



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號: 2868

Create

New Urban Life

創造都市新生活



2016
年報



目錄

2	公司資料
4	上市資料
5	財務資料摘要
6	物業組合一覽
14	年度大事紀要
16	董事長報告
20	管理層討論和分析
43	環境、社會及管治報告
54	董事、監事及高級管理人員簡介
60	董事會報告
71	企業管治報告
84	監事會報告
85	審計報告
89	合併及公司資產負債表
91	合併及公司利潤表
93	合併及公司現金流量表
95	合併股東權益變動表
96	公司股東權益變動表
97	財務報表附註



公司資料

董事

非執行董事

李松平先生(董事長)

執行董事

唐軍先生(總裁)

非執行董事

孫寶杰女士

孫少林先生

蘇健先生

楊維彬先生

獨立非執行董事

王洪先生

李旺先生

黃翼忠先生

審核委員會

黃翼忠先生(主席)

王洪先生

李旺先生

薪酬委員會

王洪先生(主席)

孫少林先生

黃翼忠先生

提名委員會

王洪先生(主席)

李松平先生

黃翼忠先生

戰略委員會

李松平先生(主席)

唐軍先生

王洪先生

監事

李章先生

湯亞楠女士

蔣和斌先生

董事會秘書

秦怡女士

公司秘書

李斯維先生

授權代表

唐軍先生

李斯維先生

註冊辦事處

中國北京市

懷柔區

青春路26號

1幢6008室

北京總部

中國北京市
西城區
廣寧伯街2號金澤大廈17層

香港辦事處

香港中環干諾道中一號友邦金融中心2906-08室

網址

<http://www.bjcapitalland.com>

核數師

普華永道中天會計師事務所
(特殊普通合伙)

法律顧問

香港法律：
香港諾頓羅氏富布萊特

中國法律：
君澤君律師事務所

主要往來銀行

國家開發銀行
中國建設銀行
中國農業銀行
招商銀行
交通銀行
中國工商銀行
中國銀行
香港上海滙豐銀行

上市資料

H股股份代號

香港聯合交易所	2868
路透社	2868.HK
彭博	2868HK

每手買賣單位

H股股份	2,000
------	-------

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖
電話：(852) 2862 8628
傳真：(852) 2529 6087

投資者關係聯絡

電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

H股股份之資料

	二零一六年			二零一五年		
	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)	最高 (港幣)	最低 (港幣)	總成交量 (股份數目)
第一季	3.55	2.60	227,283,700	4.94	2.94	275,925,171
第二季	3.26	2.53	203,192,700	7.39	4.46	384,604,514
第三季	3.62	2.81	263,264,300	5.94	2.64	394,066,121
第四季	3.23	2.82	155,273,300	4.10	3.07	213,371,164

於二零一二年十二月三十一日之收市價：港幣3.22元。

於二零一三年十二月三十一日之收市價：港幣2.64元。

於二零一四年十二月三十一日之收市價：港幣2.94元。

於二零一五年十二月三十一日之收市價：港幣3.48元。

於二零一六年十二月三十日之收市價：港幣2.91元。

五年財務概要^{註1}

(人民幣千元，除非另作說明)

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一五年 (經重述)	二零一四年 (經重述)	二零一三年	二零一二年
營業收入	20,349,404	15,994,770	10,165,843	11,320,840	9,134,054
利潤總額	3,952,772	4,008,818	3,120,949	2,624,192	1,898,986
所得稅費用	(1,074,474)	(1,022,018)	(726,694)	(710,469)	(565,323)
淨利潤	2,878,298	2,986,800	2,394,255	1,913,723	1,333,663
其中：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	2,031,862	2,079,382	1,820,267	1,522,006	1,110,925
少數股東損益	846,436	907,418	573,988	391,717	222,738
	2,878,298	2,986,800	2,394,255	1,913,723	1,333,663
於十二月三十一日	二零一六年	二零一五年 (經重述)	二零一四年 (經重述)	二零一三年	二零一二年
總資產	119,210,734	107,471,949	80,697,226	56,190,688	47,536,488
總負債	91,645,999	81,814,364	57,916,333	39,962,204	37,533,477
淨資產	27,564,735	25,657,585	22,780,893	16,228,484	10,003,011

註1：下表為本集團經營業績、資產及負債之概要。

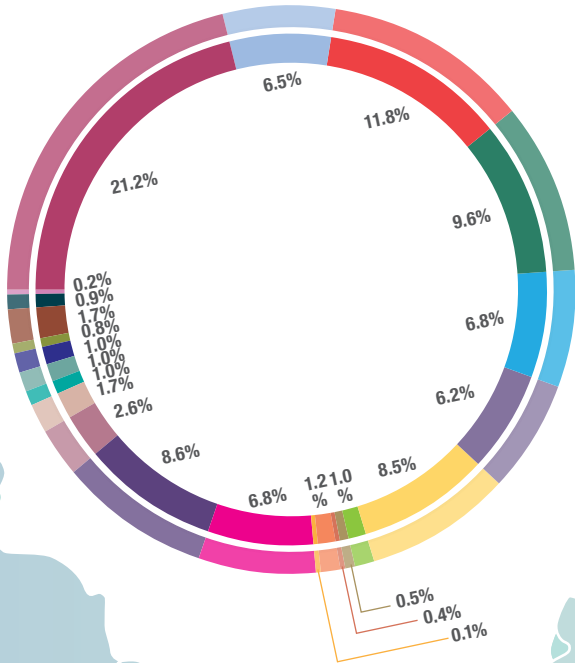
註2：呈報的數據以中國企業會計準則編制。

註3：本集團於本年完成同一控制下企業合併收購事項，並相應重述截至二零一五年十二月三十一日止及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料，本集團截至二零一三年十二月三十一日止及二零一二年十二月三十一日止年度的財務資料並無重列，公布的業績及資產負債表未必可資比較。

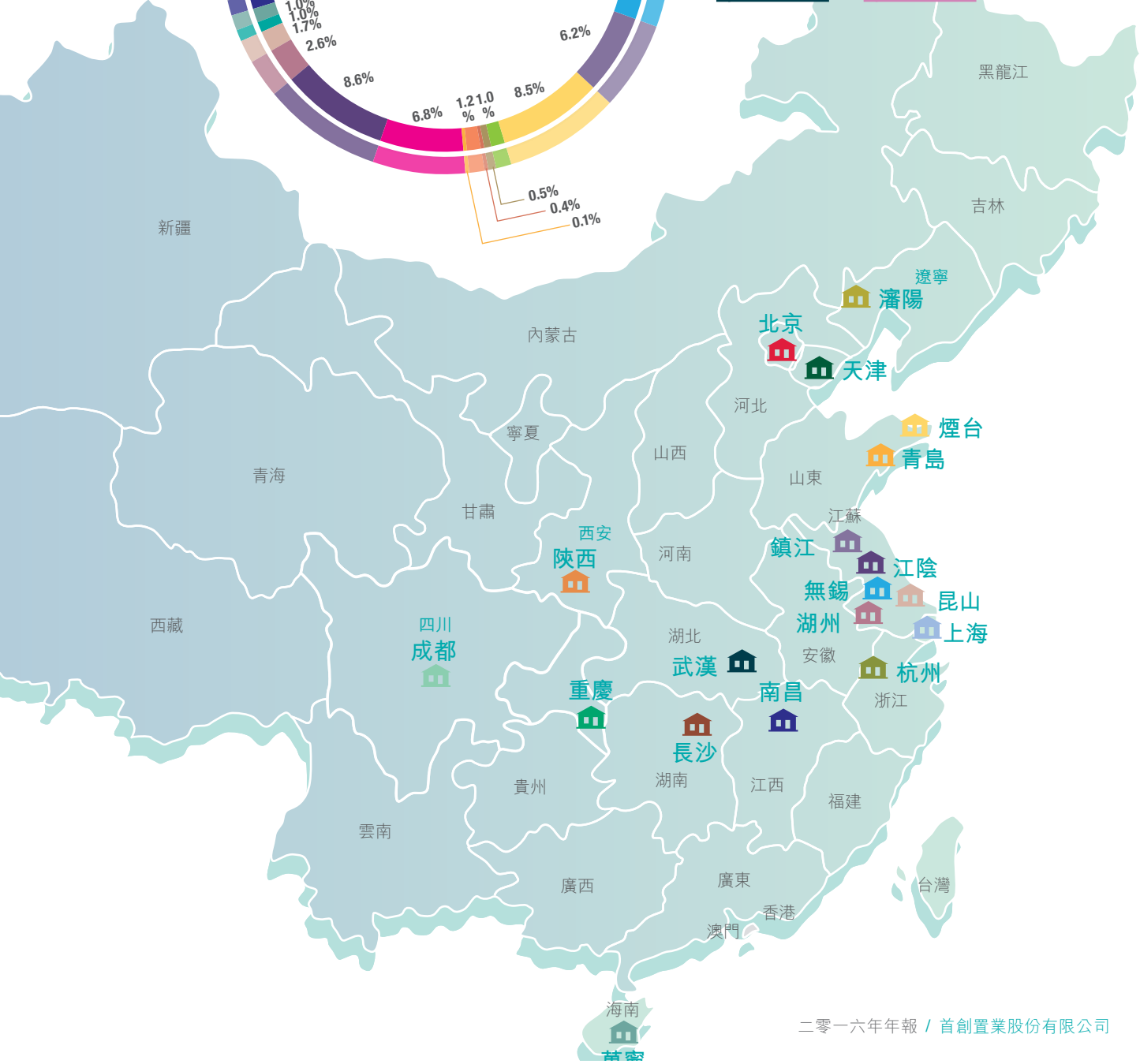
物業 組合一覽



物業組合一覽



北京	上海	天津
重慶	成都	西安
瀋陽	青島	煙台
無錫	江陰	鎮江
昆明	湖州	萬寧
南昌	杭州	武漢
長沙	鄭州	濟南
合肥	澳洲	



物業組合一覽

酒店物業

項目名稱	地理位置	物業類型	首創置業 應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)
1 中環假日酒店	北京市西城區	酒店	40%	7,177	50,712	31,840
2 金融街洲際酒店	北京市西城區	酒店	34%	10,658	58,161	42,900

投資物業

項目名稱	地理位置	物業類型	首創置業 應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)
3 房山奧特萊斯	北京市房山區	商業	72.09%	90,766	196,494	106,891
4 萬寧奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	199,807	103,200	103,200
5 湖州奧特萊斯	浙江省湖州市太湖旅遊度假區	商業	72.09%	302,693	300,496	300,496
6 昆山奧特萊斯	江蘇省昆山市東部新城	商業	72.09%	93,026	100,527	100,527
7 南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業	72.09%	86,987	158,080	158,080
8 杭州奧特萊斯	浙江省杭州市富陽區	商業	72.09%	101,691	112,280	112,280
9 武漢奧特萊斯	湖北省武漢市東湖新區	商業	71.37%	89,757	107,560	107,560
10 長沙奧特萊斯	湖南省長沙市湘江新區	商業	21.63%	71,850	112,070	112,070
11 西安奧特萊斯	陝西省西安市高新技術產業開發區	商業	72.09%	81,301	122,970	122,970
12 鄭州奧特萊斯	河南省鄭州市	商業	72.09%	62,622	85,000	85,000
13 濟南奧特萊斯	山東省濟南市歷城區唐冶新區	商業	72.09%	114,929	129,776	129,776
14 合肥奧特萊斯	安徽省合肥市濱湖新區	商業	72.09%	87,913	96,494	96,494
15 重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	72.09%	74,349	113,600	81,600
16 麗澤金融商務區	北京市豐台區	寫字樓/商業		34,822	234,656	198,649
麗澤F02			50%	15,963	38,245	26,748
麗澤F03			50%	18,859	196,411	171,901
17 中關村集成電路設計園	北京市海淀區	寫字樓/公寓	50%	59,750	106,130	64,859
18 黑利伯瑞國際學校	天津市武清區	學校	90%	46,408	44,657	44,657
19 北京陽光大廈	北京市西城區	寫字樓/商業	35%	8,840	52,095	34,163
20 北京首創大廈	北京市東城區	寫字樓/商業	100%	7,069	48,431	35,867

發展物業

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)
21 北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	住宅/商業	100%	34,163	60,951	44,414
22 北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海淀區	住宅	100%	17,915	1,110	903
23 北京海淀永豐產業基地F1	天閱西山	北京市海淀區	住宅/公寓/ 商業/寫字樓	100%	65,219	152,692	119,165
24 北京海淀永豐產業基地B2	中關村集成電路設計園	北京市海淀區	寫字樓/商業	50%	59,750	64,381	64,381
25 海淀太平莊項目	金地華著	北京市海淀區	住宅/公寓	25%	5,379	6,914	6,914
26 麗澤金融商務區		北京市豐台區	寫字樓/公寓		26,352	159,130	146,772
麗澤F02				50%	15,963	133,919	123,113
麗澤F05	天閱公館			100%	10,389	25,211	23,659
27 北京趙全營F1-01項目	派尚國際	北京市順義區	公寓/商業	100%	27,121	5,559	5,559
28 北京趙全營4號地	悅樹匯	北京市順義區	住宅/公寓	100%	104,345	109,530	65,099
29 北京趙全營2號地	悅樹灣	北京市順義區	住宅/公寓/商業	100%	114,154	140,963	90,807
30 北京順義17街區項目	禧瑞山	北京市順義區	住宅/公寓	100%	85,056	108,912	80,301
31 北京趙全營F2-01項目		北京市順義區	公寓/商業	100%	17,277	43,657	34,757
32 北京順義仁和鎮項目	金地未未來	北京市順義區	住宅/商業	14.55%	40,669	20,015	20,015
33 北京順義新城26街區項目	旭輝26街區	北京市順義區	住宅/商業	12.5%	88,702	101,811	87,958
34 北京密雲雲鳳山莊項目	瀾茵山	北京市密雲區	住宅	100%	334,855	63,446	53,689
35 北京密雲新城項目	禧悅府	北京市密雲區	住宅/商業	100%	56,254	98,805	71,797
36 北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅/商業	100%	90,389	7,122	4,691
37 北京房山高教園項目	紫悅台	北京市房山區	住宅/公寓/商業	100%	56,138	86,767	59,472
38 北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	114,166	143,260	105,337

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)
39 北京大興孫村項目	悅都匯	北京市大興區	住宅/公寓/商業	100%	61,512	52,217	48,306
40 北京大興黃村項目		北京市大興區	公寓/商業	100%	84,213	186,301	134,479
41 上海松江項目	錦悅	上海市松江區	住宅/商業	100%	65,239	26,190	15,472
42 上海青浦盈浦街道項目	禧悅	上海市青浦區	住宅/商業	100%	129,484	219,378	158,920
43 上海青浦徐涇項目		上海市青浦區	住宅	100%	17,048	17,880	17,505
44 上海楊浦平涼項目	天閱濱江	上海市楊浦區	住宅/商業/ 寫字樓	100%	32,360	104,831	85,362
45 上海周浦項目		上海市浦東新區	住宅	51%	69,433	136,337	121,317
46 上海新場項目		上海市浦東新區	住宅	50%	56,887	94,659	66,828
47 上海嘉定項目	首創旭輝城	上海市嘉定區	住宅/商業	60%	123,090	124,846	95,296
48 上海松江永豐街道30-02	錦辰公館	上海市松江區	住宅/商業	28%	18,932	1,130	0
49 上海松江永豐街道40-05	雲間錦院	上海市松江區	住宅/商業	28%	26,983	1,183	0
50 天津雙港121項目	福縵山	天津市津南區	住宅/公寓/ 商業/寫字樓	55%	255,038	90,418	84,225
51 天津雙港122項目	天津A-Z Town	天津市津南區	住宅	55%	183,511	8,072	196
52 天津華明項目	溪縵郡	天津市東麗區	住宅/公寓/商業	40%	271,830	70,800	70,800
53 天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅/寫字樓	40%	151,596	17,100	17,100
54 天津洪泥河項目	天津首創城	天津市津南區	住宅/商業	100%	257,093	181,380	77,266
55 天津梨雙路項目	暖山	天津市津南區	住宅	100%	108,344	60,504	35,729
56 天津北邊河項目	大河宸章	天津市河北區	住宅/公寓/商業	100%	62,817	228,463	139,545
57 天津中山路項目	大都會	天津市河北區	住宅/商業/ 寫字樓	100%	22,455	121,554	94,554
58 天津辛莊五號地項目	悅山郡	天津市津南區	住宅	100%	82,164	94,070	94,070
59 天津紅咸里項目	北岸中山	天津市紅橋區	住宅/商業/ 寫字樓	25%	106,920	188,325	188,325

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)
60 天津武清項目	國際半島	天津市武清區	住宅/商業/ 寫字樓	100%	860,357	202,566	202,566
61 重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅/商業	100%	229,314	99,498	12,461
62 重慶西永項目	重慶光和城	重慶市沙坪壩區	住宅/公寓/商業	100%	146,394	146,547	42,166
63 重慶嘉陵廠項目	重慶首創城	重慶市沙坪壩區	住宅/商業	20.73%	218,303	696,718	504,958
64 成都建設路項目	成都A-Z Town	四川省成都市成華區	住宅/商業	100%	68,270	2,041	380
65 成都勝利村項目	成都國際城	四川省成都市成華區	住宅/商業	100%	78,171	16,958	15,727
66 成都北泉路項目	東公元	四川省成都市龍泉驛區	住宅/商業	55%	75,019	50,708	152
67 成都川師大項目	萬卷山	四川省成都市龍泉驛區	住宅/商業/ 寫字樓	55%	106,786	107,595	39,846
68 成都青龍場項目	成都光和城	四川省成都市成華區	住宅/商業	100%	87,312	208,208	135,210
69 成都華新村項目	嬌子1號	四川省成都市錦江區	住宅/商業	22.5%	95,663	161,986	89,302
70 成都68信箱項目	天禧68#	四川省成都市成華區	住宅/商業	40%	50,836	208,739	159,215
71 西安鳳城路項目	西安國際城	陝西省西安市經濟技術開發區	住宅/商業/ 寫字樓	72.09%	355,909	564,183	343,938
72 瀋陽沈營路項目	瀋陽國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅/公寓/商業	30%	175,348	82,531	51,947
73 瀋陽銀河灣項目	棋盤山1號	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅/商業	50%	420,317	353,754	338,554
74 瀋陽沈中大街項目	瀋陽光和城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅/商業	100%	194,249	504,922	425,696
75 青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市城陽區	商業/寫字樓	100%	92,455	91,157	91,157
76 青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅/公寓/商業	100%	81,016	18,165	18,165
77 青島楊埠寨項目	公園1號•東園	山東省青島市城陽區	住宅/商業	100%	38,805	788	788

物業組合一覽

項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	首創置業 應佔權益	佔地面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)	
78	青島千千樹項目	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅/商業	100%	113,974	377	377
79	煙台陽光首院項目	煙台陽光首院	山東省煙台市福山區	住宅/商業	100%	195,609	58,683	58,683
80	鎮江國家大學科技園項目	鎮江悅府	江蘇省鎮江市技術開發區	住宅/商業	100%	111,364	16,496	16,493
81	昆山錦溪項目	島尚·東方秘境	江蘇省昆山市錦溪鎮	住宅/商業	51%	550,037	264,784	264,784
82	無錫東亭鎮項目	無錫馬府	江蘇省無錫市錫山區	住宅/商業	100%	162,911	21,911	16,336
83	無錫機場路項目	無錫悅府	江蘇省無錫市新區	住宅/商業	100%	96,598	19,229	2,007
84	江陰啟悅項目	江陰瑞悅園	江蘇省江陰市啟山灣	住宅/商業	100%	78,258	136,490	122,109
85	湖州仁皇山項目	湖州悅府	浙江省湖州市仁皇山區	住宅/商業	55%	53,865	14,914	9,457
86	湖州太湖項目	湖州奧特萊斯綜合體	浙江省湖州市太湖旅遊度假區	住宅/商業	100%	580,986	643,039	589,951
87	海南萬寧項目	海南奧特萊斯綜合體	海南省萬寧市禮紀鎮	住宅/公寓/商業		440,415	184,407	184,407
	1號地			55%	94,355	41,438	41,438	
	2號地、3號地			55%	157,546	4,980	4,980	
	5號地、6號地			100%	188,514	137,989	137,989	
88	昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯綜合體	江蘇省昆山市東部新城	住宅/公寓/商業	100%	354,912	388,449	388,449
89	南昌奧特萊斯	南昌奧特萊斯	江西省南昌市	商業	72.09%	86,987	32,560	32,560
90	濟南奧特萊斯	濟南奧特萊斯	山東省濟南市歷城區唐冶新區	商業	72.09%	114,929	53,871	52,866
91	重慶奧特萊斯	重慶奧特萊斯	重慶市巴南區鹿角新城	商業	72.09%	74,349	15,000	15,000
92	澳洲 Carlingford 項目	Lexington	澳大利亞悉尼市	住宅	50%	23,482	8,881	8,881
93	澳洲 Arden 項目	Jade & Panorama	澳大利亞布里斯班市	住宅	50%	16,409	10,411	10,411
						11,120,614	8,922,199	

註：

1. 表列資料截至二零一六年十二月三十一日。
2. 佔地面積依據最新取得土地使用權證或土地出讓合同。
3. 未售總建築面積為未簽約的總建築面積，即依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。
4. 未售地上建築面積為未簽約的地上可銷售面積，即依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。

年度大事紀要



3月，公司「聚首匠心」戰略媒體見面會在北京召開。會上公司首次對外發布「天閱」系品牌發展戰略，並揭曉在北京的全新發展路徑，提出「首都、首創、首發、首席」四大核心理念；即在全面發力北京市場的基礎上，精心打造京滬四大首發新盤。



5月，公司成功獲取北京大興黃村地塊。項目位於北京市大興區核心商業區，緊鄰京開高速和地鐵4號線清源路站，交通便利；周邊教育、醫療、商業等配套設施成熟，區位優越；項目定位功能性商業和改善型公寓，總規劃地上建築面積13.4萬平方米。



二零一六年四月

二零一六年三月

4月，中誠信證券評估有限公司上調公司主體信用評級至AAA，評級展望穩定。信用評級提升反映了公司規模快速增長、融資成本大幅下降、內資股增發等多方面突破；對公司未來進一步降低融資成本、優化融資結構意義重大。

4月，公司成功發行2016年第一期私募公司債，總額人民幣30億元。其中，發行期限為2+1年的債券人民幣7億元，票面利率4.0%；發行期限為3+2年的債券人民幣23億元，票面利率4.2%。

二零一六年六月

二零一六年五月

6月，公司通過合作開發方式，成功獲取上海浦東新區周浦項目。項目位於周浦中心西側，靠近周浦核心商圈，緊鄰地鐵18號線周浦站，交通便利。項目定位高端改善型需求，總規劃地上建築面積12.5萬平方米。

6月，公司「首創中心·天閱公館」一期正式開盤，作為「匠心·聚首」理念打造的首個「天閱」系高端產品，項目位於北京西二環麗澤金融商務區門戶位置，開盤當天熱銷人民幣12億元，去化率達90%以上，成為北京高端公寓市場新標杆。





7月，公司成功發行2016第三期私募公司債，總金額人民幣30億元。其中，發行期限為3+2年的債券人民幣10億元，票面利率3.84%；發行期限為2+1年的債券人民幣20億元，票面利率3.71%，創公司融資利率歷史新低，也創市場同品種債券發行利率新低。



8月，公司成功獲取上海青浦區盈浦街道37-02項目。項目緊鄰軌道交通17號線，靠近滬渝高速及郊環線匝道，交通便利，周圍依托萬達廣場和青浦老城區設施，配套完善，規劃地上建築面積6.1萬平方米。

二零一六年七月

7月，公司股東大會批准收購首創集團旗下位於北京、重慶和瀋陽的四個優質項目。本次交易表明首創集團對公司業務發展的堅定支持，並有效補充公司在核心城市的優質項目儲備。

7月，公司股東大會批准將已開業的房山、湖州、昆山三家奧特萊斯注入子公司首創鉅大（股票代碼 HK.1329），實現奧特萊斯項目的統一運作管理，致力於將首創鉅大打造為「中國最大的奧特萊斯營運商」。

二零一六年十一月

11月，公司成功向中國證監會遞交A股IPO申請，並獲得中國證監會受理函，A股招股書於中國證監會網站預披露。實現A股上市將有助於公司優化資本結構，進一步提升市場競爭力。

11月，公司控股子公司首創鉅大成功獲得遠洋集團和KKR聯合投資，由遠洋集團與KKR認購首創鉅大總價14.77億港元的普通股及永久可換股證券，預計將有助於首創鉅大進一步開發和壯大其奧特萊斯綜合體業務。

二零一六年八月

二零一六年十二月

12月，公司成功獲得天津武清高村項目，項目位於天津市武清區「京津同城」板塊區域，地處京津城市發展主軸線上，預期未來將受益於京津「一小時通勤圈」紅利，規劃地上建築面積17.5萬平方米。

12月，公司在北京成功召開首屆年度供貨商大會，數百位供貨商代表出席本次會議。大會以「聚首創共贏」為主題，倡導以匠心精神和高度社會責任感來打造產品，強調共贏理念；會上隆重發布「零滲透行業白皮書」，並舉行2016-2018總包戰略合作簽約儀式。



董事長 報告



李松平先生
董事長

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司（「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「集團」或「本集團」）之董事會（「董事會」），欣然提呈集團截至二零一六年十二月三十一日止之年度業績。

二零一六年，全球經濟繼續保持弱增長。發達經濟體經濟增長持續低迷，逆全球化開始顯現；其中美國經濟增長不及預期，美聯儲在年底謹慎加息；歐元區國家經濟增長緩慢，受英國脫歐和歐元區內部改革影響，未來經濟走勢仍有較大不確定性。相較來看，新興經濟體經濟增長有所改善，但不同國家之間出現明顯分化跡象。年內，中國經濟運行呈現出總體平穩、穩中有進的態勢；全年GDP增長6.7%，維持中高速增长；有效推進供給側結構性改革，妥善應對金融風險，經濟增長質量穩步提升，實現了「十三五」的良好開局。

二零一六年，房地產市場全年成交規模創歷史新高，城市分化態勢越發明顯。前三季度在較為寬鬆的貨幣政策、「二孩」政策放開等因素共同作用下，市場成交逐步升溫，部分熱點城市房價上漲較快，土地價格也隨之攀升；四季度隨著多數熱點城市調控政策密集出台，市場運行環境趨緊，成交量有所回落。一線城市及熱點二線城市年內改善型需求積極釋放，推動當地房地產市場回暖，實現量價齊升；多數三四線城市則繼續以去庫存為基調，庫存壓力有一定緩解，房價保持相對平穩走勢。

二零一六年是集團五年戰略規劃的第三年。年內，集團以「有質量的增長」為經營理念，堅持量價平衡的銷售策略，把握熱點城市市場回暖窗口，最終實現銷售業績量價齊升，全年實現簽約金額人民幣455.1億，同比增長40%，簽約規模再上新台階；實現簽約均價人民幣2.0萬元/平方米，同比增長72.3%。其中京津滬地區實現簽約金額人民幣337.9億元，同比增長61.9%，佔比74.2%，聚焦戰略成效顯著。

二零一六年集團土地投資繼續聚焦五大核心城市及澳洲，主要針對核心城市的改善型需求，全年實現投資額人民幣181.0億元。其中，京津滬地區投資額人民幣160.5億元，佔比88.7%，核心城市優質土地資源得到進一步補充。同時，在首創集團的協同支持下，公司新獲北京呼家樓大二期和平谷白各莊兩個一級開發(含棚戶區改造)項目，為公司未來優質土地儲備奠定堅實基礎。年內，公司海外業務新進入澳大利亞第三大城市布里斯班，實現與當地開發商Arden集團的合作開發，項目當年開盤並貢獻簽約額人民幣11.4億元。

董事長報告

二零一六年集團堅決落實「有質量的增長」，有效提升產品質量和內部管控能力。期內，集團發布「聚首匠心」產品戰略，成功打響「天閱系」高端產品線，推進產品標準化建設，獲得市場廣泛認可；以客戶為中心，傾力打造自主物業管理品牌，物業管理面積突破1,000萬平方米，有效改善客戶滿意度；持續深化成本管控，加速推進戰略集中採購落地，材料採購成本大幅節省，戰略總包覆蓋率達75%。

年內，集團奧特萊斯業務發展進入新階段。截至二零一七年一月，新獲五個奧特萊斯項目，累計布局全國13座城市，布局數量全國第一，為成為「中國最大的奧萊綜合營運商」打下堅實基礎。其中，已開業的四家奧特萊斯項目年內實現營業額人民幣約24億元，同比增長17%，戰略合作品牌超過100家。期內，首創鉅大成功獲得遠洋集團和KKR認購總價14.77億港元的普通股及永久可換股證券。投資方豐富的行業經驗和資源優勢，將進一步促進集團奧萊業務的發展。

二零一六年，集團成功完成A股IPO申報工作；準確把握資本市場流動性充裕機遇，有效降低融資成本。年內，公司新發行私募公司債人民幣100億元，平均發行利率僅4.04%。期內，中誠信證券評估上調公司主體信用評級至AAA，評級展望穩定，為集團後續進一步降低融資成本提供保障。

展望二零一七年，集團將繼續以「有質量的增長」為核心理念，堅持資源驅動，立足京津冀一體化，立體縱深獲取土地資源，大力發展土地一級開發和棚改業務；以客戶需求為導向，以產品打造為主線，以物業服務為保障，踐行首創製造2020戰略；加快推進奧特萊斯業務布局，以股權合作為紐帶，整合領先的國際商業資源；積極推進A股發行，儘早實現核心股本突破；控制債務規模，保持多種融資渠道暢通，降低融資成本，優化融資結構。

本人謹代表董事會對各位股東，合作夥伴以及各位客戶長期以來對首創置業的關心、支持和幫助表示誠摯的感謝。集團將堅持變革與創新，持續提升自身競爭優勢，為發展成為中國最具價值的房地產綜合運營商而不懈努力。

李松平

董事長

香港，二零一七年二月二十日

管理層 討論 和分析



唐軍先生
總裁

業務回顧

二零一六年，本集團實現營業收入人民幣20,349,404,000元，同比增長27%；營業利潤人民幣3,828,663,000元，同比增長2%；歸屬於母公司股東淨利潤人民幣2,031,862,000元，同比下跌2%，但較未經重述的二零一五年歸屬於母公司股東淨利潤增長3%；基本每股收益人民幣0.67元（二零一五年，基本每股收益人民幣0.95元）。董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.20元（二零一五年：每股人民幣0.20元）。

年內，本集團繼續推進新五年戰略，以「實現有質量增長」為經營方針，經營業績跨上新台階，並在多個方面取得重要突破。

簽約銷售量價突破，項目獲取一二級並舉

- ✓ 年內，本集團迎合市場需求，堅持量價平衡策略，核心城市新投資項目全面供貨；同時著力錘煉高端產品線，成功打造「天閱」系，重塑「禧瑞」系；全年實現簽約銷售人民幣455.1億元，同比增長40%，其中五大核心城市及悉尼簽約佔比95%；簽約銷售均價人民幣2萬元/平方米，同比大幅上升72.3%，成功落實「有質量的增長」方針。
- ✓ 年內，本集團成功獲取呼家樓棚戶區改造、平谷區大興莊土地一級開發等多個一級項目，其中呼家樓棚戶區改造項目位於北京市CBD核心區域，體量巨大，是本集團近年來土地一級開發業務線最重大突破，將成為本集團未來最为核心的資源之一；二級土地投資繼續堅持聚焦五大核心城市，新增土地投資總建築面積166萬平方米，總金額人民幣181億元，其中京津滬佔比89%。

業務運營堅持客戶導向，全面提升產品服務質量

- ✓ 年內，本集團業務運營全價值鏈堅持客戶導向，提升產品質量。借助戰略集中採購平台與產品標準化平台，本集團進一步完善升級建造、裝修、原材料等各板塊業務標準體系及質量控制體系，並取得多項成果。
- ✓ 年內，本集團著力打造自主物業體系，提升物業服務質量。本集團借助萬科物業品牌，合資成立的物業公司年內成功獲取國家一級資質，實現客戶服務領域重大突破，合計管理項目超過40個，管理面積突破1,000萬平方米，成為北京物業管理十強企業。

管理層討論和分析

奧萊經營業績穩步提升，項目拓展整合持續提速

- ✓ 年內，本集團已開業的房山、萬寧、湖州及昆山奧特萊斯經營業績穩步提升，共實現營業額近人民幣24億元，同比增長17%；年客流量達1,900萬人次，同比增長22%。
- ✓ 截至二零一七年一月，集團商業地產發展平台首創鉅大通過公開市場進一步獲取西安、鄭州、濟南、合肥及重慶5個用於發展奧特萊斯項目的地塊；同時，本集團成功將房山、湖州及昆山奧特萊斯項目注入首創鉅大；本集團已累計在全國布局13個奧特萊斯項目，成為全國布局數量最多的奧特萊斯營運商。

債券平台融資持續發力，A股IPO申請及紅籌平台取得關鍵突破

- ✓ 年內，本集團成功獲得中誠信證評AAA評級，這是本集團首次獲得境內AAA評級，亦是國內最高評級，為公司進一步降低融資成本奠定重要基礎。年內，本集團繼續把握良好市場窗口，成功發行人民幣100億元私募公司債券，平均發行利率僅4.04%，較去年債券融資利率降低超過65個基點，其中第三期2+1年期債券利率僅3.71%，創發行當時本集團和市場歷史新低。
- ✓ 年內，本集團成功向中國證監會遞交A股IPO申請，A股回歸工作取得關鍵性突破。
- ✓ 年內，本集團紅籌平台首創鉅大獲國際重量級投資者認可，成功引入遠洋集團和KKR作為戰略股東，總計獲得投資額14.77億港元，實現核心資本重大突破；引入戰略股東不僅使首創鉅大股東結構更加多元，公司治理更加規範和專業，還將快速提升首創鉅大在全球資本市場和商業領域的知名度，增強其對接國際領先商業資源的能力，為本集團奧特萊斯業務線實現跨越式發展奠定堅實基礎。

物業發展

二零一六年，本集團及合營公司、聯營公司概約落成總建築面積340萬平方米。

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
北京瀾茵山	44,130	住宅	100%
北京派尚國際	26,474	商業	100%
北京悅都匯	134,751	住宅	100%
北京悅洳匯	175,413	住宅	100%
上海錦悅	109,162	住宅	100%
天津國際半島	505,517	住宅	100%
天津福緹山	21,909	商業	100%
天津首創城	424,788	住宅	100%
天津暖山	210,657	住宅	100%
天津大河宸章	144,350	住宅	100%
重慶光和城	119,931	住宅	100%
重慶首創城	275,024	住宅	20.73%
成都光和城	227,847	住宅	100%
西安國際城	130,666	住宅	72.09%
瀋陽銀河灣	17,618	住宅	50%
瀋陽光和城	259,422	住宅	100%
青島公園一號	25,674	商業	100%
煙台陽光首院	134,724	住宅	100%
湖州奧特萊斯住宅	76,312	住宅	100%
昆山島尚東方秘境	35,653	住宅	51%
昆山奧特萊斯商業	50,412	商業	72.09%
昆山奧特萊斯住宅	162,079	住宅	100%
海南奧特萊斯住宅	82,665	住宅	55%
合計	3,395,179		

管理層討論和分析

主要項目展示

北京

北京•天閱西山

項目位於北京海淀區中關村北部永豐產業基地核心位置，臨近西山，盡享三重景觀體系：遠觀西山、近瞰8萬平方米市政公園綠化、內品5萬平方米園區美景，創新最前沿270度觀景設計，近百米樓間距組團敕造大師級園林景觀空間。社區引進國際雙語知名教育品牌幼兒園，提供專業的國際教育；配備2,000多平米會所配套，覆蓋健身、養生、休閒、餐飲等。

項目規劃總建築面積：約29.1萬平方米



北京•首創中心

項目地處北京麗澤金融商務核心區門戶位置，位於西二環和西三環之間，毗鄰北京西站、北京南站，是京開、京港澳等高速公路的起始點，靠近地鐵14號線和16號線。項目總體定位為「金融衛城，麗澤之巔」，充分滿足當代企業對辦公環境高效和舒適的雙重需求，並以購物、娛樂、商務休閒等全系商務、生活服務體驗，矢志營造麗澤商務區中央地標綜合體。

項目規劃總建築面積：約52.0萬平方米



北京•禧瑞墅



項目地處北京市順義區中央別墅區北核心，緊鄰京承高速出口，接軌京城核心繁華，25分鐘直通北三環。項目坐攬牛欄山一中、知名幼兒園等組成的15年全程名校教育體系，以及8萬平米頂級商業配套，擁享完美墅居體驗，將建設成一座具有上千棟別墅規模低密度花園墅區。

項目規劃總建築面積：約9.6萬平方米

北京•禧瑞都



禧瑞都位於新CCTV大樓北側50米，坐享央視、文華酒店和媒體公園等配套資源，是繼銀泰、禦金台之後，CBD核心區高端公寓項目中最高端配套資源的巔峰巨作。

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

上海

上海•天閱濱江



項目位於上海內環內楊浦東外灘板塊，陸家嘴距其僅2.6公里；定位高端首置首改住宅+準甲級寫字樓。項目位於上海內環內，緊鄰城市核心生活圈，區位價值優越；臨近地鐵4號線、12號線及大連路隧道，交通便利；醫療教育商業配套齊全，區位條件極其優越；將引領楊浦區總部基地+濱江豪宅的區域價值重塑。

項目規劃總建築面積：約11.9萬平方米

管理層討論和分析

上海•禧悦

禧悦位於青浦新城核心，小體量大圍合布局，南低北高具有開闊視野，新古典主義建築風格；作為首創在上海的又一全新力作，其獨具匠心設計的稀缺退台洋房、三開間朝南陽光公寓，將為青浦帶來不一樣的生活體驗。

項目規劃總建築面積：約10萬平方米



上海•錦悦

錦悦位於上海松江新城的核心位置，項目規劃科學合理，戶型利用分割設計，實現了南北通透，得房率高、面寬最高達到13.6米的超寬境戶型產品，完美詮釋了首創「生活+」的理念。項目高等學府圍繞，市級商業環伺，醫療娛樂配套林立。

項目規劃總建築面積：約14萬平方米



天津

天津•悦山郡

項目位於最具升值潛力的天津津南區大沽南路延長線，臨近津沽公路，連接外環線並直通中心城區，規劃地鐵1號線延伸線、6號線、地鐵Z1線將經過本區域，區位優越。項目將生活的清新閑適展現的淋漓盡致，悠閑低密的高端生活住區更彰顯城市洋房的稀缺與獨屬。

項目規劃建築面積：約18.7萬平方米



天津•大都會



項目位於天津內環核心位置，定位地鐵上蓋城市綜合體，緊鄰地鐵3號線中山路站，未來7號線也將於此換乘，周邊交通條件便利；毗鄰多所學校、醫院和公園，生活配套設施完善，綜合價值較高。

項目規劃建築面積：18.0萬平方米

天津•大河宸章



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

項目規劃總建築面積：約33.2萬平方米

天津•首創城



項目緊臨津沽公路，近距梨雙路，南至機場南延線地處。為津南精心打造的又一座時代標杆型住區，依托天津海河教育園區的雄厚資源，受惠辛莊工業園與技術產業區的發展優勢，坐擁洪泥河的醇美景觀，區域人文素質高、發展潛力大、生活環境優越。

項目規劃總建築面積：約48萬平方米

管理層討論和分析

天津•首創國際半島

首創國際半島是公司極為重要的戰略開發項目，鴻篇巨制構築一座現代化生態宜居新城。前期概念規劃設計邀請世界著名的建設顧問公司英國阿特金斯完成，以構築一座國際生態宜居新城為核心理念。總體規劃由低密度花園洋房及小高層住宅板塊、文體教育板塊、商業金融板塊、醫療衛生板塊、城市公園板塊和市政設施板塊等六部分共同構成。

項目規劃總建築面積：約200萬平方米



重慶及成都

重慶•首創城

項目位於重慶市沙坪壩區，地處重慶都市功能核心區，項目規劃為集住宅和社區商業於一體的大型綜合體；10分鐘內可抵達沙坪壩商圈、冉家壩商圈，九重錦商業街、新世紀超市等，享受城市頂級商圈配套。

項目規劃總建築面積：約85萬平方米



重慶•光和城

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

項目規劃總建築面積：約49萬平方米



成都•光和城



項目位於成都市成華區，地處成都「北改」核心區域，未來將規劃為成都城北副中心。項目以人性化設計為主題，集住宅、商業、幼兒園於一體，打造131畝陽光健康的悠遊城，整體建築立面遵循了東南亞度假休閒風格來設計，是成都首個互動創意園林。

項目規劃總建築面積：約37.9萬平方米

成都•萬卷山



項目位於成都城東金融中心東大街延線，毗鄰驛都大道和成龍大道和二零一三年通車的地鐵2號線延長線。項目坐擁川師大成龍校區，南側緊鄰四川師範大學，所在板塊具有得天獨厚的生態環境，三聖花鄉、天鵝湖等生態資源形成區域天然供氧系統。

