得稅費用	(160,721)	(126,355)	(169,224)	(111,923)	(43,632)	-	(16,226)	(82,388)	(710,469)
淨利潤/(虧損)	736,336	467,528	508,983	384,057	130,895	(23,290)	(58,114)	(232,672)	1,913,723
非流動資產(不包括金融資產及 遞延所得稅資產)總額	1,590,344	146,688	894	1,173,284	602,924	346,859	441,636	249,700	4,552,329
資產總額	29,548,925	14,893,787	6,606,762	16,793,777	2,473,673	535,957	49,561,959	(64,224,152)	56,190,688
負債總額	(19,242,822)	(11,599,352)	(4,029,533)	(13,280,237)	(2,012,763)	(518,796)	(42,588,535)	53,309,834	(39,962,204)
對聯營企業和合營企業的長期股 權投資	624,798	531,138	-	972,741	155,120	-	-	-	2,283,797
長期股權投資以外的其他非流動 資產增加額	41,458	1,269	97	4,507	(2,177,803)	(100)	10,847	-	(2,119,725)

於二零一三年度，本集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。二零一三年十二月三十一日，本集團位於其他國家的非流動資產(不包含金融資產和遞延所得稅資產)為人民幣323,000元。

3. 營業收入和營業成本

	二零一四 年度	二零一三 年度
主營業務收入(a)	9,849,381	11,086,164
其他業務收入(b)	208,586	234,676
合計	<u>10,057,967</u>	<u>11,320,840</u>
	二零一四 年度	二零一三 年度
主營業務成本(a)	6,956,717	7,491,132
其他業務成本(b)	99,808	64,380
合計	<u>7,056,525</u>	<u>7,555,512</u>

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一四年度		二零一三年度	
	主營業務 收入	主營業務 成本	主營業務 收入	主營業務 成本
房地產銷售及相關諮詢服務	9,194,660	6,700,333	10,603,569	7,251,446
土地開發	472,644	175,428	349,940	146,240
奧特萊斯租賃收入	92,417	—	34,037	—
酒店經營	89,660	80,956	98,618	93,446
合計	<u>9,849,381</u>	<u>6,956,717</u>	<u>11,086,164</u>	<u>7,491,132</u>

(b) 其他業務收入和其他業務成本

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

4. 營業稅金及附加

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

5. 毛利

	二零一四 年度	二零一三 年度
營業收入	10,057,967	11,320,840
減：營業成本	(7,056,525)	(7,555,512)
營業稅	(501,858)	(589,059)
其他稅金	(79,828)	(74,221)
毛利	<u>2,419,756</u>	<u>3,102,048</u>

6. 所得稅費用

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

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25%（二零一三年度：25%）。

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

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額：

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

將基於合併利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

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

7. 每股收益

基本每股收益以歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以本公司發行在外普通股的加權平均數計算：

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

本公司不存在稀釋性潛在普通股，稀釋每股收益與基本每股收益相等。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

8. 股息

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

於二零一四年十二月三十一日，未分配利潤中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣1,013,783,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣810,913,000元)，其中二零一四年度，子公司計提的歸屬於母公司的盈餘公積為202,870,000元(二零一三年度：86,939,000元)。

根據二零一三年四月十七日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一二年現金股利，每股人民幣0.16元，按已發行股份2,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣324,474,000元。

根據二零一四年三月十四日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一三年現金股利，每股人民幣0.22元，按已發行股份2,027,960,000股計算，派發現金股利共計人民幣446,151,000元。

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

9. 應收賬款

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

本集團大部分銷售以收取現金、預收款的方式進行。其餘銷售則根據合同約定的付款進度收取。

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

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

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

應收賬款按類別分析如下：

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

10. 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

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

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

11. 淨流動資產

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
流動資產	67,344,366	48,882,031
減：流動負債	<u>(33,814,386)</u>	<u>(26,465,407)</u>
淨流動資產	<u>33,529,980</u>	<u>22,416,624</u>

12. 總資產減流動負債

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
資產總計	78,679,556	56,190,688
減：流動負債	<u>(33,814,386)</u>	<u>(26,465,407)</u>
總資產減流動負債	<u>44,865,170</u>	<u>29,725,281</u>

管理層討論和分析

業務回顧

二零一四年，本集團的營業額為人民幣10,057,967,000元，較去年減少11%，營業利潤為人民幣2,875,276,000元，較去年增長18%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,689,741,000元，較去年增長11%，基本每股收益為人民幣0.83元，去年同期每股收益為人民幣0.75元。

