

2013年報

INNOVATION
SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY

 地產拓新二十年
香港上市十周年
INNOVATION · SYNERGY



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

股份代號：2868



目錄

2	公司資料	72	企業管治報告
3	上市資料	86	監事會報告
4	財務資料摘要	87	審計報告
5	物業組合一覽	88	合併及公司資產負債表
14	年度大事紀要	90	合併及公司利潤表
16	年度主要獎項一覽	91	合併及公司現金流量表
18	董事長報告	93	合併股東權益變動表
24	管理層討論和分析	94	公司股東權益變動表
58	董事、監事及高級管理人員簡介	95	財務報表附註
63	董事會報告		

公司資料

董事

執行董事

劉曉光先生 (董事長)
唐軍先生 (總裁)
張巨興先生

非執行董事

王灝先生
沈建平先生
張勝利先生

獨立非執行董事

李兆杰先生
吳育強先生
王洪先生

審計委員會

吳育強先生 (主席)
李兆杰先生
王洪先生

薪酬委員會

李兆杰先生 (主席)
王灝先生
吳育強先生

提名委員會

劉曉光先生 (主席)
李兆杰先生
吳育強先生

戰略委員會

劉曉光先生 (主席)
唐軍先生
王洪先生

監事

劉永政先生
范書斌先生
蔣和斌先生

董事會秘書

胡衛民先生

公司秘書

李聲揚先生

授權代表

唐軍先生
李聲揚先生

註冊辦事處

中國北京市
懷柔區
迎賓中路1號
501室

北京總部

中國北京市
西城區
廣寧伯街2號金澤大廈17層

香港辦事處

香港中環干諾道中一號友邦金融中心2906-08室

網址

<http://www.bjcapitaland.com>

核數師

普華永道中天會計師事務所
(特殊普通合伙)

主要往來銀行

國家開發銀行
中國建設銀行
交通銀行
中國農業銀行
招商銀行
中國工商銀行
中國銀行

上市資料

H股股份代號

香港聯合交易所	2868
路透社	2868.HK
彭博	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

	二零一三年			二零一二年		
	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	3.81	2.80	260,124,851	2.46	1.42	413,758,870
第二季	3.54	2.70	281,246,634	2.46	1.71	221,154,508
第三季	3.09	2.68	138,576,215	2.57	1.90	152,380,670
第四季	2.85	2.55	103,237,824	3.28	2.15	225,604,311

於二零零九年十二月三十一日之收市價：港幣3.50元。
於二零一零年十二月三十一日之收市價：港幣2.60元。
於二零一一年十二月三十日之收市價：港幣1.53元。
於二零一二年十二月三十一日之收市價：港幣3.22元。
於二零一三年十二月三十一日之收市價：港幣2.64元。

財務資料摘要

五年財務概要^{註1}

(人民幣千元，除非另作說明)

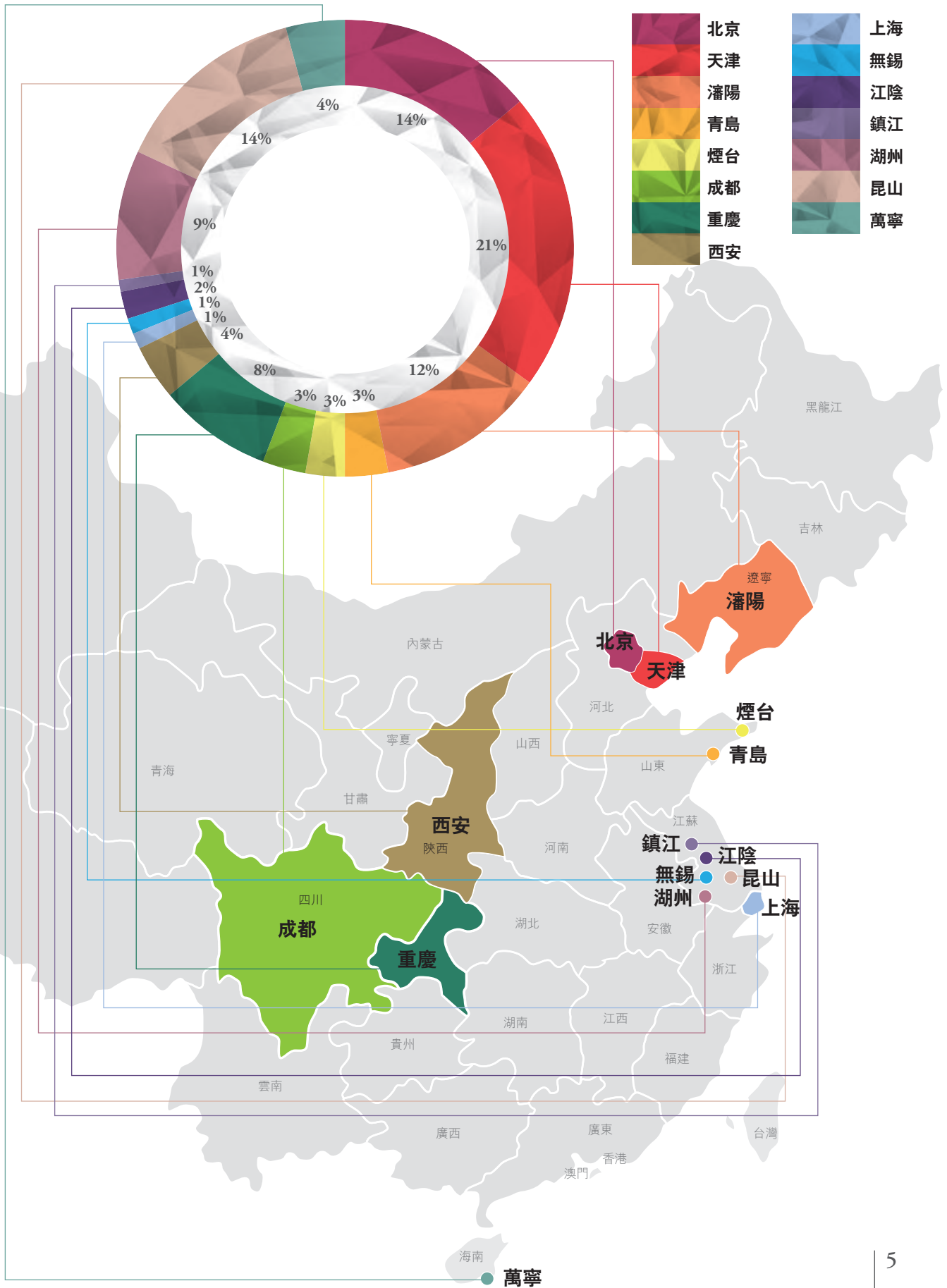
截至十二月三十一日止年度	二零一三年 ^{註2}	二零一二年 ^{註2}	二零一一年 ^{註2} (經重述)	二零一零年 ^{註2}	二零零九年 ^{註3}
營業收入	11,320,840	9,134,054	7,523,321	6,493,795	5,393,150
利潤總額	2,624,192	1,898,986	1,679,407	1,436,156	1,510,295
所得稅費用	(710,469)	(565,323)	(455,852)	(375,231)	(622,005)
淨利潤	1,913,723	1,333,663	1,223,555	1,060,925	888,290
淨利潤：					
歸屬於母公司股東的淨利潤	1,522,006	1,110,925	998,578	918,155	538,435
少數股東損益	391,717	222,738	224,977	142,770	349,855
	1,913,723	1,333,663	1,223,555	1,060,925	888,290
於十二月三十一日	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
總資產	56,190,688	47,536,488	37,794,202	30,513,787	22,421,735
總負債	39,962,204	37,533,477	29,482,884	22,883,841	15,744,990
淨資產	16,228,484	10,003,011	8,311,318	7,629,946	6,676,745