項目規劃總建築面積：約54萬平方米

奧特萊斯綜合體

北京•奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約34萬平方米

管理層討論和分析

海南•奧特萊斯綜合體

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

項目規劃總建築面積：約31萬平方米



湖州•奧特萊斯綜合體

項目位於南太湖旅遊度假區中部，北鄰太湖，東連長兜港，西接梅西路，中心貫穿濱湖大道。主要的業態有奧特萊斯世界名牌折扣中心、超五星級酒店、以別墅為主的高端住宅區。住宅部分以歐洲小鎮為藍本，由獨棟別墅、聯體別墅、花園洋房、觀湖公寓組成，依托豐富的水景資源，融入托斯卡納風情，建築臨湖觀景，營造具有國際高端居住質量的濱水別墅區。

項目規劃總建築面積：約92萬平方米



昆山•奧特萊斯綜合體

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

項目規劃總建築面積：約130萬平方米



海外項目

悉尼•Eve 項目



項目位於悉尼 Erskineville 區，距離悉尼市中心3公里，附近交通便利，地理位置優越，距離 Erskineville 火車站僅300米，鄰近悉尼大學和新南威爾士大學。項目定位中高端公寓式住宅，產品以一居室和兩居室為主，包含少數三居室和別墅。一期已於二零一四年七月開始預售。

項目規劃總建築面積：約3.4萬平方米

悉尼•Carlingford 項目



項目地理位置優越，鄰近 Carlingford 火車站，貫穿多條主要高速公路，行車25分鐘即可到達悉尼 CBD。外圍配套完善，聚集多所優質大學和中小學。項目定位中高端公寓式住宅，客戶以白領中產階級、海外留學生及投資者為主。一期已於二零一四年十二月開始預售。

項目規劃總建築面積：約12.8萬平方米

悉尼•Merrylands 項目



項目位於悉尼市西部 Merrylands 區，毗鄰悉尼第二大商務中心 Parramatta CBD，距悉尼 CBD 約25公里，臨近 Merrylands 火車站，教育資源及生活配套完善。

項目規劃總建築面積：約10.6萬平方米

管理層討論和分析

銷售業績

二零一六年，本集團及合營公司、聯營公司售樓簽約金額人民幣455.1億元，同比上升40%；簽約面積226.4萬平方米，同比下降18.8%；簽約均價人民幣2.0萬元／平方米，同比上升72.3%。

城市	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣元／ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
北京	578,296	29,842	17,257,697
上海	203,535	25,610	5,212,526
天津	651,347	17,382	11,321,772
重慶	160,538	6,496	1,042,840
成都	228,799	10,480	2,397,842
其他	289,790	8,360	2,422,544
悉尼和布里斯班	152,171	38,493	5,857,441
合計	2,264,474	20,099	45,512,663

年內，本集團依托核心城市核心資源，堅持客戶導向，著力打造錘煉精品，迎合市場需求；同時著力實現營銷系統提質增效，堅持量價平衡策略，借助年內行業整體快速發展態勢，實現銷售業績再上新台階。

1. 核心城市新投資項目全面供貨，銷售主力地位繼續提升。年內，五大核心城市及悉尼簽約銷售金額佔比95%，較去年提升8個百分點；其中京滬簽約銷售金額佔比49%，較去年提升6個百分點。
2. 精心打造「天閱」系、「禧瑞」系高端產品線，帶動整體簽約均價大幅提升。年內，本集團成功打造「天閱」系列高端產品線，並於年內推出天閱公館與天閱西山，年內實現簽約金額人民幣22億元，整體簽約均超過人民幣70,000元／平方米；同時，繼禧瑞都之後，年內本集團成功實現「禧瑞」系列產品再創新，禧瑞墅、禧瑞山等項目亦成為年內的精品項目。
3. 加強自銷團隊建設，營銷系統提質增效。年內本集團加強自銷團隊建設，提高簽約銷售效率及質量，自銷團隊已覆蓋本集團自操盤項目的60%，簽約金額佔本集團自操盤項目的近50%；同時，本集團已在北京、天津、重慶成立簽約中心，實現一體化營銷管理，全面提升簽約及回款效率。

土地儲備

二零一六年，本集團土地投資一方面繼續堅持聚焦京津滬，進一步拓展海外市場，首次進入澳大利亞第三大城市布里斯班；另一方面依托商業地產發展平台首創鉅大，繼續快速拓展奧特萊斯業務線，於西安、鄭州、濟南、合肥及重慶成功獲取5個奧特萊斯地塊。截至二零一七年一月，本集團已成功布局13個奧特萊斯項目。

二零一六年，本集團年內新增獲取13個項目，總建築面積166萬平方米；土地投資總金額人民幣181億元，其中五大核心城市及海外市場佔比96%，京津滬分別佔比19%、13%及57%，核心城市資源布局進一步加強。年內本集團於核心城市投資的重點項目包括天津紅咸里項目、上海周浦項目、上海浦東新場項目等。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備總建築面積1,112萬平方米(本公司權益面積820萬平方米)，土地儲備總地上建築面積892萬平方米(本公司權益面積655萬平方米)。土地儲備總建築面積中，約79%為發展物業，21%為投資性物業及其他。現有土地儲備規模適中，且核心城市資源充足，可以滿足本集團未來三年規模突破及業績提升之需要。

城市	項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上建築面積 (平方米)
北京	北京大興黃村項目	84,213	207,825	134,479
上海	上海青浦徐涇項目	17,048	29,966	18,752
上海	上海周浦項目	69,433	149,932	124,980
上海	上海青浦盈浦街道37-02項目	30,730	86,114	61,459
上海	上海浦東新場項目	56,887	96,409	68,264
天津	天津紅咸里項目	106,920	351,338	262,020
西安	西安奧特萊斯項目	81,301	122,970	122,970
鄭州	鄭州奧特萊斯項目	62,622	85,000	85,000
濟南	濟南奧特萊斯項目	114,929	183,647	183,647
合肥	合肥奧特萊斯項目	87,913	96,494	96,494
重慶	重慶奧特萊斯項目	74,349	128,600	96,600
悉尼	Mega三批次	31,035	69,538	69,538
布里斯班	Arden項目	16,409	50,944	50,944
合計		833,788	1,658,777	1,375,147

管理層討論和分析

此外，年內，本集團土地一級開發(含棚戶區改造)業務線取得多項進展，成功獲得呼家樓棚戶區改造，平谷大興莊土地一級開發等項目，土地一級開發業務線儲備得到極大補充。其中，借助控股股東首創集團大力支持，本集團成功獲取位於北京市CBD核心區域的呼家樓棚戶區改造項目，佔地24公頃，成為本集團近年來土地一級開發業務的最重大突破，未來該項目也將成為本集團最重要的核心資源之一。

人力資本

截至二零一六年十二月三十一日，本集團擁有規模為2,053人的專業化團隊。員工整體平均年齡33.4歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔73.7%，其中碩士及以上學歷員工佔11.5%。專業方面，具有中高級職稱員工佔23.1%。

二零一六年，集團圍繞「有質量的增長」主題，適時完成組織架構升級：(1) 聚焦核心區域的管理及資源整合，形成更具實力的住宅開發及土地開發團隊，深入發掘京津冀協同發展的機會，保證核心業務優勢；(2) 強化集團總部與城市公司間的協同共贏機制，提升高端產品開發實力；(3) 堅持精英型人才策略，不斷完善人才機制，挖潛內部人才，獵聘行業翹楚，為集團的可持續發展提供智力支持；(4) 在團隊用人方面，集團始終秉持組織扁平、團隊精簡、人員高效的理念，保持人均效能行業領先。

業務模式

住宅開發

聚焦北京、上海、天津、重慶、成都五大核心城市，同時關注深圳及海外重點城市的市場機會，實現資源優勢聚焦與區域重點開發；針對首次置業和改善型客戶，提供高性價比的產品和服務，打造領先的服務水平以建立公司的品牌特色。

本公司住宅開發的代表產品線包括「天閱系列」、「禧瑞系列」、「A-Z Town系列」、「首創國際城系列」及「首創城系列」等。

奧特萊斯綜合體

以首創鉅大商業地產平台為依托，通過自建、併購和合作等多元化策略，輕重並舉，快速布局國內戰略目標城市，搭建國內最大奧特萊斯運營平台，建立規模競爭優勢；為品牌商在國內布局奧特萊斯提供渠道，將消費者、品牌商進行連接，通過綜合營運，實現多方共贏。

本公司奧特萊斯綜合體的代表項目包括北京房山奧特萊斯項目、海南萬寧奧特萊斯項目、江蘇昆山奧特萊斯項目等。

城市核心綜合體

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

本公司城市核心綜合體的代表項目為北京麗澤金融商務區項目、北京國際中心項目等。

土地一級開發(含棚戶區改造)

一般位於公司住宅開發的聚焦區域。通過土地一級開發(含棚戶區改造)業務，本公司能夠分享區域土地增值收益，有利於以較低成本儲備優質的土地資源。同時，公司借助區域成片開發探索產城融合發展模式，帶動土地價值提升，打造差異化核心競爭力。

本公司土地一級開發(含棚戶區改造)的代表項目包括天津武清一級開發項目、北京呼家樓棚戶區改造項目、北京石景山棚戶區改造項目等。

發展與展望

展望二零一七年，供給側改革成效將持續顯現，宏觀經濟預計將繼續保持穩健發展的態勢。房地產行業政策將繼續推進長效機制，宏觀調控將進一步深化，引導商品房由投資屬性向消費屬性持續轉變。地產行業仍將是國民經濟的支柱產業，集中度繼續增強，市場競爭更加激烈，房企的資產運營能力將受到更嚴峻的考驗。

為此，本集團將在二零一七年推行以下戰略：

- 1. 優化產品結構，提升簽約效率，全力保障銷售目標實現。** 依托核心城市新投資項目，以「天閱」系、「禧瑞」系產品系列為引領，深度契合市場與客戶需求，提升產品質量，優化產品結構；穩定全年供貨推盤節奏，加強首創簽約中心及自銷團隊建設，全面提升簽約及銷售回款速度，力爭實現全年500億簽約銷售目標；

管理層討論和分析

2. **聚焦核心城市，整合核心資源，積極打造立體資源平台。**土地投資繼續堅持聚焦五大核心城市，進一步關注深圳及海外市場機會；與首創集團四大產業及首創集團新城鎮基金積極協同，大力發展土地一級開發及棚戶區改造業務，鞏固公司在京津冀優勢地位；借助土地一級開發及集團軌道交通業務協同優勢，推動城市核心綜合體業務及高精尖產業地產發展；加大與金融機構的股權合作，優勢互補，形成長效戰略合作機制；
3. **堅持客戶導向，提升產品服務，打造首創製造品牌理念。**借助客戶大數據整合，洞悉客戶需求，依托產品標準化平台及戰略採購平台，全面升級產品研發體系與質量控制體系，並貫穿整個項目開發全鏈條；大力加強首萬物業建設，推進存量項目小區改造與質量提升，全面介入新增項目前期設計開發，全面提升產品質量與物業服務水平；
4. **加速全國布局，提升運營能力，奧特萊斯業務做大做強。**首創鉅大繼續全國布局擴張，進一步鎖定目標城市優質項目資源，夯實行業規模領先優勢地位；同時發揮紅籌上市平台資源彙聚優勢，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，聚焦精細化管理，快速提升公司在產品標準化、品牌組合、業態組合、客戶體驗等多方面的資源整合能力和精益運營水平，確保已開業項目經營業績快速提升，新項目按計劃成功開業，為實現「五年二十城」戰略目標奠定堅實基礎；
5. **力促股權突破，控制債務水平，全面優化公司資本結構。**致力於核心股本突破，繼續推進A股IPO工作，積極尋求紅籌平台擴大股本的機會；加大項目層面股權合作；債務融資以控制負債比率為核心，以支持業務發展為前提，總量控制，成本優先，穩健適度，保持融資渠道暢通與期限結構合理，增強公司抗風險能力；繼續擴大境內債券融資通道，匹配土地一級開發及棚戶區改造等政策支持性業務的資金需求。

財務分析

二零一六年，本集團的營業收入約為人民幣20,349,404,000元(二零一五年：人民幣15,994,770,000元)，較二零一五年增加約27%。營業收入增加的主要原因是本年內新竣工入住項目的增加。

二零一六年，本集團實現營業稅後毛利率約13%，與二零一五年12%的毛利率相比上升1個百分點，主要原因是本年北京等重點區域高毛利物業收入佔營業收入比重同比二零一五年上升。

二零一六年，本集團的營業利潤約為人民幣3,828,663,000元(二零一五年：人民幣3,746,253,000元)，較二零一五年上升約2%。

1. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分布。於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣119,210,734,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣107,471,949,000元)，非流動資產為人民幣24,871,169,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣22,400,380,000元)，總負債為人民幣91,645,999,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣81,814,364,000元)，其中，流動負債為人民幣47,802,295,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣35,609,523,000元)，非流動負債為人民幣43,843,704,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣46,204,841,000元)，股東權益為人民幣27,564,735,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣25,657,585,000元)。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一六年十二月三十一日的流動比率為1.97(二零一五年十二月三十一日：2.39)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣17,925,747,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣20,102,982,000元)，有充足資金滿足運營需求。

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行貸款及公司債券共計人民幣54,382,104,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣48,753,667,000元)，其中長期貸款及債券為人民幣37,505,775,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣38,985,931,000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。

本集團於二零一六年十二月三十一日的資產負債率約為77%(二零一五年十二月三十一日：76%)。本集團資產負債率的計算方法是總負債除以總資產。

2. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司聚源信誠(天津)投資管理有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司西安首鉅商業開發管理有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其72.09%的淨資產份額。

本集團之附屬公司上海首涇投資有限公司於二零一六年三月成立，本集團持有其100%股權。

本集團之附屬公司聚源信誠(天津)商貿有限公司於二零一六年四月成立，本集團持有其100%股權。

管理層討論和分析

本集團之附屬公司北京永源興置業有限公司於二零一六年五月成立，本集團持有其 100% 股權。

本集團之附屬公司鄭州鉅信奧萊實業有限公司於二零一六年五月成立，本集團持有其 72.09% 的淨資產份額。

本集團之附屬公司北京優達置業有限公司於二零一六年六月成立，本集團持有其 70% 股權。

本集團之附屬公司濟南首鉅置業有限公司於二零一六年八月成立，本集團持有其 72.09% 的淨資產份額。

本集團之附屬公司合肥創鉅奧萊商業管理有限公司於二零一六年九月成立，本集團持有其 72.09% 的淨資產份額。

本年內，本集團之附屬公司首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)完成向KKR和遠洋集團發行普通股和永續可換股證券，交易完成後本集團持有首創鉅大淨資產份額由 92.56% 下降為 72.09%。

本年內，本集團對上海裕憬房地產開發有限公司(以下稱「上海裕憬」)進行增資，增資完成後，本集團持有上海裕憬 51% 股權。上海暄熹房地產開發有限公司(以下稱「上海暄熹」)為上海裕憬全資子公司。

本年內，本集團收購東環鑫融及其全資子公司北京家溫馨餐飲有限公司、北京棲岸餐飲有限公司 100% 股權。

本年內，本集團收購鎏金置業 60% 股權。收購完成後，本集團合計持有鎏金置業 100% 股權。

本年內，本集團與合作方共同出資設立天津聯津房地產開發有限公司(以下稱「天津聯津」)。出資完成後，本集團持有合營公司天津聯津 25% 股權。

本年內，本集團與原附屬公司北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)的合作方達成協議，共同決定尚博地的重大決策。章程變更完成後，尚博地成為本集團之合營公司。

本年內，本集團對上海置悅實業有限公司(以下稱「上海置悅」)進行增資，增資完成後，本集團持有上海置悅 50% 股權，上海置悅成為本集團之合營公司。

本年內，本集團對長沙歡樂天街投資有限公司(以下稱「長沙投資」)進行增資，增資完成後，本集團持有長沙投資 12% 的淨資產份額，長沙投資成為本集團之聯營公司。

本年內，本集團之原合營企業珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金(有限合夥)(以下稱「光和城基金」)根據其全資持有的項目公司的資金情況，支付了次級有限合夥人的投資本金，並對優先級有限合夥人和次級有限合夥人的超額收益進行了清算，清算後該基金及其項目公司重慶首永置業有限公司成為本集團之子公司。

本年內，隨著北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)所開發的項目進入臨近完工階段，本集團與合作方菲森國際企業有限公司達成協議，對天城永泰項目的合作方式及收益分配方式進行調整，本集團持有天城永泰項目的部分收益權及剩餘財產分配權，對天城永泰不構成共同控制或重大影響，因此本集團將原持有長期股權投資終止確認，並將剩餘權益作為可供出售金融資產核算。

3. 委託存款及逾期定期存款

截至二零一六年十二月三十一日，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。

4. 貸款

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由本集團及其他第三方為子公司提供擔保，本集團開發成本中的土地使用權作為抵押，並由本集團股權質押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,636,190,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,404,700,000元)以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣743,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣869,000,000元)以固定資產和土地使用權作抵押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣4,043,360,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,671,050,000元)由本集團為子公司提供擔保借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,802,040,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,656,447,000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。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣540,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣440,000,000元)由本集團為子公司提供擔保，並由子公司以投資性物業及其土地使用權為抵押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣720,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)由本集團子公司開發成本中的土地使用權對應的收益權作為質押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣739,327,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣694,029,000元)由本集團以銀行存款作質押借入。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣85,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣115,000,000元)由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣7,773,813,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,072,192,000元)係本集團取得的信用借款。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,220,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入。

管理層討論和分析

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,370,000,000元)由本集團持有的子公司股權作為質押借入，並由本集團提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款人民幣6,500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,200,000,000元)由首創集團為本集團提供擔保借入。

5. 公司債券

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

於二零一五年十月，本集團發行三年期人民幣私募債2,500,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.7%。

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

於二零一六年四月，本集團發行三年期人民幣私募債700,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4%。

於二零一六年四月，本集團發行五年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.2%。

於二零一六年六月，本集團發行三年期人民幣私募債2,300,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.1%。

於二零一六年六月，本集團發行五年期人民幣私募債1,700,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為4.26%。

於二零一六年七月，本集團發行三年期人民幣私募債2,000,000,000元，該債券第2年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.71%。

於二零一六年七月，本集團發行五年期人民幣私募債1,000,000,000元，該債券第3年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回購選擇權，當前年利率為3.84%。

6. 票據

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

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

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

於二零一五年七月，本集團子公司Rosy Capital發行三年期人民幣票據1,300,000,000元，年利率為5.25%，由本集團子公司提供擔保，並由首創集團提供維好及流動資金支持契據。

7. 權益工具

截至二零一六年十二月三十一日，Central Plaza累計發行850,000,000美元高級永續證券。該證券由本集團若干子公司提供擔保，其中包括IFC。該證券並無到期日且發行人Central Plaza可選擇贖回該證券；發行人Central Plaza可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。該證券被分類為權益類別，其中：

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

於二零一四年十二月，民生加銀募集人民幣650,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣580,125,000元。於二零一六年六月，該資管計劃已清算。

於二零一五年一月，民生加銀募集人民幣1,080,000,000元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣963,900,000元。於二零一六年七月，該資管計劃已清算。

於二零一五年一月，天地方中募集人民幣1,200,000,000元，根據投資協定的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣1,075,200,000元。於二零一六年七月，本集團宣告將於二零一七年一月清償該資管計劃的50%。於二零一六年十二月三十一日，扣除重分類至一年內到期非流動負債後，剩餘少數股東權益為人民幣537,600,000元。

於二零一六年七月，興瀚資產募集人民幣3,000,000,000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，確認其他權益工具人民幣2,895,291,000元。

管理層討論和分析

8. 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，於二零一六年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣**6,648,906,000**元(二零一五年十二月三十一日：人民幣**6,902,006,000**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。

於二零一六年十二月三十一日本集團對子公司提供貸款擔保人民幣**13,487,075,000**元(二零一五年十二月三十一日：人民幣**20,263,072,000**元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團子公司IFC為本集團子公司Central Plaza發行的**3,250,000,000**元人民幣公司債和**850,000,000**美元高級永續證券提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團子公司首創鉅大為本集團子公司Rosy Capital發行的**1,300,000,000**元人民幣中期票據提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為資管計劃人民幣**1,200,000,000**元提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為合營公司首創嘉銘新城镇投資發展有限公司(以下稱「首創嘉銘」)長期借款人民幣**1,200,000,000**元，提供人民幣**600,000,000**元擔保。

除上述擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

本報告是本公司首次向社會發佈之環境、社會及管治報告。報告內容遵守上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引相關規定。我們力求通過本報告向社會披露公司環境、社會及管治之理念與實踐，促進各利益相關方與公司的瞭解與互動。

1. 環境、社會及管治管理體系

1.1 核心理念

本公司的環境、社會及管治核心理念，是實現環境、經濟與社會三者之協調及共同發展，並將企業社會與環境責任充分融入包括公司日常管理、業務發展、產品服務開發在內的公司管理與發展的各方面之中。為此，本公司亦制定了環境、社會及管治相關政策：

- (1) 遵守企業環境、社會及管治相關法律條例及規則之要求；
- (2) 持續推動公司內環境、社會及管治相關管理體系及制度的建立與完善；
- (3) 主動將綠色理念融入公司產品設計與服務之中，並保證材料選擇及施工過程都遵守、甚至超越適用的環保法律條例及標準；
- (4) 鼓勵僱員節約能源、珍惜資源，支持並推動「無紙化辦公」等節能減排措施；
- (5) 致力於為公司項目爭取綠色環保認證，如中國綠色建築評價標識(GBL)、美國領先能源與環境設計(LEED)等。

1.2 組織架構

合理高效的管理組織是建立及完善公司環境、社會及管治管理體系的基礎。基於管理效益、權責劃分等多方面之考量，公司建立了環境、社會及管治報告工作組，形成了管理層參與、橫向協調多部門、縱向層次分明負責人明確的綜合管理體系，以推動上述政策實施及完善相關披露。本報告通過轄下委員會向董事會彙報。

環境、社會及管治報告

1. 環境、社會及管治管理體系(續)

1.3 利益相關方溝通與回應

公司通過多種渠道主動與各利益相關方進行溝通交流，及時獲取利益相關方最新需求，並積極地予以回應。我們的利益相關方包括：投資者／股東、政府、員工、供應商、消費者、社區。

利益相關方	溝通與回應	關注的議題
投資者／股東	股東大會、年報與中期報告、業績公佈、企業公告等	公司管治、發展戰略
政府	公文往來、實地視察、相關會議、信息披露等	合規運營、反貪污、環境管理
員工	員工意見調查、溝通會議、企業內部公告、員工意見反饋機制等	僱傭、勞工準則、發展與培訓、健康與安全
供應商	供應商准入管理制度、會議、戰略合作談判等	供應鏈管理
消費者	消費者滿意度調查、消費者回饋活動、日常運營／交流、服務投訴與回應機制等	產品責任、消費者隱私保護
社區居民	社區活動、公益活動、社會事業支持項目等	環境保護、社區投資

2. 環境保護

公司持續追蹤最新的國家及地區環境保護法律法規，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》等相關法律法規，積極響應國家環保政策，從多方面採取措施減少公司溫室氣體排放及廢棄物的產生。同時，公司致力於通過制定相關制度及採取具體措施，提高公司資源使用效率，減少公司業務對外部環境造成的影響。

2.1 綠色設計

公司在發展項目、設計產品和服務時，既遵從相關法例和守則，亦考慮到環保價值的因素。以本公司下屬北京公司為例，北京公司會諮詢非政府組織和專家的意見，早在規劃階段就收集所有資料和數據，在有需要時會採取適當措施以減少項目或產品對環境的影響。

2. 環境保護(續)

2.1 綠色設計(續)

隨著公司不斷推出新的產品和服務，我們將愈益注重可持續發展理念，努力提升環保表現。公司項目公司在項目規劃及設計階段，已將提升能源效益作為目標之一。在項目設計中採用可行的環保元素，例如帶色玻璃、節能大廈設備和裝置、先進的智能家居系統等。我們亦確保所有項目符合相關法律法規和標準要求。

目前，公司已有2個項目獲得了綠色建築相關認證：**Metro park**項目與中關村集成電路設計園項目。兩個項目皆採用美國LEED社區發展的評估準則，以完善項目規劃及綠色建築設計，並獲得了由美國綠色建築委員會(USGBC)頒發的LEED-CS金級預認證。其中，集成電路設計園項目還獲得了中國綠色建築評價標識(GBL)三級認證。園區計劃投入5000萬元，打造集PM2.5智能過濾、低能耗的綠色環保生態系統、集成聯控應用管理服務平台於一體的主動型智慧管理園區。

相關認證	項目名稱
美國領先能源與環境設計 LEED-CS 金級預認證	中關村集成電路設計園 Metro park 項目
中國綠色建築評價標識 GBL 三級認證	中關村集成電路設計園

2.2 綠色施工

公司嚴格執行各地區的環保政策及當地建設委員會的相關規定，例如，北京公司貫徹執行《北京市建設工程施工現場管理辦法》、《綠色施工管理規程》及揚塵治理有關標準、規範和文件，並積極採取多種措施降低工程建設對周邊環境的影響。

控制揚塵

公司一直鼓勵各項目對設備設施進行技術改造，引入霧炮、高壓水槍、施工噴淋等設施減少環境污染，並積極落實不同地區為防霧霾天氣的應急措施。例如，北京公司積極按照《北京市建設工程施工現場管理辦法》及《北京市空氣重污染應急預案(試行)》的要求，依據空氣污染預警級別做好施工現場管理，必要時停止室外施工作业。

降低噪音

公司持續致力於減少施工噪音，並為項目周遭特殊地點，如學校、居民區等，提供充足噪音緩解措施。

污水處理

公司嚴格要求所有施工項目產生的污水都必須按規定進行處理，經市政污水管網排入當地污水處理廠處理。

環境、社會及管治報告

2. 環境保護(續)

2.3 綠色辦公

為營造一個綠色辦公環境，我們在辦公室為員工立下制度規範，擺放綠色植物，提升整體溫室氣體排放的管理水平，盡可能減少日常運作中不必要的資源消耗。

固廢處置

公司日常廢舊硒鼓墨盒會返還給供應商進行二次利用和無害化處理。

節約資源

節約用電，在辦公區使用節能燈管，杜絕辦公室無人長明燈；規範空調使用，夏季空調溫度設置於26°C–28°C；推廣使用ERP/OA系統，推動無紙化辦公，減少不必要紙張的流轉。

公車管理

加強公務車管理，提高公務車使用效率，從而減少相關廢氣和溫室氣體的排放。統一購買加油卡，實行「一車一卡」，統一管理；建立出車登記制度，嚴格履行車輛使用審批程序；統籌派車，實行公務出行拼車，減少出車次數，短距離外出辦理公務儘量乘用公共交通工具。

3. 員工關懷

3.1 平等僱傭機制

嚴格遵守法律法規

公司嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，依法與員工簽訂勞動合同，切實保障勞動者權益，並依法制定了《勞動合同及協議管理規範》等內部規章及相關實施細則。

統一的人才標準

公司將全面勝任力體系與崗位結合，形成統一、全維度的人才標準，避免了因地域、管理偏好等帶來的人才選用差異。

3. 員工關懷(續)

3.2 保障員工權益

公司致力於打造員工高歸屬感之工作環境，所有崗位用工均嚴格按照國家與地區相關法律法規執行，切實保障員工合法權益。本年度內，公司未發生任何僱傭童工或侵犯員工合法權益事件。

完善的福利制度

公司依法為員工繳納基本養老、基本醫療、失業、工傷、生育等基本社會保險，並建立住房公積金、補充醫療保險等員工福利制度。

公平的薪酬績效

在薪酬方面，公司以職位價值為基礎，體現同工同酬原則，保障員工在薪酬上獲得平等待遇。公司員工最低薪酬水平均滿足當地最低工資要求。在進行績效考核時，同樣嚴格遵守公平公正公開原則，保障員工權益。如員工對績效考核結果有異議，可隨時通過員工申訴渠道進行申訴。

健全的工會組織

公司重視職工代表大會制度，設立了工會等職工維權組織，讓職工瞭解公司發展及與職工切身利益相關的重大事項，給予職工表達意見的機會和渠道。

3.3 促進人才發展

全面的培訓體系

公司的培訓工作以核心價值觀為基礎，以崗位需求為中心，以提高員工崗位技能為重點，結合員工職業生涯發展，通過各部門的分工協作，採用形式多樣的培訓手段，設計了富有針對性的培訓課程促使員工最大程度的提升專業與管理素質，激發成長潛力。

移動平台知識積累

公司持續深化建設OTO系統性學習體系，提高員工學習效率。

內部人才流動與成長

公司持續進行內部人才挖掘，選拔優秀後備人員開展內部交流及定向培養工作，為公司關鍵崗位的人才儲備及人才梯隊建設提供保障。同時，公司繼續保持擇優上崗方式進行內部人力資源的合理配置。

環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.4 重視員工健康及安全

員工健康

公司重視員工的作業環境與職工健康，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《工傷保險條例》等法律法規。公司設有年度員工體檢政策及多維度工會關懷。

員工安全

公司嚴格遵守員工安全相關法律法規，致力於為所有員工締造安全和受保障的工作環境。公司把安全納入下屬公司的考核指標，層層落實安全生產責任制，並建立了安全應急預案，加強和規範突發事件的管理。針對建築工地，公司設立了飛行檢查制度，定期組織飛行檢查，檢查工地情況，確保建築工地的施工安全。

4. 產品責任

公司一直以來堅持精工品質，以客戶需求為中心，為消費者提供高質量的產品與全方位的貼心服務，從多個層面保障消費者的合法權益。

4.1 保證精工品質

安全環保選材

在公司標準招標文件中，對工程材料來源進行了明確的規定：對於永久性工程所用的一切物料必須是符合相關環保標準且質量優質的全新物料，從而從材料層面保證產品的健康與環保屬性。

全流程質量把控

公司嚴格把控產品質量，從項目施工單位的選擇到最後交付前檢查，質量管控貫穿始終。施工過程中，公司嚴格把控包括「施工技術方案管理、材料、設備驗收、工程樣板驗收、工序交接檢查、分項工程驗收」在內的6大質量管理要點，保證施工質量。

專門機構查驗監督

公司與萬科物業合作成立了首萬譽業(上海)物業服務有限公司(以下簡稱「首萬譽業」)，通過首萬譽業的前期介入、項目交付前兩個月的承接查驗，及時發現工程質量問題，進行整改，從而保證項目質量。

研究質量管控難點

公司積極主動地開展提高產品質量的研究，針對容易出現質量問題的環節進行深入探索。公司於二零一六年初開展防滲漏專題研究，經過近一年的研究探討、試點執行和總結修訂，形成了《防滲漏體系設計管理工作指引》、《防滲漏體系工程管理工作指引》、《首創置業防滲漏體系作業手冊》等指導性文件，有效幫助解決房屋滲漏問題，提升工程質量。

4. 產品責任(續)

4.2 提供貼心服務

暢通投訴渠道

公司一直致力於為業主提供滿意的服務，提出「匠心做服務」的理念。公司設立並公開發布了暢通的投訴渠道：在公司總部設有「400呼叫中心」，一線公司設有專門客戶服務熱線。從總部到一線都保證業主可隨時便利地反應問題，從而解決相應問題。

規範處理流程

為了使投訴能得到及時有效的處理，公司制定了《客戶全周期服務流程》、《客戶投訴處理工作指引》、《客戶投訴管理工作指引》等制度流程，明確了客戶對產品質量問題投訴的傳遞流程及流程中各人員的權責要求。客服人員必須在規定時限內將投訴傳遞至相關投訴處理部門，並對投訴信息及後續處理情況進行記錄。

此外，公司每年定期組織客戶滿意度調研，通過客戶滿意度調查及意見收集，對產品質量和整體服務過程進行分析，並基於結果不斷完善與改進工作，更好的為業主服務。

4.3 保護客戶隱私

公司非常重視對客戶個人隱私的保護，嚴格遵循國家法律法規的相關條款規定。公司採用CRM系統保存客戶數據，並且給不同一線公司、不同部門、不同職級的員工設置不同的權限，從而保障客戶資料安全。同時，總部會進行權限監督及審核，確保客戶隱私安全。

4.4 廣告標籤使用

公司嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》《互聯網廣告管理暫行辦法》等國家、地方和行業協會制定的法律法規，並根據房地產行業特點，嚴格貫徹執行國家住房和城鄉建設部頒布的相關文件。公司內部制定並遵循品牌標識的使用規範和執行要求，如《VI使用規範》、《產品手冊》等，並以內部文件的形式由總部下發至各一線公司貫徹執行。

環境、社會及管治報告

5. 供應商責任

供應商的選擇與管理不僅影響公司的產品質量，同時也是公司踐行環境與社會責任的重要環節。除了將可持續發展理念融入公司日常管理與發展，公司同樣致力於推動更多企業與個人關注環境與社會責任。因此，公司希望通過對供應商的管理推動供應商在該方面的作為。

5.1 供應商篩選

針對供應商篩選，公司制定了多項規章制度，例如《單項招標管理工作指引》、《戰略採購實施作業指引》等，這些制度涵蓋了投標候選人篩選標準、具體招標流程及招標評估標準。

公正公開招標

公司始終秉承陽光採購合作理念，招投標過程全部通過線上採購平台進行。其中戰略採購項目的最終開標環節則由公司風險管控中心、紀檢監察室以及一線公司代表共同見證。為宣傳廉潔合作，公司在與供應商簽署的合作協議中均附帶《廉潔合作協議書》。此外，公司官方網站已對外公布紀檢監察室電話，接受廣大合作夥伴的監督。

實地考察調研

在供應商資格預審過程中，公司均會對擬投標候選人進行工廠或在施項目的實地考察，重點關注工廠、項目現場的管理是否符合國家規範，污水廢氣處理情況是否符合相關要求等。例如，對於實行安全生產許可制度的企業要求必須提供安全生產許可證，針對不同行業的具體要求提供符合國家規範的環境管理認證證書以及檢測報告等。此外，公司對市場進行深入調研，確保投標企業不存在僱傭童工、強迫或強制勞工事件、違反人權或侵犯結社自由與集體談判權及賄賂與反競爭行為。

嚴格准入標準

在公司標準招標文件中，除了對材料質量進行規定，還對環境保護措施、項目人員的用工進行了相關規定。例如，承包人必須採取適當措施，限制由其施工作業引起的污染對公眾和財少造成的損害和影響，確保因其活動產生的廢氣廢水排放等污染物不超過相關規範規定的數值；遵守對項目人員的僱傭、健康、安全、福利、入境和出境相關的法律，並保障其享有法律規定的所有權利。

5. 供應商責任(續)

5.2 供應商管理

公司基於《供應商管理流程》建立了包括供應商信息管理、履約評估、激勵淘汰機制在內的供應商管理機制。

履約情況評估

供應商履約評估是公司成本管理、工程管理以及設計等團隊對供應商履約情況的綜合評價結果。對供應商的履約評估是對供方實施工作的實時考評，是為供應商定級的基礎資料，亦有助於對項目實施過程中潛在風險的把控。公司建立了專門的工程管理團隊對工程實施進行檢查評估，對在評估過程中發現問題的供應商要求其限期內整改，情況嚴重的停工整改，整改合格方能繼續施工，如不能滿足整改要求則終止合作甚至列入黑名單。

激勵淘汰機制

公司建立並不斷完善供應商激勵淘汰機制，以加強對供應商的管理，提高供應商及其管理人員的積極性，從而促進供應商整體素質的提升。

激勵方面，公司兼顧供方利益，在合理的價值標準基礎上從簡化合作程序、商務優惠、合作規模、商譽激勵等方面制訂一系列措施，調動供應商的積極性；淘汰方面，公司針對項目實施過程中可能出現的問題制定了紅黃牌標準，若出現紅黃牌事項及黑名單事項，一線公司各相關部門和總部成本管理部門溝通達成共識後，由成本管理部門發起審批流程，經主管領導、總經理審批通過後將其列入紅黃牌供方或黑名單供方。

環境、社會及管治報告

6. 反貪腐

本公司按照《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》等國家法律法規及《中國共產黨廉潔自律準則》等黨內法規，加強反腐敗、賄賂風險與內控管理，完善了一系列管理制度。

本公司通過明確的《BPI工作指引》規範公司在招投標、採購、工程、銷售、物業服務等方面的管理流程。二零一六年，公司還制定了《首創置業股份有限公司員工廉潔從業行為規範(試行)》，列出負面清單，為員工廉潔從業提供遵循標準。公司公布了舉報電話和郵箱，並通過微信互動、專項會議、廉潔教育展覽等方式，營造廉潔工作的文化氛圍。

6.1 完善溝通機制

完善任前公示制度，公司人力資本中心對擬聘任中層以上幹部進行考察考核時，均會同紀檢監察室共同進行，由紀檢監察室對擬聘任幹部在廉潔自律方面的情況進行考察，並出具書面考察意見。

公司明確要求對下屬公司負責人進行經濟責任審計前應書面通知總部紀檢監察室，並根據紀委的要求對有關問題給予重點關注和檢查，審計結束後及時向紀委進行反饋。

公司成立問責委員會，基於獲得的員工違法違紀問題線索，決定是否開展調查、審議調查報告、提出處理處罰建議等。

6.2 暢通舉報渠道

在公司OA平台、門戶網站公布信訪舉報電話和舉報郵箱，對於反映的廉潔自律問題按照規定及時處理。

強化案件查辦，對實名舉報和有具體舉報線索的匿名舉報要做到件件有落實，事事有交代。認真做好上級轉辦和本級收到的信訪舉報件的辦理工作。

6.3 落實黨風廉政建設責任制

要求公司領導認真落實「一崗雙責」，公司和各一線公司領導層分別簽訂《黨風廉政建設責任書》，逐級落實責任。

開展廉政談話，強化對幹部任用工作的監督。對於新任職或者職務變動的中層及以上領導幹部進行廉政談話。

開展巡察教育，強化對各一線公司黨風建設責任制工作的監督，督促一線公司領導人員全面擔負起職責範圍內的廉潔建設責任。

7. 社區公益

公司積極參與並組織社區活動，在與社區進行溝通的基礎上，基於社區需求，展現責任擔當，履行企業的社會責任。

公司向雅安首創小學的學生們捐贈書籍、書包、計算機、體育用品等物資，並組織首創業主小學生與首創小學同學進行聯誼活動，相互交流、相互學習、建立友誼。

重慶公司以工會為組織平台，積極響應總部號召，三年以來為響塘小學送上愛心捐款和物資共計10萬餘元。

董事、監事及高級管理人員簡介

董事長及非執行董事

李松平，54歲，於二零一六年二月獲委任為本公司非執行董事，並於二零一六年八月獲委任為本公司董事長。李先生目前為高級會計師。李先生自二零零六年三月加入首創集團，歷任副總經理，董事，並自二零一五年十一月起擔任首創集團總經理職務。李先生亦於二零一六年二月至二零一六年十二月擔任首創鉅大有限公司(股份代碼：1329，「首創鉅大」)非執行董事。加盟首創集團之前，李先生於一九八四年八月至一九九五年三月在國營761廠工作，先後擔任財務處副處長、處長，一九九四年起擔任副廠長。一九九五年三月至一九九六年四月擔任北京市人民政府電子工業辦公室副主任，一九九六年四月至一九九七年七月擔任北京京芝電子信息產業有限責任公司董事、總會計師，一九九七年七月至二零零零年三月擔任北京電子信息產業(集團)有限責任公司董事、總會計師，二零零零年三月至二零零六年三月擔任北京電子控股有限責任公司董事、總會計師。李先生於二零零九年在長春理工大學取得管理學碩士學位。

執行董事

唐軍，57歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼總裁。唐先生為若干本公司附屬公司之董事。於二零一三年十二月至二零一七年一月，唐先生亦擔任首創鉅大董事會主席、執行董事。唐先生於一九八六年六月至一九八九年七月就職於北京市發展計劃委員會，於一九八九年七月至一九九五年十月就職於北京市綜合投資公司。一九九五年十月至二零零四年五月，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司總經理。唐先生自一九九七年十月起擔任陽光新業地產股份有限公司(深交所股份代號：000608)董事長，自二零零八年十月起擔任華遠地產股份有限公司(上交所股份代號：600743)董事。唐先生於一九八二年在合肥工業大學取得建築工程學士學位。

非執行董事

孫寶杰，46歲，於二零一六年五月獲委任為本公司非執行董事。孫女士於一九九三年六月加入首創集團，一九九三年六月至二零零一年任北京陽光房地產綜合公司部門經理、附屬公司總經理。二零零二年八月至二零零五年十二月任首創置業股份有限公司附屬公司總經理；二零零六年一月至二零一三年十月任本公司副總裁；二零一三年十月至二零一六年八月任首創投資發展有限公司總經理，並自二零一六年十一月起擔任首創集團副總經理職務。孫女士於一九九三年六月畢業於中央財政金融大學投資經濟管理系，經濟學學士學位；一九九八年十二月畢業於中國人民大學投資經濟專業，研究生；二零零五年畢業於美國福坦莫大學(Fordham University)，工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

孫少林，58歲，於二零一六年九月獲委任為本公司非執行董事。孫先生為工程師。孫先生自二零零四年十一月加入首創集團，歷任戰略規劃部副總經理兼產業結構調整辦公室副主任、戰略規劃部總經理、戰略管理部總經理，並自二零一四年八月起擔任首創集團戰略管理部總監、戰略管理部總經理職務；二零一七年一月起擔任北京首創股份有限公司(上交所股份代碼：600008)董事。孫先生亦自二零一六年十二月起擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，孫先生於一九八二年一月至一九八五年九月擔任陝西師範大學電化教育系教師。一九八八年十月至一九九六年十月，歷任航空航天工業部政策法規司主任科員，航天工業總公司新聞辦公室主任科員、副處長。一九九六年十月至二零零三年八月，歷任國務院特區辦公室綜合司副處長，國務院經濟體制改革辦公室特區司副處長、產業司處長。二零零三年八月至二零零四年十一月擔任國家發展改革委員會體改司處長。孫先生於一九八二年一月畢業於大連工學院無線電系，於一九八八年十月獲得哈爾濱工業大學工學碩士學位。