回顧期內，集團在下列經營管理領域取得突破：

1. 戰略舉措落地，組織變革釋放能量

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

2. 投資聚焦發力，銷售業績再創新高

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

3. 奧萊運營規模擴大，奠定全國性奧萊基礎

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

4. 積極拓展海外市場，合作開發模式日趨成熟

- 二零一四年，公司把握海外市場機遇，與澳洲當地開發商合作推出兩個悉尼住宅項目，實現公司在海外市場的有效佈局。
- 二零一四年七月，公司首個海外住宅悉尼Eve項目一期開盤。項目距離悉尼市中心3公里，交通便利，地理位置優越，定位中高端住宅。一期共推出近200套，收到超過5,000份預售登記，開盤便基本完成銷售，年度簽約額約人民幣8億元。
- 二零一四年十二月，公司與澳洲當地開發商Dyldam合作開發的悉尼Carlingford項目一期開盤銷售。一期共推出408套住宅，當月完成全部銷售，實現簽約額2.95億澳元（約人民幣15億元）。項目位於悉尼Carlingford區火車站附近，毗鄰Parramatta商務區和Chatswood商務區，週邊聚集多所知名學府，整體定位中高端公寓式住宅。

5. 紅籌上市平台新突破，融資渠道多元化

- 為做大紅籌平台規模，完善平台功能，二零一四年公司向鉅大國際（股份代號：1329）注資西安項目100%股權，構成鉅大國際反向收購並被視為新上市。該交易已於二零一五年一月完成。鉅大國際未來將打造成為綜合商業地產和創新業務發展平台，將充分利用境外成熟資本市場助力業務發展。
- 年內，公司積極探索多樣化融資渠道，打造多元化融資平台。二零一四年，公司以全資子公司Central Plaza Development Ltd.（以下稱「Central Plaza」）為發行人，設立本金規模不超過美元10億元的有擔保中期票據及永續證券計劃，累計提取高級債券人民幣32.5億元，永續證券美元4.5億元，為公司國內運營和海外投資提供資金支持。
- 年內，公司與境內外金融機構積極探索房地產融資模式：與中信信託合作設立兩期房地產股權投資基金，規模合計人民幣30億元，募集資金用於投資北京平谷大興莊項目和重慶嘉陵廠項目；與中國人保合作，以較低的融資成本，成功募集人民幣20億元。

物業發展

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

於二零一四年落成之發展項目：

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

售樓業績

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣 千元)
京津地區	1,177,549	11,909	14,023,116
北京緣溪堂	2,595	63,153	163,910
北京伊林郡	23,617	19,575	462,314
北京禧瑞都	1,883	98,980	186,351
北京芭蕾雨	480	33,818	16,218
北京新悅都	63,729	21,167	1,348,944
北京瀾茵山	14,043	15,720	220,754
北京悅都匯	70,710	11,973	846,635
北京悅洳匯	133,724	11,064	1,479,481
北京順義趙全營項目	188,903	12,346	2,332,203
北京懷柔會議中心	5,872	57,621	338,350
北京麗澤金融商務區	30,000	25,000	750,000
天津國際城	942	15,921	15,003
天津溪堤郡	27,342	8,506	232,572
天津福緹山	30,318	16,058	486,859
天津福特納灣	11,646	10,941	127,428
天津國際半島	328,185	8,679	2,848,410
天津紅樹灣	23,061	8,214	189,423
天津光和城	127,353	8,500	1,082,540
天津康橋郡	51,446	9,626	495,198
天津炫社區	41,700	9,605	400,523

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣 千元)
京津以外地區	1,226,181	8,578	10,517,809
上海錦悅	445	26,856	11,959
秦皇島項目	77,686	7,000	543,800
成都國際城	3,682	7,842	28,871
成都東公元	7,572	8,108	61,396
成都萬卷山	40,659	5,021	204,133
成都光和城	27,812	7,306	203,187
瀋陽國際城	26,933	9,211	248,067
瀋陽棋盤山1號	14,852	6,528	96,951
瀋陽光和城	37,454	4,983	186,619
無錫首創雋府	7,911	7,296	57,713
無錫首創悅府	20,823	8,525	177,507
江陰首創瑞府	7,794	6,626	51,649
西安國際城	147,218	6,982	1,027,831
重慶鴻恩國際生活區	170,700	7,841	1,338,507
重慶光和城	117,065	6,368	745,523
鎮江首創悅府	79,209	4,328	342,802
海南奧特萊斯綜合體	23,741	9,443	224,196
青島公園1號	43,263	7,407	320,455
青島陽光香蜜湖	28,013	7,530	210,931
煙台陽光首院	71,532	6,400	457,814
青島空港國際中心	20,028	9,653	193,333
湖州首創悅府	9,337	7,905	73,809
昆山奧特萊斯綜合體	154,611	6,730	1,040,466
昆山島尚·東方秘境	37,898	10,357	392,507
澳洲Eve項目	12,333	64,692	797,852
澳洲Carlingford項目	37,610	39,349	1,479,931
車位	91,285	3,519	321,201
合計	2,495,015	9,965	24,862,126

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

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

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

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

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截止二零一四年十二月三十一日，累計實現營業收入人民幣89,660,000元，較去年同期減少9%；平均入住率76%，與去年同期持平。