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： 呈報的數據以香港財務報告準則編制。

物業組合一覽



物業組合 一覽





物業組合一覽

酒店物業

序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約	概約	概約	完成時間 (年)
					地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上面積 (平方米)	
1	中環假日酒店	北京市西城區	酒店	100%	7,177	50,712	50,712	已竣工
2	金融街洲際酒店	北京市西城區	酒店	34%	10,658	58,161	42,900	已竣工

投資物業

序號	項目名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約	概約	概約	完成時間 (年)				
					地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	地上面積 (平方米)					
3	北京奧特萊斯	北京市房山區	商業	100%	95,652	170,651	130,751					
									一期	108,036	68,136	已竣工
									二期	62,615	62,615	2015
4	湖州奧特萊斯	江蘇省湖州市 太湖旅遊度假區	商業	100%	302,713	185,146	175,400					
										97,542	97,542	已竣工
										87,604	77,858	2015
5	海南奧特萊斯	海南省萬寧市禮紀鎮	商業	55%	199,807	103,180	100,879	已竣工				
6	昆山奧特萊斯	江蘇昆山市東部新城	商業	100%	93,562	101,300	101,300					
7	西安奧特萊斯	陝西省西安市 經濟技術開發區	商業	40%	27,343	50,000	50,000					
										50,000	50,000	2015
8	北京陽光大廈	北京市西城區	商業/寫字樓	35%	8,840	52,095	34,163	已竣工				

物業組合一覽

發展物業

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	概約 尚未銷售 總建築面積 (平方米)	概約 尚未銷售 地上面積 (平方米)	完成時間 (年)
9	北京玉淵潭項目	緣溪堂	北京市海淀區	住宅	100%	17,900	8,821	8,539	已竣工
10	北京呼家樓項目	禧瑞都	北京市朝陽區	公寓/商業	100%	86,300	32,492	23,175	已竣工
11	北京黃辛莊項目	伊林郡	北京市房山區	住宅	95%	175,489	249,720	244,894	2015
							109,711	104,885	2016
							140,009	140,009	2016
12	北京密雲雲鳳山莊 項目	瀾苗山	北京市密雲區	住宅	100%	393,664	165,133	153,676	
							30,835	30,835	已竣工
							43,405	31,948	2014
							90,893	90,893	-
13	北京長陽鎮項目	芭蕾雨	北京市房山區	住宅	100%	137,684	15,867	6,177	
							10,432	742	已竣工
							5,435	5,435	2015
14	北京長陽4號地項目	新悅都	北京市房山區	住宅	16.4%	90,389	69,087	66,656	
							3,134	703	2014
							65,953	65,953	2015
15	麗澤金融商務區項目		北京市豐台區	寫字樓/ 商業/公寓		45,211	449,293	384,648	
		F02			68.5%		179,518	152,268	2017
		F03			100%		184,025	162,380	2017
		F05			100%		85,750	70,000	2017
16	大興孫村項目		北京市大興區	住宅	100%	99,000	129,338	110,721	2016
17	天津伴山項目	天津首創國際城	天津市塘沽區	住宅/商業	55%	233,336	29,591	6,957	已竣工
18	天津華明項目	溪緹郡	天津市東麗區	住宅/商業	40%	271,800	100,488	100,488	
							29,688	29,688	2014
							70,800	70,800	2016

物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	概約 尚未銷售 總建築面積 (平方米)	概約 尚未銷售 地上面積 (平方米)	完成時間 (年)
19	天津西青項目	福特納灣	天津市西青區	住宅／寫字樓	40%	151,600	28,845	28,845	已竣工
20	天津雙港121項目	福緹山	天津市津南區	住宅／商業	55%	255,000	112,301	112,301	2015
21	天津雙港122項目	天津A-Z Town	天津市津南區	住宅	55%	183,500	68,817	45,983	
							33,132	10,298	已竣工
							35,685	35,685	2014
22	天津武清項目	國際半島	天津市武清區	住宅／商業／ 寫字樓／酒店	100%	791,793	703,733	692,897	
							38,952	38,952	已竣工
							29,713	29,713	2014
							100,572	100,572	2015
							378,950	378,950	2016
							155,546	144,710	-
23	天津紅樹灣項目	紅樹灣	天津市濱海新區	住宅	100%	53,845	23,644	23,644	已竣工
24	天津生態城項目	康橋郡	天津市濱海新區	住宅	100%	117,229	157,285	105,880	
							95,241	60,463	2015
							62,044	45,417	2016
25	天津洪泥河項目	光和城	天津市津南區	住宅／商業	16.4%	257,091	587,762	477,762	
							76,141	76,141	2015
							511,621	401,621	2016
26	天津梨雙路項目		天津市津南區	住宅	100%	108,343	242,080	198,370	
							179,100	152,370	2016
							62,980	46,000	-
27	瀋陽瀋營路項目	瀋陽首創國際城	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／商業	30%	145,800	112,370	69,763	2014
28	瀋陽銀河灣項目	棋盤山1號	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅／商業	50%	471,400	471,063	427,342	
							12,439	12,439	已竣工
							79,844	79,844	2015
							378,780	335,059	-