蘇健，43歲，於二零一六年九月獲委任為本公司非執行董事。蘇先生為中級工程師。蘇先生自二零零四年五月加入首創集團，歷任首創置業方舟房地產發展有限公司總經理助理，首創集團運營管理部房地產高級經理、運營管理部副總經理、房地產部副總經理，並自二零一四年六月起擔任首創集團房地產部總經理。蘇先生亦自二零一六年十二月起擔任首創鉅大非執行董事。加盟首創集團之前，蘇先生於一九九五年七月至一九九九年三月擔任山東省濟南市三聯集團基建處技術負責人，一九九九年三月至二零零一年十二月擔任山東省濟南市三聯商社股份有限公司基建項目負責人，二零零一年十二月至二零零二年五月擔任山東省濟南市三聯城市建設有限責任公司地產項目工程經理。蘇先生於一九九五年七月畢業於煙台大學工業與民用建築專業，於二零零四年七月取得清華大學經濟管理學院工商管理碩士學位。

楊維彬，42歲，於二零一六年九月獲委任為本公司非執行董事。楊先生自二零零零年一月加入首創集團，歷任首創集團下屬北京京放投資管理顧問有限責任公司財務顧問部項目經理、高級經理、部門經理、總經理助理、副總經理、總經理；首創集團投資銀行部總經理助理、資本運營部副總經理，並自二零一五年十月起擔任首創集團資本運營部總經理職務；二零一五年八月起擔任成都前鋒電子股份有限公司(上交所股份代碼：600733)董事長。加盟首創集團之前，楊先生於一九九六年七月至一九九八年九月擔任華通物產技術發展公司財務部會計，一九九八年九月至一九九九年十二月擔任聯想電腦公司台式電腦事業部經營管理部經營分析師。楊先生於一九九九年六月獲得華中理工大學經濟學學士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

王洪，52歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生為英國皇家特許測量師學會會士及傑出會員，美國城市土地學會會員，中國房地產估價師與經紀人學會專家組成員。一九九四年至一九九六年，王先生擔任新加坡國立大學講師。一九九七年至二零零零年，王先生擔任寶隆洋行新加坡全球運營中心集團房地產經理。二零零零年至二零零二年，王先生擔任清華大學土木水利學院房地產研究所副教授。自二零零二年至二零一五年六月，王先生擔任清華大學經濟管理學院副教授。王先生自二零一五年九月起，擔任中華房地產高級研修學院中方院長。王先生曾於二零零九年十二月至二零一一年六月擔任深圳大通實業股份有限公司(深交所股份代號：000038)獨立非執行董事。王先生於一九八五年取得天津大學建築學工學學士學位，於一九八九年取得清華大學建築設計工學碩士學位，於一九九三年取得美國麻省理工學院房地產發展理學碩士學位。

李旺，53歲，於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為清華大學法學院教授，博士生導師，北京市法學會及中國國際法學會理事。李先生自二零一五年六月起擔任中國農業銀行股份有限公司外部監事。一九九三年四月至一九九四年三月，李先生擔任(日本)京都大學法學院助教。一九九四年四月至一九九七年十一月，李先生先後擔任(日本)阪本律師事務所、(日本)大江橋律師事務所及北京京融律師事務所律師。李先生自一九九七年十一月起後擔任清華大學法學院講師、副教授及博士生導師。二零零零年十月至二零一五年十月，李先生擔任北京天馳洪范律師事務所律師，並自二零一五年十月起擔任北京天馳君泰律師事務所律師。李先生於一九八六年在中國政法大學取得法學學士學位，於一九九零年在(日本)京都大學取得法學碩士學位，於二零零五年在(日本)京都產業大學取得法學博士學位。

黃翼忠，50歲，於二零一六年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員，二零一一年獲中國獨立董事資格證書。一九九二年一月至一九九六年一月，在普華永道會計師事務所工作，先後擔任副審計經理及審計經理。一九九六年一月至一九九八年六月，在安永會計師事務所工作，任高級經理。一九九八年七月至一九九九年十二月，擔任Vantage & Associates董事。二零零一年一月至二零零三年三月，擔任德勤企業財務顧問有限公司董事。二零零三年二月至二零一零年六月，擔任Vantage Group和TMF Group董事及高級顧問。黃先生自二零一一年一月起，擔任Vantage Capitals Ltd.董事。黃先生於二零零四年九月至二零一五年八月擔任金源米業國際有限公司(股份代碼：677)、二零零九年五月至二零一五年五月擔任北京北辰實業股份有限公司(股份代號：588)、二零零五年八月至二零一五年七月擔任通用鋼鐵控股有限公司(紐約證券交易所證券代碼：GSI)、二零零七年十二月至二零一四年十二月擔任西部證券股份有限公司(深交所股份代碼：002673)、二零一一年三月至二零一五年十二月擔任中生北控生物科技股份有限公司(股份代號：8247)之獨立非執行董事、二零零八年十一月至二零一六年三月，擔任陽光新業地產股份有限公司(深交所股份代碼：000608)獨立非執行董事。黃先生自二零一四年一月起，擔任圓美光電有限公司(股份代號：8311)；自二零零四年六月起，擔任中怡國際集團有限公司(股份代號：2341)；自二零一五年十月起，擔任隆基泰和控股有限公司(股份代號：1281)獨立非執行董事；黃先生於一九九一年取得澳大利亞墨爾本大學經濟學士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

李章，51歲，於二零一六年九月獲委任為本公司監事。李先生為高級經濟師。李先生自二零零二年六月加入首創集團，任審計法律部總經理，並自二零一一年八月起擔任首創集團職工監事、審計部總經理職務，自二零一四年八月起兼任首創集團總審計師。加盟首創集團之前，李先生於一九八六年七月至一九八八年十月歷任國家審計署金融審計司科員、副主任科員、主任科員、副處長。一九八八年十月至一九九九年五月擔任中國信達信託投資公司稽核審計部副總經理，一九九九年五月至二零零二年六月擔任中國信達資產管理公司審計部高級經理。二零一五年八月起擔任成都前鋒電子股份有限公司(上交所股份代碼：600733)董事。李先生於一九八六年七月取得蘭州商學院經濟學學士學位，於一九九六年六月取得南開大學經濟學碩士學位。

湯亞楠，36歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司監事。湯女士為中級會計師。湯女士自二零零六年二月加入首創集團，歷任北京首創股份有限公司會計信息部會計主管、首創集團財務管理部會計，首創集團財務管理部總經理助理，並自二零一七年一月起擔任首創集團財務管理部副總經理。加盟首創集團之前，湯女士於二零零三年八月至二零零六年二月擔任北京京都會計師事務所審計員。湯女士於二零零三年在江西景德鎮陶瓷學院工商管理學院取得管理學學士學位，於二零一二年取得香港浸會大學金融理學碩士學位。

蔣和斌，46歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九三年至二零零二年，蔣先生先後擔任北京鋼鐵設計研究總院概預算工程師、中國節能投資公司計劃諮詢部高級主管、北京陽光房地產綜合開發公司概預算工程師。二零零二年十二月，蔣先生加入本公司，先後擔任運營管理部招標主管，北京安華世紀房地產開發有限公司合約預算部經理、總經理助理、副總經理，成本管理中心資深專業經理、總經理。二零一一年一月至二零一四年七月，蔣先生擔任本公司風險管控中心總經理。二零一四年七月至二零一七年二月，蔣先生擔任本公司戰略採購中心總經理。蔣先生自二零一六年十月起，擔任本公司麗澤商務區公司總經理。蔣先生於一九九三年在江西理工大學取得工程造價管理學士學位，於二零零七年在中國科學院研究生院取得管理科學與工程碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

高級管理人員

胡衛民，52歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司副總裁。自一九八八年起，胡先生先後就職於北京首鋼總公司、中國首鋼國際貿易工程公司、北京會計師事務所，主要從事技術管理、投資管理、投資諮詢工作。胡先生於一九九九年加入首創集團，任北京冠威投資管理顧問公司投資銀行部部門經理。胡先生於二零零三年加入本公司，二零零七年一月獲委任為本公司助理總裁。胡先生於二零零七年八月至二零一六年三月擔任本公司董事會秘書。胡先生於一九八八年取得東北大學工學碩士學位。

范書斌，48歲，於二零一六年十月獲委任為本公司副總裁兼財務總監。一九九二年八月至一九九五年二月，范先生任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。范先生於二零零二年五月加入首創集團，先後擔任北京首創股份有限公司財務管理部總經理，首創集團計畫財務部副總經理、財務部總經理。二零一一年十二月至二零一六年十月，范先生任本公司監事。范先生於一九九一年七月取得北方工業大學工業會計學士學位，於二零零零年七月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。

鍾北辰，42歲，於二零一七年一月獲委任為本公司副總裁。一九九六年六月至二零零零年五月，鍾先生任中國輕工業部規劃設計院建築師。二零零零年五月至二零零二年十二月，任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，二零零三年一月至二零零七年十二月先後擔任本公司之附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司副總經理，北京陽光城房地產有限公司副總經理，本公司產品研發中心總經理。二零一零年六月至二零一一年八月，鍾先生任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生歷任本公司助理總裁兼商業地產發展事業部總經理，副總裁兼商業地產發展事業部總經理。二零一四年一月至二零一七年一月鍾先生任首創鉅大執行董事兼總裁。二零一七年一月至今，鍾先生擔任首創鉅大執行董事兼董事會主席。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

李旭華，40歲，於二零一七年一月獲委任為本公司副總裁。一九九八年七月至二零零零年十一月，李先生任北京城建四建設工程有限公司土建工程師，二零零零年十一月至二零零四年三月任北京萬科企業有限公司客戶服務中心客戶服務經理。李先生於二零零四年四月加入本公司，先後擔任公司市場營銷部高級專業經理，品牌營銷中心助理總經理，重慶公司助理總經理、副總經理，青島公司副總經理、總經理。二零一五年三月起擔任上海公司總經理，二零一六年五月獲委任為本公司助理總裁。李先生於一九九八年取得哈爾濱建築大學工學學士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

董事會秘書

秦怡，38歲，於二零一六年三月獲委任為本公司董事會秘書。二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業股份有限公司財務部。二零零四年七月，秦女士加入本公司，先後擔任業務拓展部專業主管，戰略發展中心高級經理，資本管理中心助理總經理、副總經理。秦女士自二零一四年二月起，擔任本公司資本管理中心總經理。秦女士於二零零零年在中國金融學院取得經濟學學士學位，於二零零四年在北京大學經濟學院取得經濟學碩士學位。

公司秘書

李斯維，34歲，於二零一四年十一月獲委任為本公司公司秘書。李先生亦是首創鉅大的公司秘書。李先生為香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司(股份代號：582)財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司(股份代號：373)助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited(股份代號：593)公司秘書。李先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

本集團主要從事房地產開發及投資、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務及投資控股。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度按中國企業會計準則編製之業績及於該日之財務狀況載於年報第 89 頁至第 96 頁。

股息

於二零一七年二月二十日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度的股息分配以董事會會議當日之總股本 3,027,960,000 股為基數，每股派現金末期股息人民幣 0.2 元，共計派發約人民幣 605,592,000 元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一六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) 二零一六年股東週年大會

二零一六年股東週年大會將於二零一七年四月二十日舉行，本公司將於二零一七年四月十三日(星期四)起至二零一七年四月二十日(星期四)(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 股持有人必須於二零一七年四月十二日(星期三)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

本公司將於二零一七年五月十日(星期三)起至二零一七年五月十五日(星期一)(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 股持有人必須於二零一七年五月九日(星期二)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，預期末期股息將於二零一七年六月底前派付。

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，本公司須於分派二零一六年建議末期股息時向於二零一七年五月十五日(星期一)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。

其他儲備

於本年度內，本集團及本公司其他儲備之變動情況分別載於年報第95頁的合併股東權益變動表及年報第96頁的公司股東權益變動表內。

財務摘要及五年財務概要

本集團於過往五年之業績、資產及負債摘要載於年報第5頁。

關鍵風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢投資顧問的意見。

政策風險：

國家先後出台了一系列的房地產調控政策，公司面臨的房地產行業政策、信貸政策以及土地政策隨時可能進行調整，這些政策的不確定性都可能對集團的業務造成風險，對集團的投資、運營、銷售造成負面影響。

市場風險：

房地產行業近年來在土地購買環節的競爭越來越激烈，集團主要的項目開發地如北京、天津、上海等地區的房地產市場環境由於激烈的競爭而發生著巨大的變化，如果公司不能比競爭對手更敏銳而有效地對市場需求變化做出反應，調整公司產品結構，將在市場競爭中處於被動狀況，造成巨大的業務風險。

董事會報告

關鍵風險因素 (續)

營運風險：

房地產行業與國民經濟和國民生活息息相關，宏觀經濟形勢將影響房地產市場的總體供求關係、產品供應結構等，如果公司不能適應宏觀經濟形勢的變化，則公司的經營管理和未來發展將可能受到不利影響。

房地產項目開發週期長、投資大、涉及相關行業廣、合作單位多，來自客戶、供應商、業務合作夥伴的失責行為，內部控制的不足或失誤，都有可能對公司業務運營造成不良影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，從而導致財務狀況下滑，甚至聲譽受損。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購額的**30.40%**，向其五位最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的**1.55%**，向最大供應商購入之貨品及服務約佔總採購的**8.35%**及向最大客戶售出之貨品及服務約佔營業收入的**0.45%**。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東)於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況載於綜合財務報表附註四(13)。

主要物業

本集團擁有之主要物業概要載於年報第8頁至第13頁。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於下文「股本」及「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召開的臨時股東大會批准採納並經二零零九年九月二十五日召開的臨時股東大會及於二零一四年三月十四日召開的二零一三年度股東週年大會批准修訂長期激勵基金計劃(「計劃」)。該計劃旨在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。

截至二零一六年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入**6,000,000**股H股，佔H股比例約**0.59%**及本公司已發行股本總額約**0.20%**，已購買股份由信託人以信託形式持有。

股票掛鈎協議

截至二零一六年十二月三十一日止，本公司沒有股票掛鈎協議將會或可導致公司發行股份的任何協議或規定公司訂立將會或可導致公司發行股份的任何協議的任何協議。

董事及監事

於本年度內，本公司董事及監事姓名如下：

董事

非執行董事

李松平先生(董事長)(於二零一六年二月二十六日獲委任為非執行董事，於二零一六年八月十七日獲委任為董事長)

執行董事

唐軍先生(總裁)

王灝先生(於二零一六年九月六日辭任)

張勝利先生(於二零一六年五月二十四日辭任)

非執行董事

孫寶杰女士(於二零一六年五月二十四日獲委任)

孫少林先生(於二零一六年九月六日獲委任)

蘇健先生(於二零一六年九月六日獲委任)

楊維彬先生(於二零一六年九月六日獲委任)

劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)

宋豐景先生(於二零一六年九月六日辭任)

沈建平先生(於二零一六年九月六日辭任)

獨立非執行董事

王洪先生

李旺先生

黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)

吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)

監事

李章先生(於二零一六年九月六日獲委任)

湯亞楠女士(於二零一六年十一月七日獲委任)

蔣和斌先生

劉永政先生(於二零一六年九月六日辭任)

范書斌先生(於二零一六年十月二十一日辭任)

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第54頁至第59頁。

董事會報告

董事、監事及執行總裁薪酬

董事、監事及執行總裁薪酬情況載於綜合財務報表附註九(8)。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士的薪酬情況載於綜合財務報表附註九(9)。

管理合約

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

董事和監事權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事、監事及高級行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司或聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及高級行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司股本或債務證券之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

董事及監事之合約權益

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

董事及監事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期止，本公司與首創鉅大已簽立不競爭契約，據此本集團(除首創鉅大及其子公司外)承諾不會於任何中國指定城市進行房地產業務及不會從事任何奧特萊斯業務(不包括海南奧特萊斯)，詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。因此，按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定，本公司之董事或監事及管理層股東概無與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股本

本公司於二零一六年十二月三十一日的已發行股本為3,027,960,000股股份(「股份」)，其中包括：

	股份數目	股本概約百分比
內資股	1,649,205,700	54.47%
非H股外資股	357,998,300	11.82%
H股	1,020,756,000	33.71%

股東持股情況

於二零一六年十二月三十一日，就任何董事所知，下列人士(並非本公司之董事或高級管理人員)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉：

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	1,649,205,700 (附註1)	非上市股份	82.17 (好倉)	-	82.17	54.47 (好倉)	-	54.47
北京融通正和投資管理 有限公司(「北京融通」)	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
Guoda Limited	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
中國物產有限公司 (「中國物產」)	357,998,300 (附註4)	非上市股份	13.71 (好倉)	4.12 (好倉)	17.83	9.09 (好倉)	2.73 (好倉)	11.82
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	4.12 (好倉)	-	4.12	2.73 (好倉)	-	2.73
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	-	16.17	5.45 (好倉)	-	5.45
Recosia China Pte Ltd (附註5)	165,070,000	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Recosia Pte Ltd. (附註6)	165,070,000	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd. (附註7)	165,070,000	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45

董事會報告

股東持股情況(續)

附註：

- 1,649,205,700 股股份由首創集團直接持有。於二零一六年十二月三十一日，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有 31.53% 股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的 275,236,200 股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的 82,762,100 股股份中擁有權益。
- 275,236,200 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。82,762,100 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過 Guoda Limited、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
- 275,236,200 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。82,762,100 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
- 82,762,100 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
- 165,070,000 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過 Reco Pearl Private Limited 間接持有。
- 165,070,000 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過 Reco Pearl Private Limited 及 Recosia China Pte Ltd. 間接持有。
- 165,070,000 股股份根據證券及期貨條例被視為法團權益，乃透過 Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd. 及 Recosia Pte Ltd. 間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零一六年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部向本公司披露之權益或淡倉。

委託存款及逾期定期存款

截至二零一六年十二月三十一日，本集團並無委託存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有 2053 名僱員。員工薪酬乃視乎參考市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗而定。本集團提供之僱員福利，包括養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。

本公司已採納長期激勵基金計劃，該計劃於二零一四年已修訂，其中的細節已於二零一四年二月十三日的通函及二零一四年三月十四日的股東週年大會披露及通過。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

關連交易

- (a) 於二零一六年四月一日，北京瑞元豐吉置業有限公司(「瑞元豐吉」，本公司的全資附屬公司)與北京首創新鎮建設投資基金(有限合夥)(「新城鎮基金」)(本公司的關連人士)成立合營公司(「垚上合營公司」)。合營公司註冊資本總額將為人民幣90,000,000元，瑞元豐吉及新城鎮基金已同意分別出資人民幣52,200,000元及人民幣37,800,000元，相當於合營公司註冊資本約58%及42%。新城鎮基金為首創集團之聯繫人士。成立合營公司的主要目的是獲取並實施北京市大興區青雲店鎮垚上工業園區的土地一級開發項目。詳情已披露於日期二零一六年四月一日之公告內。
- (b) 於二零一六年四月十一日，本公司與首創證券有限責任公司(「首創證券」)(本公司關連人士)及其他承銷商訂立有關承銷本公司非公開發行境內公司債券的承銷協議，其承銷佣金總共不超過人民幣40,000,000元。首創證券為首創集團的聯繫人士。詳情已披露於日期二零一六年四月十一日之公告內。
- (c) 於二零一六年六月三日，本集團與首創集團以及其附屬公司(即首創投資發展有限公司(「首創投資」)、北京首創方舟置業有限公司(「首創方舟」)、北京創智信融投資中心(有限合夥)(「創智信融」)及北京信威基礎設施投資有限公司(「信威基礎設施」))就轉讓目標公司的股權訂立以下協議：
- (i) 東環股權轉讓協議，本公司已有條件地同意收購而首創集團已有條件地同意出售北京東環鑫融投資管理有限公司(「東環鑫融」)的全部股權(代價為人民幣1,297,830,000元)及為數約人民幣269,412,000元的股東貸款；
 - (ii) 鑒金股權轉讓協議，北京眾置鼎福房地產開發有限公司(其為本公司的全資附屬公司)已有條件地同意收購而首創投資已有條件地同意出售北京鑒金置業有限責任公司(「鑒金置業」)的60%股權(代價為人民幣1,182,000,000元)及為數約人民幣967,702,000元的股東貸款；
 - (iii) 重慶股權轉讓協議，北京鑫利業達投資諮詢有限公司(其為本公司的全資附屬公司)已有條件地同意收購而創智信融及信威基礎設施已有條件地同意出售重慶潤智建設開發有限公司的全部股權(代價約為人民幣280,000元)及為數約人民幣209,915,000元的股東貸款；及
 - (iv) 瀋陽股權轉讓協議，北京鑫利業達投資諮詢有限公司已有條件地同意收購而首創投資已有條件地同意出售瀋陽吳華置業有限公司的全部股權(代價約為人民幣328,000元)及為數約人民幣275,228,000元的合計股東貸款。首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施為首創集團的附屬公司，故首創集團、首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施則屬本公司的關連人士。詳情已披露於日期二零一六年六月三日之公告及二零一六年六月二十八日之通函內。

截至二零一六年十二月三十一日，東環鑫融與鑒金置業的收購已經完成。

董事會報告

關連交易 (續)

- (d) 於二零一六年六月二十八日，瑞元豐吉與新城鎮基金於中國成立合營公司(「大興合營公司」)。合營公司註冊資本總額將為人民幣90,000,000元。瑞元豐吉已同意出資人民幣63,000,000元，即合營公司註冊資本的70%。合營公司成立的主要目的是獲取並實施北京市大興莊鎮白各莊新村之土地一級開發項目。詳情已披露於日期二零一六年六月二十八日之公告內。

持續關連交易

誠於上文關連交易(c)段所述，截至二零一六年十二月三十一日，東環鑫融收購已經完成。東環鑫融已與首創集團訂立租賃協議，東環鑫融同意於完成東環鑫融股權轉讓後向首創集團出租首創大廈內的若干單位以供首創集團自用，租期將為自完成東環鑫融股權轉讓後起三年，而東環鑫融應收的總年租為人民幣25,294,830元，不包括物業管理費、水電費及其他費用。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(a)於本集團的一般及日常業務程中；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(c)交易協議以公平合理且符合本公司股東的整體利益訂立，並已按照交易協議進行。

按照上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師，對上述東環鑫融與首創集團間截至二零一六年十二月三十一日止的持續關連交易進行覆核。核數師已發出函件，當中載有本集團於上述披露之持續關連交易之結論並無有關上市規則第14A.56條之違規事宜。董事會謹此補充，本公司核數師確認持續關連交易(i)經由董事會批准；(ii)乃根據交易訂立的有關協議進行；及(iii)並無超逾上限。

本公司確認，就上述所載的交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

發行新股所得款項用途

本公司於二零一五年八月十日與首創集團訂立認購協議，首創集團以每股人民幣3.08元現金認購公司10億股新內資股。募集資金於二零一五年十月二十二日到位，扣除發行費用後所得款項淨額共計人民幣3,068百萬元。

根據本公司二零一五年九月十一日非公開發行內資股通函，計劃使用募集資金約人民幣1,342百萬元投資位於京津地區的三個項目，包括武清項目一期、禧瑞都5號樓項目和石景山項目；計劃使用募集資金約人民幣1,116百萬元投資及開發公司的潛在項目；剩餘募集資金(佔募集資金淨額合計約20%)計劃用於增加公司一般運營資金。截至二零一六年十二月三十一日，所得款項淨額用作以下用途：

二零一六年非公開發行內資股所得款項用途表

單位：(人民幣百萬元)

通函之計劃所得款項用途	通函之計劃 動用金額	實際之計劃 動用金額 (註1)	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
			實際 已動用金額	尚未動用金額 (註2)
武清項目一期	313.5	313.5	313.5	-
禧瑞都5號樓項目	519.3	519.3	1.3	518.0
石景山項目	510.1	510.1	510.1	-
補充營運資金	614.1	609.0	609.0	-
投資及開發潛在項目	1,116.0	1,116.0	-	1,116.0

註1：本公司二零一五年非公開發行內資股通函中提及扣除預計發行費用預計將募集款項總額約人民幣3,073百萬元用於上述募投項目，於二零一五年十月二十二日，該募集資金到位，扣除發行費用實際收到的資金總額為人民幣3,068百萬元。

註2：截至二零一六年十二月三十一日，本公司將尚未使用的募集資金存放於公司開立的銀行賬戶中。本公司將根據通函披露的募集資金用途及項目的實際開發計劃使用剩餘募集資金。

長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註四(28)。

優先購買權

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

附屬公司

本公司各重要附屬公司之詳細資料載於綜合財務報表六(1)。

董事會報告

所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第71至83頁之企業管治報告內。

公眾持股量

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

獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至董事會報告書日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事（不論是否由本公司或其他訂立）或本公司之有聯繫公司的任何董事（如由本公司訂立）。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

核數師

截至二零一六年十二月三十一日之綜合財務報表經由普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）審核，彼等依章告退，惟有資格並願意繼續受聘為本公司之核數師。應屆股東週年大會上將提呈決議案繼續委任普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）為本公司核數師。

承董事會命

李松平

董事長

香港，二零一七年二月二十日

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

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

- 良好的企業管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本公司深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性。
- 良好企業管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握本公司的發展潛力及未來發展，有助市場發掘其投資價值。
- 良好企業管治的程式及制度可提升集團營運效率，使各部門可透過緊密的溝通從而提升集團表現。

董事會已檢討其企業管治常規，並確認本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）。

除遵守企業管治守則內開列的守則條文外，本公司也在可行情況下採納企業管治守則中的最佳應用守則。

以下是本公司企業管治常規守則的情況和詳情。

董事的證券交易

本集團亦已採納一套不低於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的董事證券交易的守則。

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

董事會

本公司董事會由九名董事組成，當中包括一名執行董事、五名非執行董事及三名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第54頁至第56頁董事、監事及高級管理人員簡介項下。董事中絕大多數為獨立於管理層的非執行董事及獨立非執行董事，有助於嚴格檢討及監控管理流程。非執行董事擁有豐富的商業和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

企業管治報告

董事會 (續)

二零一六年度內，董事會召開了四次現場董事會會議。董事如未能親身出席，亦可通過其他電子媒介參加會議。董事會上討論的議程包括本公司業務營運、財務規劃及未來戰略發展。會議通知和相關材料會按照本公司公司章程及企業管治守則於開會前發給各董事。各董事的個別出席情況載於下表：

二零一六年董事會會議個別董事的出席率：

	出席次數／會議次數
非執行董事	
李松平先生(董事長)(於二零一六年二月二十六日獲委任為非執行董事， 於二零一六年八月十七日獲委任為董事長)	4/4
執行董事	
唐軍先生(總裁)	4/4
王灝先生(於二零一六年九月六日辭任)	4/4
張勝利先生(於二零一六年五月二十四日辭任)	2/2
非執行董事	
孫寶杰女士(於二零一六年五月二十四日獲委任)	2/2
孫少林先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/0
蘇健先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/0
楊維彬先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/0
劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)	0/0
宋豐景先生(於二零一六年九月六日辭任)	4/4
沈建平先生(於二零一六年九月六日辭任)	4/4
獨立非執行董事	
王洪先生	4/4
李旺先生	4/4
黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)	2/2
吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)	2/2

董事責任

董事會負責領導及監控本集團整體業務發展，以負責任、重效益的態度，致力維持及推動業務成功發展為目標，並以為股東增值為長遠任務。董事會由主席帶領，各董事奉行客觀的原則行事，所作決策須符合本集團整體利益。本公司管控及日常營運交總裁及本公司管理層負責。

董事責任(續)

董事會成員明白，須就本公司的管理、監控和營運事宜向所有股東承擔共同和個別的責任。總括而言，董事會須按照本公司公司章程就下列項目作出決定：

1. 對公司發展戰略及計劃管理的職權：

(1) 須經股東大會批准的職權：

1. 制訂公司的中長期發展目標和戰略；
2. 擬訂收購、被收購或出售資產方案；
3. 擬訂公司增加或者減少註冊資本、回購本公司股票的方案；
4. 擬訂公司增資擴股方案；
5. 擬訂公司合併、分立、解散的方案；
6. 提出公司的破產申請；
7. 擬定《公司章程》修改方案；
8. 提出改變公司募股資金用途的具體方案。

(2) 董事會獨立行使的職權：

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

2. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

(1) 須經股東大會批准的職權：

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

企業管治報告

董事責任(續)

2. 對公司高級管理人員人事管理的職權：(續)

(2) 董事會獨立行使的職權：

1. 決定公司人力資源發展和使用的策略及規劃；
2. 確定總經理、財務負責人、董事會秘書及審計部的主要工作職責和權限；
3. 聘任或解聘公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人；
4. 評價總經理工作業績；
5. 批准委派至控股、參股子公司的股東代表並根據該等公司的章程或協定的規定向該等公司推薦董事、監事及財務負責人的人選；
6. 批准員工退休養老金計劃和其他員工福利計劃。

3. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

- (1) 監督公司發展戰略的執行情況；
- (2) 監督、檢查公司年度財務預算、決算的執行情況；檢查各項計劃的完成情況；
- (3) 每年進行公司經營業績的評價，以及時發現經營問題，提出改進建議，並監督公司高級管理人員執行；
- (4) 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，識別公司經營業績中所表現出的重大問題；
- (5) 識別公司發展中面臨的阻礙、察覺公司變化趨勢，提出對公司發展方向的修正建議；
- (6) 討論公司面臨的所有發展機會和風險，以及對公司產生廣泛影響的客觀要素的變化；
- (7) 確保公司資訊交流的順暢，並對資訊進行評價，以使這些資訊準確、完整並能及時提供；
- (8) 要求公司管理班子在每次經營會議後向董事會秘書處提交經營會議紀要。

董事須於各財政期間，負責編制可真實公平地反映本集團的財務狀況，以及於有關期間的業績和現金流量的財務報表。在編製截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事選擇並貫徹地應用適當的會計政策，作出審慎、公平和合理的判斷。董事負責妥善存置會計記錄，並確保本集團回顧年度財務報表的編製按照法定規定及適當會計政策進行。

董事責任(續)

3. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：(續)

新董事的任命由提名委員會商議(提名委員會之職責見下文)，並由董事會全體成員決定，獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合《上市規則》第3.08及3.09條所載的標準。

董事會已建立一套董事諮詢獨立專業意見政策，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本集團支付。董事會亦應為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對本集團的責任。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，董事會在任何時間均符合《上市規則》有關委任不少於三分之一的獨立非執行董事的最低規定，而且符合其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。

董事於二零一六年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第64頁董事會報告內披露。

董事會各成員間，尤其是董事長與總裁之間，概無關係。

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

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

企業管治報告

董事責任(續)

於二零一六年度，董事亦有參與以下培訓：

	培訓類型
非執行董事	
李松平先生(董事長)(於二零一六年二月二十六日獲委任為非執行董事， 於二零一六年八月十七日獲委任為董事長)	A/B/C
執行董事	
唐軍先生(總裁)	A/C
王灝先生(於二零一六年九月六日辭任)	A/C
張勝利先生(於二零一六年五月二十四日辭任)	A/C
非執行董事	
孫寶杰女士(於二零一六年五月二十四日獲委任)	A/C
孫少林先生(於二零一六年九月六日獲委任)	A/C
蘇健先生(於二零一六年九月六日獲委任)	A/C
楊維彬先生(於二零一六年九月六日獲委任)	A/C
劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)	A/C
宋豐景先生(於二零一六年九月六日辭任)	A/C
沈建平先生(於二零一六年九月六日辭任)	A/C
獨立非執行董事	
王洪先生	A/C
李旺先生	A/C
黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)	A/C
吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)	A/C

A: 出席研討會及/或會議及/或論壇

B: 於研討會及/或會議及/或論壇致辭

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責等之報章、刊物及更新資料

獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事有關根據上市規則第3.13條其獨立性之年度確認，故本公司認為獨立非執行董事身份獨立。

根據本公司公司章程，董事任期三年，可以連任。第五屆董事會於二零一四年十二月五日組成任期三年，可以連任。

董事長及總裁

本集團之董事長及總裁分別由李松平先生及唐軍先生擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事長負責領導董事會；而總裁則負責公司的業務管理。

董事委員會

董事會下設四個董事委員會，分別是審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及戰略委員會，以強化職能及企業管治常規。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各明文職權範圍履行職責。戰略委員會則在企業戰略、業務發展和營運方面提供協助。

審核委員會

本集團的審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括黃翼忠先生(主席)、王洪先生及李旺先生。審核委員會成員履行他們於本公司制定的明文職權範圍內的職責，包括企業管治守則之守則條文第C.3.3(a)至(n)段所載的職責，包括：

- 檢討集團財務監控、內部監控及風險管理系統。
- 監察本公司的財務報表以及年報及賬目及中期報告的完整性。審核委員會於向董事會提交有關財務披露的建議之前審閱當中的重要判斷，其中應特別針對以下各項：
 - 就外聘核數師的任命、續聘及罷免向董事會提出建議，及批准外聘核數師的酬金及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭任或解聘的問題；
 - 按適用的標準，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程式是否有效；
 - 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，以及就審計委員會認為必須採取的行動或改善措施向董事會報告，並建議可採取的步驟。

審核委員會議事規則已上載在本公司及香港聯合交易所的網站。

回顧年度內審核委員會共召開九次會議。會上，審核委員會審閱了截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的財務報表，審議批准核數師的審計工作，檢討本公司業務及財務表現、審議本公司的關連交易，並向董事會提出建議。

二零一六年審核委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)	4/4
王洪先生	9/9
李旺先生	9/9
吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)	5/5

審核委員會審閱了本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

企業管治報告

提名委員會

本集團設有提名委員會，負責定期檢討董事會的架構、規模和組成(包括董事會的技能、知識及經驗)，並就任何建議改變向董事會提供推薦意見。其亦負責向董事會提供有關本公司董事、監事及高級行政人員任命或再度委任之相關事宜提出建議，以及審議董事(尤其是執行董事及高級行政人員)的繼任安排。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由王洪先生出任主席，其他成員包括李松平先生及黃翼忠先生。

董事會已採納一個董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。

回顧年度內，提名委員會召開六次會議，對現董事會架構作年度檢討，評估獨立非執行董事的獨立性，檢討董事會當前架構、人數及組成，並就委任李松平先生為非執行董事和主席、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生和楊維彬先生為非執行董事，委任黃翼忠先生為獨立非執行董事，委任范書斌先生為副總裁兼財務總監向董事會提出建議。

提名委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

二零一六年提名委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
王洪先生	6/6
李松平先生(於二零一六年九月六日獲委任)	1/1
黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)	3/3
王灝先生(於二零一六年九月六日辭任)	5/5
吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)	3/3

薪酬委員會

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

在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次會議，檢討有關董事薪金、監事報酬和高管薪酬、激勵基金實施及分配方案，並向董事會提出建議。

薪酬委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

薪酬委員會 (續)

二零一六年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數 / 會議次數
王洪先生	1/1
孫少林先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/0
黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)	0/0
宋豐景先生(於二零一六年九月六日辭任)	1/1
吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)	1/1

本公司董事及監事薪酬制度的主要內容載列如下：

1. 政策

本公司董事及監事的薪酬政策建基於以下原則：

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

2. 非執行董事及監事

釐定薪酬原則

公司非執行董事的袍金應切合市場水平，最少3年進行1次正式的獨立檢討。

3. 執行董事

薪酬組成部分

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

本公司並無設立認購股權計劃。

並無任何執行董事與公司或其附屬公司訂有通知期超過一年，或於終止聘用時須提供超過一年薪金及實物利益作為補償金的服務合約。

企業管治報告

戰略委員會

戰略委員會的主要職責是對公司長遠發展策略及重大投資決策進行研究並提供意見。戰略委員會承擔對公司戰略進行回顧與調整。該委員會由李松平先生出任主席，其他成員為唐軍先生及王洪先生。

企業管治職能

董事會負責履行的首要企業管治職責如下：

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

年內，董事會已履行以下企業管治事宜：

- 檢討本公司的內部監控及風險管理系統是否有效；
- 修訂本公司的企業管治政策及常規並提出建議；

內部監控及風險監控

在董事會、管理層及全體員工的持續努力下，公司已經建立起一套比較完整且運行有效的內部控制體系，編制了《首創置業內控手冊》，為公司經營管理的合法合規、資產安全、財務報告及相關信息的真實、完整提供了合理保障。

1. 在內部環境方面，公司建立了明確的戰略規劃，形成了具有首創置業特色的企業文化「五色花」，並培育了全員風控的風險意識。
2. 在風險評估方面，公司持續關注內部和外部形勢變化，不斷評估各類風險，形成了符合業務需求，便於實際操作的首創置業風險數據庫。
3. 在控制活動方面，公司建立了完善的業務流程體系，將風險控制點嵌入業務流程，實現風險管理的落地。
4. 在信息與溝通方面，公司已經建立起包括財務、人力資源、全成本管理、商業管理、全面預算管理等業界領先的企業信息化系統(ERP)，基本實現了以信息化加強企業內部管控、促進業務流程落地。

內部監控及風險監控(續)

5. 在內部監督方面，公司設立了自下而上的三級內部控制職責體系，建立了風險控制的三道防線，涵蓋了一線公司自我監督、總部業務中心業務監督與風險管控中心審計監督三個層面，覆蓋了公司業務全鏈條，確保了監督無死角。

風險管理中心已向審核委員會提交報告。審核委員會及董事會皆認為本公司的風險管理及內部控制系統運作良好。

外聘核數師

董事會同意審核委員會的建議，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)為本集團外聘核數師。推薦建議將在即將舉行的股東週年大會上提呈予股東批准。

本集團已訂立委任外聘核數師提供非核數服務政策，訂明委任外聘核數師提供非核數服務的原則，以確保外聘核數師的獨立性。

截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團支付予普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及其他普華實體用於核數及核數有關服務及其他非核數服務的金額分別達人民幣11,139,000元及人民幣3,745,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團支付予其他核數師用於核數及核數有關服務的金額達人民幣3,424,000元。

公司秘書

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

股東權利

根據本公司的公司章程，單獨或者合併持有公司有表決權已發行股份總數百分之十以上的股東(以下稱「提議股東」)或者監事會提議董事會召開臨時股東大會時，應以書面形式向董事會提出會議議題和內容完整的提案。提議股東或者監事會應當保證提案內容符合法律、法規和本公司章程的規定。

本集團透過不同渠道與股東溝通，包括股東週年大會、臨時股東大會、郵寄股東的年報和中期報告、股東大會通告及通函、投資者會議以及在本公司網站及聯交所網站刊登公告。

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

企業管治報告

股東權利(續)

股東週年大會亦為公司董事和股東提供溝通良機，本集團視之為企業年度內一項重要的活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師亦會出席股東週年大會以回答股東之提問。二零一五年度股東週年大會已於二零一六年四月二十九日舉行。年內，本公司舉行了九次臨時股東大會。董事出席大會之紀錄如下：

	股東週年大會及臨時 股東大會出席次數/ 會議次數
非執行董事	
李松平先生(董事長)(於二零一六年二月二十六日獲委任為非執行董事， 於二零一六年八月十七日獲委任為董事長)	8/8
執行董事	
唐軍先生(總裁)	10/10
王灝先生(於二零一六年九月六日辭任)	1/10
張勝利先生(於二零一六年五月二十四日辭任)	0/10
非執行董事	
孫寶杰女士(於二零一六年五月二十四日獲委任)	0/10
孫少林先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/10
蘇健先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/10
楊維彬先生(於二零一六年九月六日獲委任)	0/10
劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)	0/10
宋豐景先生(於二零一六年九月六日辭任)	0/10
沈建平先生(於二零一六年九月六日辭任)	0/10
獨立非執行董事	
王洪先生	1/10
李旺先生	0/10
黃翼忠先生(於二零一六年四月二十九日獲委任)	0/10
吳育強先生(於二零一六年四月二十九日辭任)	1/10

憲章文件

於二零一六年五月十三日的臨時股東大會上，股東以特別決議案通過修改本公司章程以符合A股上市要求，並於A股上市時實施。詳情已載於日期為二零一六年四月二十七日之通函。據此，該修改暫不實施。現行章程已上載在公司及香港交易所的網站。

投資者關係

本集團一貫堅持坦誠溝通和公平披露資料的政策。本集團相信披露資料的完整性及時間性對建立市場信心非常重要，因而致力維持與股東及投資者的互動溝通，對投資界持開放態度。本著這個理念，本集團設有投資者關係部門，專責與投資者及股東保持緊密聯繫。

本集團自二零零九年三月起定期刊發公司通訊，通訊概述本集團最新項目發展及銷售表現。本集團努力保持高透明度，讓股東及投資界緊貼集團最新發展，方式是適時通過多個不同渠道（定期發表新聞稿）發放相關的企業資料。所有資料皆可從集團網站<http://www.bjcapitaland.com>下載。年內，本公司亦推出了專屬投資者關係官方微信帳號供投資者訂閱，以方便投資者第一時間接收到本集團最新資訊。

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

除在業績公佈後舉行的新聞發佈會及分析員會議外，集團管理層也定期與證券分析員及投資界會面，並參加多個大型投資會議、推介會議，此舉令股東及投資者更瞭解本集團的發展潛力及未來前景，有助他們發掘本集團的投資價值。