土地儲備

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

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

資源協同，鞏固北京大本營

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

快速突破，上海市場初具規模

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

攜手合作，開拓海外版圖

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

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

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

人力資本

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

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

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

業務模式

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

住宅開發：

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

住宅+奧特萊斯綜合體：

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

城市核心綜合體：

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

土地一級開發：

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

發展與展望

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

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

二零一五年，公司將繼續推進五年戰略舉措的落地實施：

- 堅定聚焦優勢區域和優勢業務 — 圍繞北京、上海、天津、重慶和成都五大核心城市繼續擴大土地投資，憑藉自身優勢和母公司基礎設施業務協同，加大北京CBD等核心地段的資源獲取力度。緊密跟隨京津冀一體化國家戰略，立足於天津武清項目，在傳統一二級聯動開發之外，以招商引資服務及產業運營探索全新贏利模式；
- 運營提速，管理創新 — 項目經營開發繼續提速，拿地到開盤的週期縮短至行業領先水平；完成重要產品線的標準化模組推廣和標準化資訊平台上線；實行總部、區域、一線公司三級戰略採購體系；全面推行項目跟投機制，最大限度調動團隊激情；整合渠道資源，自建營銷團隊，借助互聯網鞏固發展複合營銷渠道，實現資源互動、互利雙贏；
- 創新業務，輕資產轉型 — 依託互聯網和樂惠家品牌，圍繞「居住生態圈」提供更多增值服務。通過「O2O模式」在市場營銷、物業管理、社區服務、資產管理等方面的應用，提供一站式體驗，進一步提升客戶價值；
- 打造以奧特萊斯商業綜合體為主導業務的紅籌平台 — 專注商業運營和品牌體系建設，通過拿地開發、資產併購和改造租賃並舉的方式，借助上市公司和商業地產基金等多渠道股權融資平台，加快奧特萊斯模式的業務佈局，實現輕資產擴張；
- 依託現有悉尼項目成功模式，穩步擴大海外投資 — 重點關注澳大利亞、英國、美國等移民相對便利的發達國家的房地產市場。預期未來海外項目的簽約額將佔公司總簽約額的10%左右；
- 多元化融資，優化資本結構 — 充分發揮公司信用優勢，利用境內外融資平台，力爭實現股權融資新突破；積極探索持有物業證券化、地產基金、保險資金合作等創新融資模式，為公司業務發展提供長期限、低成本的資金支持，不斷優化資本結構，嚴控快速發展中的財務風險。

財務分析

1. 收入和經營業績

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

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

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

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

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

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

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

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

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

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

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

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

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

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

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

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

本年內，本集團收購北京聯創盛業房地產開發有限公司全部股權。

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

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

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

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

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

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

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

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

本年內，本集團出讓附屬公司北京利通商宜投資有限公司全部股權。

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

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

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

4. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一四年十二月三十一日，本集團無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

5. 貸款

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

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

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

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

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣650,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,008,753,000元）由本集團持有的子公司股權作為質押借入，並由本集團提供擔保。

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

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

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

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

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

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

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款人民幣72,500,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣87,500,000元）由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

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

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

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

6. 公司債券

於二零一一年二月首置投資控股有限公司發行三年期人民幣債券1,150,000,000元，年利率為4.75%，由本集團提供擔保，該債券已於二零一四年二月清償。

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

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

7. 中期票據

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

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

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

8. 權益工具

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

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

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

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

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

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

9. 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任，於二零一四年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣6,528,320,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,198,457,000元）。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i) 發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii) 完成按揭註冊後；及 (iii) 發出有關物業的房地產雜項權利證後。

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

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

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

除上述擔保外，本集團不存在其它對外重大擔保。

股息

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

暫停辦理股份過戶登記

(a) 二零一四年股東週年大會

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

(b) 獲派建議末期股息

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

代扣代繳境外非居民企業企業所得稅

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

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

企業管治

在二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，本公司已分別全面遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄14《企業管治常規守則及企業管治守則》內的所有守則條文。

審計委員會

審計委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計準則及慣例及截至二零一四年十二月三十一日之財務報表。

董事進行證券交易之標準守則

本集團亦已採納一套不低於上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的董事及有關僱員（定義見企業管治守則）證券交易的守則。

本公司於向所有董事作出特別諮詢後，彼等確認於年內一直遵守標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

長期激勵基金計劃

本公司於二零零七年九月二十七日採納並分別經二零零九年九月二十五日及二零一四年三月十四日修訂的長期激勵基金計劃（「計劃」）。該計劃旨在為有效激勵本公司董事、監事、高級管理人員及核心骨幹，使其個人利益與本公司整體利益及全體股東利益更加緊密結合，並使其個人發展目標與本公司整體發展目標更加一致。

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

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長兼執行董事
劉曉光

香港，二零一五年二月九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生（董事長）、唐軍先生（總裁）及張勝利先生；非執行董事王灝先生、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。