物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	概約 尚未銷售 總建築面積 (平方米)	概約 尚未銷售 地上面積 (平方米)	完成時間 (年)
29	瀋陽瀋中大街項目	光和城	瀋陽市渾南新城	住宅／商業／ 寫字樓	100%	194,248	637,004	547,732	
							115,337	94,093	2015
							96,922	85,000	2016
						424,745	368,639	-	
30	成都勝利村項目	成都首創國際城	四川省成都市成華區	住宅／寫字樓	100%	78,200	31,263	15,694	已竣工
31	成都北泉路項目	東公元	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業／ 寫字樓	55%	75,000	70,129	6,699	已竣工
32	成都川師大項目	萬卷山	四川省成都市龍泉驛區	住宅／商業／ 寫字樓	55%	106,800	181,543	78,952	
							25,781	0	已竣工
							155,762	78,952	2014
33	西安鳳城路項目	西安首創國際城	陝西省西安市經濟 技術開發區	住宅／商業／ 寫字樓／ 酒店公寓	40%	328,057	356,345	205,283	
							24,380	4,500	已竣工
							133,993	35,721	2014
						197,972	165,062	2015	
34	重慶鴻恩寺項目	鴻恩國際生活區	重慶市江北區	住宅／商業	50%	229,300	376,663	242,603	
							76,725	19,496	已竣工
							166,742	114,695	2014
						133,196	108,412	2015	
35	重慶西永項目	光和城	重慶市沙坪壩區	住宅／商業	28.24%	146,391	401,712	299,567	
							170,843	111,903	2015
							230,869	187,664	2016
36	上海松江項目		上海市松江區	住宅／商業	100%	65,239	149,102	124,597	2015
37	無錫東亭鎮項目	首創雋府	江蘇省無錫市錫山區	住宅／商業	100%	163,000	35,865	22,972	已竣工
38	無錫機場路項目	首創悅府	江蘇省無錫市新區	住宅／商業	100%	96,600	55,907	36,680	已竣工

物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	概約 尚未銷售 總建築面積 (平方米)	概約 尚未銷售 地上面積 (平方米)	完成時間 (年)
39	浙江湖州太湖項目	湖州奧特萊斯綜合體	江蘇省湖州市 太湖旅遊度假區	住宅／商業／ 酒店	100%	580,973	648,554	598,466	
							260,404	245,204	2014
							98,178	91,213	2014
							235,879	211,904	2015
						54,093	50,145	-	
40	湖州仁皇山	首創悅府	江蘇省湖州市仁皇山區	住宅	55%	53,864	49,293	40,045	2014
41	鎮江國家大學 科技園項目	首創悅府	江蘇省鎮江市 技術開發區	住宅／商業	100%	114,493	135,153	135,153	
							24,403	24,403	已竣工
							110,750	110,750	2015
42	江蘇江陰敵悅項目	首創瑞府	江蘇省江陰市敵山灣	住宅／商業	100%	78,258	166,419	147,834	
							44,101	35,141	已竣工
							122,318	112,693	2016
43	昆山錦溪項目	島尚·東方秘境	江蘇省昆山市錦溪鎮	住宅／商業／ 酒店／辦公	51%	550,037	357,172	357,172	
							57,808	57,808	2014
							54,574	54,574	2016
							244,790	244,790	-
44	昆山奧特萊斯項目	昆山奧特萊斯綜合體	江蘇昆山市東部新城	住宅／商業	100%	354,383	921,642	740,314	
							226,537	180,634	2015
							387,057	299,810	2016
							308,048	259,870	-
45	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／商業／ 酒店公寓	55%	486,601	268,883	268,883	
							11,519	11,519	已竣工
							46,174	46,174	2014
							73,200	73,200	2016
							137,990	137,990	-

物業組合一覽

序號	項目名稱	推廣名稱	地理位置	物業類型	應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	概約 尚未銷售 總建築面積 (平方米)	概約 尚未銷售 地上面積 (平方米)	完成時間 (年)
46	青島公園1號項目	公園1號	山東省青島市城陽區	住宅	100%	81,016	32,876	24,514	
							7,769	3,348	已竣工
							1,978	1,978	2015
47	青島千千樹	陽光香蜜湖	山東省青島市李滄區	住宅/商業	100%	96,695	36,847	36,847	
							3,529	3,529	已竣工
							33,318	33,318	2015
48	青島楊埠寨項目		山東省青島市城陽區	住宅	100%	41,450	57,227	57,227	2015
49	煙台陽光首院項目	陽光首院	山東省煙台市福山區	住宅	100%	195,609	310,816	310,816	
							8,553	8,553	已竣工
							18,275	18,275	2014
							122,320	122,320	2015
50	青島城陽項目	空港國際中心	山東省青島市	寫字樓/商業	100%	92,455	136,954	136,954	
							31,368	31,368	已竣工
							105,586	105,586	2014
合計							9,946,344	8,409,827	

註：

1. 表列資料截至二零一三年十二月三十一日。
2. 所有項目的概約地盤面積依據最新取得土地使用權證或土地出讓合同。
3. 已落成物業的概約總建築面積依據竣工實測面積。
4. 開發物業的概約尚未銷售總建築面積為未簽約的總建築面積，即依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。
5. 開發物業的概約尚未銷售地上面積為未簽約的地上可銷售面積，即依據最新取得規劃文件或公司最新規劃。

年度大事紀要

公司成功摘得北京市豐台區麗澤商務區三宗地塊，項目處於北京西二環麗澤金融商務核心區，將打造成包含寫字樓、商業、酒店、公寓等業態的地鐵上蓋高端城市綜合體。

北京首創奧特萊斯盛大開業，當天客流量達10萬人次，營業額近人民幣800萬元。該項目為公司住宅+奧特萊斯綜合體業務線的成功典範，進一步強化公司在奧特萊斯招商和運營方面的競爭優勢。同月，借助北京首創奧特萊斯的成功開業和區域增值，北京新悅都項目二期住宅開盤實現熱銷，全年銷售額近人民幣13億元。

1月
2013

3月

5月

8月

公司成功捕獲市場窗口，發行4億美元高級永續證券，為首家H股地產公司發行的境外美元永續證券。

公司在香港灣仔君悅酒店舉辦上市十周年紀念酒會，以答謝社會各界的鼎力支持。公司投資者、合作夥伴、各大金融機構及公司管理層等百餘名嘉賓出席。

年度大事紀要

公司於天津、重慶、瀋陽三個城市同期推出新產品類型—光和城，獲得良好的銷售業績和品牌聲譽，年內共實現銷售金額近人民幣8億元。

天津武清土地一級開發4-6地塊成功實現掛牌對外出讓，成交價人民幣5億元，溢價134%。獲取土地一級開發收益的同時，公司在該區域的武清國際半島二級開發項目也大幅受益，3平方公里的區域聯動開發進入良性發展。