展望將來，本集團將會因應國際趨勢和發展，以及充份考慮股東反映的意見，繼續提升本集團的企業管治水平。

承董事會命

李松平

主席

香港，二零一七年二月二十日

監事會報告

各位股東：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，首創置業股份有限公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事職責，確保本公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、本公司章程、及其他有關法規，以維護本公司及其股東的權益。

在本年度內監事會列席董事會會議及股東大會，對本公司管理層的重大決策及具體決定是否符合國家法律法規及本公司章程，是否維護股東和公司利益等，進行了有效及嚴謹的監督；並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理的建議和意見。

本監事會認真審閱並同意董事會擬呈予本次股東週年大會的董事會報告、經審核的財務報告以及利潤分配方案，認為本公司董事會成員、總經理和高級管理層遵守其誠信義務、勤勉地履行其在本公司的職責，維護本公司及各股東的最大利益，監事會感到滿意。

監事會亦認真地審閱了經審核的按中國企業會計準則編制的財務報表，認為該財務報表真實及合理地反映了本公司的財務狀況及經營成果，並符合本公司所適用的法規。

本監事會對本公司於二零一六年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

李章

監事會主席

香港，二零一七年二月二十日

普華永道中天審字(2017)第10026號

首創置業股份有限公司全體股東：

一、審計意見

(一)、我們審計的內容

我們審計了首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)的財務報表，包括二零一六年十二月三十一日的合併及公司資產負債表，二零一六年度的合併及公司利潤表、合併及公司現金流量表、合併及公司股東權益變動表以及財務報表附註。

(二)、我們的意見

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了首創置業二零一六年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一六年度的合併及公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於首創置業，並履行了職業道德方面的其他責任。

審計報告

三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

我們在審計中識別出的關鍵審計事項為投資性房地產公允價值的評估

關鍵審計事項	我們在審計中如何應對關鍵審計事項
<p>投資性房地產公允價值的評估</p> <p>首創置業對投資性房地產的披露見合併財務報表附註二(15)、附註二((32)(a)(vi))及附註四(12)。首創置業採用公允價值對投資性房地產進行後續計量，於二零一六年十二月三十一日，以公允價值計量的投資性房地產賬面價值為人民幣14,397,451,000元，於二零一六年度計入公允價值變動收益的投資性房地產公允價值評估增值約人民幣1,538,414,000元。評估值由首創置業參考其聘請的獨立第三方評估師(以下稱「評估師」)執行的評估決定。</p> <p>投資性房地產公允價值評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇，其中，估值技術根據開發項目建設狀態的不同通常包括收益法和假設開發法。</p> <p>考慮上述重大會計估計和判斷，以及對合併財務報表的重大影響，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。</p>	<p>我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。</p> <p>我們與首創置業管理層溝通了各投資性房地產選用的估值技術，並取得和查看了由評估師出具的首創置業投資性房地產物業評估報告，評估了評估師選取的相關估值技術的相關性和合理性。</p> <p>我們抽樣選取部分投資性房地產公允價值評估執行如下程序：評估了收益法及假設開發法下完工後價值估計所使用的如市場租金、租金增長率及折現率等關鍵輸入值的合理性，包括將市場租金及租金增長率與市場可比案例及管理層租賃台賬進行比對，將折現率與行業水平進行比對等；我們評估了假設開發法下如預計利潤率及續建成本等關鍵輸入值的合理性，包括將預計利潤率與行業水平進行比對，將續建成本與管理層預算進行比對等。</p> <p>基於上述，我們在執行工作過程中獲取的證據支持了管理層針對上述評估方法及關鍵輸入值作出的重大會計估計和判斷。</p>

四、其他信息

管理層對其他信息負責。其他信息包括首創置業二零一六年年報中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。其他信息預期將在審計報告日後提供給我們。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是在能夠獲取上述其他信息時閱讀這些信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

當我們閱讀其他信息後，如果確定其他信息其中存在重大錯報，審計準則要求我們與治理層溝通該事項，考慮我們的法律權利和義務，並採取恰當的措施。

五、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估首創置業的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算首創置業、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督首創置業的財務報告過程。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計一定會發現存在的重大錯報。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (一) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險；設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。

審計報告

六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

- (二)、瞭解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (三)、評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (四)、對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對首創置業持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致首創置業不能持續經營。
- (五)、評價財務報表的總體列報、結構和內容(包括披露)，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (六)、就首創置業中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對合併財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向治理層提供聲明，並與治理層溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

普華永道中天
會計師事務所(特殊普通合伙)

註冊會計師 _____
陳靜(項目合夥人)

註冊會計師 _____
劉佳

中國·上海市

二零一七年二月二十日

合併及公司資產負債表

二零一六年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
		十二月三十一日 合併	十二月三十一日 合併 (經重述)	十二月三十一日 公司	十二月三十一日 公司
流動資產					
貨幣資金	四(1)；十六(1)	17,925,747	20,102,982	7,106,099	6,949,828
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	四(2)	217,141	228,266	-	-
應收票據		-	1,811	-	-
應收賬款	四(4)；十六(2)	995,223	676,898	1,910	160
預付款項	四(6)	372,047	585,740	19,796	32,767
應收利息		30,581	19,980	26,235	18,443
應收股利	四(3)	12,000	21,825	-	-
其他應收款	四(5)；十六(3)	3,436,466	2,511,075	46,525,276	36,815,628
存貨	四(7)	64,543,029	58,139,119	44,133	44,133
劃分為持有待售的資產	四(8)	9,921	9,921	-	-
一年內到期的非流動資產	四(14)	3,957,937	593,030	-	-
其他流動資產	四(9)	2,839,473	2,180,922	10,701	2,449
流動資產合計		94,339,565	85,071,569	53,734,150	43,863,408
非流動資產					
可供出售金融資產	四(10)；十六(4)	2,390,462	86,444	70,000	86,444
長期應收款	四(14)；十六(5)	2,798,495	4,663,667	66,706	323,075
長期股權投資	四(11)；十六(6)	3,078,429	4,820,853	4,996,783	3,471,750
投資性房地產	四(12)	15,146,259	11,945,033	-	-
固定資產	四(13)；十六(7)	134,443	138,265	54,676	56,706
商譽	四(15)	172,137	172,137	-	-
長期待攤費用		100,940	104,580	-	-
遞延所得稅資產	四(16)	655,196	469,401	370,918	158,304
其他非流動資產	四(17)	394,808	-	-	-
非流動資產合計		24,871,169	22,400,380	5,559,083	4,096,279
資產總計		119,210,734	107,471,949	59,293,233	47,959,687

合併及公司資產負債表

二零一六年十二月三十一日(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

負債及股東權益	附註	二零一六年 十二月三十一日 合併	二零一五年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一六年 十二月三十一日 公司	二零一五年 十二月三十一日 公司
流動負債					
短期借款	四(19)	1,909,327	3,005,029	1,670,000	1,111,000
應付票據		26,223	39,476	-	-
應付賬款	四(20)	7,145,120	6,197,961	13,600	15,951
預收款項	四(21)	15,906,410	12,683,338	60,807	60,807
應付職工薪酬	四(22)	119,538	205,338	44,166	127,555
應交稅費	四(23)；十六(8)	2,231,937	2,253,347	22,548	2,156
應付利息	四(24)	547,854	333,418	403,906	174,506
應付股利	四(25)	257,272	197,803	73,607	-
其他應付款	四(26)；十六(9)	4,691,612	3,931,106	16,415,765	17,485,747
一年內到期的非流動負債	四(27)	14,967,002	6,762,707	6,074,182	1,810,000
流動負債合計		47,802,295	35,609,523	24,778,581	20,787,722
非流動負債					
長期借款	四(28)；十六(10)	20,520,263	26,504,682	7,910,000	10,590,000
應付債券	四(29)	16,985,512	12,481,249	15,442,006	7,956,770
長期應付款	四(30)	3,806,675	5,508,075	-	-
遞延所得稅負債	四(16)	2,352,530	1,655,234	-	-
衍生金融負債	四(31)	178,724	55,601	-	-
非流動負債合計		43,843,704	46,204,841	23,352,006	18,546,770
負債合計		91,645,999	81,814,364	48,130,587	39,334,492
股東權益					
股本	四(32)	3,027,960	3,027,960	3,027,960	3,027,960
其他權益工具	十六(11)	2,895,291	-	2,895,291	-
資本公積	四(33)；十六(12)	692,777	3,516,644	3,113,441	3,347,206
其他綜合收益	四(34)；十六(13)	370,407	537,541	9,407	8,087
盈餘公積	四(35)	543,169	495,150	543,169	495,150
未分配利潤	四(36)	9,146,801	7,768,550	1,573,378	1,746,792
歸屬於母公司股東權益合計		16,676,405	15,345,845	11,162,646	8,625,195
少數股東權益		10,888,330	10,311,740	不適用	不適用
股東權益合計		27,564,735	25,657,585	11,162,646	8,625,195
負債及股東權益總計		119,210,734	107,471,949	59,293,233	47,959,687

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

合併及公司利潤表

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一六年度 合併	二零一五年度 合併 (經重述)	二零一六年度 公司	二零一五年度 公司
營業收入	四(37)；十六(14)	20,349,404	15,994,770	21,918	45,547
減：營業成本	四(37)；十六(14)	(16,863,865)	(13,080,165)	-	(1,958)
税金及附加	四(38)	(1,433,614)	(1,121,664)	(7,678)	(11,931)
銷售費用	四(40)	(624,943)	(605,585)	-	-
管理費用	四(40)；十六(16)	(458,678)	(503,753)	(108,099)	(184,751)
財務收入／(費用)－淨額	四(39)；十六(15)	58,367	52,015	(1,385,741)	(733,843)
資產減值損失	四(43)	(772)	(130,091)	-	-
加：公允價值變動收益	四(41)	1,485,125	1,633,982	-	-
投資收益	四(42)；十六(17)	1,317,639	1,506,744	1,697,752	2,094,799
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		582,988	182,356	71,000	161,922
營業利潤		3,828,663	3,746,253	218,152	1,207,863
加：營業外收入	四(44)	131,098	326,263	6,446	21,251
其中：非流動資產處置利得		163	285	118	-
減：營業外支出	四(45)	(6,989)	(63,698)	(881)	(200)
其中：非流動資產處置損失		(58)	(113)	-	-
利潤總額		3,952,772	4,008,818	223,717	1,228,914
減：所得稅費用	四(46)；十六(18)	(1,074,474)	(1,022,018)	209,919	116,305
淨利潤		2,878,298	2,986,800	433,636	1,345,219
其中：同一控制下企業合併中 被合併方在合併前實現 的淨利潤		154,904	107,536	不適用	不適用
歸屬於母公司股東的淨利潤		2,031,862	2,079,382	不適用	不適用
少數股東損益		846,436	907,418	不適用	不適用

合併及公司利潤表

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一六年度 合併	二零一五年度 合併 (經重述)	二零一六年度 公司	二零一五年度 公司
其他綜合收益的稅後淨額		(167,134)	(43,593)	1,320	2,268
歸屬於母公司股東的其他綜合收益的 稅後淨額		(167,134)	(43,593)	1,320	2,268
以後將重分類進損益的 其他綜合收益		(167,134)	(43,593)	1,320	2,268
權益法下在被投資單位 以後將重分類進損益的 其他綜合收益中享有的份額		31,984	-	9,407	-
可供出售金融資產公允價值變動 因存貨轉入投資性房地產 公允價值增加		(8,087) 4,435	2,268 -	(8,087) -	2,268 -
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		(110,207)	-	-	-
外幣財務報表折算差額		9,928	(18,247)	-	-
現金流量套期損益的有效部分		(95,187)	(27,614)	-	-
綜合收益總額		2,711,164	2,943,207	434,956	1,347,487
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		1,864,728	2,035,789	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		846,436	907,418	不適用	不適用
每股收益(基於歸屬於母公司普通股 股東合併淨利潤)	四(47)				
基本每股收益(人民幣元)		0.67	0.95	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.67	0.95	不適用	不適用

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

合併及公司現金流量表

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一六年度 合併	二零一五年度 合併 (經重述)	二零一六年度 公司	二零一五年度 公司
經營活動產生的現金流量					
銷售商品、提供勞務收到的現金		23,253,375	16,916,906	5,462	81,547
收到其他與經營活動有關的現金	四(48)(a)	1,307,963	930,816	5,199,358	4,801,280
經營活動現金流入小計		24,561,338	17,847,722	5,204,820	4,882,827
購買商品、接受勞務支付的現金		(20,029,294)	(22,813,760)	-	(57)
支付給職工以及為職工支付的現金		(649,841)	(571,084)	(94,774)	(174,803)
支付的各项稅費		(2,929,669)	(2,533,706)	(13,744)	(19,468)
支付其他與經營活動有關的現金	四(48)(b)	(1,920,337)	(904,584)	(15,411,599)	(16,979,488)
經營活動現金流出小計		(25,529,141)	(26,823,134)	(15,520,117)	(17,173,816)
經營活動產生的現金流量淨額	四(49)： 十六(19)	(967,803)	(8,975,412)	(10,315,297)	(12,290,989)
投資活動產生的現金流量					
處置投資收到的現金		351,000	-	-	-
取得投資收益所收到的現金		206,737	32,990	21,957	26,140
處置固定資產、無形資產和其他長期資產 收回的現金淨額		1,062	24,982	120	24,000
處置子公司收到的現金淨額		723,157	771,017	1,247,802	550,550
取得子公司增加的現金淨額	五(2)	29,622	-	-	-
收到其他與投資活動有關的現金	四(48)(c)	2,016,834	862,307	950,666	885,933
投資活動現金流入小計		3,328,412	1,691,296	2,220,545	1,486,623
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 支付的現金		(1,347,843)	(1,027,124)	(703)	(128)
投資支付的現金		(442,890)	(497,367)	(2,072,242)	(20,000)
處置子公司減少的現金淨額	五(3)(b)	(26,965)	(166,256)	-	-
支付其他與投資活動有關的現金	四(48)(d)	(3,142,029)	(5,546,956)	(1,284,470)	(1,000,000)
投資活動現金流出小計		(4,959,727)	(7,237,703)	(3,357,415)	(1,020,128)
投資活動產生的現金流量淨額		(1,631,315)	(5,546,407)	(1,136,870)	466,495

合併及公司現金流量表

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一六年度 合併	二零一五年度 合併 (經重述)	二零一六年度 公司	二零一五年度 公司
籌資活動產生的現金流量					
吸收投資收到的現金		2,304,931	5,517,898	-	3,067,898
其中：股東增資收到的現金	四(32)	-	3,067,898	-	3,067,898
子公司吸收少數股東投資收到的現金	五(4)	1,009,080	170,000	-	-
子公司發行普通股及永續可換股 證券收到的現金	六(3)	1,295,851	-	-	-
子公司吸收資管計劃投資收到的現金		-	2,280,000	-	-
母公司發行其他權益工具收到的現金	十六(11)	3,000,000	-	3,000,000	-
取得借款收到的現金		9,686,240	28,141,359	2,669,000	8,521,660
發行債券收到的現金		9,962,723	9,244,940	9,962,723	9,244,940
收到其他與籌資活動有關的現金	四(48)(e)	3,196,009	7,994,764	996,515	-
籌資活動現金流入小計		28,149,903	50,898,961	16,628,238	20,834,498
償還債務支付的現金		(14,978,727)	(19,089,975)	(3,020,000)	(3,312,600)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		(4,314,747)	(5,461,610)	(1,947,619)	(1,302,173)
子公司償還資管計劃支付的現金	六(1)(b)	(1,730,000)	(3,510,000)	-	-
同一控制下企業合併支付的現金	五(1)	(3,716,944)	-	-	-
支付其他與籌資活動有關的現金	四(48)(f)	(2,508,980)	(1,799,964)	(45,450)	(456,000)
籌資活動現金流出小計		(27,249,398)	(29,861,549)	(5,013,069)	(5,070,773)
籌資活動產生的現金流量淨額		900,505	21,037,412	11,615,169	15,763,725
匯率變動對現金及現金等價物的影響		52,926	32,294	(6,731)	(1,542)
現金及現金等價物淨(減少)/增加額	四(49)(a)： 十六(19)(a)	(1,645,687)	6,547,887	156,271	3,937,689
加：年初現金及現金等價物餘額		18,204,114	11,656,227	6,449,828	2,512,139
年末現金及現金等價物餘額	四(49)(c)： 十六(19)(b)	16,558,427	18,204,114	6,606,099	6,449,828

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

合併股東權益變動表

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	歸屬於母公司股東權益						少數股東權益	股東權益合計
		股本	其他權益工具	資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤		
二零一四年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	-	706,109	581,134	360,628	5,444,301	12,293,394	21,413,526
同一控制下企業合併		-	-	480,988	-	-	886,379	-	1,367,367
二零一五年一月一日年初餘額(經重述)		2,027,960	-	1,187,097	581,134	360,628	6,330,680	12,293,394	22,780,893
二零一五年度增減變動額(經重述)		1,000,000	-	2,329,547	(43,593)	134,522	1,437,870	(1,981,654)	2,876,692
綜合收益總額									
淨利潤		-	-	-	-	-	2,079,382	907,418	2,986,800
其他綜合收益	四(34)	-	-	-	(43,593)	-	-	-	(43,593)
綜合收益總額合計		-	-	-	(43,593)	-	2,079,382	907,418	2,943,207
股東投入和減少資本									
股東投入資本		1,000,000	-	2,067,898	-	-	-	-	3,067,898
與少數股東交易		-	-	(290,351)	-	-	-	(4,374,585)	(4,664,936)
子公司發行資管計劃吸收的投資		-	-	-	-	-	-	2,039,100	2,039,100
同一控制下企業合併		-	-	552,000	-	-	-	-	552,000
利潤分配									
提取盈餘公積		-	-	-	-	134,522	(134,522)	-	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(506,990)	(553,587)	(1,060,577)
二零一五年十二月三十一日年末餘額(經重述)		3,027,960	-	3,516,644	537,541	495,150	7,768,550	10,311,740	25,657,585
二零一六年一月一日年初餘額(經重述)		3,027,960	-	3,516,644	537,541	495,150	7,768,550	10,311,740	25,657,585
二零一六年度增減變動額		-	2,895,291	(2,823,867)	(167,134)	48,019	1,378,251	576,590	1,907,150
綜合收益總額									
淨利潤		-	-	-	-	-	2,031,862	846,436	2,878,298
其他綜合收益	四(34)	-	-	-	(167,134)	-	-	-	(167,134)
綜合收益總額合計		-	-	-	(167,134)	-	2,031,862	846,436	2,711,164
股東投入和減少資本									
股東投入資本		-	-	-	-	-	-	1,368,199	1,368,199
其他權益工具持有者投入資本	十六(11)	-	2,895,291	-	-	-	-	-	2,895,291
子公司發行永久可換股證券		-	-	-	-	-	-	945,197	945,197
與少數股東交易		-	-	(344,037)	-	-	-	(2,068,115)	(2,412,152)
同一控制下企業合併		-	-	(2,479,830)	-	-	-	-	(2,479,830)
利潤分配									
提取盈餘公積	四(35)	-	-	-	-	43,363	(43,363)	-	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(605,592)	(515,127)	(1,120,719)
其他	四(35)	-	-	-	-	4,656	(4,656)	-	-
二零一六年十二月三十一日年末餘額		3,027,960	2,895,291	692,777	370,407	543,169	9,146,801	10,888,330	27,564,735

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

公司股東權益變動表

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	其他		其他		股東		
		股本	權益工具	資本公積	綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	權益合計
二零一五年一月一日年初餘額		2,027,960	-	1,279,308	5,819	360,628	1,043,085	4,716,800
二零一五年度增減變動額		1,000,000	-	2,067,898	2,268	134,522	703,707	3,908,395
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	-	1,345,219	1,345,219
其他綜合收益		-	-	-	2,268	-	-	2,268
綜合收益總額合計		-	-	-	2,268	-	1,345,219	1,347,487
股東投入和減少資本								
股東投入資本		1,000,000	-	2,067,898	-	-	-	3,067,898
利潤分配								
提取盈餘公積		-	-	-	-	134,522	(134,522)	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(506,990)	(506,990)
二零一五年十二月三十一日年末餘額		3,027,960	-	3,347,206	8,087	495,150	1,746,792	8,625,195
二零一六年一月一日年初餘額		3,027,960	-	3,347,206	8,087	495,150	1,746,792	8,625,195
二零一六年度增減變動額		-	2,895,291	(233,765)	1,320	48,019	(173,414)	2,537,451
綜合收益總額								
淨利潤		-	-	-	-	-	433,636	433,636
其他綜合收益		-	-	-	1,320	-	-	1,320
綜合收益總額合計		-	-	-	1,320	-	433,636	434,956
股東投入和減少資本								
其他權益工具持有者投入資本	十六(11)	-	2,895,291	-	-	-	-	2,895,291
同一控制下企業合併		-	-	(233,765)	-	-	-	(233,765)
利潤分配								
提取盈餘公積		-	-	-	-	43,363	(43,363)	-
對股東的分配	四(36)	-	-	-	-	-	(605,592)	(605,592)
其他		-	-	-	-	4,656	41,905	46,561
二零一六年十二月三十一日年末餘額		3,027,960	2,895,291	3,113,441	9,407	543,169	1,573,378	11,162,646

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

一 公司基本情況

首創置業股份有限公司(以下稱「本公司」)於二零零二年七月二十三日由北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)、北京陽光房地產綜合開發公司(以下稱「陽光綜合」)、北京首創陽光房地產有限責任公司(以下稱「首創陽光」)、北京首創科技投資有限公司(以下稱「首創科技」)、北京首創航宇經濟發展有限公司(於二零零七年四月二十八日更名為「北京首創建設有限公司」，以下稱「首創建設」，於二零一三年十二月四日，首創建設更名為「首創投資發展有限公司」，以下稱「首創投資」)、中國物產有限公司(以下稱「中國物產」)、億華國際企業有限公司(以下稱「億華國際」)七家公司作為發起人(以下統稱「發起人」)發起設立，註冊地為中華人民共和國(以下稱「中國」)北京市，總部地址為中國北京市。

本公司的母公司和最終控股公司均為首創集團，其為一家於北京市設立的國有企業。

本公司於二零零三年六月在香港聯合交易所有限公司主板持牌上市交易，於二零一六年十二月三十一日，本公司的總股本為人民幣3,027,960,000元，每股面值1元。

本公司及子公司(以下合稱「本集團」)主要從事房地產開發及投資、商業地產運營以及房地產策劃諮詢服務等。

本年度新納入合併範圍的子公司主要如下，詳見附註五(1)、(2)、(4)：

公司全稱	簡稱
西安首鉅商業開發管理有限公司	西安首鉅
北京優達置業有限公司	優達置業
鄭州鉅信奧萊實業有限公司	鄭州鉅信
聚源信誠(天津)投資管理有限公司	聚源信誠投資
聚源信誠(天津)商貿有限公司	聚源信誠商貿
北京永源興置業有限公司	永源興
上海裕憬房地產開發有限公司	上海裕憬
上海暄熹房地產開發有限公司	上海暄熹
北京鑒金置業有限責任公司(i)	鑒金置業
北京東環鑫融投資管理有限公司(i)	東環鑫融
珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金(有限合夥)	珠海橫琴光和城基金
重慶首永置業有限公司	首永置業
上海首涇投資有限公司	上海首涇
濟南首鉅置業有限公司	濟南首鉅
合肥創鉅奧萊商業管理有限公司	合肥創鉅

本年度不再納入合併範圍的子公司主要列示如下，詳見附註五(3)、(4)。

公司全稱	簡稱
北京尚博地投資顧問有限公司	尚博地
南昌首信創盛置業有限公司	南昌首信
北京鑫遠誠業諮詢有限公司	鑫遠誠業

(i) 於二零一六年九月及二零一六年十二月，本集團分別完成對鑒金置業和東環鑫融的收購事項，因本集團、鑒金置業及東環鑫融均受首創集團共同控制，該收購事項被視為同一控制下企業合併。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務資料已經重述(附註五(1))。

本財務報表由本公司董事會於二零一七年二月二十日批准報出。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計

本集團根據生產經營特點確定具體會計政策和會計估計，主要體現在應收款項壞賬準備的計提方法(附註二(11))、存貨的計價方法(附註二(12))、投資性房地產的計量模式(附註二(15))、收入的確認時點(附註二(24))等。

本集團在確定重要的會計政策時所運用的關鍵判斷詳見附註二(32)。

(1) 財務報表的編製基礎

本財務報表按照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。

新的香港《公司條例》於二零一五年生效，本財務報表的若干披露已根據香港《公司條例》的要求進行調整。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一六年度財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司二零一六年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一六年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記賬本位幣

本公司及大部分子公司記賬本位幣為人民幣。本集團之註冊地在法國和澳大利亞之子公司的記賬本位幣為當地貨幣。

(5) 企業合併

(a) 同一控制下的企業合併

合併方支付的合併對價及取得的淨資產均按賬面價值計量。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積(股本溢價)；資本公積(股本溢價)不足以沖減的，調整留存收益。為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

(b) 非同一控制下的企業合併

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

二 主要會計政策和會計估計(續)

(5) 企業合併(續)

(b) 非同一控制下的企業合併(續)

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

為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。為企業合併而發行權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

(6) 合併財務報表的編製方法

編製合併財務報表時，合併範圍包括本公司及全部子公司。

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

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

集團內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編製時予以抵銷。子公司的股東權益、當期淨損益及綜合收益中不屬於本公司所擁有的部分分別作為少數股東權益、少數股東損益及歸屬於少數股東的綜合收益總額在合併財務報表中股東權益、淨利潤及綜合收益總額項下單獨列示。本公司向子公司出售資產所發生的未實現內部交易損益，全額抵銷歸屬於母公司股東的淨利潤；子公司向本公司出售資產所發生的未實現內部交易損益，按本公司對該子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。子公司之間出售資產所發生的未實現內部交易損益，按照母公司對出售方子公司的分配比例在歸屬於母公司股東的淨利潤和少數股東損益之間分配抵銷。

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

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(7) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(8) 外幣折算

(a) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為人民幣入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合借款費用資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兌差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(b) 外幣財務報表的折算

境外經營的資產負債表中的資產和負債項目，採用資產負債表日的即期匯率折算，股東權益中除未分配利潤項目外，其他項目採用發生時的即期匯率折算。境外經營的利潤表中的收入與費用項目，採用交易發生日的即期匯率或即期匯率的近似匯率折算。上述折算產生的外幣報表折算差額，計入其他綜合收益。境外經營的現金流量項目，採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額，在現金流量表中單獨列示。

(9) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於本集團對金融資產的持有意圖和持有能力。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(i) 金融資產分類(續)

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括持有目的為短期內出售的金融資產。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產，包括應收賬款與其他應收款等。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括初始確認時即被指定為可供出售的非衍生金融資產及未被劃分為其他類的金融資產。自資產負債表日起12個月內將出售的可供出售金融資產在資產負債表中列示為其他流動資產。

(ii) 確認和計量

金融資產於本集團成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，取得時發生的相關交易費用計入當期損益；其他金融資產的相關交易費用計入初始確認金額。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和可供出售金融資產按照公允價值進行後續計量，但在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，按照成本計量；應收款項採用實際利率法，以攤餘成本計量。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動作為公允價值變動損益計入當期損益；在資產持有期間所取得的利息或現金股利以及處置時產生的處置損益計入當期損益。

除減值損失及外幣貨幣性金融資產形成的匯兌損益外，可供出售金融資產公允價值變動直接計入股東權益，待該金融資產終止確認時，原直接計入權益的公允價值變動累計額轉入當期損益。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iii) 金融資產減值

除以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，本集團於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

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

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

以攤餘成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

以公允價值計量的可供出售金融資產發生減值時，原直接計入股東權益的因公允價值下降形成的累計損失予以轉出並計入減值損失。對已確認減值損失的可供出售權益工具投資，期後公允價值上升直接計入股東權益。

以成本計量的可供出售金融資產發生減值時，將其賬面價值與按照類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額，確認為減值損失，計入當期損益。已發生的減值損失以後期間不再轉回。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)、收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)、該金融資產已轉移，且本集團將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)、該金融資產已轉移，雖然本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入股東權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。本集團的金融負債主要為衍生金融負債及其他金融負債，其他金融負債包括應付款項、借款及應付債券等。

衍生金融負債核算主要採用套期會計核算的遠期外匯合約，此外，其他遠期外匯合約以公允價值計量且其變動計入當期損益。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款及應付債券按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)或在一個正常營業周期內的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

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

(c) 金融工具的公允價值確定

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

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(9) 金融工具(續)

(d) 金融資產和金融負債的相互抵銷

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

(10) 套期保值

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

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

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

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

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

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

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

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

二 主要會計政策和會計估計(續)

(11) 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款等。本集團對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

(a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明本集團將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大的判斷標準為：應收賬款無單項金額不重大，其他應收款單項金額超過人民幣30,000,000元。

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

(b) 按組合計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額不重大及經單獨測試後未減值的應收關聯方款項劃分為關聯方組合，根據以前年度的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

確定組合的依據如下：

關聯方組合 對本集團關聯方的應收款項

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合 經根據業務性質和客戶歷史交易情況評估信用風險較低，不計提壞賬準備

對於應收第三方款項，因無類似信用風險特徵，因此單獨進行減值測試。

(c) 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

單項計提壞賬準備的理由為：存在客觀證據表明本集團將無法按應收款項的原有條款收回款項。

壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(12) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、建造合同—已完工未結算、庫存商品和低值易耗品等，按成本與可變現淨值孰低計量。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的借款費用、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。本集團取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目，如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

建造合同工程按照累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利／(虧損)扣除已經辦理結算的價款列示。建造合同工程累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利／(虧損)超過累計已經辦理結算的價款部分在存貨中列示為「已完工未結算」；累計已經辦理結算的價款超過累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利／(虧損)部分在預收賬款中列示為「已結算未完工」。

庫存商品為從外部購入的用於銷售的已完工產品，按成本與可變現淨值孰低計量。完工產品的成本按照銷售合同約定的價格，採用加權平均法計量。可變現淨值為經營活動中預計的售價減去將要發生的銷售費用及相關稅費。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(d) 本集團的存貨盤存制度採用永續盤存制。

(e) 低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(13) 長期股權投資

長期股權投資包括：本公司對子公司的長期股權投資；本集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資。

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

對子公司的投資，在公司財務報表中按照成本法確定的金額列示，在編製合併財務報表時按權益法調整後進行合併；對合營企業和聯營企業投資採用權益法核算。

(a) 投資成本確定

對於企業合併形成的長期股權投資：同一控制下企業合併取得的長期股權投資，在合併日按照取得被合併方所有者權益賬面價值的份額作為投資成本；非同一控制下企業合併取得的長期股權投資，按照合併成本作為長期股權投資的投資成本。

對於以企業合併以外的其他方式取得的長期股權投資：支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本；發行權益性證券取得的長期股權投資，以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

(b) 後續計量及損益確認方法

採用成本法核算的長期股權投資，按照初始投資成本計量，被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為投資收益計入當期損益。

採用權益法核算的長期股權投資，初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，以初始投資成本作為長期股權投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，並相應調增長期股權投資成本。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(13) 長期股權投資(續)

(b) 後續計量及損益確認方法(續)

採用權益法核算的長期股權投資，本集團按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，但本集團負有承擔額外損失義務且符合或有事項準則所規定的預計負債確認條件的，繼續確認投資損失並作為預計負債核算。被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利於宣告分派時按照本集團應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。本集團與被投資單位之間未實現的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於本集團的部分，予以抵銷，在此基礎上確認投資損益。本集團與被投資單位發生的內部交易損失，其中屬於資產減值損失的部分，相應的未實現損失不予抵銷。

(c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

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

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

重大影響是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

(d) 長期股權投資減值

對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資，當其可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

(14) 共同經營

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

二 主要會計政策和會計估計(續)

(15) 投資性房地產

投資性房地產包括已出租的土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時，計入投資性房地產成本；否則，於發生時計入當期損益。

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

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

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

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

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

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後計入當期損益。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(16) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括房屋及建築物、運輸工具、以及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入本集團、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

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

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
房屋及建築物	10-40年	0%-10%	2.3%-10.0%
運輸工具	5-10年	0%-10%	9.0%-20.0%
辦公設備	3-10年	0%-10%	9.0%-33.3%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(17) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用或可銷售狀態之投資性房地產以及房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當購建的投資性房地產達到預定可使用或可銷售狀態，房地產開發項目達到可銷售狀態(一般以完成竣工備案為標準)時停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為購建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的投資性房地產以及房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(18) 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

(19) 長期資產減值

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

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

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(20) 職工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 離職後福利

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

基本養老保險

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

本集團為所有香港辦公室僱員提供退休福利計劃，即根據《強制性公積金計劃條例》設立的強積金計劃。本集團及本集團合格的香港僱員需要按照法定最低比例每月將僱員有關合計收入的5%支付強積金計劃月供款，上限為每月港幣1,500元整。該等退休福利計劃的資金有獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。

補充養老保險

本集團符合條件的職工可自願加入補充養老保險計劃。本集團以職工當年四月份社保基數和企業繳費5%、個人繳費5%的比例，按月向受託人繳納補充養老保險費。職工退休後，受託人有責任向已離職員工支付補充養老金。本集團在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(20) 職工薪酬(續)

(c) 辭退福利

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

預期在資產負債表日起一年內需支付的辭退福利，列示為流動負債。

(21) 權益工具

本集團所發行的金融工具，在同時滿足下列條件的情況下分類為權益工具：

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

本公司發行在外的，除普通股之外的權益工具，在資產負債表中作為其他權益工具列示。本集團之子公司發行在外的、在本集團合併財務報表中分類為權益工具的部分，在合併財務報表中作為少數股東權益列示。

(22) 股利分配

現金股利於股東大會批准的當期，確認為負債。

(23) 預計負債

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

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

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

預期在資產負債表日起一年內需支付的預計負債，列示為流動負債。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(24) 收入確認

收入的金額按照本集團在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益很可能流入本集團，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

- (i) 開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件：
 - 開發產品的相關物業已完工並驗收或視同驗收；
 - 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同；
 - 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；
 - 本公司既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的開發產品實施有效控制，以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。
- (ii) 零售收入。本集團通過奧特萊斯從事商品零售業務，當本集團向消費者轉移商品所有權憑證後，商品所有權上的主要風險和報酬隨之轉移，與銷售該商品有關的成本能夠可靠地計量，本集團在此時確認商品的銷售收入。零售收入通常以現金或信用卡結算。

(b) 建造合同收入

在建造合同的結果能夠可靠估計的情況下，於資產負債表日按照完工百分比法確認合同收入和合同費用。合同完工進度按累計實際發生的合同成本佔合同預計總成本的比例確定。

如建造合同的結果不能可靠地估計，但合同成本能夠收回的，合同收入根據能夠收回的實際合同成本予以確認，合同成本在其發生的當期確認為合同費用；合同成本不可能收回的，在發生時立即確認為合同費用，不確認合同收入。當使建造合同的結果不能可靠估計的不確定因素不復存在時，按照完工百分比法確認與建造合同有關的收入和成本。

合同預計總成本超過合同預計總收入的，將預計損失確認為當期費用。

(c) 提供勞務

本集團對外提供勞務，根據已發生成本佔估計總成本的比例確定完工進度，按照完工百分比確認收入。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(25) 政府補助

政府補助為本集團從政府無償取得的貨幣性資產或非貨幣性資產，包括稅費返還、財政補貼等。

政府補助在本集團能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

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

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，並在相關資產使用壽命內平均分配，計入當期損益。按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關費用的期間，計入當期損益；用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。

(26) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於商譽的初始確認產生的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅負債。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

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

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對本集團內同一納稅主體徵收的所得稅相關；
- 本集團內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(27) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

本集團沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

經營租賃的租金收入在租賃期內按照直線法確認。

(28) 維修基金和質量保證金

維修基金是按照相關規定，按房價總額的一定比例代房地產管理部門向購房者收取，在辦理立契過戶手續時上交房地產管理部門。收到時，列入「其他應付款」，專項用於住宅共同部位、共同設備和物業管理區域公共設施的維修、更新。

質量保證金一般按施工單位工程款的一定比例預留，在開發產品辦理竣工驗收後並在約定的質量保證期內無質量問題時，再行支付給施工單位。

(29) 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或處置組劃分為持有待售：(一)、該非流動資產或該處置組在其當前狀況下僅根據出售此類資產或處置組的慣常條款即可立即出售；(二)、本集團已經就處置該非流動資產或該處置組作出決議並取得適當批准；(三)、本集團已經與受讓方簽訂了不可撤銷的轉讓協議；(四)、該項轉讓將在一年內完成。

符合持有待售條件的非流動資產(不包括金融資產、以公允價值計量的投資性房地產以及遞延所得稅資產)，以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額計量，公允價值減去處置費用低於原賬面價值的金額，確認為資產減值損失。

被劃分為持有待售的非流動資產和處置組中的資產和負債，分類為流動資產和流動負債，並在資產負債表中單獨列示。

終止經營為滿足下列條件之一的已被處置或被劃歸為持有待售的、於經營上和編製財務報表時能夠在本集團內單獨區分的組成部分：(一)、該組成部分代表一項獨立的主要業務或一個主要經營地區；(二)、該組成部分是擬對一項獨立的主要業務或一個主要經營地區進行處置計劃的一部分；(三)、該組成部分是僅僅為了再出售而取得的子公司。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(30) 分部信息

本集團以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指本集團內同時滿足下列條件的組成部分：(一)、該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(二)、本集團管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(三)、本集團能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

(31) 購買子公司少數股東權益以及部分處置對子公司的投資但未喪失控制權

在取得對子公司的控制權之後，自子公司的少數股東處取得少數股東擁有的對該子公司全部或部分少數股東權益，在合併財務報表中，子公司的資產、負債以購買日或合併日開始持續計算的金額反映。因購買少數股東權益新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整合併財務報表中的資本公積(股本溢價)，股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資，在合併財務報表中處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司淨資產份額的差額計入資本公積(股本溢價)，股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

(32) 重要會計估計和判斷

本集團根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

本集團確認開發成本時需要對開發項目的預計總成本和開發進度作出重大估計和判斷。本集團定期覆核項目的預計總成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預計總成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本或主營業務成本。

(ii) 稅項

本集團房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，部分交易和事項的最終稅務處理存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，本集團需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

二 主要會計政策和會計估計(續)

(32) 重要會計估計和判斷(續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

(iii) 資產減值

根據附註二(19)所述的會計政策，本集團每年測試資產是否減值。當情況表明資產的賬面價值已經超過其可收回金額時，將其差額計提減值準備並計入減值損失。

(iv) 應收款項壞賬準備

根據附註二(11)所述的會計政策，本集團每年測試應收款項是否出現減值。當情況表明本集團將無法按應收賬款的原有條款收回款項時，計提壞賬準備並計入減值損失。

(v) 遞延所得稅資產

本集團在確認遞延所得稅資產時，需要對可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。本集團對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和可抵扣暫時性差異，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

(vi) 投資性房地產公允價值

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量，對於在建投資性房地產(包括首次取得的在建投資性房地產)，如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資性房地產，其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。對於上述轉換時點，本集團根據投資性房地產項目所在地區、市場環境、開發進度等項目情況作出重大估計和判斷。本集團每年從獨立第三方評估師取得獨立估值，公允價值金額將按照參考以下方法進行確定：

- 參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格(市場公開報價)；
- 無法取得同類或類似房地產現行市場價格的，參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素；
- 基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。

二 主要會計政策和會計估計(續)

(32) 重要會計估計和判斷(續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

(vii) 存貨跌價準備

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

(viii) 遞延所得稅負債

本集團在對股權投資相關的應納稅暫時性差異計提遞延所得稅負債時，需要對相關被投資企業通過股利分配或股權轉讓方式實現該部分應納稅暫時性差異的可能性進行判斷。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷 — 收入確認

根據附註二(24)所述的會計政策，本集團對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註十所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時，該擔保將被解除。本集團評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

三 稅項

本集團適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	計稅依據	稅率
企業所得稅	中國境內子公司應納稅所得額	25%
	非居民企業的應稅股利收入及在中國內地處置投資的收入	5%–10%
	香港子公司應課稅溢利	16.5%
增值稅(a)	應納稅增值額(應納稅額按應納稅銷售額乘以適用稅率扣除當期允許抵扣的進項稅後的餘額計算)	5%–17%
營業稅(a)	應納稅營業額	5%
土地增值稅	轉讓房地產所取得的應納稅增值額	30%–60%
城市維護建設稅	應納營業稅及增值稅稅額	5%–7%
教育費附加	應納營業稅及增值稅稅額	3%
房產稅	房屋的計稅餘值	1.2%
	房屋的租金收入	12%

- (a) 根據財政部、國家稅務總局頒布的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)規定，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據規定，本集團的房地產開發及投資業務、商業地產運營業務收入自二零一六年五月一日起適用增值稅；其中，在二零一六年四月三十日之前取得開工證的房地產開發項目，適用簡易徵收率5%，在二零一六年五月一日之後取得開工許可證的房地產開發項目，適用一般稅率11%，商業地產運營業務適用的增值稅稅率為5%–17%。於二零一六年五月一日前，本集團上述業務適用營業稅，稅率為5%。

四 合併財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
庫存現金	868	3,639
銀行存款	17,908,576	19,933,233
其他貨幣資金	16,303	166,110
合計	17,925,747	20,102,982
其中：存放在境外的款項總額	2,251,770	1,661,518

於二零一六年十二月三十一日，銀行存款中包括人民幣1,351,017,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,732,758,000元)的預售監管資金、住戶按揭貸款保證金及貸款抵押質押保證金等，本集團已將其分類至受限資金。