成功摘得上海松江區方松街道地塊，該項目為公司在上海獲取的首幅地塊，標誌公司長三角區域拓展取得重大突破。

公司順應政策導向，首次進入保障性住房開發領域，成功摘得北京大興區孫村地塊，項目包含自住型商品房和限價房。

湖州首創奧特萊斯試營業，當日客流量達4萬人次，首創奧特萊斯產品線成功亮相長三角區域。

9月

10月

11月

12月

國際鐵人三項賽於北京舉行，公司作為首席合作夥伴和贊助商為賽事提供全方位支援，比賽取得了圓滿成功，首創置業企業隊獲得企業挑戰賽冠軍。

公司與中國人壽合作，發起設立「中國人壽—首創置業債權投資計劃」，實現融資人民幣20億元；中國人壽是國內資本市場上最大的機構投資者之一，是貨幣市場的重要參與者，此次合作成功開啟了公司引入保險資金先河。

首創置業完成收購香港聯交所主板上市公司鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329），為公司新增海外紅籌上市平台。

年度主要獎項一覽

評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
2013年1月	最具影響力品牌	中國地產新視角高峰論壇、搜狐焦點網
2013年1月	2013影響力房企	2013第十三屆中國房地產發展年會
2013年6月	二零一三年中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10	中國房地產TOP10研究組
2013年6月	二零一三年度第十屆中國藍籌地產獲獎企業	經濟觀察報



年度主要獎項一覽

評選時間	所獲獎項	評選主辦單位
2013年7月	中國地產金磚獎— 首創置業輝煌成就大獎	中國地產金磚獎評選委員會、博鰲21世紀 房地產論壇、21世紀經濟報導
2013年9月	2013中國房地產公司品牌價值TOP10	國務院發展研究中心企業研究所、 清華大學房地產研究所、中國指數研究院
2013年12月	2013中國房地產年度紅榜最具創新 增長潛力的品牌房企	中國互聯網新聞中心·地產中國網



董事長 報告





董事長報告



集團將堅持「綜合營運、差異競爭」的核心發展戰略，以新的五年戰略規劃目標為引領，進一步聚焦傳統優勢區域和核心業務。

各位股東：

本人謹代表首創置業股份有限公司（「首創置業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會「董事會」，欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止之年度業績。

二零一三年，世界經濟呈現緩慢復甦態勢，金融危機的後續效應依然存在。美國經濟持續復甦，美聯儲日前邁出結束第三輪量化寬鬆行動的第一步；歐元區觸底反彈，出現復甦曙光，有望走出負增長泥潭；新興市場和發展中國家保持較快增長，整體增速有所放緩但仍遠高於發達國家。

回顧期內，中國經濟仍然保持平穩發展態勢，各項經濟指標持續向好，進一步減弱下行預期。十八屆三中全會奠定「全面深化改革」的發展基調，一系列可行舉措有望隨之展開，進一步釋放促進社會全面發展的積極信號；十八屆三中全會報告中有關房地產業政策轉向行業更深層次的問題，如農村土地流轉改革、推進城鎮化進程、房地產稅立法與改革，著手建立有助行業健康發展的長效機制。

年內，房地產行業保持較高發展速度。一二線城市旺盛需求推動土地市場和住宅市場成交量、成交價格增長；而中小城市總體增長緩慢，市場持續區域分化格局。領先房企順應市場與政策需求，靈活調整經營策略，以剛需快週轉住宅作為主力產品，經營業績保持較快增長，成為推動行業平穩健康發展的強大動力，並促使行

董事長報告

業集中度進一步提高。房地產企業應提升綜合營運能力，抓住新型城镇化進程中的機遇，在行業競爭加劇、集中度快速提高的市場中保持核心競爭力。

二零一三年是集團「綜合營運、差異競爭」戰略升級和聚焦的關鍵年份，集團聯手麥肯錫，對公司的業務和管理進行全方位的梳理，制定出未來五年戰略規劃目標，並確定各戰略方向的主要措施，於年內全面貫徹實施；集團明確以住宅開發、住宅+奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體作為集團未來發展的三大核心業務線，並對各業務線進行規劃和模式封裝，形成各業務線清晰的閉環戰略；公司管控模式和激勵機制方面，以市場化為先導，進一步推進管理變革，引入項目團隊跟投、項目方案與團隊招標、管理人才公開競聘等創新機制，最大程度增強業務運營的靈活度和機制活力，促進經營業績快速提升。

二零一三年，集團以新的戰略規劃目標為引領，推行「聚焦核心區域、核心業務」的土地儲備策略，於北京、天津、上海、重慶獲取多塊優質土地。其中北京、天津新增土儲投資佔比77%，進一步鞏固在京津大本營的資源儲備；於年內成功進入上海市場，長三角區域核心城市佈局取得突破。業務線方面，著力打造住宅開發、住宅+奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體三條核心業務線，並以土地一級開發業務為創新和補充。住宅開發業務，年內新取得瀋陽、天津、重慶的光和城項目、天津康橋郡項目，均於當年實現開盤銷售；住宅+奧特萊斯綜合體業務積極拓展國內外一線知名品牌，已積累或達成戰略合作的品牌近300家；城市核心綜合體方面，年初成功取得北京麗澤金融商務區項目，未來將打造為大型地鐵上蓋高端城市綜合體；土地一級開發業務，天津武清土地開發區域成熟度進一步提升，同時增厚集團一、二級開發收益，項目進入良性循環。



董事長報告

二零一三年，集團順應政策及市場需求變化，適時完善和優化產品結構，持續加大對剛需快週轉類型產品的投資與開發，新推產品北京伊林郡、天津國際半島、重慶光和城均取得良好銷售表現；另一方面，結合國家新型城鎮化發展戰略和消費升級需求，著力打造「住宅+奧特萊斯綜合體」業務模式，北京和湖州首創奧特萊斯商業於年內順利開業運營，北京首創新悅都、北京首創芭蕾雨、昆山首創悅都等奧特萊斯住宅項目年內實現人民幣34億元的銷售業績。受益於優勢區域和優勢產品的聚焦，集團年內業績創歷史新高。截至二零一三年十二月三十一日，本集團簽約銷售面積約192萬平方米，簽約銷售金額人民幣196億元，同比增長48%，簽約銷售均價每平方米約人民幣10,200元，同比上升33%。實現營業收入為人民幣11,320,840,000元，較去年同期增長24%，歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,522,006,000元，同期增長37%。董事會建議派發截止至二零一三年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.22元（稅前）。

業務的聚焦和轉型離不開金融資源，尤其是大規模、長期限資金的支持。二零一三年，集團創新融資模式，積極建立穩定、低成本的融資平台，境外成功發行4億美元永續證券，資產負債結構顯著改善。境內引入中國人壽保險資金，進一步豐富集團資金來源。二零一三年十二月份，成功收購香港主板上市公司鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329），並將努力打造為業務快速發展的紅籌上市平台。



董事長報告

展望二零一四年，集團將堅持「綜合營運、差異競爭」的核心發展戰略，以新的五年戰略規劃目標為引領，進一步聚焦傳統優勢區域和核心業務。在區域佈局上，以北京、天津、上海、成都、重慶及其周邊為核心實現重點發展；在業務發展模式上，住宅開發繼續堅持以剛需快週轉產品類型為主，促進銷售規模持續突破；住宅產業綜合體以北京首創奧特萊斯的成功為契機，在全國一、二線重點城市穩步推廣；城市核心綜合體將以北京麗澤商務區項目為基礎打開新的業績增長點，並充分利用境內外兩個資本市場，打造全方位、多層次的融資平台。

二零一三年我們共慶首創置業香港上市十周年，二零一四年首創置業即將踏上新的征程。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、支援和幫助，表示誠摯的感謝。面對嶄新十年，首創置業將繼續開拓進取，加快轉型，持續提升自身獨特競爭優勢，為發展成為中國最具價值地產綜合營運商而不懈努力。

劉曉光
董事長

香港，二零一四年二月九日



管理層 討論和分析





管理層討論和分析



全國房地產市場概述

二零一三年，中國經濟進入「轉型期」，宏觀經濟的降速帶來經濟下行的壓力。全年，中國國內生產總值同比增長7.7%，整體仍處於平穩可控的發展軌道。年末召開十八屆三中全會，對中國的改革深化做出了全面戰略部署，明確市場在資源配置中的決定性作用，釋放出繼續保持社會經濟健康穩定發展的積極信號；中國經濟進一步由粗放式向集約化、專業化方向發展，市場經濟的發展進入嶄新階段，整體看來，未來中國經濟依然向好。

年內，房地產市場仍然保持較快的增長速度。投資方面，全國房地產開發投資人民幣86,013億元，同比增長19.8%。其中，住宅投資人民幣58,951億元，增長19.4%，佔房地產開發投資的比重為68.5%。且無論東部、中部還是西部地區，同比增長幅度均超過18%。房地產開發企業房屋施工面積665,572萬平方米，同比增長16.1%，其中，住宅施工面積486,347萬平方米，增長11.6%。

銷售方面，商品房銷售面積130,551萬平方米，同比增長17.3%。其中，住宅銷售面積增長17.5%，辦公樓銷售面積增長27.9%，商業營業用房銷售面積增長9.1%。商品房銷售額人民幣81,428億元，增長26.3%，其中，住宅銷售額增長26.6%，辦公樓銷售額增長35.1%，商業營業用房銷售額增長18.3%。

管理層討論和分析

經過一輪房地產市場調控的洗禮，市場份額繼續向綜合實力雄厚、品牌特色顯著的房企集中。二零一三年，百億房企軍團增加18家至71家，在市場回暖、剛需和首改需求持續釋放的背景下，領先房企通過完善產品線對剛需、首改的市場需求進行全面覆蓋，全力拉動了銷售業績的上揚。行業內區域發展不平衡貫穿全年，一線城市及重點二線城市受益於旺盛的需求，成交價格和成交量快速增長；三四線城市開始顯現出需求有限的局面，總體增長緩慢。

房地產市場調控仍未見實質放鬆，年內房價上升較快的地方先後出台了一系列調控政策，短期內對市場產生了一定影響。但旺盛需求和有限供給的矛盾仍維持對市場強有力的支撐，市場影響有限。預計二零一四年行業仍會面臨調控政策的壓力。央行實施穩中偏緊的貨幣政策，流動性處於較為緊張的局面，二零一四年預期貨幣政策仍將保持穩健。

十八屆三中全會前後政府提出一系列改革舉措，與行業聯繫緊密的涵蓋土地制度、房產稅、新型城鎮化、城市群發展、戶籍改革等多個方面。重心在於推進以人為核心的城鎮化，推動大中小城市和小城鎮協調發展、產業和城鎮融合發展。未來部分三四線城市有望縮小與一二線城市的差距，將湧現更多的潛力市場；另一方面也對房企的專業化、精細化運營提出了更高的要求，行業面臨轉型的良機。

中國龐大人口基數帶來的龐大住房需求仍將是行業保持穩定發展的基礎與關鍵，而宏觀經濟的穩步增長、健康發展將繼續帶來需求的持續釋放，將為優勢房企迅速擴大市場份額帶來良機。公司將繼續堅持綜合運營、價值運營的發展策略，聚焦核心區域、核心業務，積極應對行業面臨的諸多挑戰和發展良機，在實現規模突破的基礎上不斷增強公司的核心競爭力。

(資料來源：國家統計局)



管理層討論和分析

環渤海區域房地產市場概述

環渤海經濟圈包括以北京為中心的京津冀都市圈，再組合遼東半島和山東半島為兩翼的環渤海經濟區域，含北京、天津兩大直轄市，為中國經濟最為發達的區域之一。作為環渤海經濟圈的雙核，北京、天津擁有著巨大的資源優勢，持續保持著對全國人口的強大吸引力，由此形成對該區域房地產市場的強大需求。在經歷二零一一、二零一二年的短暫低谷之後，二零一二年年底開始重新回歸快速發展的軌道。以北京為代表，明顯的供需失衡使得房價持續創造新高，十二月份成交均價同比上漲26.7%；全年土地成交總金額同比上漲177%，創歷史新高。區域調控政策短期內對市場產生影響，長期來看，需求依然持續穩定釋放，行業發展前景良好。在整體表現優異的背景下，區域商業已顯現出一系列新的潛力增長點。

第一、相較住宅產品，產業與居住結合的商業地產更能得到政府各項政策的扶持，區域商業地產發展前景廣闊。受制於CBD和金融街區域有限的供給量，北京寫字樓租金水準居高不下，空置率繼續下降。持續增長的居住人口則為商業地產帶來更大的發展機遇。麗澤金融商務區項目將建成為公司城市核心綜合體業務線的標杆產品；北京首創奧特萊斯商業和住宅的相互促進將進一步降低該業務線的經營風險，加速「住宅+奧特萊斯綜合體」業務模式的複製與推廣。