其中，於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面共有預售監管資金人民幣592,931,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣958,213,000元)，根據部分地區(如北京、天津等地)相關監管機構頒布的預售資金監管辦法的規定，新開盤商品房申請預售許可證時須開立預售資金監管賬戶，商品房預售資金全部存入商品房預售資金監管專用賬戶；開發商須根據工程進度申請領用受監管資金，預售資金須優先用於工程建設。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面共有人民幣728,993,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣729,521,000元)為貸款抵押保證金。

於二零一六年十二月三十一日，其他貨幣資金人民幣16,303,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣166,110,000元)為銀行承兌匯票保證金存款，本集團已將其分類至受限資金。

(2) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
北京城建設計發展集團股份有限公司 — 香港上市公司	217,141	228,266

於資產負債表日，該資產公允價值為根據香港聯合交易所年度最後一個交易日收盤價確定。

(3) 應收股利

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
天津首創新明置業有限公司(以下稱「天津新明」)	12,000	21,825

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(4) 應收賬款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應收賬款	1,002,223	683,898
減：壞賬準備	(7,000)	(7,000)
淨額	995,223	676,898

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

(a) 應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	370,636	98,388
一到二年	47,907	472,797
二到三年	470,967	104,591
三年以上	112,713	8,122
合計	1,002,223	683,898

於二零一六年十二月三十一日，應收賬款為人民幣1,122,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,122,000元)已逾期但未減值。基於對客戶財務狀況及過往信用記錄的分析，本集團認為這部分款項可以收回。這部分應收賬款的逾期賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
三年以上	1,122	1,122

於二零一六年十二月三十一日，逾期且已發生減值損失的應收款項為人民幣7,000,000元(二零一五年十二月三十一日：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(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,000,000元)。

四 合併財務報表項目附註(續)

(4) 應收賬款(續)

(b) 應收賬款按類別分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
土地開發類客戶(i)	636,858	636,858
房地產銷售類客戶	339,223	21,219
投資物業類客戶	10,909	13,922
其他	15,233	11,899
合計	1,002,223	683,898

(i) 該款項為應收天津市土地整理中心款項，為本集團與天津市土地整理中心共同合作位於武清區一級開發項目產生。

	二零一六年十二月三十一日				二零一五年十二月三十一日(經重述)			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	佔總額 比例(%)	金額	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例(%)	金額	計提 比例(%)
單項金額重大並單獨計提壞賬準備	7,000	1	(7,000)	100	7,000	1	(7,000)	100
無類似信用風險特徵，單獨計提壞賬準備	995,223	99	-	-	676,898	99	-	-
合計	1,002,223	100	(7,000)	1	683,898	100	(7,000)	1

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(5) 其他應收款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應收合營公司往來款(附註九(6))	1,031,422	535,556
應收聯營公司往來款(附註九(6))	1,313	10,164
應收其他關聯方款項(附註九(6))	317,100	32
應收母公司款項(附註九(6))	13,492	169
土地投標保證金及其他保證金	843,739	206,932
應收土地一級開發款(i)	125,852	63,147
處置子公司股權及債權轉讓款(ii)	393,829	1,089,750
應收聯營公司股權轉讓款	17,511	17,511
代收代繳款項	187,959	184,923
其他	546,040	444,682
合計	3,478,257	2,552,866
減：壞賬準備	(41,791)	(41,791)
淨額	3,436,466	2,511,075

- (i) 應收土地一級開發款為本集團應收北京市土地整理儲備中心及天津土地整理中心款項。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，該款項主要為以前年度因處置原子公司北京天城永泰置業有限公司(以下稱「天城永泰」)產生的應收華謙有限公司(以下稱「華謙公司」)人民幣75,256,000元，以及應收以前年度處置原子公司奧特萊斯置業廣東有限公司的股權及債權款項。
- (a) 其他應收款賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	2,839,561	1,994,725
一到二年	137,726	80,634
二到三年	65,758	87,649
三年以上	435,212	389,858
合計	3,478,257	2,552,866

於二零一六年十二月三十一日，其他應收款人民幣75,256,000元(二零一五年十二月三十一日：無)已逾期但基於對客戶財務狀況及其信用記錄的分析，本集團認為這部分款項可以收回，沒有發生減值，故未單獨計提減值準備。

四 合併財務報表項目附註(續)

(5) 其他應收款(續)

(b) 其他應收款按類別分析如下：

	二零一六年十二月三十一日				二零一五年十二月三十一日(經重述)			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	佔總額 比例(%)	金額	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例(%)	金額	計提 比例(%)
按組合計提壞賬準備								
一 關聯方組合	1,363,327	39	-	-	545,921	21	-	-
無類似信用風險特徵，單獨計提壞賬準備	2,073,139	60	-	-	1,965,154	77	-	-
單項金額雖不重大但單獨提壞賬準備	41,791	1	(41,791)	100	41,791	2	(41,791)	100
合計	3,478,257	100	(41,791)	1	2,552,866	100	(41,791)	2

(6) 預付款項

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
預付工程款	203,438	134,503
預付銷售佣金	86,376	139,486
預付土地款	82,233	311,751
合計	372,047	585,740

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(6) 預付款項(續)

(a) 預付款項按賬齡分析如下：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
	金額	佔總額 比例(%)	金額	佔總額 比例(%)
一年以內	337,448	91	568,287	97
一年以上	34,599	9	17,453	3
合計	372,047	100	585,740	100

上述賬齡超過一年的預付款項主要為預付銷售佣金，由於項目進度尚未達到結算條件，該款項尚未結轉。

(7) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	二零一六年十二月三十一日			二零一五年十二月三十一日(經重述)		
	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值	賬面餘額	存貨跌價準備	賬面價值
開發成本	50,336,386	(15,685)	50,320,701	48,608,821	(15,685)	48,593,136
開發產品	13,498,325	(53,863)	13,444,462	9,234,069	(144,496)	9,089,573
開發中土地	446,846	-	446,846	406,423	-	406,423
已完工未結算(i)	299,691	-	299,691	49,766	-	49,766
其他	31,329	-	31,329	221	-	221
合計	64,612,577	(69,548)	64,543,029	58,299,300	(160,181)	58,139,119

(i) 建造合同工程

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
已發生成本加已確認毛利	299,691	49,766
減：已辦理結算的價款	-	-
	299,691	49,766
已完工未結算原值	299,691	49,766
減：已完工未結算跌價準備	-	-
已完工未結算淨值	299,691	49,766

四 合併財務報表項目附註(續)

(7) 存貨(續)

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
成本				
開發成本	48,608,821	23,486,121	(21,758,556)	50,336,386
開發產品	9,234,069	21,269,682	(17,005,426)	13,498,325
開發中土地	406,423	40,423	-	446,846
已完工未結算	49,766	249,925	-	299,691
其他	221	31,928	(820)	31,329
合計	58,299,300	45,078,079	(38,764,802)	64,612,577

(c) 存貨跌價準備分析如下：

	二零一五年 十二月 三十一日	本年增加 計提	本年減少 轉回	本年減少 轉銷	二零一六年 十二月 三十一日
開發成本	15,685	-	-	-	15,685
開發產品	144,496	772	-	(91,405)	53,863
合計	160,181	772	-	(91,405)	69,548

二零一六年度，本集團確認為開發產品銷售成本的存貨成本為人民幣16,579,917,000元(二零一五年度：人民幣12,937,735,000元)。

於二零一六年十二月三十一日的開發成本中包含借款費用資本化的金額人民幣5,706,115,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,763,408,000元)。二零一六年度，資本化率為5.79%(二零一五年度：7.88%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣3,394,742,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,117,870,000元)的土地使用權抵押給銀行，取得長期借款人民幣1,604,190,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,477,500,000元)(附註四(28)(c))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣6,808,126,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,090,151,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行，取得長期借款人民幣2,032,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,494,700,000元)(附註四(28)(c))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣4,202,310,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,245,878,000元)的土地使用權抵押給銀行並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣1,341,640,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,403,047,000元)(附註四(28)(e))。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(7) 存貨(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣3,765,248,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,929,972,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣1,460,400,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,936,400,000元)(附註四(28)(e))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣1,058,025,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,056,357,000元)的土地使用權抵押給銀行並由首創集團為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣1,220,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)(附註四(28)(e))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣186,051,000元(二零一五年十二月三十一日：無)的土地使用權抵押給銀行，並由本公司及第三方為子公司提供擔保，本集團之子公司股權質押，取得長期借款人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)(附註四(28)(g))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團開發成本中有賬面價值人民幣854,795,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣854,795,000元)的土地使用權抵押給銀行，並由本公司為子公司提供擔保，取得長期應付款人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣400,000,000元)(附註四(30))。

(8) 劃分為持有待售的資產

	二零一六年十二月三十一日			
	賬面價值	公允價值	預計處置費用	預計處置時間
長期股權投資(a)	9,921	9,921	-	二零一七年

	二零一五年十二月三十一日			
	賬面價值	公允價值	預計處置費用	預計處置時間
長期股權投資(a)	9,921	9,921	-	二零一六年

- (a) 本集團就持有的海南博鰲樂城開發控股有限公司(以下稱「海南博鰲樂城」)10%股權已簽署股權轉讓協議，股權對價為人民幣20,000,000元(附註四(26))。該10%股權未完成工商變更，故將其賬面價值人民幣9,921,000元劃分為持有待售資產核算。儘管本集團已作出持續努力以及採取所有必要行動以推動海南博鰲樂城全部股權的轉讓完成，但是由於股權轉讓程序上有所延誤，導致未能在二零一六年十二月三十一日前完成該轉讓。本集團仍未改變該股權轉讓的計劃和意圖，目前正與交易對方積極溝通，預計將於二零一七年內完成股權交易。因此，於二零一六年十二月三十一日，本集團仍將持有的對海南博鰲樂城的長期股權投資劃分為持有待售的資產。

四 合併財務報表項目附註(續)

(9) 其他流動資產

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
預繳稅金	2,742,560	2,173,581
待抵扣及留抵增值稅	92,310	-
其他	4,603	7,341
合計	2,839,473	2,180,922

(10) 可供出售金融資產

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
以公允價值計量		
— 可供出售權益工具(a)	2,320,462	16,444
以成本計量		
— 可供出售權益工具(b)	70,000	70,000
減：減值準備	-	-
淨額	2,390,462	86,444

(a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團以公允價值計量的可供出售的權益工具為本集團持有的天城永泰開發項目的收益權及剩餘財產分配權(附註六(2)(a)(ix))。

於二零一六年度，本集團處置其原持有的對中國A股上市公司陽光新業地產股份有限公司的所有股份。

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有國開思遠(北京)投資基金有限公司(以下稱「國開思遠」)0.99%股份，本集團對國開思遠不存在重大影響，本集團在該基金的最大風險敞口為本集團所購份額在資產負債表日的賬面價值為人民幣50,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司(以下稱「首創金服」)10%股份，首創金服為本集團與本集團母公司及其部分子公司共同出資設立的公司，本集團對首創金服不存在重大影響或共同控制，本集團在首創金服的最大風險敞口為本集團所購份額在資產負債表日的賬面價值人民幣20,000,000元。

本集團對上述被投資公司不具有重大影響，因此將其作為可供出售權益工具核算。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
合營企業(a)	1,720,019	3,819,666
聯營企業(b)	1,358,410	1,001,187
合計	3,078,429	4,820,853
減：長期股權投資減值準備	-	-
淨額	3,078,429	4,820,853

本集團不存在長期股權投資變現及收益收回的重大限制。

(a) 合營企業

	二零一五年 十二月 三十一日 (經重述)	本年增減變動								二零一六年 十二月 三十一日	減值準備
		追加投資	減少投資	按權 益法調整 的淨損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動	宣告 發放現金 股利或利潤	計提 減值準備	其他		
瀋陽吉天置業有限公司(以下稱「瀋陽吉天」)	114,419	-	-	(8,149)	-	-	-	-	(116)	106,154	-
北京萬業房地產開發有限公司(以下稱「北京萬業」)(i)	165,546	-	-	10,359	-	-	(120,000)	-	-	55,905	-
首創嘉銘新鎮鎮投資發展有限公司(以下稱「首創嘉銘」)	166,872	-	-	(702)	-	-	-	-	-	166,170	-
天津黑利伯瑞國際學校(以下稱「國際學校」)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津通華強宇投資管理有限公司(以下稱「通華強宇」)(iii)	5,886	-	-	(5,886)	-	-	-	-	-	-	-
珠海橫琴首創信託股權投資基金管理公司 (以下稱「珠海橫琴基金管理公司」)(iv)	-	-	-	53,776	-	-	-	-	-	53,776	-
珠海橫琴光和城基金(附註六(2)(a)(ii))	266,797	-	(226,449)	(38,963)	-	-	-	-	(1,385)	-	-
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」)(附註六(2)(a)(iii))	93,888	-	(112,217)	26,429	-	-	(8,100)	-	-	-	-
珠海橫琴瑞元嘉陵股權投資中心(有限合夥) (以下稱「珠海橫琴瑞元嘉陵基金」)(附註六(2)(a)(iv))	482,974	-	(437,354)	(44,664)	-	-	-	-	(956)	-	-
珠海橫琴成都偉華股權投資中心(有限合夥) (以下稱「珠海橫琴成都偉華基金」)(附註六(2)(a)(v))	269,150	-	(308,522)	82,920	-	-	(42,090)	-	(1,458)	-	-

四 合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

	二零一五年 十二月 三十一日 (經重述)	本年增減變動								二零一六年 十二月 三十一日	減值準備
		追加投資	減少投資	按權 益法調整 的淨損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動	宣告 發放現金 股利或利潤	計提 減值準備	其他		
北京中關村集成電路設計開發有限責任公司 (以下稱「中關村集成電路園」)(附註六(2)(a)(vi))	84,235	100,000	-	139,289	-	-	-	-	(323,524)	-	-
上海首嘉置業有限公司(以下稱「上海首嘉」)(附註六(2))	57,270	-	-	339,430	-	-	-	-	-	396,700	-
上海恒固房地產開發有限公司(以下稱「上海恒固」)(v)	91,532	-	-	25,676	-	-	-	-	-	117,208	-
上海松銘房地產開發有限公司(以下稱「上海松銘」)(vi)	63,306	-	-	33,140	-	-	-	-	-	96,446	-
北京同創金龍置業有限公司(以下稱「同創金龍」)(vii)	25,597	-	-	(5,325)	-	-	-	-	-	20,272	-
首創青旅置業(昆山)有限公司(以下稱「首創青旅」) (附註六(2))	226,182	-	-	14,550	-	-	-	-	-	240,732	-
天城永泰(附註六(2))	1,700,505	-	(1,702,977)	2,472	-	-	-	-	-	-	-
北京金龍永輝置業有限公司(以下稱「金龍永輝」)(viii)	1,998	11,640	-	(4,630)	-	-	-	-	-	9,008	-
北京達成光遠置業有限公司(以下稱「達成光遠」)(ix)	2,234	10,000	-	(5,640)	-	-	-	-	-	6,594	-
首萬譽業(上海)物業服務有限公司(以下稱「首萬譽業」)(x)	1,275	-	-	(1,275)	-	-	-	-	-	-	-
天津聯津房地產開發有限公司 (以下稱「天津聯津」)(附註六(2))	-	31,250	-	(2,850)	-	-	-	-	-	28,400	-
尚博地(附註五(3))	-	161,493	-	12,092	-	-	-	-	-	173,585	-
上海置悅置業有限公司(以下稱「上海置悅」)(附註六(2))	-	250,000	-	(931)	-	-	-	-	-	249,069	-
合計	3,819,666	564,383	(2,787,519)	621,118	-	-	(170,190)	-	(327,439)	1,720,019	-

在合營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

- (i) 二零一二年六月，本集團通過增資取得北京萬築30%股權，但根據北京萬築公司章程，本集團與其他股東共同控制北京萬築的相關活動，因此將其作為合營企業核算。
- (ii) 國際學校因連年虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應有本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。二零一六年度，未確認的投資損失為人民幣1,671,000元(二零一五年度：人民幣2,530,000元)，於二零一六年十二月三十一日，累計未確認的投資損失為人民幣8,534,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,863,000元)。
- (iii) 本公司持有通華強宇40%股權，根據公司章程，通華強宇的相關活動必須經過本公司與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。通華強宇由於二零一六年度虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應有本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。二零一六年度，未確認的投資損失為人民幣10,526,000元，於二零一六年十二月三十一日，累計未確認的投資損失為人民幣10,526,000元。
- (iv) 本集團持有珠海橫琴基金管理公司40%股權，根據公司章程，珠海橫琴基金管理公司的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (v) 本集團持有上海恒固28%股權，根據公司章程，上海恒固的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (vi) 本集團持有上海松銘28%股權，根據公司章程，上海松銘的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (vii) 本集團持有同創金龍25%股權，根據公司章程，同創金龍的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (viii) 本集團持有金龍永輝14.55%股權，根據公司章程，金龍永輝的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。於二零一六年度，本集團與其他股東按照持股比例共同對金龍永輝增資，其中，本集團增資金額人民幣11,640,000元，增資完成後，金龍永輝實收資本為人民幣100,000,000元。
- (ix) 本集團持有達成光遠12.5%股權，根據公司章程，達成光遠的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。於二零一六年度，本集團與其他股東按照持股比例共同對達成光遠增資，其中，本集團增資金額人民幣10,000,000元，增資完成後，達成光遠實收資本為人民幣100,000,000元。
- (x) 本集團持有首萬譽業51%股權，根據公司章程，首萬譽業的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。

四 合併財務報表項目附註(續)

(11) 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業

	本年增減變動										二零一六年 十二月 三十一日	減值準備	
	二零一五年 十二月 三十一日		按權				宣告						其他
	追加投資	減少投資	益法調整 的淨損益	其他綜合 收益調整	其他 權益變動	發放現金 股利或利潤	計提 減值準備	其他					
北京金網絡置業投資顧問(以下稱「金網絡」)(i)	6,904	-	-	6,338	-	-	-	-	-	-	13,242	-	
北京陽光苑商業投資有限公司(以下稱「陽光苑」) (附註六(2))	190,240	-	-	301	-	-	-	-	-	-	190,541	-	
瀋陽首創新置業有限公司(以下稱「瀋陽新置」) (附註六(2))	263,199	-	-	4,153	-	-	-	-	-	(143)	267,209	-	
天津首創新青置業有限公司(以下稱「天津新青」) (附註六(2))	265,261	-	-	(124)	-	-	-	-	-	(12)	265,125	-	
天津新明(附註六(2))	260,311	-	-	(16,571)	-	-	-	-	-	-	243,740	-	
北京金融街國際酒店有限公司(以下稱「金融街酒店」)(ii)	-	-	-	(31,984)	31,984	-	-	-	-	-	-	-	
北京奧萊創新商業管理有限公司(以下稱「奧萊創新」)(iii) 青旅首創文化旅遊(昆山)有限公司 (以下稱「首創青旅文化」)	15,272	-	-	(243)	-	-	-	-	-	-	15,029	-	
長沙歡樂天街投資有限公司(以下稱「長沙投資」)(iv)	-	40,000	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000	-	
中關村集成電路園(附註六(2))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323,524	323,524	-	
合計	1,001,187	40,000	-	(38,130)	31,984	-	-	-	-	323,369	1,358,410	-	

在聯營企業中的權益相關信息見附註六(2)。

- (i) 本公司持有金網絡14%股權，對金網絡董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司日常業務過程中的經營決策，故此公司被分類為聯營公司。
- (ii) 根據章程，本公司直接及間接持有金融街酒店59.5%的股權，享有34%的收益權，在董事會中佔三分之一席位，而董事會負責決定該公司日常業務過程中的經營決策，故此公司被分類為聯營企業。

金融街酒店因連續虧損導致淨資產為負，本集團對其不負有承擔額外損失義務，因此在確認其發生的淨虧損應由本集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面值減記為零。於二零一六年度，金融街酒店部分持有物業由存貨轉為投資性房地產核算，本集團按權益法確認其他綜合收益人民幣31,984,000元，相應確認並沖減累計未確認的投資損失(二零一五年度：未確認的投資損失為人民幣15,359,000元)；於二零一六年十二月三十一日，累計未確認的投資損失額為人民幣56,952,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣67,162,000元)。

- (iii) 於二零一六年三月，奧萊創新已註銷，相應轉出累計未確認的投資損失。
- (iv) 於二零一六年度，本集團與其他股權合作方共同出資，成立項目公司長沙投資，並持有其30%股權。根據公司章程，本集團對長沙投資董事會具有重大影響，而董事會負責決定該公司日常業務過程中的經營決策，故此公司被分類為聯營公司。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(12) 投資性房地產

	已竣工 投資性房地產	公允價值 計量的開發中 投資性房地產	成本 計量的開發中 投資性房地產	合計
二零一五年十二月三十一日(經重述)	6,476,541	3,825,000	1,643,492	11,945,033
本年購建	–	656,530	846,282	1,502,812
存貨轉入(i)	154,086	–	–	154,086
計入其他綜合收益的公允價值 變動(附註四(34))	5,914	–	–	5,914
公允價值變動損益(附註四(41))	518,342	1,020,072	–	1,538,414
結轉(ii)	388,568	1,352,398	(1,740,966)	–
減：減值準備	–	–	–	–
二零一六年十二月三十一日	7,543,451	6,854,000	748,808	15,146,259

- (i) 於二零一六年，本集團部分子公司通過決議，將部分持有的開發物業轉為長期持有經營租賃用途，投資性房地產的初始投資成本為轉換日存貨的原賬面價值人民幣154,086,000元。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團部分投資性房地產尚在建設中，且其公允價值無法可靠確定，但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠計量，故本集團暫以成本計量該部分在建投資性房地產，於其公允價值能夠可靠計量時或完工後(兩者孰早)，再以公允價值計量。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣1,884,803,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,257,560,000元)的投資性房地產抵押給銀行，取得長期借款人民幣743,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣869,000,000元)(附註四(28)(c))。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有賬面價值人民幣1,379,870,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣971,146,000元)的投資性房地產抵押給銀行，並由本公司為子公司提供擔保，取得長期借款人民幣540,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣440,000,000元)(附註四(28)(e))。

二零一六年度，資本化計入投資性房地產的借款費用為人民幣703,056,000元(二零一五年度：人民幣905,167,000元)。用於確定資本化金額的資本化率為年利率5.79%(二零一五年度：7.88%)。

四 合併財務報表項目附註(續)

(13) 固定資產

	房屋、建築物	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
二零一五年十二月三十一日				
(經重述)	122,245	61,312	59,983	243,540
本年增加	5,025	4,032	7,713	16,770
購置	5,025	4,032	7,713	16,770
本年減少	-	(3,151)	(304)	(3,455)
處置及報廢	-	(2,737)	(215)	(2,952)
處置子公司	-	(414)	(89)	(503)
二零一六年十二月三十一日	127,270	62,193	67,392	256,855
累計折舊				
二零一五年十二月三十一日				
(經重述)	(18,583)	(46,259)	(40,433)	(105,275)
本年增加	(2,653)	(4,730)	(11,917)	(19,300)
計提	(2,653)	(4,730)	(11,917)	(19,300)
本年減少	-	2,140	23	2,163
處置及報廢	-	2,016	2	2,018
處置子公司	-	124	21	145
二零一六年十二月三十一日	(21,236)	(48,849)	(52,327)	(122,412)
減值準備				
二零一五年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零一六年十二月三十一日	-	-	-	-
賬面價值				
二零一六年十二月三十一日	106,034	13,344	15,065	134,443
二零一五年十二月三十一日				
(經重述)	103,662	15,053	19,550	138,265

二零一六年度計入開發成本、營業成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣0元、人民幣0元及人民幣19,300,000元(二零一五年度：人民幣204,000元、人民幣15,420,000元及人民幣17,777,000元)。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(14) 長期應收款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應收合營公司往來款(附註九(6))	196,500	913,500
應收聯營公司往來款(附註九(6))	664,786	323,075
應收債權投資(a)	2,421,192	1,640,446
應收土地一級開發款(b)	3,473,954	2,379,676
小計	6,756,432	5,256,697
減：一年內到期的長期應收款	(3,957,937)	(593,030)
淨額	2,798,495	4,663,667

- (a) 該款項為本集團對澳大利亞房地產項目提供債權性澳元投資的本金及利息，於二零一六年十二月三十一日，本金折合人民幣共計約2,005,521,000元，年利率為19%至20%，本金將於二零一七年四月至二零一九年十月分別到期，到期一次收回本息。其中，本金及利息折合人民幣共計約641,956,000元將於二零一七年十二月三十一日前收回，故於二零一六年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動資產。
- (b) 鑒金置業主要從事位於北京市石景山區西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目，該項目將由區政府予以返還經相關部門審核的鑒金置業所投入的一級開發成本及按一定利潤率計算的一級開發利潤。於二零一六年十二月三十一日，鑒金置業墊付土地一級開發拆遷款及預計利潤約為人民幣3,473,954,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,379,676,000元)，其中，人民幣3,315,981,000元預計將於二零一七年收回，故於二零一六年十二月三十一日重分類至一年內到期的非流動資產。

(15) 商譽

	二零一五年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月 三十一日
商譽				
首創鉅大有限公司(以下稱「首創鉅大」)	172,137	-	-	172,137
減：減值準備	-	-	-	-
淨額	172,137	-	-	172,137

上述商譽為二零一三年度收購首創鉅大65.1%股權產生，由於整合及開拓本集團及首創鉅大境內外業務的融資平台的預期經濟效益所致。該商譽可全部歸屬於首創鉅大上市平台及所持有的業務。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，根據本集團對首創鉅大資產組的可回收金額進行測算，上述商譽無需計提減值準備。其中，可收回金額基於首創鉅大上市公司的市場價值確定。

四 合併財務報表項目附註(續)

(16) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日 (經重述)	
	可抵扣 暫時性差異 及可抵扣虧損	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異 及可抵扣虧損	遞延 所得稅資產
資產減值準備	40,314	10,078	40,314	10,078
預提工資及其他成本費用	276,908	69,227	358,884	89,721
累計虧損	2,511,082	627,771	1,636,058	409,015
抵銷內部未實現利潤	438,764	109,691	563,680	140,920
合計	3,267,068	816,767	2,598,936	649,734
其中：				
預計於1年內(含1年)轉回的金額		117,781		126,356
預計於1年後轉回的金額		698,986		523,378
合計		816,767		649,734

(b) 未經抵銷的遞延所得稅負債

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日 (經重述)	
	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債
代扣代繳所得稅	88,530	8,220	88,530	8,220
可供出售金融資產(i)	292,952	73,238	10,783	2,696
非同一控制下企業合併	696,948	174,237	759,560	189,890
資本化利息	3,056,796	764,199	2,062,148	515,537
計入損益的投資性房地產 公允價值變動(附註四(41))	5,058,159	1,264,540	3,552,820	888,206
計入權益的投資性房地產 公允價值變動(附註四(34))	614,555	153,639	755,584	188,896
投資性房地產的折舊差異	163,908	40,977	145,050	36,262
土地一級開發	140,204	35,051	23,440	5,860
合計	10,112,052	2,514,101	7,397,915	1,835,567
其中：				
預計於1年內(含1年)轉回的金額		225,001		268,900
預計於1年後轉回的金額		2,289,100		1,566,667
合計		2,514,101		1,835,567

(i) 於二零一六年十二月三十一日，可供出售金融資產應納稅暫時性差異主要產生於本集團所持有天城永泰項目的收益權及剩餘財產分配權產生的當期損益。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(16) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

(c) 本集團未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
可抵扣虧損	2,435,186	1,639,022
可抵扣暫時性差異	118,568	209,201
合計	2,553,754	1,848,223

(d) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
二零一六年	-	11,004
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	631,456
二零二一年	807,168	-
合計	2,435,186	1,639,022

(e) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日 (經重述)	
	互抵金額	抵銷後餘額	互抵金額	抵銷後餘額
遞延所得稅資產	161,571	655,196	180,333	469,401
遞延所得稅負債	161,571	2,352,530	180,333	1,655,234

(17) 其他非流動資產

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
預付投資性房地產土地款	394,808	-

四 合併財務報表項目附註(續)

(18) 資產減值準備

	二零一五年		本年減少		二零一六年 十二月 三十一日
	十二月 三十一日	本年增加	轉回	轉銷	
壞賬準備	48,791	-	-	-	48,791
其中：應收賬款壞賬準備	7,000	-	-	-	7,000
其他應收款壞賬準備	41,791	-	-	-	41,791
存貨減值準備	160,181	772	-	(91,405)	69,548
合計	208,972	772	-	(91,405)	118,339

(19) 短期借款

	幣種	二零一六年	二零一五年
		十二月三十一日	十二月三十一日
信用借款(a)	人民幣	950,000	741,000
擔保借款，其中：			
保證	人民幣	-	200,000
質押(b)	人民幣	720,000	470,000
	美元	239,327	224,029
保證／質押	人民幣	-	1,370,000
合計		1,909,327	3,005,029

(a) 信用借款

於二零一六年十二月三十一日，短期借款人民幣950,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣741,000,000元)是由本公司取得的信用借款。

(b) 質押借款

於二零一六年十二月三十一日，短期借款人民幣720,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣470,000,000元)是由銀行存單或存款作為質押借入。

於二零一六年十二月三十一日，短期借款美元折合人民幣239,327,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣224,029,000元)是由本集團銀行存款作為質押借入。

於二零一六年十二月三十一日，短期借款的加權平均年利率為6.44%(二零一五年十二月三十一日：8.37%)。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(20) 應付賬款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應付工程款	7,101,326	6,149,991
其他	43,794	47,970
合計	7,145,120	6,197,961

(a) 應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
一年以內	5,833,805	4,756,133
一年以上	1,311,315	1,441,828
合計	7,145,120	6,197,961

一年以上的應付賬款主要為尚未進行結算的應付工程款。

(21) 預收款項

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
開發項目預售款(i)	15,867,446	12,678,775
其他	38,964	4,563
合計	15,906,410	12,683,338

(i) 開發項目預售款項主要為本集團部分房地產開發項目的預售房款，鑒於項目於期內尚未交付使用，未結轉收入。於二零一六年十二月三十一日，賬齡超過一年的預收款項為人民幣2,146,459,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,953,450,000元)，主要為房地產項目的預收房款。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(22) 應付職工薪酬

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應付短期薪酬(a)	116,521	201,653
應付設定提存計劃(b)	3,017	3,685
合計	119,538	205,338

(a) 短期薪酬

	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	86,349	474,031	(480,100)	80,280
職工福利費	-	972	(972)	-
社會保險費	1,563	21,626	(21,581)	1,608
其中：醫療保險費	1,289	19,356	(19,346)	1,299
工傷保險費	152	955	(951)	156
生育保險費	122	1,315	(1,284)	153
住房公積金	934	20,773	(21,707)	-
工會經費和職工教育經費	8,573	5,459	(4,438)	9,594
利潤分享計劃(附註九(10))	70,963	-	(62,978)	7,985
董事薪金(i)	32,956	(808)	(15,300)	16,848
其他短期薪酬	315	1,943	(2,052)	206
合計	201,653	523,996	(609,128)	116,521

(i) 於二零一六年度，本集團部分董事簽署確認函放棄以前年度計提的部分董事薪酬，金額共計人民幣11,988,000元。本年新增計提董事薪酬人民幣11,180,000元。

本集團無為職工提供的非貨幣性福利。

(b) 設定提存計劃

	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
基本養老保險	3,218	36,247	(36,823)	2,642
年金繳費	265	2,094	(2,163)	196
失業保險費	202	1,704	(1,727)	179
合計	3,685	40,045	(40,713)	3,017

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(23) 應交稅費

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應交企業所得稅	753,357	830,761
應交土地增值稅	1,047,402	1,071,797
應交營業稅	-	304,646
應交增值稅	344,369	(7,884)
其他	86,809	54,027
合計	2,231,937	2,253,347

(24) 應付利息

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應付債券利息	438,450	202,792
長期借款應付利息	81,565	103,570
短期借款應付利息	14,448	12,076
長期應付款應付利息	13,391	14,980
合計	547,854	333,418

(25) 應付股利

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
上海興瀚資產管理有限公司(以下稱「興瀚資產」)權益工具股利	73,607	-
紫陽投資有限公司(以下稱「新加坡紫陽」)	109,253	109,478
高級永續債券股利	74,412	70,235
民生加銀資產管理公司(以下稱「民生加銀」)專項資管計劃股利	-	10,810
北京天地方中資產管理有限公司(以下稱「天地方中」)專項資管計劃股利	-	7,280
合計	257,272	197,803

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(26) 其他應付款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應付聯營公司往來款(附註九(6))	108,513	260,469
應付合營公司往來款(附註九(6))	685,389	1,011,471
應付其他關聯方款項(附註九(6))	1,844,646	1,037,689
應付母公司款項(附註九(6))	-	269,412
代收契稅及維修基金	158,557	212,748
投標保證金	50,851	46,151
購房訂金	131,566	103,681
應付其他經營往來款	1,200,554	475,112
預收股權轉讓款(i)	20,000	20,000
其他	491,536	494,373
合計	4,691,612	3,931,106

(i) 於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，該款項為處置海南博鰲樂城10%股權預收的股權轉讓款項人民幣20,000,000元(附註四(8)(a))。

(27) 一年內到期的非流動負債

	幣種	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
一年內到期的長期借款(附註四(28))	人民幣	7,173,140	5,662,707
一年內到期的應付債券(附註四(29))	人民幣	5,493,862	-
一年內到期的長期應付款(附註四(30))	人民幣	1,700,000	1,100,000
提前終止的權益計劃(附註六(1)(b2))	人民幣	600,000	-
合計		14,967,002	6,762,707

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(28) 長期借款

	幣種	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
信用借款(a)	人民幣	6,823,813	6,331,192
擔保借款，其中：			
— 保證(b)	人民幣	3,301,320	3,931,050
	港幣	742,040	—
— 抵押(c)	人民幣	4,379,190	4,273,700
— 質押(d)	人民幣	500,000	—
— 保證／抵押(e)	人民幣	4,562,040	9,316,447
— 保證／質押(f)	人民幣	585,000	1,115,000
— 保證／抵押／質押(g)	人民幣	300,000	700,000
— 債權投資計劃借款(h)	人民幣	6,500,000	6,500,000
小計		27,693,403	32,167,389
減：一年內到期的長期借款，其中：			
信用借款(a)	人民幣	(1,080,000)	(597,000)
擔保借款，其中：			
— 保證(b)	人民幣	(911,500)	(1,760,000)
— 抵押(c)	人民幣	(90,000)	(464,200)
— 保證／抵押(e)	人民幣	(2,006,640)	(2,411,507)
— 保證／質押(f)	人民幣	(585,000)	(330,000)
— 保證／抵押／質押(g)	人民幣	—	(100,000)
— 債權投資計劃借款(h)	人民幣	(2,500,000)	—
小計		(7,173,140)	(5,662,707)
淨額		20,520,263	26,504,682

(a) 信用借款

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款人民幣6,823,813,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,331,192,000元)是由本集團取得的信用借款，利息每三個月支付一次。上述借款中，本金人民幣1,080,000,000元應於二零一七年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(b) 保證借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團人民幣及港幣保證借款折合人民幣共計約人民幣4,043,360,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,931,050,000元)。其中，借款人民幣3,343,360,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,471,050,000元)由本公司提供擔保借入；借款人民幣700,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)由首創集團為本公司提供擔保借入。上述借款中，人民幣3,301,320,000元的借款利息每三個月支付一次，人民幣742,040,000元的借款利息每半年支付一次；本金人民幣911,500,000元應於二零一七年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

四 合併財務報表項目附註(續)

(28) 長期借款(續)

(c) 抵押借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押借款共計人民幣4,379,190,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,273,700,000元)。其中，借款人民幣1,604,190,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,477,500,000元)以本集團開發成本中的土地使用權作為抵押借入(附註四(7))；借款人民幣2,032,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,494,700,000元)以本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物作為抵押(附註四(7))；借款人民幣743,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣869,000,000元)以本集團之子公司的投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物作為抵押借入(附註四(12))。

上述借款的借款利息每三個月支付一次，其中，本金人民幣90,000,000元應於二零一七年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(d) 質押借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團質押借款共計人民幣500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)，由本公司以定期存單作為質押借入，借款利息每三個月支付一次。

(e) 保證、抵押借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團保證、抵押借款共計人民幣4,562,040,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣9,316,447,000元)。其中，借款人民幣1,460,400,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,936,400,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權及房屋建築物(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣1,341,640,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,403,047,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣1,220,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,220,000,000元)由首創集團為子公司提供擔保，並由本集團開發成本中的土地使用權(附註四(7))作為抵押借入；借款人民幣540,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣440,000,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物(附註四(12))作為抵押借入。

上述借款中，人民幣3,973,040,000元的借款利息每三個月支付一次，人民幣589,000,000元的借款利息每個月支付一次；本金人民幣2,006,640,000元應於二零一七年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(f) 保證、質押借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團保證、質押借款共計人民幣585,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,115,000,000元)。其中，借款人民幣500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)由本公司為子公司提供擔保，並以本集團子公司股權作為質押借入；借款人民幣85,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣115,000,000元)由本公司為子公司提供擔保，並由本集團土地一級開發對應全部權益和收益權作為質押借入。

上述借款的借款利息每三個月支付一次；其中，本金人民幣585,000,000元應於二零一七年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(28) 長期借款(續)

(g) 保證、抵押、質押借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團保證、抵押、質押借款共計人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)。該借款由本公司及其他第三方為子公司提供擔保，本集團開發成本中的土地使用權作為抵押(附註四(7))，並由本集團子公司股權作為質押借入，利息每月支付一次。

(h) 債權投資計劃借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團債權投資計劃借款為人民幣6,500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,500,000,000元)。該款項由首創集團提供擔保，利息每三個月支付一次，本金應於二零一九年十月前分期償還。上述借款中，本金人民幣2,500,000,000元應於二零一七年十二月三十一日前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一六年十二月三十一日，長期借款的加權平均年利率為6.70%(二零一五年十二月三十一日：7.40%)。

(29) 應付債券

	二零一五年 十二月 三十一日				二零一六年 十二月 三十一日	
	本年發行	實際 利率攤銷	本年償還		其中： 本年按面值 計提利息	
公司債券	7,956,770	9,962,723	16,696	-	17,936,189	610,781
中期票據	3,231,560	-	16,106	-	3,247,666	189,483
其他票據	1,292,919	-	2,600	-	1,295,519	68,250
其中：一年內到期的 應付債券	-	不適用	不適用	不適用	(5,493,862)	不適用
淨額	12,481,249	不適用	不適用	不適用	16,985,512	不適用

四 合併財務報表項目附註(續)

(29) 應付債券(續)

債券有關信息如下：

	面值	發行日期	債券期限	發行淨額
20億中期票據(i)	2,000,000	二零一四年二月十七日	3年	1,965,029
2.5億中期票據(i)	250,000	二零一四年二月十七日	5年	245,627
10億中期票據(i)	1,000,000	二零一四年四月四日	二零一七年 二月十七日到期	1,002,261
30億公司債券(ii)	3,000,000	二零一五年五月二十七日	5年	2,972,100
25億私募債(iii)	2,500,000	二零一五年十月二十六日	3年	2,490,600
25億私募債(iv)	2,500,000	二零一五年十二月九日	3年	2,490,300
13億票據(v)	1,300,000	二零一五年七月三十日	3年	1,291,940
23億私募債(vi)	2,300,000	二零一六年四月十八日	5年	2,291,650
7億私募債(vi)	700,000	二零一六年四月十八日	3年	697,460
23億私募債(vi)	2,300,000	二零一六年六月一日	3年	2,290,800
17億私募債(vi)	1,700,000	二零一六年六月一日	5年	1,693,200
20億私募債(vi)	2,000,000	二零一六年七月十九日	3年	1,993,075
10億私募債(vi)	1,000,000	二零一六年七月十九日	5年	996,538

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

於二零一四年二月十七日，**Central Plaza** 成功提取期限為三年的中期票據人民幣2,000,000,000元，扣除相關承銷發行費用後，**Central Plaza** 實際收到的金額為人民幣1,965,029,000元。該中期票據採用單利計息，固定年利率為5.75%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息。該中期票據將於二零一七年二月十七日到期償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

於二零一四年二月十七日，**Central Plaza** 成功提取期限為五年的中期票據人民幣250,000,000元，扣除相關承銷發行費用後，**Central Plaza** 實際收到的金額為人民幣245,627,000元。該中期票據採用單利計息，固定年利率為6.875%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息。

於二零一四年四月四日，**Central Plaza** 成功提取票面值為人民幣1,000,000,000元的中期票據，該中期票據於二零一七年二月十七日到期，扣除相關承銷發行費用後，**Central Plaza** 實際收到的金額為人民幣1,002,261,000元。該中期票據採用單利計息，固定年利率為5.75%，每半年付息一次，到期一次償還本金並支付最後一期利息。該中期票據將於二零一七年二月十七日到期償還，故在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(29) 應付債券(續)

- (ii) 於二零一五年五月二十日，本公司收到中國證監會《關於核准首創置業股份有限公司公開發行公司債券的批覆》(證監許可[2015]896號)，核准本公司向社會公開發行面值不超過人民幣30億元的境內公司債券。於二零一五年五月二十七日，本公司發行人民幣3,000,000,000元公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,972,100,000元。該債券期限為五年，採用單利按年計息，固定年利率為4.58%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。
- (iii) 於二零一五年十月二十六日，本公司非公開發行人民幣2,500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,490,600,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，發行年利率為4.70%，採用單利計息，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。
- (iv) 於二零一五年十二月九日，本公司非公開發行人民幣2,500,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,490,300,000元。該債券期限為三年，採用單利計息，固定利率為4.78%，每年付息一次，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。
- (v) 於二零一五年七月三十日，首創鉅大之全資子公司Rosy Capital Global Limited(以下稱「Rosy Capital」)向專業及機構投資者提呈發售及發行票據人民幣1,300,000,000元，扣除相關承銷發行費用後，Rosy Capital實際收到的金額為人民幣1,291,940,000元。該票據期限為3年，採用單利計息，固定年利率為5.25%，每半年付息一次，到期一次還本並隨同支付最後一期利息。該票據由首創鉅大提供無條件、不可撤銷擔保，並由首創集團提供維好及流動資金契據及承諾股權購買協議。根據維好及流動資金契據，首創集團承諾協助Rosy Capital具有充裕資金流動性，確保其按照票據條款及條件及時支付就票據及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。
- (vi) 於二零一五年十月二十五日，根據上海證券交易所(上證函[2015]2599號文)，本集團獲准在中國境內向合格投資者非公開發行面值總額不超過人民幣100億元的公司債券。

二零一六年四月十八日，本公司非公開發行人民幣2,300,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,291,650,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4.2%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一六年四月十八日，本公司非公開發行人民幣700,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣697,460,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一六年六月一日，本公司非公開發行人民幣2,300,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣2,290,800,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4.1%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一六年六月一日，本公司非公開發行人民幣1,700,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,693,200,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為4.26%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

四 合併財務報表項目附註(續)

(29) 應付債券(續)

(vi) (續)

二零一六年七月十九日，本公司非公開發行人民幣2,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣1,993,075,000元。該債券期限為三年，第二年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為3.71%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

二零一六年七月十九日，本公司非公開發行人民幣1,000,000,000元的公司債券，扣除相關承銷發行費用後，本公司實際收到債券淨額為人民幣966,538,000元。該債券期限為五年，第三年末附發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權，採用單利計息，發行年利率為3.84%，到期一次性償還本金並支付最後一期利息。

(30) 長期應付款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
國投瑞銀資本管理公司(以下稱「國投瑞銀」)(a)	3,100,000	4,200,000
平安信託有限責任公司(以下稱「平安信託」)(b)	2,400,000	2,400,000
其他	6,675	8,075
減：一年內到期的長期應付款	(1,700,000)	(1,100,000)
淨額	3,806,675	5,508,075

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團應付國投瑞銀款項中，人民幣2,800,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,800,000,000元)由本公司提供擔保取得，年利率為7.3%，將於二零一八年七月前分期償還，其中，人民幣1,400,000,000元將於二零一七年七月到期，故在財務報表中列示為一年內到期的非流動負債；人民幣300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣400,000,000元)系由本集團開發成本中的土地使用權為抵押，並由本公司提供擔保借入(附註四(7))，年利率為9%，將於二零一七年五月到期，故在財務報表中列示為一年內到期的非流動負債。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團應付平安信託的貸款本金為人民幣2,400,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,400,000,000元)，貸款期限為三年，利率為7%，由本公司為子公司提供擔保，並以本集團之子公司股權作為質押借入。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(31) 衍生金融負債

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
衍生金融負債		
遠期外匯合約		
一 現金流量套期	178,724	55,601

為規避澳元債權投資(附註四(14)(a))及部分港幣銀行借款的外匯風險，本集團購買了與現金流到期日有效匹配的澳元及港幣遠期外匯合約。於二零一六年十二月三十一日，澳元及港幣外匯合約金額分別為澳元605,880,000元及港幣825,000,000元(二零一五年十二月三十一日：澳元468,842,000元及無)。

(32) 股本

	二零一五年 十二月 三十一日	本年增減變動					二零一六年 十二月 三十一日
		發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	
尚未流通股							
境內法人持有股	1,649,206	-	-	-	-	-	1,649,206
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	-	357,998
流通股份							
H股	1,020,756	-	-	-	-	-	1,020,756
合計	3,027,960	-	-	-	-	-	3,027,960

	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年增減變動					二零一五年 十二月 三十一日
		發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	
尚未流通股							
境內法人持有股	649,206	1,000,000	-	-	-	-	1,649,206
境外法人持有股	357,998	-	-	-	-	-	357,998
流通股份							
H股	1,020,756	-	-	-	-	-	1,020,756
合計	2,027,960	1,000,000	-	-	-	-	3,027,960

於二零一五年十一月十一日，本公司完成向首創集團非公開定向增發，發行人民幣普通股1,000,000,000股，每股發行價格為人民幣3.08元，扣除發行費用人民幣12,102,000元，實際取得資金人民幣3,067,898,000元。上述資金於二零一五年十月二十二日到位，已經華安德會計師事務所有限公司予以驗證並出具HAD-CV15-1006號驗資報告。確認資本公積金約人民幣2,067,898,000元(附註四(33))。

四 合併財務報表項目附註(續)

(33) 資本公積

	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
股本溢價(i)(附註六(3))	3,516,644	-	(2,823,867)	692,777

	二零一四年 十二月三十一日 (經重述)	本年增加	本年減少	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
股本溢價(i)(附註四(32))	1,187,097	2,619,898	(290,351)	3,516,644

- (i) 於二零一六年九月及十二月，本集團分別完成對鑒金置業以及東環鑫融的收購，該收購為同一控制下企業合併(附註五(1))，相應重述了二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日資本公積。其中，東環鑫融為本集團之母公司首創集團作為發起人出資設立的子公司；鑒金置業為本集團與本集團之發起人首創投資於二零一四年七月從第三方收購的公司，並於二零一五年度同比例增資，增資導致對二零一五年十二月三十一日資本公積的影響金額為人民幣552,000,000元。

(34) 其他綜合收益

	資產負債表中其他綜合收益			二零一六年度利潤表中其他綜合收益					
	二零一五年 十二月三十一日	稅後歸屬 於母公司	二零一六年 十二月三十一日	本年所得稅 前發生額	減：前期計入		減： 所得稅費用	稅後歸屬 於母公司	稅後歸屬 於少數股東
					其他綜合收益	本年轉入損益			
以後不能重分類進損益的其他綜合收益									
權益法下在被投資單位不能重分類進損益的 其他綜合收益中享有的份額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後將重分類進損益的其他綜合收益									
權益法下在被投資單位以後將重分類進損益的 其他綜合收益中享有的份額	-	31,984	31,984	42,645	-	(10,661)	31,984	-	-
可供出售金融資產公允價值變動損益	8,087	(8,087)	-	-	(10,783)	2,696	(8,087)	-	-
因存貨轉入投資性房地產公允價值變動(a)	566,688	(105,772)	460,916	5,914	(146,943)	35,257	(105,772)	-	-
衍生金融負債公允價值變動	(28,181)	(95,187)	(123,368)	(153,188)	26,272	31,729	(95,187)	-	-
外幣報表折算差額	(9,053)	9,928	875	9,928	-	-	9,928	-	-
合計	537,541	(167,134)	370,407	(94,701)	(131,454)	59,021	(167,134)	-	-

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(34) 其他綜合收益(續)

	資產負債表中其他綜合收益			二零一五年度利潤表中其他綜合收益				
	二零一四年 十二月三十一日	稅後歸屬 於母公司	二零一五年 十二月三十一日	減：前期計入				
				本年所得稅 前發生額	其他綜合收益 本年轉入損益	減： 所得稅費用	稅後歸屬 於母公司	稅後歸屬 於少數股東
以後不能重分類進損益的其他綜合收益								
權益法下在被投資單位不能重分類進 損益的其他綜合收益中享有的份額	-	-	-	-	-	-	-	-
以後將重分類進損益的其他綜合收益								
權益法下在被投資單位以後將重分類進 損益的其他綜合收益中享有的份額	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產公允價值變動損益	5,819	2,268	8,087	3,024	-	(756)	2,268	-
因存貨轉入投資性房地產公允價值變動	566,688	-	566,688	-	-	-	-	-
衍生金融負債公允價值變動	(567)	(27,614)	(28,181)	(45,748)	8,930	9,204	(27,614)	-
外幣報表折算差額	9,194	(18,247)	(9,053)	(18,247)	-	-	(18,247)	-
合計	581,134	(43,593)	537,541	(60,971)	8,930	8,448	(43,593)	-

- (a) 於二零一六年度，本集團由於處置部分物業，該部分物業原持有期間的評估增值計入其他綜合收益的部分，於處置日相應轉入當期損益的金額為人民幣110,207,000元(二零一五年度：無)。

四 合併財務報表項目附註(續)

(35) 盈餘公積

	二零一五年 十二月 三十一日				二零一六年 十二月 三十一日
	本年提取	其他調整	本年減少		
法定盈餘公積金(i)	495,150	43,363	4,656	-	543,169

	二零一四年 十二月 三十一日				二零一五年 十二月 三十一日
	本年提取	其他調整	本年減少		
法定盈餘公積金	360,628	134,522	-	-	495,150

根據《中華人民共和國公司法》、本公司章程及董事會的決議，本公司按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到股本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。於二零一六年度，本公司計提法定盈餘公積為人民幣43,363,000元(二零一五年度：人民幣134,522,000元)。

本公司任意盈餘公積金的提取額由董事會提議，經股東大會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加股本，二零一六年度及二零一五年度，本公司均未計提任意盈餘公積金。

- (i) 於二零一六年三月，本公司喪失對原子公司尚博地控制權，尚博地成為本公司之合營公司(附註五(3)(a))，因此，本公司對其長期股權投資改以權益法核算，並通過權益法確認應享有的以前年度被投資單位淨損益的份額，相應計提盈餘公積人民幣4,656,000元。

(36) 未分配利潤

	二零一六年度	二零一五年度
年末已提議但尚未派發的股利	605,592	605,592
當年提議派發的股利	605,592	506,990

根據二零一五年三月三十一日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一四年現金股利，每股人民幣0.25元，按照已發行股份2,027,960,000股計算，共計人民幣506,990,000元。

根據二零一六年四月二十九日股東大會決議，本公司向全體股東派發二零一五年現金股利，每股人民幣0.20元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣605,592,000元。

根據二零一七年二月二十日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東派發二零一六年現金股利，每股人民幣0.20元，按照已發行股份3,027,960,000股計算，共計人民幣605,592,000元。該股利分配方案將在二零一七年四月二十日舉行的周年股東大會上經股東審批。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(37) 營業收入和營業成本

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
主營業務收入(a)	20,191,574	15,827,449
其他業務收入(b)	157,830	167,321
合計	20,349,404	15,994,770

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
主營業務成本(a)	16,832,414	13,073,054
其他業務成本(b)	31,451	7,111
合計	16,863,865	13,080,165

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一六年度		二零一五年度(經重述)	
	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	19,598,659	16,579,917	15,421,910	12,937,735
諮詢收入	26,169	-	25,904	-
一級開發	264,369	242,535	52,634	45,039
投資物業租賃收入	302,377	9,962	238,449	14,658
酒店經營	-	-	88,552	75,622
合計	20,191,574	16,832,414	15,827,449	13,073,054

四 合併財務報表項目附註(續)

(37) 營業收入和營業成本(續)

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一六年度		二零一五年度(經重述)	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
投資性房地產銷售	-	-	24,000	1,958
臨時性租賃收入	113,360	204	127,846	499
其他業務	44,470	31,247	15,475	4,654
合計	157,830	31,451	167,321	7,111

(38) 税金及附加

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)	計繳標準
營業稅	697,189	830,548	參見附註三
土地增值稅	532,580	172,196	參見附註三
其他	203,845	118,920	
合計	1,433,614	1,121,664	

(39) 財務收入淨額

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
利息支出	3,515,807	3,576,156
其中： 銀行借款	1,615,995	2,471,009
公司債券	903,916	497,857
其他負債	995,896	607,290
減：資本化利息支出	(2,602,630)	(3,062,710)
利息支出淨額	913,177	513,446
利息收入	(1,006,815)	(545,319)
匯兌損益 - 淨額	(8,854)	(44,030)
其他	44,125	23,888
淨額	(58,367)	(52,015)

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(39) 財務收入淨額(續)

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	二零一六年度		二零一五年度(經重述)	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	1,458,850	1,899,812	2,317,433	1,105,147
最後一期還款日在五年之後的借款	157,145	–	153,576	–
合計	1,615,995	1,899,812	2,471,009	1,105,147

(40) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
房地產項目的成本	16,370,342	12,827,121
土地一級開發成本	242,535	38,429
工資、社保及福利(i)	439,655	360,329
行政辦公費	125,952	91,864
稅金	–	33,750
折舊與攤銷	53,316	66,171
差旅招待費	19,062	26,377
中介服務費	74,637	86,845
核數費用	12,561	10,772
核數相關費用及非核數費用	5,747	2,732
營銷及佣金費用	515,400	526,389
與酒店業務相關的銷售成本	–	60,202
投資物業運營成本	5,434	7,262
其他	82,845	51,260
合計	17,947,486	14,189,503

(i) 其中，二零一六年度包含基本養老保險為人民幣32,923,000元(二零一五年度：人民幣17,934,000元)。

四 合併財務報表項目附註(續)

(41) 公允價值變動損益

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
以公允價值進行後續計量的投資性房地產(附註四(12))	1,538,414	1,586,417
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註四(2))	(11,125)	65,403
衍生金融工具(i)	(9,089)	(17,838)
實現銷售轉回相應公允價值變動損益	(33,075)	-
合計	1,485,125	1,633,982

(i) 該衍生工具為作為現金流量套期工具的遠期外匯合約(附註四(31))，於二零一六年度，其公允價值變動損益中收益人民幣146,000元(二零一五年度：損失人民幣2,530,000元)屬於套期無效的部分。

(42) 投資收益

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額(附註四(11))	582,988	182,356
處置子公司投資收益(附註五(3))	84,801	1,318,284
分步實現企業合併原持股比例按公允價值調整產生的收益(附註五(2))	11,302	-
處置聯營、合營公司收益(附註六(2)(a)(ix))	617,485	-
出售可供出售金融資產收益	14,452	-
可供出售金融資產股利收益	1,845	2,390
其他	4,766	3,714
合計	1,317,639	1,506,744

(43) 資產減值損失

	二零一六年度	二零一五年度
計提存貨減值準備(附註四(7))	772	130,091

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(44) 營業外收入

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
合營公司投資成本小於取得被購買股權公允價值份額的差額	-	73,756
非流動資產處置利得	163	285
其中：固定資產處置利得	163	285
政府補助	53,347	245,235
無需支付的違約金(附註四(45))	70,084	-
其他	7,504	6,987
合計	131,098	326,263

(45) 營業外支出

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
非流動資產處置損失	58	113
其中：固定資產處置損失	58	113
違約金(i)	-	33,303
捐贈支出	858	358
滯納金	3,373	29,391
其他	2,700	533
合計	6,989	63,698

- (i) 於二零一五年度，該金額主要為本集團之子公司因已售項目的房產證未能依據預售合同約定及時辦理而預提的違約金；於二零一六年度，本集團之子公司已完成辦理部分房產證，本集團根據對需計提違約金的最佳估計，相應沖回以前年度計提的違約金人民幣70,084,000元。

四 合併財務報表項目附註(續)

(46) 所得稅費用

中國企業所得稅是根據中國相關法律及法規計算，於二零一六年度，適用中國所得稅率為25%(二零一五年度：25%)。

根據香港現行稅率規定，香港地區的應課稅溢利按照16.5%的稅率計算利得稅，於二零一六年度，除個別香港子公司有需要繳納的應課稅溢利外，其他子公司並無香港課稅溢利。

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

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	509,367	729,229
遞延所得稅	565,107	292,789
合計	1,074,474	1,022,018

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：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
利潤總額	3,952,772	4,008,818
按適用稅率25%計算的所得稅	988,193	1,002,205
當年代扣代繳所得稅稅率的影響	10,050	21,235
被投資單位稅率差異的影響	(962)	(8,858)
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(145,747)	(45,589)
其他非應納稅收入	(143,328)	(183,467)
需要繳稅的內部股權轉讓收益	188,073	-
可以在稅前列支的權益工具分紅(i)	(8,894)	(10,643)
以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	(22,851)	(57,099)
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	201,792	157,864
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	193	26,457
不得扣除的成本、費用和損失	7,955	29,790
補繳以前年度稅款	-	90,123
所得稅費用	1,074,474	1,022,018

(i) 該金額為權益工具分紅，於單家層面可在稅前抵扣。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(47) 每股收益

(a) 基本每股收益

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母公司發行在外普通股的加權平均數計算：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	2,031,862	2,079,382
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	3,027,960	2,194,627
基本每股收益(人民幣元每股)	0.67	0.95
其中：		
— 持續經營基本每股收益(人民幣元每股)	0.67	0.95

- (b) 稀釋每股收益以根據稀釋性潛在普通股調整後的歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤除以調整後的本公司發行在外普通股的加權平均數計算。於二零一六年度及二零一五年度，本公司不存在具有稀釋性的潛在普通股，因此，稀釋每股收益等於基本每股收益。

(48) 現金流量表項目註釋

(a) 收到的其他與經營活動有關的現金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
收到的經營往來款	1,008,355	470,731
銀行利息收入	246,261	214,850
收到的政府補助款項	53,347	245,235
合計	1,307,963	930,816

四 合併財務報表項目附註(續)

(48) 現金流量表項目註釋(續)

(b) 支付的其他與經營活動有關的現金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
支付土地保證金	755,610	-
營銷推廣費	231,505	264,517
佣金及中介費	376,840	268,123
管理辦公費	246,176	217,212
違約金、滯納金	3,373	28,691
支付的經營往來款	249,695	100,814
手續費及其他	57,138	25,227
合計	1,920,337	904,584

(c) 收到的其他與投資活動有關的現金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
收回土地一級開發墊付款及利息	2,377	513,545
收到債權投資本金及利息	464,562	-
收回關聯方資金拆借本金及利息	1,545,597	318,124
其他	4,298	30,638
合計	2,016,834	862,307

(d) 支付的其他與投資活動有關的現金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
支付一級開發投資款	888,482	2,857,988
支付債權投資款	847,501	1,279,769
支付關聯方往來款	1,406,046	1,409,199
合計	3,142,029	5,546,956

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(48) 現金流量表項目註釋(續)

(e) 收到的其他與籌資活動有關的現金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
收到關聯方資金拆借款	3,196,009	1,386,689
子公司取得的其他長期債務籌資款(附註四(30))	-	6,608,075
合計	3,196,009	7,994,764

(f) 支付的其他與籌資活動有關的現金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
子公司歸還債權轉讓籌資款	1,100,000	650,000
支付關聯方資金拆借本金及利息	1,407,580	1,118,302
與少數股東交易費用	-	31,662
其他	1,400	-
合計	2,508,980	1,799,964

四 合併財務報表項目附註(續)

(49) 現金流量表補充資料

將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
淨利潤	2,878,298	2,986,800
加：資產減值準備(附註四(43))	772	130,091
固定資產折舊(附註四(13))	19,300	33,197
無形資產攤銷	-	1,046
長期待攤費用的攤銷	34,016	31,928
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的收益	(105)	(172)
處置投資性房地產的收益	-	(22,042)
財務費用	143,769	137,608
公允價值變動損益	(1,518,200)	(1,633,982)
投資收益(附註四(42))	(1,317,639)	(1,506,744)
合營公司投資成本小於取得被購買股權公允價值份額的差額	-	(73,756)
遞延所得稅資產的增加	(178,692)	(170,393)
遞延所得稅負債的增加	617,740	458,233
存貨的增加	(3,983,031)	(12,169,149)
受限制現金的減少/(增加)	545,179	(501,018)
經營性應收項目的(增加)/減少	(1,191,389)	17,532
經營性應付項目的增加	2,982,179	3,305,409
經營活動產生的現金流量淨額	(967,803)	(8,975,412)

於二零一六年度及二零一五年度，無不涉及現金收支的重大投資和籌資活動。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

四 合併財務報表項目附註(續)

(49) 現金流量表補充資料(續)

(a) 現金及現金等價物淨變動情況

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
現金的年末餘額	16,558,427	18,204,114
減：現金的年初餘額	(18,204,114)	(11,656,227)
現金及現金等價物淨(減少)/增加額	(1,645,687)	6,547,887

(b) 取得或處置子公司

二零一六年度，本集團取得或處置子公司相關的現金流量情況參見附註五。

(c) 現金及現金等價物

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
現金	17,925,747	20,102,982
其中： 庫存現金	868	3,639
可隨時用於支付的銀行存款	16,557,559	18,200,475
減：受到限制的銀行存款	(1,367,320)	(1,898,868)
年末現金及現金等價物餘額	16,558,427	18,204,114

五 合併範圍的變更

(1) 同一控制下的企業合併

(a) 本年度發生的同一控制下企業合併

被合併方	取得比例	構成同一控制下企業合併的依據	合併日	合併日的確定依據	二零一六年一月一日至合併日被合併方的收入	二零一六年一月一日至合併日被合併方的淨利潤	二零一五年被合併方的收入	二零一五年被合併方的淨利潤	二零一六年一月一日至合併日被合併方的經營活動現金流量	二零一六年一月一日至合併日被合併方現金流量淨額
鎣金置業(i)	60%	合併前後均屬於同一最終控制方控制	二零一六年九月	工商變更完成	247,761	80,182	52,634	13,120	(981,831)	(384,716)
東環鑫融及其子公司(ii)	100%	合併前後均屬於同一最終控制方控制	二零一六年十二月	工商變更完成	94,897	74,722	108,541	94,416	87,881	(5,862)

(i) 本集團原持有鎣金置業40%股權，於二零一六年六月，本集團與首創投資簽訂股權轉讓協議，購買取得鎣金置業剩餘60%股權。該交易於二零一六年九月完成，因首創投資與本集團同為首創集團子公司，因此該交易視為同一控制下企業合併。

(ii) 於二零一六年六月，本集團與本集團之母公司首創集團簽訂股權轉讓協議，購買其持有的東環鑫融及其子公司100%股權。該交易於二零一六年十二月完成，本集團將此交易視為同一控制下企業合併。

(b) 合併成本及取得的淨資產賬面價值如下

	鎣金置業	東環鑫融及其子公司
合併成本		
支付的對價	2,149,702	1,567,242
減：購買債權對價	(967,702)	(269,412)
購買股權對價	1,182,000	1,297,830
原持有鎣金置業40%股權初始投資價值	688,000	-
合併成本合計	1,870,000	1,297,830
減：取得可辨認淨資產賬面價值	(1,806,565)	(1,064,065)
調減資本公積	63,435	233,765

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

五 合併範圍的變更(續)

(1) 同一控制下的企業合併(續)

(c) 被合併方於合併日的資產、負債賬面價值列示如下：

(i) 鑾金置業

	二零一五年	
	合併日 賬面價值	十二月三十一日 賬面價值
貨幣資金	1,877,000	2,261,716
其他應收款	368,811	368,288
存貨	282,621	49,766
長期應收款	3,300,556	2,379,676
固定資產	497	656
減：借款	3,033,813	2,344,192
其他應付款	827,817	968,284
預收賬款	106,723	-
應交稅費	28,532	7,870
應付職工薪酬	181	5,594
遞延所得稅負債	22,051	4,456
應付利息	3,803	3,323
淨資產	1,806,565	1,726,383
減：少數股東權益	-	-
取得的淨資產	1,806,565	1,726,383

五 合併範圍的變更(續)

(1) 同一控制下的企業合併(續)

(c) 被合併方於合併日的資產、負債賬面價值列示如下(續)：

(ii) 東環鑫融及其子公司

	二零一五年	
	合併日 賬面價值	十二月三十一日 賬面價值
貨幣資金	87,418	93,280
應收款項	6,705	6,788
存貨	297	205
投資性房地產	1,634,000	1,572,000
固定資產	166	882
長期待攤費用	136	7
減：借款	-	60,000
應付款項	321,226	298,574
應付職工薪酬	622	450
應交稅費	4,410	10,862
遞延所得稅負債	324,870	309,370
預收款項	13,529	4,563
淨資產	1,064,065	989,343
減：少數股東權益	-	-
取得的淨資產	1,064,065	989,343

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

五 合併範圍的變更(續)

(2) 非同一控制下的企業合併

(a) 本年度發生的非同一控制下的企業合併如下：

被購買方	取得時點	購買成本	取得的權益比例	取得方式	購買日	購買日確定依據	購買日至年末被購買方的收入	購買日至年末被購買方的淨利潤	購買日至年末被購買方的經營活動現金流量	購買日至年末被購買方的現金流量淨額
珠海橫琴光和城基金及其項目公司首永置業(附註六(2)(a)(ii))	二零一六年十二月	-	97.83%	合作方退資	二零一六年十二月	合作方退資清算	-	-	-	-

(b) 本年度合併成本以及商譽的確認情況如下：

	珠海橫琴光和城基金及其項目公司
合併成本	
支付的現金	-
原持有股權的公允價值	237,751
合併成本合計	237,751
減：取得的可辨認淨資產公允價值份額	(237,751)
商譽	-
原持有的股權的公允價值	237,751
減：原持有的股權的賬面價值(附註四(11))	(226,449)
重新計量產生的利得(附註四(42))	11,302

五 合併範圍的變更(續)

(2) 非同一控制下的企業合併(續)

(c) 本年度被購買方於購買日的資產和負債情況：

(i) 珠海橫琴光和城基金及其項目公司首永置業

	購買日 公允價值	購買日 賬面價值	二零一五年 十二月三十一日 賬面價值
貨幣資金	29,622	29,622	64,046
預付賬款	93,271	93,271	101,466
其他應收款	122,015	122,015	157,509
存貨	874,417	859,348	1,289,863
其他流動資產	2,176	2,176	-
固定資產	143	143	84
遞延所得稅資產	7,103	7,103	-
減：應付賬款	203,323	203,323	212,819
預收賬款	381,411	381,411	549,528
應付票據	4,559	4,559	48,725
應付利息	-	-	35,500
應付職工薪酬	-	-	437
應交稅費	12,872	12,872	19,278
一年內到期的非流動負債	-	-	99,000
其他應付款	285,064	285,064	339,318
遞延所得稅負債	3,767	-	-
歸屬於本集團的資產淨額	237,751	226,449	308,363
以現金支付的對價	-	-	-
減：取得的被收購子公司的現金	(29,622)	-	-
取得子公司收到的現金淨額	(29,622)	-	-

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

五 合併範圍的變更(續)

(2) 非同一控制下的企業合併(續)

(c) 本年度被購買方於購買日的資產和負債情況(續)：

(i) 珠海橫琴光和城基金及其項目公司首永置業(續)

本集團採用估值技術來確定珠海橫琴光和城基金及其項目公司的資產負債於購買日的公允價值，主要資產的評估方法及其關鍵假設列示如下：

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

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

珠海橫琴光和城基金及項目公司自購買日至二零一六年十二月三十一日止期間的收入、淨利潤和現金流量列示如下：

	金額
營業收入	-
淨利潤	-
經營活動現金淨流入	-
現金淨流入	-

(3) 處置子公司

(a) 本年度處置子公司的相關信息匯總如下：

子公司名稱	處置價款	處置比例	處置方式	喪失控制權時點	喪失控制權時點的判斷依據	處置價款與處置投資對應的合併財務報表層面享有該子公司淨資產份額的差額	與原子公司股權投資相關的轉入投資損益的金額
尚博地(i)	-	0%	修改公司章程	二零一六年三月	完成公司章程變更	84,801	-

- (i) 本公司原持有尚博地51%股權。於二零一六年三月，本公司與合作方北京匯天偉業投資管理有限公司(以下稱「匯天偉業」)達成協議，決議尚博地的重大經營投資決策須經全體董事一致同意通過，本公司不再能夠對尚博地實施控制。章程變更完成後，尚博地成為本公司之合營公司，不再納入合併範圍。

五 合併範圍的變更(續)

(3) 處置子公司(續)

(b) 處置損益以及相關現金流量信息如下：

(i) 尚博地

處置損益計算如下：

	金額
處置日尚博地51%股權的公允價值	161,493
減：處置日51%淨資產的賬面價值	(76,692)
處置產生的投資收益	84,801

處置價格及現金流量列示如下：

處置價格	-
處置收到的現金	-
減：尚博地持有的現金和現金等價物	(26,965)
處置減少的現金淨額	(26,965)

(4) 其他原因的合併範圍變動

本集團於二零一六年六月與第三方簽署股權轉讓協議，購買了上海裕憬51%的股權，上海暄熹為上海裕憬全資子公司，除持有上海浦東新區周浦鎮西社區地塊外並無實際業務，本集團將該交易作為購買資產處理，並於集團合併層面確認少數股東權益人民幣980,000,000元。

本集團於二零一六年與武漢奧山商業管理有限公司共同注資武漢奧萊，於合併層面確認少數股東權益人民幣2,080,000元。

本集團於二零一六年六月與北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)(以下稱「新城鎮基金」)共同出資設立子公司優達置業，於合併層面確認少數股東權益人民幣27,000,000元。

本集團於二零一六年三月出資設立了子公司西安首鉅。

本集團於二零一六年三月出資設立了子公司聚源信誠投資。

本集團於二零一六年三月出資設立了子司上海首涇。

本集團於二零一六年四月出資設立了子公司聚源信誠商貿。

本集團於二零一六年五月出資設立了子公司鄭州鉅信。

本集團於二零一六年五月出資設立了子公司永源興。

本集團於二零一六年八月出資設立了子司濟南首鉅。

本集團於二零一六年九月出資設立了子公司合肥創鉅。

本集團之子公司南昌首信於二零一六年五月經工商行政管理局核准註銷。

本集團之子公司鑫遠誠業於二零一六年十月經工商行政管理局核准註銷。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益

(1) 在子公司中的權益

(a) 企業集團的構成

(a1) 本公司發起人設立時各發起人投入的子公司

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
北京融金房地產開發有限公司(以下稱「融金公司」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元6,360,000	美元6,360,000	10	49.5	10	49.5	10	49.5	10	49.5		
北京陽光金都置業有限公司(以下稱「陽光金都」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣370,000,000	人民幣370,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
Central Plaza (i)	香港	英屬維爾京群島	投資管理	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-		
IFC	香港	英屬維爾京群島	投資管理	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-		

(i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團之子公司Central Plaza已發行總額為人民幣3,250,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,250,000,000元)的公司債券及中期票據(附註四(29))。

(a2) 通過企業合併取得的子公司

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣640,000,000	人民幣640,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京恒陽華隆房地產有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元10,000,000	美元10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京安華世紀房地產開發有限公司(以下稱「安華世紀」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元30,000,000	美元30,000,000	55	45	55	45	60	40	60	40		
天津伴山人家置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元74,000,000	美元74,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a2) 通過企業合併取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日	
				美元	人民幣	美元	人民幣	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)
北京陽光城房地產有限公司(以下稱「陽光城」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	美元20,000,000	美元20,000,000	50	50	50	50	60	40	60	40		
重慶首創新石置業有限公司	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	美元95,000,000	美元95,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京新博城房地產開發有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣89,000,000	人民幣89,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
青島陽光濱海置業有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
青島千千樹置業有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
煙台陽光耀都房地產開發有限公司	煙台市	煙台市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
煙台陽光耀輝房地產開發有限公司	煙台市	煙台市	房地產開發及銷售	人民幣75,000,000	人民幣75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
煙台陽光新業房地產開發有限公司	煙台市	煙台市	房地產開發及銷售	人民幣75,000,000	人民幣75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
浙江匯盛置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	美元20,000,000	美元20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
浙江奧特萊斯置業有限公司(以下稱「浙江奧萊」)(附註六(3)(ii))	湖州市	湖州市	房地產開發及運營	美元40,000,000	美元40,000,000	-	72.9	-	100	-	72.9	-	100		
天津生態城高銘融合城市開發有限公司(以下稱「天津嘉銘」)	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣60,000,000	人民幣60,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
首創鉅大(附註六(3)(iii))	香港	開曼群島	投資控股	港幣7,815,385	港幣2,000,000	-	72.9	-	65.1	-	72.9	-	65.1		
西安首創新開置業有限公司(附註六(3)(iv))	西安市	西安市	房地產開發及銷售	美元165,000,000	美元165,000,000	-	72.9	-	65.1	-	72.9	-	65.1		

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a2) 通過企業合併取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
湖州首創樂城置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	人民幣60,000,000	人民幣60,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55		
北京興泰吉成置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣45,000,000	人民幣45,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京永元金泰投資管理有限公司(以下稱「永元金泰」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣5,000,000	人民幣5,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
鑾金置業(附註五(1))	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣1,720,000,000	人民幣1,720,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
東瓊鑫融(附註五(1))	北京市	北京市	房屋租賃	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
珠海橫琴光和城基金(附註五(2))	珠海市	珠海市	投資管理	人民幣249,000,000	不適用	-	97.83	不適用	不適用	-	40	不適用	不適用		
首永置業(附註五(2))	重慶市	重慶市	房地產開發及銷售	人民幣80,000,000	不適用	-	97.83	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用		

(a3) 通過出資或其他方式取得的子公司

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
北京首創新資置業有限公司(以下稱「北京新資」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣496,590,000	人民幣496,590,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京尚博雅投資顧問有限公司(以下稱「尚博雅」)	北京市	北京市	投資管理	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
尚博地(附註五(3))	北京市	北京市	商業出租、物業管理	不適用	人民幣30,000,000	不適用	不適用	51	-	不適用	不適用	51	-		
天津市新創置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元25,000,000	美元25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要经营地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
				美元	人民幣	美元	人民幣	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)
成都首創新置業有限公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
江蘇首創置業有限公司 (以下稱「江蘇首創」)	無錫市	無錫市	房地產開發及銷售	美元 12,500,000	美元 12,500,000	60	40	60	40	60	40	60	40		
首創置業成都有限公司 (以下稱「首創成都」)	成都市	成都市	房地產開發及銷售	人民幣 150,000,000	人民幣 150,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
成都首創驛都置業有限公司 (以下稱「成都驛都」)	成都市	成都市	房地產開發及銷售	美元 100,000,000	美元 100,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60		
天津首創新園置業有限公司 (以下稱「天津新園」)	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60		
天津首創新港置業有限公司 (以下稱「天津新港」)	天津市	天津市	房地產開發及銷售	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60		
無錫首創新東置業有限公司 (以下稱「無錫新東」)	無錫市	無錫市	房地產開發及銷售	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京創新建業地產投資有限公司 (以下稱「創新建業」) (附註六(9)(a))	北京市	北京市	投資管理	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	72.9	100	-	-	72.9	100	-		
京津同城(天津)投資有限公司	天津市	天津市	房地產開發	人民幣 250,000,000	人民幣 250,000,000	-	90	-	90	-	90	-	90		
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司 (附註六(9)(a))	北京市	北京市	房地產開發銷售及運營	美元 127,000,000	美元 127,000,000	-	72.9	-	100	-	72.9	-	100		
北京首創中北基礎設施投資有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
首置投資控股有限公司 (以下稱「首置投資」)	香港	香港	投資管理	美元 9,900,000	美元 9,900,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京安順園房地產開發有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	-	95	-	95	-	95	-	95		

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
鎮江先基置業有限公司	鎮江市	鎮江市	房地產開發及銷售	美元40,000,000	美元40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
浙江首信置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	美元24,500,000	美元24,500,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
浙江華隆置業有限公司	湖州市	湖州市	房地產開發及銷售	美元67,000,000	美元67,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京瑞元豐吉置業有限公司(以下稱「瑞元豐吉」)	北京市	北京市	房地產開發	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
首創天博基礎設施投資有限公司	北京市	北京市	房地產開發	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
海南奧特萊斯房地產開發有限公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發	美元14,000,000	美元14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55		
江陰啟悅置業有限公司	江陰市	江陰市	房地產開發及銷售	美元49,000,000	美元49,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
青島信立偉業房地產開發有限公司	青島市	青島市	房地產開發及銷售	人民幣90,000,000	人民幣90,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
首創國信資產管理有限公司(以下稱「首創國信」)	北京市	北京市	資產管理	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
海南奧特萊斯旅業開發有限公司	萬寧市	萬寧市	開發建設銷售和物業管理	美元9,000,000	美元9,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55		
首創奧萊(昆山)置業有限公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣300,000,000	人民幣300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
瀋陽首創新運置業有限公司	瀋陽市	瀋陽市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
大唐偉業投資有限公司	法國	法國	地產業務及其他	歐元25,000,000	歐元25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
海南首創奧萊置業有限公司	萬寧市	萬寧市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
				人民幣	千元	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
北京金瑞財富投資管理有限公司	北京市	北京市	投資管理	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
首創東興(昆山)房地產開發有限公司	昆山市	昆山市	房地產開發及銷售	人民幣300,000,000	人民幣300,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
天津同城置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京眾豐福房地產開發有限公司	北京市	北京市	投資管理	人民幣100,000,000	人民幣100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
(以下稱「眾豐福」)															
北京天城永元置業有限公司(以下稱「天城永元」)	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣1,997,109,000	人民幣1,997,109,000	-	50	-	50	-	60	-	60		
天津興泰吉鑫置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
青島國信易誠投資有限公司	青島市	青島市	投資管理	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京創瑞祥安置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣60,000,000	人民幣60,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
上海松創置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京益凱優置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣20,000,000	人民幣20,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
上海首創正恒置業有限公司(以下稱「上海正恒」)	上海市	上海市	房地產開發	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-		
北京貴佳茂置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
天津興泰吉鴻置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京聯創盛業房地產開發有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣10,000,000	人民幣10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例					
				二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日	
				人民幣	千元	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)		
成都首創正華置業有限公司	成都市	成都市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京創瑞華安置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京旭嘉置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
天津興泰吉盛置業有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
天津宏泰偉業房地產開發有限公司	天津市	天津市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	人民幣30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
上海首青置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
上海首浦置業有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京天智盈置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京金億置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
北京寶龍通置業有限公司	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
上海首湖投資有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
上海首樞投資有限公司	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	人民幣50,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100		
杭州首創奧特萊斯置業有限公司(附註六(9)(ii))	杭州市	杭州市	房地產開發及物業管理	人民幣335,000,000	人民幣335,000,000	-	72.9	-	65.1	-	72.9	-	65.1		
江西首創奧特萊斯置業有限公司(以下稱「江西奧萊」)(附註六(9)(iii))	南昌市	南昌市	房地產開發及銷售	人民幣459,000,000	人民幣313,500,000	-	72.9	-	65.1	-	72.9	-	65.1		

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(a) 企業集團的構成(續)

(a3) 通過出資或其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一六年	二零一五年	二零一六年		二零一五年		二零一六年		二零一五年	
				十二月三十一日	十二月三十一日	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)
南昌首信(i)	南昌市	南昌市	房地產開發及銷售	不適用	人民幣145,500,000	不適用	不適用	-	65.1	不適用	不適用	-	65.1
武漢首創距大奧萊商業管理有限公司(附註六(3)(ii))	武漢市	武漢市	房地產開發及物業管理	人民幣208,000,000	人民幣208,000,000	-	72.2	-	64.4	-	72.2	-	64.4
西安首創(附註六(3)(ii))	西安市	西安市	房地產開發及物業管理	人民幣335,000,000	不適用	-	72.9	不適用	不適用	-	72.9	不適用	不適用
鄭州矩信(附註六(3)(ii))	鄭州市	鄭州市	房地產開發及物業管理	人民幣200,000,000	不適用	-	72.9	不適用	不適用	-	72.9	不適用	不適用
聚源信誠投資	天津市	天津市	投資管理及諮詢	人民幣500,000,000	不適用	100	-	不適用	不適用	100	-	不適用	不適用
聚源信誠商貿	天津市	天津市	批發和零售業	人民幣500,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
永源興	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣30,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
上海裕懷(附註五(4))	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣2,000,000,000	不適用	-	51	不適用	不適用	-	51	不適用	不適用
上海維業(附註五(4))	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣2,000,000,000	不適用	-	51	不適用	不適用	-	51	不適用	不適用
優達置業(附註五(4))	北京市	北京市	房地產開發及銷售	人民幣90,000,000	不適用	-	70	不適用	不適用	-	70	不適用	不適用
上海首涇(附註五(4))	上海市	上海市	房地產開發及銷售	人民幣50,000,000	不適用	-	100	不適用	不適用	-	100	不適用	不適用
濟南首創(附註六(3)(ii))	濟南市	濟南市	房地產開發及運營	人民幣210,000,000	不適用	-	72.9	不適用	不適用	-	72.9	不適用	不適用
合肥創矩(附註六(3)(ii))	合肥市	合肥市	房地產開發及運營	人民幣800,000,000	不適用	-	72.9	不適用	不適用	-	72.9	不適用	不適用

(i) 於本年，江西奧萊吸收合併原子公司南昌首信，吸收合併後，原南昌首信股本轉入江西奧萊，南昌首信經工商行政管理局核准註銷。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司

子公司名稱	二零一六年度 少數股東的 持股比例(%)	二零一六年度 歸屬於 少數股東的損益	二零一六年度 向少數 股東分派股利	二零一六年 十二月三十一日 少數股東權益
天津新園	45	(62,754)	-	273,241
天津新港	45	(2,218)	-	187,712
成都驛都	45	(6,816)	-	408,076
天城永元	50	318,782	-	1,596,571
上海裕憬(附註五(4))	49	(3,318)	-	976,682
合計		243,676	-	3,442,282

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下：

	二零一六年十二月三十一日財務狀況					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
天津新園	891,969	56	892,025	284,823	-	284,823
天津新港	1,075,950	36	1,075,986	658,848	-	658,848
成都驛都	1,079,416	19,631	1,099,047	192,211	-	192,211
天城永元	684,405	4,412,611	5,097,016	800,387	1,103,487	1,903,874
上海裕憬	5,461,345	2,257	5,463,602	3,470,374	-	3,470,374