管理層討論和分析

第二、北京市四環內的房價高企與土地資源的高度緊張，使得購房者與地產商目標轉向五環以外的地區，包括順義、房山、大興等區域成為新熱點，二零一三年成交量和成交價格均大幅增長。公司位於房山區的伊林郡、悅都、新悅都項目開盤即告售罄；年內公司取得在大興區孫村項目，繼續擴充新熱點地區的優勢土地儲備，並順應市場和政策的變化，通過該項目首次進入保障性住房開發領域。

第三、北京周邊地區市場繼續展現強勁的發展勢頭。嚴格的戶籍管制與限購政策的雙重作用，使得相當數量的消費需求繼續轉向北京與天津、河北交界地區購房，包括武清、燕郊、香河、固安等地。京津二高速出口的開通和國際學校的開學，極大提升武清國際半島區域成熟度。土地成交溢價超過130%，區域價值進一步提升，公司的一級、二級開發將同時大幅受益。隨著該區域城際交通線、酒店等一系列配套設施的繼續完善，區域發展空間巨大。



管理層討論和分析

長三角區域房地產市場概述

長三角區域作為中國經濟最發達，購買能力最強的區域，已經進入世界級城市群的行列。區域以上海為核心，南京，杭州，蘇州，無錫，寧波為副核心的一核五副戰略佈局初步成型。年內，長三角區域房地產市場也保持著快速發展的態勢，以上海為代表，十二月成交價同比上漲15.6%，成交量全年上升超過36%。

八月份上海自貿區的設立繼續推升房地產市場的發展，給區域帶來新的活力。一方面，商業地產受益最為直接，自貿區內及周邊以寫字樓為代表的商業地產量價齊升，由於區內面積有限，預計受益區域將持續向週邊輻射；另一方面，自貿區將繼續吸引外來人口流入，持續帶來剛性需求的釋放，高品質的集合居住、購物、娛樂、餐飲等多功能於一體的住宅新型產業綜合體項目有望取得更好的銷售表現。

上海市場的快速發展對周邊地區產生了較強的輻射作用，區域內行業一體化程度日趨加強。南京等地年內商品房成交量、成交價格快速增長；寧波直接對接上海自貿區，包括城鎮化建設在內做出六項改革新舉措。而區域交通的日趨完善進一步擴大受益區位範圍，杭甬高鐵七月通車，高鐵網已經基本成型，區域內全方位交流將更加便利。十一月，上海地鐵11號線延伸至昆山花橋鎮，全國首條跨省的城市軌道交通線開通，區域城際交通網絡建設加速。

區域內公司昆山奧特萊斯項目銷售火爆，超過100萬平方米的土地儲備為未來發展打下良好基礎。年內公司新取得上海松江新城地塊，區域核心城市土地拓展取得突破。



管理層討論和分析

中西南區域房地產市場概述

中西南區域以成都重慶雙城為核心，身居內陸，資源豐富，但起步較晚。經濟發展水準與城鎮化水準與東部地區相比差距較為明顯。二零一三年成渝地區房地產市場保持著穩定增長，成都地區銷售價格同比增長11%，重慶則同比增長8%。十二月份，《第一財經週刊》評選出15個新一線城市，成都高居第一，西安、重慶分列六七位，成渝地區仍然是行業極具潛力的市場。

二零一一年國家發改委下發成渝經濟區區域規劃，成渝地區開發建設納入國家級規劃。隨著新型城鎮化建設的穩步推進，成渝城市群逐漸成為重點關注的城市群建設區域，有望與京津環渤海、長三角等區域一併成為國家級城市群，政策扶持優勢巨大。近期成渝城市群詳細規劃報告也已經上交進入評審階段，區域建設進入加速期。

區域交通網進一步完善，一體化趨勢日趨增強。九月，樂雅高速試通車，至此成渝G93環線全線貫通，環形走廊成型，成渝兩地間城市交通網絡化建設加速。年內成渝複線即渝蓉高速通車，而成渝高鐵也預計在二零一五年通車，區域全方位交流將更加便利。完善的交通網絡將進一步促進區域房地產市場的健康穩定發展。



管理層討論和分析

業務回顧

二零一三年，本集團的營業收入為人民幣11,320,840,000元，較去年增長24%，營業利潤為人民幣2,426,553,000元，較去年增長28%。歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣1,522,006,000元，較去年增長37%，基本每股收益為人民幣0.75元，去年同期每股收益為人民幣0.55元。董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止末期股息每股人民幣0.22元（二零一二年：每股人民幣0.16元）。

年內，集團在下列經營管理領域取得突破：

1. 戰略轉型升級，明確路徑和具體舉措

- 聯手麥肯錫，對公司的業務和管理進行全方位的梳理和對標，制定首創置業未來五年戰略規劃，明確聚焦住宅開發、住宅+奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體三大核心業務線，各業務模式形成清晰的閉環戰略，包括區域定位、客戶定位、產品定位、產品線封裝方案等；進一步理順公司架構、管控模式和激勵機制以支援業務發展。
- 制定五年戰略規劃目標，確定各戰略方向的主要措施；公司將從領導決策、管控機制、資金和資源調配方面確保戰略舉措的實施落地，主要戰略舉措已於二零一三年末開展實施，計劃二零一四年全面落實並不斷完善。

2. 區域聚焦，核心業務線穩步拓展

- 土地投資聚焦北京、天津、上海、重慶等核心城市，新增項目總地上建築面積219萬平方米；二零一三年度土地總投資中北京佔比52%，天津佔比25%，京津地區合計佔比77%，京津大本營地位進一步鞏固；成功進入長三角中心城市上海，摘得上海松江新城方松街道項目。
- 三大核心業務線穩步推進，「住宅開發」業務線聚焦投資剛需快週轉項目，年內新取得天津光和城項目、重慶光和城項目、天津康橋郡等快週轉型項目平均八個月實現開盤銷售；「住宅+奧特萊斯綜合體」業務線於廈門、合肥、長沙、南京等各省份中心城市積極拓展，為二零一四年的項目儲備打下良好基礎；城市核心綜合體業務線新增北京麗澤商務區項目，項目地處北京二環核心區域，總建築面積近50萬平方米，著力打造包括寫字樓、商業、酒店、公寓多種物業類型的大型地鐵上蓋高端城市綜合體。

管理層討論和分析

- 土地一級開發作為公司的創新型補充業務，取得重大突破。天津武清一級開發實現兩幅地塊掛牌出讓，其中一塊由集團子公司摘得，另一塊實現對外掛牌出讓，溢價134%；二零一四年一月，北京順義趙全營土地一級開發亦實現兩幅地塊掛牌出讓，其中一塊由集團子公司摘得，另一塊實現對外掛牌出讓。

3. 加快週轉，銷售業績創歷史新高

- 堅持「上規模，快週轉，去庫存，調結構」的經營方針與策略，重點抓貨源供應和首次開盤去化率，全年簽約銷售額達人民幣196億元，同比增長48%；認購未換簽金額人民幣14.5億元，合計簽約金額及認購金額人民幣210億元，成功實現全年銷售目標。
- 公司加快推進非核心商業、寫字樓、車庫等存量資產的銷售，快速積蓄資金用於投資核心區域和核心業務，提高整體週轉速度與盈利水準。二零一三年共簽約銷售商業、寫字樓、配套車位人民幣28億元，其中北京國際中心商業簽約銷售額人民幣16億元。



管理層討論和分析

4. 打造品牌，奧特萊斯成功亮相

- 二零一三年五月，北京首創奧特萊斯正式開業，開業當日實現銷售額近800萬、客流約10萬人次；13個品牌創全國單店單日銷售新高，7個品牌創北京直營店單店單日歷史新高；截至二零一三年底，項目一期開業店鋪151家，開業率達90%。二零一三年十二月，湖州首創奧特萊斯一期試營業，當日客流量突破4萬人次，首創奧特萊斯品牌成功入駐長三角區域。
- 通過與國際、國內一線品牌合作，初步完成「首創奧特萊斯」品牌的塑造，並構建起成熟的品牌行銷平台。二零一三年，實現國際、國內一線品牌簽約逾300家，達成戰略合作品牌逾百家，其中獨有或旗艦品牌逾60家。
- 奧特萊斯商業和住宅的協同效應進一步體現，構建投資和收益持續增長的「住宅+奧特萊斯綜合體」業務線。受益於北京首創奧特萊斯的成功開業和昆山首創奧特萊斯品牌推廣與建設，項目所在區域商業價值大幅提升，並推動住宅銷售持續增長，北京首創新悅都、北京首創芭蕾雨、昆山首創悅都等奧特萊斯住宅項目年內實現人民幣34億元的出色銷售業績。

5. 創新融資，新增香港紅籌上市平台

- 公司成功發行4億美元高級永續證券，為首家H股地產公司發行的境外美元永續證券。二零一一年至二零一三年，公司完成境外三次不同結構證券的發行，有效提升了公司在國際資本市場上的知名度，良好的發行記錄亦為公司境外建立低成本、長期限融資平台打下堅實基礎。
- 境內成功引入中國人壽保險資金。二零一三年十一月，中國人壽與公司合作，發起設立「中國人壽—首創置業債權投資計劃」，實現融資人民幣20億元，此次合作成功開啟了公司引入保險資金的先河。
- 新增香港紅籌上市平台。二零一三年十二月，公司聯合首創華星收購香港上市公司鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）75%股權，有助於公司實現境外股本融資的突破。

管理層討論和分析

物業發展

本集團及其合營公司、聯營公司年內概約落成總建築面積約2,237,791平方米，較去年增長42%。

於二零一三年落成之發展項目

項目名稱	概約落成 建築面積 (平方米)	類別	應佔權益
天津國際半島	92,297	住宅	100%
天津福綫山	47,445	住宅	55%
天津A-Z Town	189,778	住宅	55%
天津溪堤郡	72,597	住宅	40%
天津福特納灣	34,456	住宅	40%
天津紅樹灣	60,391	住宅	100%
西安國際城	302,164	住宅／商業	40%
青島空港國際中心	94,122	商業	100%
鎮江首創悅府	142,243	住宅	100%
成都萬卷山	220,850	住宅	55%
成都東公元	254,191	住宅	55%
成都國際城	60,473	住宅	100%
無錫首創悅府	48,493	住宅	100%
重慶鴻恩國際生活區	314,853	住宅	50%
瀋陽國際城	142,251	住宅	30%
湖州奧特萊斯	42,841	商業	100%
海南奧特萊斯	118,346	住宅／商業	55%
合計	2,237,791		

管理層討論和分析

售樓業績

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
住宅部分(京津地區)	661,057	13,833	9,144,543
北京緣溪堂	3,895	64,471	251,113
北京伊林郡	52,563	17,655	927,974
北京禧瑞都	9,379	87,594	821,540
北京北環中心	1,862	31,998	59,580
北京芭蕾雨	37,964	23,321	885,350
北京新悅都	79,550	16,619	1,322,042
北京瀾茵山	57,985	11,654	675,738
天津溪堤郡	51,314	9,758	500,708
天津福緹山	45,214	16,101	727,986
天津福特納灣	31,032	10,131	314,380
天津國際半島	209,207	9,068	1,897,128
天津A-Z Town	11,857	11,025	130,719
天津紅樹灣	21,695	8,233	178,618
天津光和城	19,163	9,864	189,030
天津康橋郡	28,377	9,255	262,637
住宅部分(京津以外地區)	1,088,344	7,050	7,673,026
成都國際城	38,868	9,320	362,258
成都東公元	43,539	5,927	258,067
成都萬卷山	82,247	5,960	490,201
瀋陽國際城	54,479	7,010	381,891
瀋陽棋盤山1號	603	13,136	7,921
瀋陽光和城	12,866	5,929	76,280
無錫首創雋府	240	8,083	1,940
無錫首創悅府	24,151	8,408	203,050
江陰首創瑞府	14,639	7,722	113,049
西安國際城	131,133	6,821	894,508
重慶鴻恩國際生活區	157,563	7,432	1,171,032
重慶光和城	71,319	5,310	378,716
鎮江首創悅府	46,957	4,808	225,752
海南奧特萊斯綜合體	36,382	9,055	329,429
青島公園1號	22,250	8,223	182,956
青島陽光香蜜湖	42,066	7,702	323,980
青島楊埠寨	12,530	7,751	97,122
煙台陽光首院	66,762	6,441	430,036
青島空港國際中心	7,095	9,865	69,994
湖州首創悅府	38,358	8,111	311,105
昆山奧特萊斯綜合體	161,590	7,000	1,131,159
昆山島尚•東方秘境	22,707	10,243	232,580