	二零一五年十二月三十一日財務狀況					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
天津新園	963,195	166	963,361	216,707	-	216,707
天津新港	1,401,118	90	1,401,208	979,141	-	979,141
成都驛都	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

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b1) 因普通股股權關係存在重要少數股東權益的子公司(續)

上述重要非全資子公司的主要財務信息列示如下：

	二零一六年度財務狀況			經營活動 現金流量
	營業收入	淨(虧損)/利潤	綜合(虧損)/ 收益總額	
天津新園	82,280	(139,453)	(139,453)	82,398
天津新港	211,764	(4,928)	(4,928)	(400,656)
成都驛都	84,042	(15,147)	(15,147)	(20,115)
天城永元	-	637,563	637,563	(161,516)
上海裕憬	-	(6,772)	(6,772)	(1,992,088)

	二零一五年度財務狀況			經營活動 現金流量
	營業收入	淨利潤/(虧損)	綜合收益/ (虧損)總額	
天津新園	97,943	3,799	3,799	13,348
天津新港	758,561	(40,813)	(40,813)	(135,525)
成都驛都	197,359	(43,698)	(43,698)	(47,132)
天城永元	-	567,788	567,788	(300,056)

(b2) 子公司對外發行的其他權益工具

	二零一六年度 歸屬於 少數股東的損益	二零一六年度 向少數股東 分派股利	二零一六年 十二月三十一日 少數股東權益
子公司發行高級永續證券(i)	442,821	438,645	4,962,843
民生加銀專項資管計劃(ii)	-	10,810	-
天地方中專項資管計劃(iii)	68,880	76,161	537,600
子公司發行永久可換股證券(附註六(3)(ii))	-	-	945,197
合計	511,701	525,616	6,445,640

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b2) 子公司對外發行的其他權益工具(續)

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日，Central Plaza 累計發行 850,000,000 美元高級永續證券。該證券由本集團若干子公司提供擔保，其中包括 IFC。本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該證券並不符合金融負債的定義，在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則被作為對少數股東利潤分配的處理。

發行人 Central Plaza 可選擇遞延分紅，遞延次數不受任何限制，但如 Central Plaza 或本公司宣告或支付股利，則不能遞延分紅。其中：

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

於二零一四年十一月，Central Plaza 根據中期票據及永續證券計劃，發行 450,000,000 美元，折合人民幣 2,759,625,000 元的高級永續證券，年利率 7.125%，扣除相關費用後收到資金折合人民幣 2,728,222,000 元，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣 2,628,898,000 元。

- (ii) 於以前年度，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 1,730,000,000 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，本集團並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則被作為對少數股東利潤分配的處理。其中：

於二零一四年十二月，民生加銀成都項目專項資管計劃募集人民幣 650,000,000 元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣 580,125,000 元，於二零一六年六月二十五日，本集團已償還該專項資管計劃本金，相應減少合併層面資本公積人民幣 69,875,000 元。

於二零一五年一月，民生加銀天津項目專項資管計劃募集人民幣 1,080,000,000 元，根據《投資協議》的條款，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣 963,900,000 元。於二零一六年七月二十八日，本集團已償還該專項資管計劃本金，相應減少合併層面資本公積人民幣 116,100,000 元。

六 在其他主體中的權益(續)

(1) 在子公司中的權益(續)

(b) 存在重要少數股東權益的子公司(續)

(b2) 子公司對外發行的其他權益工具(續)

- (iii) 於二零一五年一月，天地方中設立專項資管計劃募集金額累計人民幣1,200,000,000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，本集團並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該項投資符合權益工具的定義，在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則被作為對少數股東利潤分配的處理。扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認少數股東權益人民幣1,075,200,000元。

於二零一六年七月，本集團依據該資管計劃《投資協議》發出《提前償還通知書》，提出將於二零一七年償還該專項資管計劃的50%，由於本集團對於該款項已附有不可避免的支付義務，其不再符合權益工具的定義，因此，該資管計劃自通知書發出日後重分類至一年內到期的非流動負債核算(附註四(27))，並相應減少資本公積人民幣62,400,000元。於二零一六年十二月三十一日，扣除重分類至一年內到期的非流動負債後，剩餘少數股東權益為人民幣537,600,000元。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益

(a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息

二零一六年十二月三十一日											
	企業類型	主要經營地	註冊地	法人代表	業務性質	對集團活動是否具有戰略性	註冊資本	持股比例		表決權比例	
								直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)
合營企業											
瀋陽吉天	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	美元40,000,000	-	50	-	50
首創嘉銘(i)	有限責任公司	北京市	北京市	胡衛民	土地一級開發及銷售	是	人民幣175,000,000	-	35	-	35
珠海橫琴光和城基金(ii)	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
珠海橫琴自住房基金(iii)	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
珠海橫琴瑞元嘉陵基金(iv)	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣22,000,000	-	40	-	40
珠海橫琴成都偉華基金(v)	有限合夥企業	珠海市	珠海市	不適用	投資管理	是	人民幣15,000,000	-	40	-	40
上海首嘉(vii)	有限責任公司	上海市	上海市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	人民幣100,000,000	-	60	-	60
首創青旅(viii)	有限責任公司	昆山市	昆山市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	人民幣300,000,000	-	51	-	57.14
天城永泰(ix)	有限責任公司	北京市	北京市	胡衛民	房地產開發及銷售	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
天津聯津(x)	有限責任公司	天津市	天津市	毛鐵	房地產開發及銷售	是	人民幣125,000,000	-	25	-	25
上海置悅(xi)	有限責任公司	上海市	上海市	胡衛民	房地產開發及銷售	是	人民幣500,000,000	-	50	-	50
聯營企業											
陽光苑	有限責任公司	北京市	北京市	楊寧	物業運營及管理	否	人民幣72,190,000	35	-	35	-
瀋陽新資	有限責任公司	瀋陽市	瀋陽市	曹越	房地產開發及銷售	是	美元92,500,000	-	30	-	30
天津新青	有限責任公司	天津市	天津市	秦怡	房地產開發及銷售	是	美元95,000,000	-	40	-	40
天津新明	有限責任公司	天津市	天津市	王維	房地產開發及銷售	是	美元95,000,000	-	40	-	40
中關村集成電路園(vi)	有限責任公司	北京市	北京市	苗軍	房地產開發及銷售	是	人民幣1,000,000,000	-	50	-	40

本集團對上述股權投資均採用權益法核算。

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(a) 重要合營企業和聯營企業的基本信息(續)

- (i) 於二零一三年五月，本集團通過增資取得首創嘉銘**35%**股權，但根據首創嘉銘公司章程，本集團與其他股東共同控制首創嘉銘的相關活動，因此將其作為合營企業核算。

於二零一六年十二月三十一日，本集團出資四支房地產基金均為珠海橫琴基金管理公司作為普通合夥人發起設立的有限合夥企業。基金主要從事房地產項目開發投資，收益將來源於資金的利息收益、所持有房地產項目開發所產生的利潤或轉讓其持有項目的股權收益。

根據合夥協議，基金成立後每年核算日及清算時有關的分配順序如下：優先級有限合夥人可獲得預期年化收益，中間級有限合夥人可獲得預期年化或固定收益，預期收益率約為**10%**；優先級有限合夥人最優先獲得分配投資本金和預期收益，中間級有限合夥人的投資本金和預期收益劣後於優先級有限合夥人的投資本金和預期收益獲得分配，次級有限合夥人的投資本金劣後於中間級有限合夥人的投資本金和預期收益獲得分配，普通合夥人的投資本金劣後於次級有限合夥人的投資本金獲得分配，最後，若仍有可分配超額收益，則按照合夥協議約定的比例向各級合夥人分配。

- (ii) 珠海橫琴光和城基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人於二零一三年發起設立的有限合夥企業。本公司持有珠海橫琴光和城基金**28.24%**的中間級份額。該基金持有項目公司首永置業**100%**股權，總募集規模為**850,000,000**份，總金額為人民幣**850,000,000**元，作為本集團之合營企業核算。於二零一五年七月，珠海橫琴光和城基金根據項目公司資金情況，支付了優先級有限合夥人的投資本金及固定收益，於二零一六年，支付了次級有限合夥人的投資本金，並對優先級和次級有限合夥人的超額收益進行了清算，清算後該基金及其項目公司成為本集團之子公司，本集團將其作為非同一控制下企業合併處理(附註五(2))。
- (iii) 珠海橫琴自住房基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人於二零一四年發起設立的有限合夥企業。本集團持有珠海橫琴自住房基金**10%**的中間級份額，該基金目前持有項目公司北京泰浩盛垣置業有限公司(以下稱「泰浩盛垣」)**100%**股權，總募集規模為**810,000,000**份，總金額為人民幣**810,000,000**元。於二零一五年十二月，珠海橫琴自住房基金根據項目公司資金情況，支付了優先級有限合夥人的投資本金及固定收益，於二零一六年，支付了次級有限合夥人的投資本金及本集團持有中間級投資本金和固定收益，並對優先級有限合夥人和次級有限合夥人的超額收益進行了清算，清算後該基金及其項目公司成為本集團之子公司，由於泰浩盛垣僅剩餘部分尾房尚未銷售，不構成實際業務，本集團將此交易作為購買資產處理。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(a) 重要合營企業和聯營企業的基礎信息(續)

- (iv) 珠海橫琴瑞元嘉陵基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人於二零一四年發起設立的有限合夥企業。本集團認購珠海橫琴瑞元嘉陵基金20.73%的中間級份額，該基金持有重慶首匯置業有限公司(以下稱「首匯置業」)100%股權，總募集規模為2,200,000,000份，總金額為人民幣2,200,000,000元。於二零一六年，珠海橫琴嘉陵基金根據項目公司資金情況，對優先級及中間級合夥人本金及固定收益進行了結算，並支付了優先級的投資本金及固定收益，本集團將尚未收回的中間級投資本金及應享有的收益重分類至其他應收款。但根據合夥協議相關規定，各級合夥人仍享有珠海橫琴嘉陵基金剩餘超額收益分配權，因此本集團仍將其作為合營企業核算。
- (v) 珠海橫琴成都偉華基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人於二零一五年發起設立的有限合夥企業。本集團認購珠海橫琴成都偉華基金22.52%的中間級份額，該基金持有成都首創錦匯置業有限公司(以下稱「成都錦匯」)100%股權，總募集規模為1,200,000,000份額，總金額為人民幣1,200,000,000元。於二零一六年度，珠海橫琴成都偉華基金根據項目公司資金情況，支付了優先級及本集團持有的中間級合夥人的投資本金及固定收益，以及次級合夥人本金。本集團將尚未收回的應享有的中間級超額收益份額重分類至其他應收款。但根據合夥協議相關規定，各級合夥人仍享有珠海橫琴成都偉華基金超額收益分配權，因此本集團仍將其作為合營企業核算。
- (vi) 本集團持有中關村集成電路園50%股權，根據公司章程，本集團與其他股東共同控制中關村集成電路園的生產經營決策，因此將其作為合營企業核算。二零一六年，本集團與其他股東按照持股比例共同對中關村集成電路園增資，其中，本集團增資金額人民幣100,000,000元，增資完成後，中關村集成電路園實收資本為人民幣220,000,000元，本集團實際認繳出資人民幣110,000,000元。
於二零一六年十二月，本集團與合作方簽訂一致行動協議，約定中關村集成電路園在重大決策時須經雙方協商一致，協商不一致時，由合作方決定相關決策，根據一致行動協議，本集團對中關村集成電路園構成重大影響，因此作為本集團之聯營企業核算。
- (vii) 本集團持有上海首嘉60%股權，根據上海首嘉的公司章程，上海首嘉之重大經營決策需經雙方一致同意通過，因此將其作為合營企業核算。
- (viii) 本集團持有首創青旅51%股權，於二零一五年，本集團與合作方達成協議，共同決定首創青旅的重大決策。章程變更完成後，首創青旅成為本集團之合營企業。

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(a) 重要合營企業和聯營企業的基礎信息(續)

- (ix) 本集團原間接持有天城永泰50%股權，作為本集團之合營企業核算。於二零一六年十二月，本集團與合作方達成協議，對雙方在天城永泰項目的合作方式及收益分配方式進行調整，本集團仍持有天城永泰項目的收益權及剩餘財產分配權，但不再參與項目經營決策，對天城永泰不構成共同控制或重大影響，因此本集團將原持有長期股權投資終止確認，並將剩餘權益作為可供出售金融資產核算。處置日可供出售金融資產公允價值與原長期股權投資賬面價值的差額人民幣617,485,000元確認為投資收益。
- (x) 於二零一六年度，本集團與其他股權合作方共同出資，成立項目公司天津聯津，並持有其25%股權，根據公司章程，天津聯津的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。
- (xi) 於二零一六年度，本集團與其他股權合作方共同出資，成立項目公司上海置悅，並持有其50%股權，根據公司章程，上海置悅的相關活動必須經過本集團與其他股東一致同意後才能決策，因此將其作為合營企業核算。

(b) 重要合營企業的主要財務信息

	瀋陽吉天		首創嘉站		珠海橫琴光和城基金		珠海橫琴自住房基金		珠海瑞元嘉陵基金		珠海橫琴成都俊華基金		中關村集成電路園		上海首嘉		首創青旅	
	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
流動資產	1,507,635	1,563,826	1,833,404	1,678,249	不適用	1,612,884	不適用	2,665,626	3,572,723	3,319,096	2,933,777	2,384,157	不適用	2,311,340	2,273,188	2,187,621	739,359	940,449
其中：現金和現金等價物	9,238	16,606	30,739	31,601	不適用	64,046	不適用	128,606	160,485	247,561	782,677	151,202	不適用	65,037	327,687	122,275	10,621	85,434
非流動資產	32,501	19,047	6,827	6,161	不適用	84	不適用	5	121	50,115	290	953	不適用	621	1,026	1,977	-	45
資產合計	1,540,136	1,582,873	1,840,231	1,684,410	不適用	1,612,968	不適用	2,665,631	3,572,844	3,369,211	2,934,067	2,385,110	不適用	2,311,961	2,274,214	2,189,598	739,359	940,494
流動負債	1,324,176	1,350,615	225,464	199,523	不適用	1,612,968	不適用	2,665,631	1,372,844	2,369,211	1,153,567	1,385,110	不適用	266,854	963,047	1,284,148	267,335	496,999
非流動負債	-	-	1,135,248	1,003,364	不適用	-	不適用	-	2,200,000	1,000,000	1,780,500	1,000,000	不適用	1,876,637	650,000	810,000	-	-
負債合計	1,324,176	1,350,615	1,360,712	1,202,887	不適用	1,612,968	不適用	2,665,631	3,572,844	3,369,211	2,934,067	2,385,110	不適用	2,143,491	1,613,047	2,094,148	267,335	496,999
歸屬於母公司股東權益	50%	50%	35%	35%	不適用	88.92%	不適用	82.65%	40%	26.66%	40%	22.68%	不適用	50%	60%	60%	51%	51%
按持股比例計算的淨資產份額(i)	107,980	116,129	167,832	168,534	不適用	267,616	不適用	96,061	956	483,200	1,458	269,150	不適用	84,235	396,700	57,270	240,732	226,182
調整事項																		
一 內部交易未實現利潤	(1,826)	(1,710)	(1,662)	(1,662)	不適用	(819)	不適用	(2,173)	(956)	(226)	(1,458)	-	-	-	-	-	-	-
對合營企業投資的賬面價值	106,154	114,419	166,170	166,872	不適用	266,797	不適用	93,888	-	482,974	-	269,150	不適用	84,235	396,700	57,270	240,732	226,182
存在公開報價的合營企業投資的公允價值	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

	天城永泰		天津聯津		上海置悅	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日
流動資產	不適用	2,884,580	3,545,757	不適用	2,637,383	不適用
其中：現金和現金等價物	不適用	6,305	719,009	不適用	139,641	不適用
非流動資產	不適用	1,786,003	79	不適用	21	不適用
資產合計	不適用	4,670,583	3,545,836	不適用	2,637,404	不適用
流動負債	不適用	211,165	943,625	不適用	506,266	不適用
非流動負債	不適用	1,058,407	2,488,612	不適用	1,633,000	不適用
負債合計	不適用	1,269,572	3,432,237	不適用	2,139,266	不適用
歸屬於母公司股東權益	不適用	50%	25%	不適用	50%	不適用
按持股比例計算的淨資產份額(i)	不適用	1,700,505	28,400	不適用	249,069	不適用
調整事項						
一 內部交易未實現利潤	不適用	-	-	不適用	-	不適用
對合營企業投資的賬面價值	不適用	1,700,505	28,400	不適用	249,069	不適用
存在公開報價的合營企業 投資的公允價值	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(b) 重要合營企業的主要財務信息(續)

	瀋陽吉天		首創嘉銘		珠海橫琴光和城基金		珠海橫琴自住房基金		珠海瑞元嘉陵基金		珠海橫琴成都偉華基金	
	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年一月一日至購買日止期間	二零一五年度	二零一六年一月一日至購買日止期間	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度
營業收入	79,978	130,424	-	-	634,803	898,033	1,566,126	-	509,989	-	-	-
財務費用	78	9	356	966	11,883	51,072	71,233	76,668	1,727	25,671	164,868	241
所得稅費用	13,327	9,384	668	829	7,103	(17,000)	(8,148)	(400)	(10,558)	(4,613)	(4,327)	560
淨利潤	(16,298)	(28,164)	(2,005)	(2,487)	(57,590)	50,988	1,719	63,004	10,898	13,843	135,677	(1,481)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	(16,298)	(28,164)	(2,005)	(2,487)	(57,590)	50,988	1,719	63,004	10,898	13,843	135,677	(1,481)
本集團本年度收到的來自合營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	中關村集成電路園		上海首嘉		首創青旅		天城永泰		天津聯津		上海置悅	
	二零一六年一月一日至變更日止期間	二零一五年度	二零一六年度	處置日至二零一五年十二月三十一日止期間	二零一六年度	處置日至二零一五年十二月三十一日止期間	二零一六年一月一日至處置日止期間	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度
營業收入	200	-	2,562,568	-	254,465	156,913	-	-	-	不適用	-	不適用
財務費用	1,083	163	6,332	76	474	321	114	-	757	不適用	127	不適用
所得稅費用	(92,702)	293	(185,995)	1,931	(3,721)	(6,234)	(1,648)	-	-	不適用	3	不適用
淨利潤	278,103	86	565,717	(5,608)	28,530	20,737	4,942	-	(11,399)	不適用	(1,862)	不適用
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用	-	不適用
綜合收益總額	278,103	86	565,717	(5,608)	28,530	20,737	4,942	-	(11,399)	不適用	(1,862)	不適用
本集團本年度收到的來自合營企業的股利	-	-	-	-	-	17,340	-	-	-	不適用	-	不適用

(i) 本集團以合營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎，按持股比例計算資產份額。

合營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時合營企業可辨認淨資產和負債的公允價值以及統一會計政策的影響。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(c) 重要聯營企業的主要財務信息

	陽光苑		瀋陽新資		天津新青		天津新明		中關村集成電路園	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
流動資產	295,421	378,650	1,324,169	1,358,156	667,887	673,053	730,859	764,908	1,648,194	不適用
其中：現金和現金等價物	7,143	6,350	5,079	30,917	10,776	35,267	18,242	11,086	130,279	不適用
非流動資產	1,022,720	990,960	20	28	2	1	18,515	4,706	1,496,771	不適用
資產合計	1,318,141	1,369,610	1,324,189	1,358,184	667,889	673,054	749,374	769,614	3,144,965	不適用
流動負債	50,861	114,236	422,664	232,501	3,773	8,627	133,076	111,889	161,963	不適用
非流動負債	721,292	710,243	-	238,000	-	-	-	-	2,335,954	不適用
負債合計	772,153	824,479	422,664	470,501	3,773	8,627	133,076	111,889	2,497,917	不適用
歸屬於母公司股東權益	35%	35%	30%	30%	40%	40%	40%	40%	50%	不適用
按持股比例計算的淨資產份額(i)	191,096	190,795	270,458	266,304	265,646	265,770	246,519	263,090	323,524	不適用
調整事項										
一 內部交易未實現利潤	(555)	(555)	(3,249)	(3,105)	(521)	(509)	(2,779)	(2,779)	-	-
對聯營企業權益投資的賬面價值	190,541	190,240	267,209	263,199	265,125	265,261	243,740	260,311	323,524	不適用
存在公開報價的聯營企業投資的公允價值	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

	陽光苑		瀋陽新資		天津新青		天津新明		中關村集成電路園	
	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度	二零一六年度	二零一五年度	變更日至二零一六年十二月三十一日止期間	二零一五年度
	營業收入	24,467	48,953	96,468	61,945	-	21,322	4,416	104,729	-
財務費用	(28,443)	(36,588)	1	1,854	46	56	55	63	308	不適用
所得稅費用	-	(34,770)	(4,614)	(3,452)	104	(472)	13,809	4,705	(158)	不適用
淨利潤	861	87,609	13,843	10,358	(311)	1,415	(41,428)	(14,116)	475	不適用
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用
綜合收益總額	861	87,609	13,843	10,358	(311)	1,415	(41,428)	(14,116)	475	不適用
本集團本年度收到的來自聯營企業的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用

(i) 本集團以聯營企業合併財務報表中歸屬於母公司的金額為基礎，按持股比例計算資產份額。

聯營企業合併財務報表中的金額考慮了取得投資時聯營企業可辨認淨資產和負債的公允價值以及統一會計政策的影響。

六 在其他主體中的權益(續)

(2) 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

(d) 不重要合營企業和聯營企業的匯總信息

	二零一六年度	二零一五年度
合營企業：		
投資賬面價值合計	532,794	357,374
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨利潤(i)	112,287	89,970
其他綜合收益(i)	—	—
綜合收益總額	112,287	89,970
聯營企業：		
投資賬面價值合計	68,271	22,176
下列各項按持股比例計算的合計數		
淨虧損(i)	(25,889)	(16,786)
其他綜合收益(i)	31,984	—
綜合收益/(虧損)總額	6,095	(16,786)

(i) 淨利潤和其他綜合收益均已考慮取得投資時可辨認資產和負債的公允價值以及統一會計政策的調整影響。

(e) 與合營企業相關的資本性承諾見附註十一。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

六 在其他主體中的權益(續)

(3) 與子公司少數股東的交易

(i) 專項資管計劃

於二零一六年六月及七月，本集團共償還以前年度發行的民生加銀專項資管計劃人民幣650,000,000元及人民幣1,080,000,000元(附註六(1)(b))。

於二零一六年七月，本集團根據天地方中房山專項資管計劃《投資協議》發出《提前償還通知書》，計劃於二零一七年提前償還該專項資管計劃本金的50%(附註六(1)(b))。

(ii) 首創鉅大發行普通股及權益工具

於二零一六年六月，本集團與首創鉅大簽訂股權轉讓協議，轉讓創新建業及浙江奧萊100%股份給首創鉅大。股權轉讓對價以本集團通過全資子公司以每股港幣2.78元的價格認購首創鉅大905,951,470股可轉換優先股方式募集。於二零一六年十二月，股權轉讓協議及本集團之全資子公司認購首創鉅大可轉換優先股認購協議的先決條件已全部達成，本集團完成出售事項以及認購可轉換優先股。

於二零一六年十一月，首創鉅大與遠洋集團控股有限公司之全資子公司(以下稱「遠洋集團」)及KKR CG Judo Outlets(以下稱「KKR」)簽訂認購協議，分別向遠洋集團與KKR發行普通股95,192,308股，發行價格為每股港幣2.10元，發行費用人民幣8,465,000元，於合併層面確認少數股東權益折合人民幣359,119,000元。

同時，首創鉅大向遠洋集團及KKR發行永久可換股證券，本金金額分別為港幣657,594,260元及港幣420,096,153元。本集團合併層面並沒有償還本金或支付任何分派利息的合約義務，亦無須交付可變數量的權益工具進行結算，因此該永久可換股證券並不符合金融負債的定義，本金扣除發行費用後折合人民幣945,197,000元在本集團合併層面確認為少數股東權益，若當宣派相關分紅時則被作為對少數股東利潤分配的處理。

於二零一六年十二月，本集團根據有關認購首創鉅大可轉換優先股協議的條款及條件行使轉換權利，將持有的首創鉅大571,153,846股可轉換優先股轉換為普通股。上述交易完成後，本集團持有的首創鉅大普通股持股比例由65.1%上升至72.9%，本集團持有的首創鉅大淨資產比例由92.56%減少至72.1%。經重新計算的少數股東權益增加人民幣64,378,000元，相應減少資本公積人民幣64,378,000元。另外上述交易相關的直接費用沖減資本公積人民幣31,284,000元。

七 在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益

於二零一六年六月，本公司分別與四川首創遠大房地產開發有限公司、葫蘆島創融投資有限公司(以下稱「葫蘆島創融」)、葫蘆島首創投資發展有限公司(以下稱「葫蘆島投資」)、葫蘆島首創實業發展有限公司(以下稱「葫蘆島實業」)、葫蘆島首創龍灣發展有限公司(以下稱「葫蘆島龍灣」)、西雙版納協同都暢投資有限公司(以下稱「協同都暢」)、景洪協同房地產開發有限責任公司、景洪恒同房地產開發有限責任公司、浙江紹興首創陽光置業有限公司及西雙版納景緣投資開發有限公司(以下合稱「託管項目公司」)之股東簽訂股權託管協議(以下稱「託管協議」)，由本公司受託行使其股東權利(收益權、剩餘財產分配請求權和處分權除外)，包括但不限於出席股東會權、投票表決權、提名權、推薦權、監督權、提案權、質詢查閱權等，由本公司對託管項目公司的項目開發經營行為實施監督，提出建議，代表託管項目公司之股東派出人員擔任公司董事、監事和高級管理人員。根據託管協議，本公司每年應收取的受託管理費以託管項目公司銷售收入的千分之二為標準計算，上限應不超過人民幣900,000元，下限不應低於人民幣500,000元，於二零一六年度，本集團確認受託管理費收入人民幣1,750,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於上述託管項目公司中沒有權益，將其作為本集團未納入合併範圍的結構化主體。託管項目公司主要從事房地產項目開發投資，收益為所持有房地產項目開發所產生的利潤。截至二零一六年十二月三十一日，本集團未將資產轉移至託管項目公司。本集團不存在向託管項目公司提供財務支持的義務和意圖。

本集團其他在未納入合併財務報表範圍的結構化主體中的權益詳見附註六(2)。

八 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。

於二零一六年度，本集團共有7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及相關業務
- 上海分部，負責在上海地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售及相關業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售及相關業務，主要包括本集團位於瀋陽、西安、江蘇、浙江、海南等地區的房地產開發銷售及相關業務
- 奧特萊斯業務分部，負責各地進行奧特萊斯綜合體開發及運營業務
- 其他投資性房地產分部，負責各地進行非奧特萊斯投資性房地產開發及運營業務

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

八 分部信息(續)

於二零一五年，本集團有6個報告分部，分別為：

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

本集團於二零一五年度將酒店業務全部處置，故於二零一六年度不再構成本集團的報告分部。

於二零一六年度，隨著上海地區項目的逐漸推進，上海地區成為本集團的重要業務單元，成為單獨的報告分部，相應重述截至二零一五年十二月三十一日分部信息，將上海分部作為單獨的報告分部列示。

於二零一六年度，隨著奧特萊斯業務逐漸發展，奧特萊斯業務成為本集團的重要業務部分，在投資性房地產中單獨列示，相應重述截至二零一五年十二月三十一日分部信息，將奧特萊斯業務在投資性房地產分部下單獨列示。

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。

資產根據分部的經營以及資產的所在位置進行分配，負債根據分部的經營進行分配，間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

八 分部信息(續)

(a) 二零一六年度及二零一六年十二月三十一日分部信息列示如下：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產				合計
	北京	上海	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他	未分配的 金額	分部間抵銷	
對外交易收入	2,962,674	1,925,703	10,178,908	1,260,236	3,719,506	199,378	102,999	-	-	20,349,404
分部間交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
主營業務成本	(2,123,212)	(1,708,054)	(8,783,059)	(1,104,706)	(3,103,421)	-	(9,962)	-	-	(16,832,414)
利息收入	520,633	7,008	91,017	1,918	29,915	1,193	2,267	457,691	(104,827)	1,006,815
利息費用	(474,744)	(3,210)	(5,463)	(22,423)	(54,176)	(189,358)	(2,259)	(266,371)	104,827	(913,177)
對聯營和合營企業的 投資收益/(損失)	56,025	397,315	(19,545)	(707)	10,311	-	139,589	-	-	582,988
資產減值損失計提	-	-	-	-	(772)	-	-	-	-	(772)
折舊費和攤銷費	(5,743)	(628)	(1,913)	(340)	(1,553)	(21,522)	(19,121)	(2,496)	-	(53,316)
利潤/(虧損)總額	863,781	547,550	707,281	50,833	316,797	496,821	1,036,232	(66,523)	-	3,952,772
所得稅費用	(230,629)	(123,933)	(225,358)	(13,754)	(77,848)	(148,124)	(259,482)	4,654	-	(1,074,474)
淨利潤/(虧損)	633,152	423,617	481,923	37,079	238,949	348,697	776,750	(61,869)	-	2,878,298
資產總額	64,828,253	17,527,457	12,741,767	4,509,723	15,655,439	7,634,733	9,281,359	5,670,784	(18,638,781)	119,210,734
負債總額	(59,062,541)	(15,540,370)	(8,953,529)	(1,504,032)	(7,735,138)	(2,828,346)	(1,623,954)	(6,811,189)	12,413,100	(91,645,999)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	822,075	899,423	537,268	-	629,122	-	190,541	-	-	3,078,429
非流動資產增加額(i)	1,097,633	265	216	-	2,425	1,819,387	1,789,561	378,820	-	5,088,307

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

八 分部信息(續)

(b) 二零一五年度及二零一五年十二月三十一日分部信息列示如下(經重述)：

	房地產開發銷售及相關業務					投資性房地產			未分配的		合計
	北京	上海	天津	成渝	其他	奧特萊斯 業務	其他	酒店業務	金額	分部間抵銷	
對外交易收入	2,966,055	541,233	4,973,397	1,359,945	5,803,139	153,908	108,541	88,552	-	-	15,994,770
分部間交易收入	-	-	-	-	3,800	-	-	-	-	(3,800)	-
主營業務成本	(2,143,433)	(490,995)	(4,279,627)	(1,041,670)	(5,027,049)	-	(14,658)	(75,622)	-	-	(13,073,054)
利息收入	399,399	1,395	41,444	3,074	119,213	42,008	78	194	114,289	(175,775)	545,319
利息費用	(360,139)	(377)	(9,483)	(393)	(116,061)	(93,923)	(10,456)	(36,912)	(61,477)	175,775	(513,446)
對聯營和合營企業的投資收益/ (損失)	116,894	(9,211)	(6,080)	52,849	(2,759)	-	30,663	-	-	-	182,356
資產減值損失計提	(5,336)	-	(23,687)	(3,369)	(97,699)	-	-	-	-	-	(130,091)
折舊費和攤銷費	(4,940)	(548)	(1,423)	(366)	(11,628)	(17,383)	(6)	(27,829)	(2,048)	-	(66,171)
利潤/(虧損)總額	712,681	(15,168)	523,711	212,690	745,620	729,087	1,092,681	(28,900)	36,416	-	4,008,818
所得稅費用	(49,567)	1,881	(157,451)	(55,033)	(161,918)	(245,340)	(273,172)	-	(81,418)	-	(1,022,018)
淨利潤/(虧損)	663,114	(13,287)	366,260	157,657	583,702	483,747	819,509	(28,900)	(45,002)	-	2,986,800
資產總額	57,942,314	15,124,039	17,671,734	5,453,174	21,259,838	6,502,001	6,934,786	-	6,040,874	(29,456,811)	107,471,949
負債總額	(44,448,579)	(14,963,531)	(11,803,336)	(3,646,904)	(16,178,573)	(2,541,408)	(2,901,680)	-	(7,838,669)	22,508,316	(81,814,364)
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	2,253,662	182,900	525,575	1,018,922	649,554	-	190,240	-	-	-	4,820,853
非流動資產增加額(i)	2,596,475	550	714,369	710	426,342	1,343,567	1,833,216	-	392,103	-	7,307,332

(i) 非流動資產不包括金融資產、長期股權投資和遞延所得稅資產。

八 分部信息(續)

本集團在國內及其他國家和地區的對外交易收入總額，以及本集團位於國內及其他國家和地區的除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額列示如下：

對外交易收入	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
中國	20,349,404	15,994,770

非流動資產總額	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
中國	18,601,724	16,902,552
法國	145,358	121,130
合計	18,747,082	17,023,682

本公司及其主要子公司的業務多數位於中國。於二零一六年度及二零一五年度，本集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。

九 關聯方關係及其交易

(1) 母公司情況

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
首創集團	中國北京市	基礎設施、金融證券、工業科技、商業貿易和旅遊酒店等

本公司的最終控制方為首創集團，註冊地為北京市。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一五年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月 三十一日
首創集團	3,300,000	-	-	3,300,000

(c) 母公司對本公司的持股比例和表決權比例

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
	持股比例 (%)	表決權比例 (%)	持股比例 (%)	表決權比例 (%)
首創集團	54.47	54.47	54.47	54.47

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(2) 子公司情況

子公司的基本情況及相關信息見附註六(1)。

(3) 合營企業和聯營企業情況

合營企業和聯營企業情況見附註六(2)。

除附註六(2)中已披露的重要合營和聯營企業的情況外，其餘與本集團發生關聯交易的其他合營企業和聯營企業的情況如下：

	主要經營地	註冊地	業務性質	對集團活動是否具有戰略性	持股比例 二零一六年十二月三十一日		持股比例 二零一五年十二月三十一日	
					直接(%)	間接(%)	直接(%)	間接(%)
合營企業								
通華強宇	天津市	天津市	企業管理及物業管理	否	40	-	40	-
北京萬築	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	30	-	30	-
國際學校	天津市	天津市	初中、高中教育	否	-	45	-	45
同創金龍	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	25	-	25
上海恒固	上海市	上海市	房地產開發及銷售	否	-	28	-	28
上海松銘	上海市	上海市	房地產開發及銷售	否	-	28	-	28
金龍永輝	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	14.55	-	14.55
達成光遠	北京市	北京市	房地產開發及銷售	否	-	12.5	-	12.5
尚博地	北京市	北京市	商業出租、物業管理	否	51	-	不適用	不適用
首萬譽業	上海市	上海市	物業管理	否	-	51	-	51
聯營企業								
金網絡	北京市	北京市	房地產銷售代理	否	14	-	14	-
金融街酒店	北京市	北京市	酒店經營管理	否	10	49.5	10	49.5
首創青旅文化	昆山市	昆山市	旅遊業及酒店業投資	否	-	49	-	49

九 關聯方關係及其交易 (續)

(4) 其他關聯方情況

	與本集團的關係
新加坡紫陽	本公司之子公司的的重要少數股東
上海保利建錦房地產有限公司(以下稱「保利建錦」)	本公司之子公司的的重要少數股東
首匯置業	本公司之合營企業的重要子公司
泰浩盛垣	本公司之原合營企業的重要子公司
首永置業	本公司之原合營企業的重要子公司
成都錦匯	本公司之合營企業的重要子公司
上海梁悅實業有限公司(以下稱「上海梁悅」)	本公司之合營企業的重要子公司
首創金服	受同一最終控制方控制的實體
首創投資	受同一最終控制方控制的實體
陽光綜合	受同一最終控制方控制的實體
協同都暢	受同一最終控制方控制的實體
葫蘆島投資	受同一最終控制方控制的實體
葫蘆島實業	受同一最終控制方控制的實體
創融投資	受同一最終控制方控制的實體
龍灣發展	受同一最終控制方控制的實體
北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥) (以下稱「新城鎮基金」)	受同一最終控制方控制的實體
首創證券有限責任公司(以下稱「首創證券」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創股份有限公司(以下稱「首創股份」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創資產管理有限公司(以下稱「首創資產」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創大河投資有限公司(以下稱「首創大河」)	受同一最終控制方控制的實體
北京水星環境有限公司(以下稱「水星環境」)	受同一最終控制方控制的實體
北京創智信融投資中心(有限合伙)(以下稱「創智信融」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創方舟置業有限公司(以下稱「首創方舟」)	受同一最終控制方控制的實體

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易

本公司董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由本集團與關聯方協商一致確定。

(a) 購銷商品、提供和接受勞務

採購商品、接受勞務：

關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價政策	二零一六年度	二零一五年度
金網絡(i)	銷售代理服務	本集團接受關聯交易對方	86,060	84,066
首創集團	擔保服務	提供勞務均以服務項目	27,767	14,167
首創集團	維好協議	的市價定價標準為參	3,900	1,625
首創證券	債券發行服務	考，友好協商確定交易	16,227	5,730
尚博地	房屋租賃	價格。	4,065	不適用
陽光苑	房屋租賃		1,478	-
金融街酒店	房屋租賃		984	-
合計			140,481	105,588

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

九 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(a) 購銷商品、提供和接受勞務(續)

銷售商品、提供勞務：

關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價政策	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
首匯置業	提供諮詢服務		3,385	2,400
泰浩盛垣	提供諮詢服務		-	9,549
成都錦匯	提供諮詢服務		6,157	-
首永置業	提供諮詢服務		4,906	5,900
首創嘉銘	提供擔保服務		3,675	-
金網絡	房屋租賃		-	838
首創金服	房屋租賃及物業服務		4,775	4,775
首創資產	房屋租賃及物業服務		1,720	1,522
首創集團	房屋租賃及物業服務	本集團向關聯交易對方提供勞務均以服務項目的市價定價標準為參考，友好協商確定交易價格。	13,926	10,280
新城鎮基金	房屋租賃及物業服務		822	783
首創大河	房屋租賃及物業服務		920	-
瀋陽吉天	商品銷售		1,059	-
首永置業	商品銷售		641	-
水星環境	提供託管服務		250	-
創融投資	提供託管服務		250	-
葫蘆島實業	提供託管服務		125	-
龍灣發展	提供託管服務		125	-
葫蘆島投資	提供託管服務		250	-
協同都暢	提供託管服務		250	-
陽光綜合	提供託管服務		500	-
合計			43,736	36,047

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(b) 本集團與關聯方發生的資金佔用收入/(費用)：

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
中關村集成電路園	67,605	41,302
天津聯津	23,860	-
首創青旅	20,066	18,347
金融街酒店	3,891	14,848
上海首嘉	-	31,379
首創投資	(53,710)	(32,300)
新城鎮基金	(43,598)	(9,803)
首匯置業	-	(26,355)
泰浩盛垣	-	(14,778)
首創集團	-	(12,880)
合計	18,114	9,760

(c) 擔保及提供維好協議

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
首創集團為本公司擔保	6,500,000	7,500,000
首創集團為子公司擔保	1,220,000	1,980,000
首創集團為子公司提供維好協議(附註四(29))	1,300,000	1,300,000

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

本公司的母公司首創集團於二零一四年度為本公司向人保投資控股有限公司借貸的2,000,000,000元提供不可撤銷連帶責任保證擔保，擔保到期日為二零一九年十月。

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

本公司的母公司首創集團於二零一五年為本公司從泰康資產管理有限責任公司借貸的人民幣2,500,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二二年八月。

九 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(c) 擔保及提供維好協議(續)

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
本公司為子公司	13,987,075	22,983,072
子公司為子公司	10,472,871	10,144,700
子公司為本公司	700,000	910,000

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，上述擔保主要是本公司或子公司為本集團之短期借款(附註四(19))、長期借款(附註四(28))、應付債券(附註四(29))、長期應付款(附註四(30))及權益工具(附註六(1))提供的擔保。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團之合營公司取得長期借款人民幣1,200,000,000元，其中人民幣600,000,000元由本集團提供擔保借入，擔保期限自二零一五年十二月二十二日至二零一八年十二月二十二日。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(d) 提供/(收到)資金

	二零一六年度	二零一五年度 (經重述)
首創投資	283,089	(1,282,402)
上海梁悅	230,000	—
天津聯津	172,640	—
天津新明	161,950	126,120
首創青旅	159,500	(48,000)
創智信融	54,079	—
首創方舟	49,689	—
首匯置業	40,447	528,400
首萬譽業	26,398	—
首創金服	19,968	32
泰浩盛垣	14,778	299,549
首創集團	13,323	29,049
首創嘉銘	10,057	62,565
金網絡	927	51
首創股份	—	(12)
首永置業	—	5,900
瀋陽吉天	—	40,691
保利建錦	(1,698,159)	—
中關村集成電路園	(498,663)	988,064
金融街酒店	(260,493)	377
達成光遠	(207,761)	182,761
天城永泰	(172,921)	—
金龍永輝	(145,920)	116,820
同創金龍	(129,650)	54,650
上海首嘉	(61,379)	(75,689)
新城鎮基金	(32,902)	—
上海松銘	(14,000)	(67,200)
上海恒固	(11,200)	(95,200)
瀋陽新資	(10,000)	23,000
天津新青	(10,000)	(66,410)
國際學校	(1,967)	—
合計	(2,018,170)	823,116

九 關聯方關係及其交易(續)

(5) 關聯交易(續)

(e) 關鍵管理人員薪酬

	二零一六年度	二零一五年度
關鍵管理人員薪酬	29,886	39,186
其他	508	464
合計	30,394	39,650

- (f) 於二零一五年，本集團從新城鎮基金分別取得短期信用借款人民幣441,000,000元和人民幣200,000,000元，該借款為新城鎮基金通過北京銀行提供的委託貸款，年利率分別為7.15%和6.8%。其中，人民幣441,000,000元借款於二零一六年九月二十日到期並簽訂續期協議，續期後到期日為二零一七年九月二十日，續期年利率為5.225%；人民幣200,000,000元借款已於二零一六年十二月二十二日到期償還。
- 於二零一六年度，本集團從新城鎮基金取得短期信用委託借款人民幣9,000,000元，年利率為7.15%，將於二零一七年三月十五日到期。
- (g) 本集團無提供給關鍵管理人員的貸款。
- (h) 於二零一六年，本集團與首創集團簽訂協議，購買東環鑫融100%股權。交易完成後，東環鑫融成為本集團的全資子公司(附註五(1))。
- (i) 於二零一六年，本集團與首創投資簽訂協議，購買鑒金置業60%股權。交易完成後，鑒金置業成為本集團全資子公司(附註五(1))。
- (j) 於二零一六年，本集團與新城鎮基金共同出資設立優達置業(附註五(4))。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額

應收關聯方款項：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日 (經重述)	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
應收賬款				
水星環境	250	-	-	-
創融投資	250	-	-	-
葫蘆島實業	125	-	-	-
龍灣發展	125	-	-	-
葫蘆島投資	250	-	-	-
協同都暢	250	-	-	-
陽光綜合	500	-	-	-
合計	1,750	-	-	-
預付賬款				
首創集團	6,100	-	11,667	-
金網絡	21,498	-	41,112	-
合計	27,598	-	52,779	-
長期應收款				
金融街酒店(i)	66,706	-	323,075	-
中關村集成電路園(ii)	598,080	-	913,500	-
天津聯津(iii)	196,500	-	-	-
合計	861,286	-	1,236,575	-

九 關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應收關聯方款項(續)：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日 (經重述)	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款				
珠海橫琴瑞元嘉陵基金	437,355	-	-	-
上海梁悅	230,000	-	-	-
首創青旅(iv)	180,774	-	-	-
首創投資	193,332	-	-	-
創智信融	54,079	-	-	-
首創方舟	49,689	-	-	-
尚博地	46,662	-	不適用	不適用
成都錦匯	40,663	-	-	-
珠海橫琴成都偉華基金	38,522	-	-	-
首萬譽業	26,398	-	-	-
首創嘉銘	22,060	-	8,164	-
首創金服	20,000	-	32	-
首匯置業	5,988	-	-	-
國際學校	3,000	-	4,967	-
金網絡	1,085	-	164	-
中關村集成電路園	228	-	115,866	-
首創集團	13,492	-	169	-
達成光遠	-	-	182,761	-
金龍永輝	-	-	116,820	-
同創金龍	-	-	54,650	-
上海首嘉	-	-	31,379	-
瀋陽新資	-	-	10,000	-
首永置業	-	-	8,300	-
泰浩盛垣	-	-	9,997	-
天城永泰	-	-	2,652	-
合計	1,363,327	-	545,921	-

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應收股利請參見附註四(3)。

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，該款項為本集團應收聯營公司金融街酒店的本金及利息，相關往來款餘額自二零一三年一月一日起按照銀行同期貸款利率計息，無固定還款期，本集團預計一年內無法收回該款項，因此在長期應收款核算。截至二零一六年十二月三十一日，該長期應收款本金已全部收回，餘額為尚未收回的計提利息且預計一年內無法收回，因此仍在長期應收款核算。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，該款項為本集團應收中關村集成電路園的本金，相關往來款餘額自提款日起按照固定年利率**8.5%**計息，到期一次支付本息，將於二零一八年二月九日收回，因此在長期應收款核算。
- (iii) 於二零一六年十二月三十一日，該款項為本集團應收合營公司天津聯津的委託貸款本金，相關款項按照固定年利率**9%**計息，按季付息，將於二零一八年三月收回，因此在長期應收款核算。
- (iv) 於二零一六年十二月三十一日，該款項為本集團應收首創青旅的計息往來款本金及利息，款項按照年利率**20%**計息，無固定還款期限。

除上述款項外，其餘與關聯方往來款項均不計息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期。

九 關聯方關係及其交易(續)

(6) 關聯方應收、應付款項餘額(續)

應付關聯方款項：

		二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
應付賬款	金網絡	21,409	15,806
預收賬款	成都錦匯	1,466	-
其他應付款			
	保利建錦	1,698,159	-
	首匯置業	263,000	38,047
	上海恒固	106,400	95,200
	上海首嘉	105,689	75,689
	天津新明	98,420	260,370
	上海松銘	81,200	67,200
	新城鎮基金	76,500	-
	同創金龍	75,000	-
	新加坡紫陽	69,987	69,987
	金龍永輝	29,100	-
	達成光遠	25,000	-
	天津新青	10,000	-
	金網絡	93	99
	泰浩盛垣	-	14,778
	天城永泰	不適用	720,557
	首創投資	-	967,702
	首創集團	-	269,412
合計		2,638,548	2,579,041
應付利息	新城鎮基金	7,113	9,803

上述應付關聯方款項均不計息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期。

(7) 應付董事酬金(附註四(22))

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
董事酬金	16,848	32,956

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(8) 董事利益及權益

(a) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零一六年度每位董事、監事的薪酬如下：

姓名	袍金	工資	其他福利	養老保險	住房 公積金	長期激勵 基金計劃	合計
李松平(i)	483	-	-	-	-	-	483
唐軍	-	1,455	51	81	29	4,580	6,196
孫寶杰(ii)	345	-	-	-	-	-	345
孫少林(iii)	181	-	-	-	-	-	181
蘇健(iii)	181	-	-	-	-	-	181
楊維彬(iii)	181	-	-	-	-	-	181
王洪	270	-	-	-	-	-	270
李旺	270	-	-	-	-	-	270
黃翼忠(iv)	182	-	-	-	-	-	182
李章(iii)	54	-	-	-	-	-	54
湯亞楠(v)	25	-	-	-	-	-	25
蔣和斌	-	2,368	41	81	29	100	2,619
王灝(vi)	387	-	-	-	-	-	387
劉曉光(vii)	419	-	-	-	-	-	419
張勝利(viii)	-	463	34	33	12	-	542
宋豐景(vi)	387	-	-	-	-	-	387
沈建平(vi)	387	-	-	-	-	-	387
劉永政(vi)	183	-	-	-	-	-	183
范書斌(ix)	229	-	-	-	-	-	229

- (i) 該董事於二零一六年二月二十六日獲委任為非執行董事，於二零一六年八月十七日獲委任為董事長。
- (ii) 該董事於二零一六年五月二十四日獲委任。
- (iii) 該董事於二零一六年九月六日獲委任。
- (iv) 該董事於二零一六年四月二十九日獲委任。
- (v) 該董事於二零一六年十一月七日獲委任。
- (vi) 該董事、監事於二零一六年九月六日退任。
- (vii) 該董事於二零一六年二月二十六日退任。
- (viii) 該董事於二零一六年五月二十四日退任。
- (ix) 該監事於二零一六年十月二十一日退任。

九 關聯方關係及其交易(續)

(8) 董事利益及權益(續)

(a) 董事、監事及執行總裁薪酬(續)

二零一五年度每位董事、監事的薪酬如下：

姓名	袍金	工資	其他福利	養老保險	住房 公積金	長期激勵 基金計劃	合計
王灝(i)	-	225	-	-	-	-	225
王灝(ii)	345	-	-	-	-	-	345
唐軍(總裁)	-	3,610	478	75	26	9,838	14,027
張勝利	-	1,720	378	75	26	-	2,199
劉曉光(ii)	-	1,683	-	-	-	-	1,683
劉曉光(i)	1,097	-	-	-	-	-	1,097
宋豐景	570	-	-	-	-	-	570
沈建平	570	-	-	-	-	-	570
吳育強	270	-	-	-	-	-	270
王洪	270	-	-	-	-	-	270
李旺	270	-	-	-	-	-	270
劉永政	170	-	-	-	-	-	170
范書斌	170	-	-	-	-	-	170
蔣和斌	-	678	120	75	26	157	1,056

(i) 該董事於二零一五年八月十日調任執行董事及董事長。

(ii) 該董事於二零一五年八月十日辭任董事長，擔任非執行董事，並於二零一六年二月二十六日辭任。

其他福利主要包括醫療保險及補充醫療保險等。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

九 關聯方關係及其交易(續)

(8) 董事利益及權益(續)

- (b) 本年度，本公司未支付董事終止福利。
- (c) 本年度，本公司未就獲得董事服務而向第三方支付對價。
- (d) 本年度，本公司未向董事、受董事控制的法人及董事的關連人士提供貸款、准貸款或其他交易。
- (e) **董事在交易、安排或合同中的重大權益**

本年度，本公司沒有簽訂任何與本集團之業務相關而本公司的董事直接或間接在其中擁有重大權益的重要交易、安排或合同。

(9) 薪酬最高的前五位人士

二零一六年度本集團薪酬最高的前五位中包括1位董事(二零一五年度：2位董事)，其薪酬已反映在上表中；其他4位(二零一五年度：3位)的薪酬合計金額列示如下：

	二零一六年度	二零一五年度
基本工資、獎金、基本養老保險、長期激勵計劃及其他補貼	19,838	14,899

	人數	
	二零一六年度	二零一五年度
薪酬範圍：		
人民幣0元–3,000,000元	–	–
人民幣3,000,001元–4,000,000元	–	1
人民幣4,000,001元–6,000,000元	4	2

上述酬金中包含長期激勵基金。

- (10) 公司於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准採納並經二零零九年九月二十五日召開的臨時股東大會及於二零一四年三月十四日召開的二零一三年股東週年大會批准修訂長期激勵計劃(以下稱「激勵計劃」)。激勵基金分配按照激勵計劃執行，即本公司董事會和監事會成員的激勵基金分配額度為激勵基金總額的10%；本公司高級管理人員、核心管理和技術骨幹的激勵基金分配額度為激勵基金總額的90%，其中，高級管理人員的分配額度為激勵基金總額的60%。於二零一六年度，由於未滿足計提要求，本公司未計提管理層激勵基金(二零一五年度：人民幣61,000,000元)。

十 或有事項

(1) 借款擔保及承諾

於二零一六年十二月三十一日，除本公司或子公司對本集團及合聯營公司之短期借款、長期借款、應付債券、長期應付款及權益工具提供的擔保(附註九(5)(c))外，本集團不存在其他重大對外擔保。本集團認為上述擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

(2) 按揭擔保及承諾

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一六年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣6,648,906,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,902,006,000元)。

十一 承諾事項

(1) 資本性支出承諾事項

(a) 以下為本集團於資產負債表日，已簽約而尚不必在資產負債表上列示的資本性支出承諾：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
已批准未簽約	24,934,752	21,317,295
已簽約未支付	9,031,300	14,631,019
合計	33,966,052	35,948,314

(b) 以下為本集團在合營企業自身的資本性支出承諾中所佔的份額：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
已批准未簽約	2,601,000	3,572,374
已簽約未支付	1,178,170	1,868,776
合計	3,779,170	5,441,150

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十一 承諾事項(續)

(2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同，本集團未來最低應支付租金匯總如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
一年以內	17,416	7,060
一到二年	10,085	2,498
二到三年	-	1,032
合計	27,501	10,590

(3) 對外投資承諾事項

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
收購子公司投資	275,556	-
中關村集成電路園	390,000	490,000
湘江歡樂城歡樂天街項目	43,300	83,300
合計	708,856	573,300

十二 資產負債表日後事項

(1) 重要的非調整事項

項目	內容	對財務狀況和經營 成果的影響數	無法估計 影響數的原因
境外公司中期票據發行	於二零一七年一月，本集團成功在香港發行中期票據4億美元，發行票面利率3.875%。	資產和負債均增加約人民幣28億元	不適用

(2) 利潤分配情況說明

	金額
擬分配的股利(a)	605,592
經審議批准宣告發放的股利	605,592

(a) 根據二零一七年二月二十日董事會決議，董事會提議本公司向全體股東分配股利605,592,000元，未在本財務報表中確認為負債(附註四(36))。

十三 金融工具及其風險

本集團的經營活動會面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險和利率風險、其他價格風險)、信用風險和流動性風險。本集團整體的風險管理計劃針對金融市場的不可預見性，力求減少對本集團財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

本集團的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。本集團已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易(外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為美元、港幣、澳元及歐元)存在外匯風險。本集團總部財務部門負責監控集團外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的外匯風險；為此，本集團可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下：

	二零一六年十二月三十一日				合計
	美元項目	港幣項目	澳元項目	歐元項目	
外幣金融資產 —					
貨幣資金	274,686	1,010,370	216,109	18,779	1,519,944
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	—	217,141	—	—	217,141
長期應收款	—	—	2,421,192	—	2,421,192
合計	274,686	1,227,511	2,637,301	18,779	4,158,277
外幣金融負債 —					
短期借款	239,327	—	—	—	239,327
應付股利	74,412	—	—	—	74,412
應付利息	674	1,701	—	—	2,375
長期借款	—	742,040	—	—	742,040
合計	314,413	743,741	—	—	1,058,154

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三 金融工具及其風險(續)

(1) 市場風險(續)

(a) 外匯風險(續)

	二零一五年十二月三十一日				合計
	美元項目	港幣項目	澳元項目	歐元項目	
外幣金融該資產 —					
貨幣資金	25,367	498,964	5,219	25,143	554,693
以公允價值計量且其變動					
計入當期損益的金融資產	—	228,266	—	—	228,266
長期應收款	—	—	1,640,446	—	1,640,446
合計	25,367	727,230	1,645,665	25,143	2,423,405
外幣金融負債 —					
短期借款	224,029	—	—	—	224,029
應付股利	70,235	—	—	—	70,235
應付利息	716	—	—	—	716
合計	294,980	—	—	—	294,980

於二零一六年十二月三十一日，對於本集團各類美元金融資產和美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將分別增加或減少淨利潤約人民幣1,490,000元(二零一五年十二月三十一日：增加或減少淨利潤約人民幣10,110,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，由於本集團部分港幣銀行借款已通過遠期合約規避外匯風險(附註四(31))，對於其他本集團港幣金融資產和港幣金融負債，如果人民幣對港幣升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣45,968,000元(二零一五年十二月三十一日：減少或增加淨利潤約人民幣27,271,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，由於本集團澳元債券性投資已通過遠期合約規避外匯風險(附註四(31))，對於本集團其他各類澳元金融資產，如果人民幣對澳元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣8,104,000元(二零一五年十二月三十一日：減少或增加淨利潤人民幣195,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，對於本集團各類歐元金融資產，如果人民幣對歐元升值或貶值5%，其他因素保持不變，則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣704,000元(二零一五年十二月三十一日：減少或增加人民幣943,000元)。

十三 金融工具及其風險(續)

(1) 市場風險(續)

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於長期銀行借款及應付債券等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一六年十二月三十一日，本集團長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為人民幣**13,247,903,000**元(二零一五年十二月三十一日：人民幣**10,623,939,000**元)。

本集團總部財務部門持續監控集團利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及本集團尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對本集團的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整，這些調整可能是進行利率互換的安排來降低利率風險。二零一六年度及二零一五年度本集團並無利率互換安排。

於二零一六年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降零點五個百分點，而其他因素保持不變，本集團的淨利潤會減少或增加約人民幣**49,680,000**元(二零一五年十二月三十一日：人民幣**39,840,000**元)。

(2) 信用風險

本集團對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款和其他應收款等。

本集團銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收賬款和其他應收款，本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。

(3) 流動性風險

本集團內各子公司負責其自身的現金流量預測。總部財務部門在匯總各子公司現金流量預測的基礎上，在集團層面持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十三 金融工具及其風險(續)

(3) 流動性風險(續)

於資產負債表日，本集團各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一六年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,963,182	-	-	-	1,963,182
應付款項	12,668,081	-	-	-	12,668,081
長期借款	1,183,201	9,779,511	10,003,211	2,981,107	23,947,030
應付債券	743,384	4,496,614	14,124,504	-	19,364,502
長期應付款	270,200	3,963,865	-	-	4,234,065
一年內到期非流動負債	15,419,264	-	-	-	15,419,264
合計	32,247,312	18,239,990	24,127,715	2,981,107	77,596,124

	二零一五年十二月三十一日(經重述)				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	3,142,275	-	-	-	3,142,275
應付款項	10,699,764	-	-	-	10,699,764
長期借款	1,845,158	13,556,773	13,945,583	2,110,313	31,457,827
應付債券	628,863	480,136	13,076,516	-	14,185,515
長期應付款	400,000	2,111,368	4,008,820	-	6,520,188
一年內到期非流動負債	7,096,715	-	-	-	7,096,715
合計	23,812,775	16,148,277	31,030,919	2,110,313	73,102,284

於二零一六年十二月三十一日，本集團衍生金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

- (a) 於二零一七年，支付澳元114,838,000元，並收到人民幣553,596,000元。
- (b) 於二零一八年，支付澳元241,205,000元，並收到人民幣1,200,779,000元。支付人民幣744,494,000元，並收到港幣825,000,000元。
- (c) 於二零一九年，支付澳元249,837,000元，並收到人民幣1,227,268,000元。

十三 金融工具及其風險(續)

(3) 流動性風險(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團衍生金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

- (a) 於二零一六年，支付澳元 127,858,000 元，並收到人民幣 669,938,000 元。
- (b) 於二零一七年，支付澳元 87,192,000 元，並收到人民幣 413,067,000 元。
- (c) 於二零一八年，支付澳元 150,530,000 元，並收到人民幣 738,739,000 元。
- (d) 於二零一九年，支付澳元 93,262,000 元，並收到人民幣 426,860,000 元。

借款及其他借款償還期分析如下：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
	借款	債券及其他	借款 (經重述)	債券及其他 (經重述)
1年以內	9,082,467	7,793,862	8,667,736	1,100,000
1至2年	8,862,630	7,595,786	11,362,690	1,700,000
2至5年	9,444,633	13,196,401	12,809,492	16,289,324
5年以上	2,213,000	-	2,332,500	-
合計	29,602,730	28,586,049	35,172,418	19,089,324

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團分別為銀行購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證或其他權證，並辦妥房產抵押登記手續後解除。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保餘額參見附註十。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十四 公允價值估計

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

第一層次：相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價。

第二層次：除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。

第三層次：相關資產或負債的不可觀察輸入值。

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)

於二零一六年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入當 期損益的金融資產 —				
交易性金融資產	217,141	-	-	217,141
可供出售金融資產 —				
可供出售權益工具	-	2,320,462	-	2,320,462
金融資產合計	217,141	2,320,462	-	2,537,603
非金融資產				
投資性房地產 —				
華北地區	-	-	10,279,501	10,279,501
華中地區	-	-	2,984,950	2,984,950
華南地區	-	-	1,133,000	1,133,000
非金融資產合計	-	-	14,397,451	14,397,451
衍生金融負債	-	(178,724)	-	(178,724)
資產/(負債)合計	217,141	2,141,738	14,397,451	16,756,330

十四 公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

於二零一五年十二月三十一日，持續的以公允價值計量的資產按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次 (經重述)	合計
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產 —				
交易性金融資產	228,266	—	—	228,266
可供出售金融資產 —				
可供出售權益工具	16,444	—	—	16,444
金融資產合計	244,710	—	—	244,710
非金融資產				
投資性房地產 —				
華北地區	—	—	7,785,541	7,785,541
華中地區	—	—	1,508,000	1,508,000
華南地區	—	—	1,008,000	1,008,000
非金融資產合計	—	—	10,301,541	10,301,541
衍生金融負債	—	(55,601)	—	(55,601)
資產/(負債)合計	244,710	(55,601)	10,301,541	10,490,650

本集團以導致各層次之間轉換的事項發生日為確認各層次之間轉換的時點。本年度無第一層次與第二層次間的轉換。

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

對於投資性房地產，本集團委託外部評估師對其公允價值進行評估。所採用的方法主要包括收益法和假設開發法等。所使用的輸入值主要包括市場租金及租金增長率和折現率、利息率和利潤率等。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十四 公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

上述第三層次資產變動如下：

	投資性房地產			合計
	華北地區	華中地區	華南地區	
二零一六年一月一日(經重述)	7,785,541	1,508,000	1,008,000	10,301,541
購建	656,530	—	—	656,530
成本計量的投資房地產轉入	681,445	1,059,521	—	1,740,966
存貨轉入	—	154,086	—	154,086
計入損益的利得	1,155,985	257,429	125,000	1,538,414
計入其他綜合收益的利得	—	5,914	—	5,914
二零一六年十二月三十一日	10,279,501	2,984,950	1,133,000	14,397,451
計入當期損益的已實現利得或損失	—	—	—	—
計入當期損益的未實現利得或損失 — 公允價值變動收益	1,155,985	257,429	125,000	1,538,414
	投資性房地產			
	華北地區	華中地區	華南地區	合計
二零一五年一月一日(經重述)	3,574,374	923,000	580,700	5,078,074
購建	429,068	21,703	1,721	452,492
出售	(1,958)	—	—	(1,958)
成本計量的投資房地產轉入	3,290,604	402,389	284,523	3,977,516
計入損益的利得	1,284,453	160,908	141,056	1,586,417
處置子公司減少	(791,000)	—	—	(791,000)
二零一五年十二月三十一日(經重述)	7,785,541	1,508,000	1,008,000	10,301,541
計入當期損益的已實現利得或損失 — 其他業務收入(附註四(37))	24,000	—	—	24,000
計入當期損益的未實現利得或損失 — 公允價值變動收益	1,284,453	160,908	141,056	1,586,417

十四 公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產／(負債)(續)

第三層次公允價值計量的相關信息如下：

投資性房地產	二零一六年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值	
				範圍/ 加權平均值	與公允價值之間的關係
華北地區	10,279,501	收益法	折現率	6%至8%	折現率越高，公允價值越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣42元至 人民幣535元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%至4%	增長率越高，公允價值越高
		假設開發法	利息率	4.35%至4.9%	利息率越高，公允價值越低
			利潤率	10%至30%	利潤率越高，公允價值越低
			折現率	6.5%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
華中地區	2,984,950	收益法	市場租金	每平方米每月 人民幣38元至 人民幣105元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%至2%	增長率越高，公允價值越高
			折現率	7%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
		假設開發法	利息率	4.35%至4.9%	利息率越高，公允價值越低
			利潤率	8%至20%	利潤率越高，公允價值越低
			折現率	7%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
華南地區	1,133,000	收益法	折現率	7%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣45元至 人民幣86元	租金越高，公允價值越高

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十四 公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

投資性房地產	二零一五年 十二月 三十一日 公允價值 (經重述)	估值技術	名稱	不可觀察輸入值	
				範圍/ 加權平均值	與公允價值之間的關係
華北地區	7,785,541	收益法	折現率	6%至8%	折現率越高，公允價值越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣41元至 人民幣532元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%至1%	增長率越高，公允價值越高
			假設開發法 利息率	4.35%至4.9%	利息率越高，公允價值越低
			利潤率	10%至20%	利潤率越高，公允價值越低
華中地區	1,508,000	收益法	折現率	6.5%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣36元至 人民幣98元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%至2%	增長率越高，公允價值越高
華南地區	1,008,000	收益法	折現率	7%至7.5%	折現率越高，公允價值越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣45元至 人民幣75元	租金越高，公允價值越高
			租金增長率	0%至2%	增長率越高，公允價值越高

十四 公允價值估計(續)

(1) 持續的以公允價值計量的資產/(負債)(續)

第二層次公允價值計量的相關信息如下：

	二零一六年 十二月三十一日		可觀察輸入值	
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值
衍生金融負債	178,724	未來現金流折現	資產負債表日澳元 遠期匯率	5.1418至5.4967
			折現率	1.87%至2.14%
		未來現金流折現	資產負債表日港幣 遠期匯率	0.9704
			折現率	1.66%
可供出售金融資產	2,320,462	市場法	合約價格	每平方米 人民幣28,878元至 人民幣58,200元
			可售面積	92,790平方米
	二零一五年 十二月三十一日		可觀察輸入值	
	公允價值	估值技術	名稱	範圍/加權平均值
衍生金融負債	55,601	未來現金流折現	資產負債表日 遠期匯率 折現率	4.7948至4.9842 2.21%至2.39%

(2) 非持續的以公允價值計量的資產

持有待售的非流動資產，以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額計量。於二零一六年十二月三十一日，本集團非持續的以公允價值計量的持有待售資產為人民幣9,921,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣9,921,000元)。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十四 公允價值估計(續)

(3) 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債

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

除下述金融資產和金融負債以外，其他不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	12,575,500	13,206,889	23,013,450	24,330,362
應付債券	22,479,374	22,480,074	12,481,249	12,490,595
長期應付款	5,500,000	5,664,067	6,602,950	6,916,407
合計	40,554,874	41,351,030	42,097,649	43,737,364

長期借款以及不存在活躍市場的應付債券，以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供幾乎相同現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值，屬於第三層級。

十五 資本管理

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

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

與同行業內其他公司一樣，本集團利用資產負債比率監控其資本。該比率按照總負債除以總資產計算。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率列示如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日 (經重述)
總負債	91,645,999	81,814,364
總資產	119,210,734	107,471,949
資產負債比率	77%	76%

十六 公司財務報表附註

(1) 貨幣資金

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
庫存現金	5	4
銀行存款	7,106,094	6,949,824
合計	7,106,099	6,949,828

於二零一六年十二月三十一日，本公司銀行存款中包括人民幣500,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)的借款質押保證金，本公司將其分類至受限資金。

(2) 應收賬款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
應收賬款	1,910	160
減：壞賬準備	-	-
淨額	1,910	160

(a) 應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
一年以內	1,750	-
一到二年	-	-
二到三年	-	-
三年以上	160	160
合計	1,910	160

於二零一六年十二月三十一日，應收賬款人民幣160,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣160,000元)已逾期但未減值。基於對客戶財務狀況及過往信用記錄的分析，本公司認為這部分款項可以收回。這部分應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
三年以上	160	160

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(2) 應收賬款(續)

(b) 應收賬款按類別分析如下：

	二零一六年十二月三十一日				二零一五年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	佔總額		計提		佔總額		計提	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
	%		%		%		%	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備	1,910	100%	-	0%	160	100%	-	0%

(3) 其他應收款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	46,449,297	36,185,170
應收聯營公司往來款	228	-
應收合營公司往來款	59,156	49,724
投標及保證金	16,900	17,000
應收子公司股權轉讓款	-	546,229
其他	23,695	41,505
小計	46,549,276	36,839,628
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	46,525,276	36,815,628

(i) 於二零一六年十二月三十一日，本公司貸予部分子公司的款項餘額人民幣630,000,000元，年利率為4.35%，無抵押無擔保，無固定還款期限。貸予部分子公司的款項餘額人民幣495,214,000元，年利率為10%，無抵押無擔保，無固定還款期限。

於二零一五年十二月三十一日，本公司貸予部分子公司的款項餘額為為人民幣1,354,454,000元，年利率為6.60%，無抵押無擔保，無固定還款期限。

除上述款項外，其他應收子公司往來款均不計利息，無抵押和擔保，無固定還款期。

十六 公司財務報表附註(續)

(3) 其他應收款(續)

(a) 其他應收款賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
一年以內	34,756,345	25,387,149
一到二年	9,266,266	6,546,599
二到三年	1,439,126	1,030,325
三年以上	1,087,539	3,875,555
合計	46,549,276	36,839,628

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本公司無已逾期但未減值的其他應收款。

(b) 其他應收款按類別分析如下：

	二零一六年十二月三十一日				二零一五年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	佔總額 比例 %	金額	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	金額	計提比例 %
按組合計提壞賬準備								
— 關聯方組合	46,508,681	100	-	-	36,234,894	98	-	-
無類似信用風險特徵								
— 單獨計提壞賬準備	16,595	-	-	-	580,734	2	-	-
— 單項金額雖不重大 但單獨提壞賬準備	24,000	-	(24,000)	100	24,000	-	(24,000)	100
合計	46,549,276	100	(24,000)	0.1	36,839,628	100	(24,000)	0.1

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(4) 可供出售金融資產

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
以公允價值計量		
— 可供出售權益工具	—	16,444
以成本計量		
— 可供出售權益工具	70,000	70,000
減：減值準備	—	—
淨額	70,000	86,444

可供出售金融資產相關信息參見附註四(10)。

(5) 長期應收款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
金融街酒店	66,706	323,075

(6) 長期股權投資

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
子公司(a)	4,605,939	3,103,174
合營企業(b)	187,061	171,432
聯營企業(c)	203,783	197,144
小計	4,996,783	3,471,750
減：長期股權投資減值準備	—	—
淨額	4,996,783	3,471,750

本公司不存在長期股權投資變現及收益匯回的重大限制。

十六 公司財務報表附註(續)

(6) 長期股權投資(續)

(a) 子公司

	二零一五年 十二月 三十一日	本年度增減變動				二零一六年 十二月 三十一日	減值準備	本年宣告分派 的現金股利
		追加投資	減少投資	計提減值 準備	其他			
首創朝陽	734,095	-	-	-	-	734,095	-	-
融金公司	21,968	-	-	-	-	21,968	-	-
IFC	20,480	-	-	-	-	20,480	-	-
Central Plaza	39,466	-	-	-	-	39,466	-	-
陽光金都	369,970	-	-	-	-	369,970	-	-
北京新資	642,625	-	-	-	-	642,625	-	74,000
安華世紀	136,303	-	-	-	-	136,303	-	-
尚博雅	30,000	-	-	-	-	30,000	-	-
尚博地	15,300	-	(15,300)	-	-	-	-	-
江蘇首創	60,375	-	-	-	-	60,375	-	-
首創成都	150,000	-	-	-	-	150,000	-	7,500
陽光城	82,766	-	-	-	-	82,766	-	-
無錫新東	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
首創(成都)投資管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
首創(天津)置業管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	489,500
北京瑞元豐祥置業有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
天津生態城嘉銘融合城市 開發有限公司	60,000	-	-	-	-	60,000	-	18,000
瑞元豐吉	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
創新建業	50,000	-	(50,000)	-	-	-	-	-
鑫遠誠業	1,000	-	(1,000)	-	-	-	-	-
首創南京投資管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	24,500
首創國信	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
海口首創新業投資有限公司	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
首置投資	67,296	-	-	-	-	67,296	-	-
上海正恒	10,000	-	-	-	-	10,000	-	41,000
北京創源博韜建築設計顧問有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
北京新元華富投資管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	304,500
北京恒元銀星投資管理有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
北京東啟金照基礎設施投資有限公司	30,000	-	-	-	-	30,000	-	-
眾置鼎福	100,000	-	-	-	-	100,000	-	-
永元金泰	216,530	-	-	-	-	216,530	-	-
樂惠生活(北京)科技服務有限公司	5,000	-	-	-	-	5,000	-	-
聚源信誠投資	-	500,000	-	-	-	500,000	-	-
深圳投資	-	5,000	-	-	-	5,000	-	-
東環鑫融	-	1,064,065	-	-	-	1,064,065	-	-
合計	3,103,174	1,569,065	(66,300)	-	-	4,605,939	-	959,000

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(6) 長期股權投資(續)

(b) 合營企業

	本年度增減變動											
	二零一五年		按權益法					宣告發放			二零一六年	
	十二月三十一日	追加投資	減少投資	調整的淨損益	其他綜合收益調整	其他權益變動	現金股利或利潤	計提減值準備	其他	十二月三十一日	減值準備年末餘額	
北京萬築	165,546	-	-	10,359	-	-	(120,000)	-	-	55,905	-	
通華強宇	5,886	-	-	(5,886)	-	-	-	-	-	-	-	
珠海橫琴基金管理公司	-	-	-	53,776	-	-	-	-	-	53,776	-	
尚博地(i)	-	15,300	-	15,519	-	-	-	-	46,561	77,380	-	
合計	171,432	15,300	-	73,768	-	-	(120,000)	-	46,561	187,061	-	

- (i) 於二零一六年三月，本公司與匯天偉業達成一致，共同決定尚博地重大經營決策，章程變更後，尚博地成為本公司之合營公司，本公司對其長期股權投資由成本法改為權益法核算，通過權益法確認應享有的以前年度被投資單位淨損益的份額為人民幣46,561,000元。於二零一六年度，確認的本公司應享有的淨損益份額為人民幣15,519,000元。

(c) 聯營企業

	本年度增減變動											
	二零一五年		按權益法					宣告發放			二零一六年	
	十二月三十一日	追加投資	減少投資	調整的淨損益	其他綜合收益調整	其他權益變動	現金股利或利潤	計提減值準備	其他	十二月三十一日	減值準備年末餘額	
金網絡	6,904	-	-	6,338	-	-	-	-	-	13,242	-	
陽光苑	190,240	-	-	301	-	-	-	-	-	190,541	-	
金融街酒店(附註四(11))	-	-	-	(9,407)	9,407	-	-	-	-	-	-	
合計	197,144	-	-	(2,768)	9,407	-	-	-	-	203,783	-	

十六 公司財務報表附註(續)

(7) 固定資產

	房屋、建築物	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
二零一五年十二月三十一日	72,925	19,224	12,434	104,583
本年增加	-	-	705	705
購置	-	-	705	705
本年減少	-	(608)	-	(608)
處置及報廢	-	(608)	-	(608)
二零一六年十二月三十一日	72,925	18,616	13,139	104,680
累計折舊				
二零一五年十二月三十一日	(17,319)	(18,455)	(12,103)	(47,877)
本年增加	(1,742)	(239)	(754)	(2,735)
計提	(1,742)	(239)	(754)	(2,735)
本年減少	-	608	-	608
處置及報廢	-	608	-	608
二零一六年十二月三十一日	(19,061)	(18,086)	(12,857)	(50,004)
減值準備				
二零一五年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
二零一六年十二月三十一日	-	-	-	-
賬面價值				
二零一六年十二月三十一日	53,864	530	282	54,676
二零一五年十二月三十一日	55,606	769	331	56,706

於二零一六年度，固定資產計提的折舊金額人民幣2,735,000元(二零一五年度：人民幣3,372,000元)全部計入管理費用。

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(8) 應交稅費

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
應交增值稅	12,426	-
應交土地增值稅	20	20
應交營業稅	-	1,959
其他	10,102	177
合計	22,548	2,156

(9) 其他應付款

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
應付子公司款項	15,325,731	16,583,522
應付合營企業款項	105,689	830,726
其他經營往來款	984,345	71,499
合計	16,415,765	17,485,747

(10) 長期借款

	幣種	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
信用借款	人民幣	3,790,000	3,990,000
擔保借款，其中：			
— 保證	人民幣	7,200,000	8,200,000
— 質押	人民幣	500,000	-
— 保證／抵押	人民幣	-	210,000
小計		11,490,000	12,400,000
減：一年內到期的長期借款，其中：			
信用借款	人民幣	(1,080,000)	(600,000)
擔保借款，其中：			
— 保證	人民幣	(2,500,000)	(1,000,000)
— 保證／抵押	人民幣	-	(210,000)
小計		(3,580,000)	(1,810,000)
淨額		7,910,000	10,590,000

十六 公司財務報表附註(續)

(11) 其他權益工具

於二零一六年七月，興瀚資產設立專項資管計劃募集金額人民幣3,000,000,000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，且本公司並無償還投資本金或支付任何分派利息的合約義務，因此，該資管計劃符合權益工具的定義，在本集團合併層面及本公司層面確認為其他權益工具，若當宣派相關分紅時則被作為利潤分配處理。

於二零一六年十二月三十一日，扣除可預見未來不可避免的分紅後，確認其他權益工具人民幣2,895,291,000元。

(12) 資本公積

	二零一五年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月 三十一日
股本溢價	3,347,206	-	(233,765)	3,113,441

	二零一四年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一五年 十二月 三十一日
股本溢價	1,279,308	2,067,898	-	3,347,206

(13) 其他綜合收益

	權益法下在 被投資單位 不能重分類進 損益的其他 綜合收益中 享有的份額	權益法下在 被投資單位 以後將重分類 進損益的其他 綜合收益中 享有的份額	可供出售金融 資產公允價值 變動損益	其他綜合 收益合計
二零一四年十二月三十一日	-	-	5,819	5,819
二零一五年增減變動	-	-	2,268	2,268
二零一五年十二月三十一日	-	-	8,087	8,087
二零一六年增減變動	-	9,407	(8,087)	1,320
二零一六年十二月三十一日	-	9,407	-	9,407

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(14) 營業收入和營業成本

	二零一六年度	二零一五年度
主營業務收入(a)	20,168	19,849
其他業務收入(b)	1,750	25,698
合計	21,918	45,547

	二零一六年度	二零一五年度
主營業務成本(a)	-	-
其他業務成本(b)	-	1,958
合計	-	1,958

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一六年度		二零一五年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
諮詢收入	20,168	-	19,849	-

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一六年度		二零一五年度	
	其他業務收入	其他業務成本	其他業務收入	其他業務成本
投資性房地產銷售	-	-	24,000	1,958
其他	1,750	-	1,698	-
合計	1,750	-	25,698	1,958

十六 公司財務報表附註(續)

(15) 財務費用

	二零一六年度	二零一五年度
利息支出	1,580,966	992,967
其中：銀行借款	454,304	466,888
公司債券	627,477	114,555
其他負債	499,185	411,524
減：資本化利息支出	-	-
利息支出淨額	1,580,966	992,967
利息收入	(224,465)	(275,335)
匯兌損益 — 淨額	6,729	770
其他	22,511	15,441
淨額	1,385,741	733,843

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	二零一六年度		二零一五年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日在五年之內的借款	454,304	1,126,662	466,888	526,079
最後一期還款日在五年之後的借款	-	-	-	-
合計	454,304	1,126,662	466,888	526,079

(16) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本和管理費用按照性質分類，列示如下：

	二零一六年度	二零一五年度
工資、社保及福利	50,928	112,875
行政辦公費	22,892	31,808
稅金	-	1,297
折舊與攤銷	2,735	3,372
差旅招待費	5,701	9,578
中介服務費	10,935	14,286
營銷費用	232	944
核數費用	8,679	6,604
核數相關及非核數費用	2,350	1,679
投資性房地產銷售	-	1,958
其他	3,647	2,308
合計	108,099	186,709

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十六 公司財務報表附註(續)

(17) 投資收益

	二零一六年度	二零一五年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	71,000	161,922
處置子公司產生的投資收益	651,574	377,863
出售可供出售金融資產投資收益	14,452	-
可供出售金融資產股利收益	1,845	2,390
子公司股利分配	959,000	1,567,724
其他	(119)	(15,100)
合計	1,697,752	2,094,799

本公司不存在投資收益匯回的重大限制。

本公司二零一六年度產生於上市類投資和非上市類投資的投資收益分別為人民幣14,452,000元和人民幣1,683,300,000元(二零一五年度：人民幣0元和人民幣2,094,799,000元)。

(18) 所得稅費用

	二零一六年度	二零一五年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	-	-
遞延所得稅	(209,919)	(116,305)
合計	(209,919)	(116,305)

將基於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：

	二零一六年度	二零一五年度
利潤總額	223,717	1,228,914
按適用稅率計算的所得稅	55,929	307,229
按權益法享有或分擔的被投資企業的份額	(17,750)	(40,481)
非應納稅收入	(239,750)	(382,219)
可在稅前列支的權益工具分紅	(8,894)	-
不得扣除的成本、費用和損失	546	411
其他	-	(1,245)
所得稅費用	(209,919)	(116,305)

十六 公司財務報表附註(續)

(19) 現金流量表補充資料

將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一六年度	二零一五年度
淨利潤	433,636	1,345,219
加：固定資產折舊	2,735	3,372
處置固定資產、無形資產和其他長期資產	(118)	(22,042)
財務費用	1,469,436	800,637
投資收益(附註十六(17))	(1,697,752)	(2,094,799)
遞延所得稅資產的增加	(209,918)	(116,305)
存貨的增加	—	(57)
經營性應付項目的減少	(2,104,463)	(2,620,839)
經營性應收項目的增加	(8,208,853)	(9,586,175)
經營活動產生的現金流量淨額	(10,315,297)	(12,290,989)

(a) 現金及現金等價物淨變動情況

	二零一六年度	二零一五年度
現金的年末餘額	6,606,099	6,449,828
減：現金的年初餘額	(6,449,828)	(2,512,139)
現金及現金等價物淨增加額	156,271	3,937,689

(b) 現金及現金等價物

	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
貨幣資金	7,106,099	6,949,828
減：受到限制的存款	(500,000)	(500,000)
年末現金及現金等價物餘額	6,606,099	6,449,828

財務報表附註

二零一六年度(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

十七 淨流動資產

	二零一六年 十二月三十一日 合併	二零一五年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一六年 十二月三十一日 公司	二零一五年 十二月三十一日 公司
流動資產	94,339,565	85,071,569	53,734,150	43,863,408
減：流動負債	(47,802,295)	(35,609,523)	(24,778,581)	(20,787,722)
淨流動資產	46,537,270	49,462,046	28,955,569	23,075,686

十八 總資產減流動負債

	二零一六年 十二月三十一日 合併	二零一五年 十二月三十一日 合併 (經重述)	二零一六年 十二月三十一日 公司	二零一五年 十二月三十一日 公司
資產總計	119,210,734	107,471,949	59,293,233	47,959,687
減：流動負債	(47,802,295)	(35,609,523)	(24,778,581)	(20,787,722)
總資產減流動負債	71,408,439	71,862,426	34,514,652	27,171,965



www.bjcapitalland.com