管理層討論和分析

項目名稱	概約簽約 銷售面積 (平方米)	概約簽約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)	概約簽約 銷售金額 (人民幣千元)
商業寫字樓部分	93,958	26,252	2,446,542
北京國際中心	37,777	42,469	1,604,360
北京北環中心	776	10,000	7,760
北京A-Z TOWN	1,350	31,024	41,882
北京和平大道	4,575	33,725	154,293
北京新悅都	550	22,153	12,184
成都東公元	2,776	12,778	35,471
成都萬卷山	3,628	14,999	54,417
西安國際城	9,129	21,268	194,160
重慶鴻恩國際生活區	3,066	19,018	58,310
重慶光和城	11,641	10,752	125,161
青島陽光香蜜湖	454	11,577	5,256
煙台陽光首院	3,966	12,107	48,015
青島空港國際中心	14,270	8,779	125,273
車位	79,527	4,157	330,623
合計	1,922,886	10,201	19,614,734



管理層討論和分析

銷售業績

二零一三年，公司以規模突破、加快週轉作為公司經營決策的核心，一方面新增剛需類快週轉土地投資，新取得天津康橋郡、天津光和城、重慶光和城等項目平均不到八個月實現首次開盤銷售；一方面盤活存量資產，加速推進底商、住宅配套車庫和非核心區域投資物業銷售變現，快速積蓄資金用於投資核心區域和核心業務，提高整體週轉速度與盈利水準。增量土地和存量資產銷售帶動公司整體貨源結構不斷優化，全年銷售業績再創歷史新高。

年內，本集團及其合營公司、聯營公司售樓簽約面積約為192萬平方米，較去年同期增長11%，其中住宅產品簽約面積175萬平方米；實現簽約銷售金額約為人民幣196億元，較去年同期大幅增長48%，其中住宅部分簽約銷售金額約為人民幣168億元。截至二零一三年末，公司尚有認購未換簽金額人民幣14.5億元。從區域結構來看，北京、天津、成都、重慶等公司戰略佈局城市簽約銷售佔比72%，較去年同期提高12個百分點，成功捕獲一、二線城市的旺銷行情，實現集團優勢資源聚焦和區域重點發展。

二零一三年，公司整體簽約銷售均價每平方米約人民幣10,200元，同比上升33%；其中北京地區銷售均價達每平方米人民幣23,315元，同比上升43%；北京以外地區銷售均價為每平方米人民幣7,825元，同比上升19%。

二零一四年公司將繼續優化貨源結構和區域聚焦，整體可售貨源將進一步增加，尤其是二零一三年末和二零一四年初新取得的北京大興孫村住宅項目、上海松江住宅項目、北京順義趙全營住宅項目、北京平谷大興莊住宅項目均將於二零一四年開盤銷售，有助於公司穩固北京市場地位，並建立上海市場品牌和知名度。二零一四年，公司整體可售貨源預計將超過400萬平方米，力爭全年實現簽約銷售金額人民幣280億元以上。

管理層討論和分析

城市頂級豪宅系列

北京·禧瑞都 — 世界城市下的豪宅樣本



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

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

北京·緣溪堂 — 國之建築中的精神



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

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

北京·和平大道 — 三環止此世界咫尺



項目位於北京東北三環和平里核心位置，周邊包括機場北線、地鐵13、10、5號線等交通網絡，擁有3萬平方米的中心庭院、獨攬5萬平方米的東側河景帶狀公園及西側城市景觀。

項目規劃總建築面積：約26萬平方米

管理層討論和分析

A-Z Town系列

北京A-Z Town — 盡展生活可能



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

項目規劃總建築面積：約45萬平方米

天津A-Z Town — 盡展生活可能



項目位於天津大梅江區域，梨雙公路與微山南路的交匯處。項目包含悠客公寓、朗仕公館、再見百貨、公園商務、早安公園等豐富產品形態，預計未來它將成為包含主力店商業、特色商業街，以及酒店式公寓與商務辦公等形式的綜合社區，使客戶充分感受到項目所宣導的豐富、多樣的生活理念與生活方式。

項目規劃總建築面積：約24萬平方米

成都•東公元 — 40萬平米首席異域城邦



項目處於東大街延線的核心生活圈，距地鐵2號線僅10分鐘步行路程。項目周邊的環境資源得天獨厚，國家4A風景區三聖鄉、幸福梅林近在咫尺，為項目提供了一個「立體天然氧吧」。

項目規劃總建築面積：約39萬平方米

成都•萬卷山



項目位於成都城東金融中心東大街的延線，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

管理層討論和分析

城邦系列

成都·首創國際城 — 成都之門 世界之先



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

項目規劃總建築面積：約41萬平方米

瀋陽·首創國際城 — 五里河只有五里



項目位於渾南的核心位置，與五里河CBD隔河相望，經渾河橋順暢承接金廊的便捷與繁華。項目與地鐵二號線近在咫尺，自建渾南區域唯一11萬平方米中央園林，由全球第六大設計師事務所GENSLER設計，超大樓間距，充分採光，極致通風。

項目規劃總建築面積：約59萬平方米

重慶·光和城



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

項目規劃總建築面積：約49萬平方米

管理層討論和分析

城邦系列

天津·光和城



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

項目規劃總建築面積：約60萬平方米

瀋陽·光和城



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

項目規劃總建築面積：約71萬平方米

重慶·鴻恩國際生活區 一世界以您為中心



項目位於重慶主城核心江北區鴻恩寺板塊，該板塊緊鄰江北嘴CBD，位於全城最大中央森林公園—鴻恩寺公園內。項目由洲際公寓和都心花園洋房構成，內部萬國風情主題公園。

項目規劃總建築面積：約95萬平方米

管理層討論和分析

府郡系列

北京·新悅都 — 理想的居所



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

項目規劃總建築面積：約18萬平方米

無錫·首創悅府 — Art Deco建築的中國國際觀



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

項目規劃總建築面積：約23萬平方米

天津·紅樹灣



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

項目規劃總建築面積：約11萬平方米

管理層討論和分析

府郡系列

天津·溪縵郡 — 棲於城市的英倫原鄉



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

項目規劃總建築面積：約27萬平方米

天津·福縵山 — 傳承貴雅創塑非凡



項目毗鄰紅磡領世郡別墅板塊，距地鐵1號線咫尺之遙，周邊配有大型公交站、及地鐵6號線（規劃中）等，景觀上秉承英式園林自然主義、田園風格的理念，強調「硬景」與「軟景」的組合，層次豐富、色彩極具質感的綠植與建築和諧相處。

項目規劃總建築面積：約27萬平方米

天津·福特納灣 — 原生大湖的北美灣邸



項目位於天津第一迎賓大道—友誼路的延長線，項目地塊分為南、北兩塊，中間為現狀的「音樂主題廣場公園」，其中南側地塊整體環湖而建，可以享受愜意的湖邊散步的休閒生活。

項目規劃總建築面積：約16萬平方米

管理層討論和分析

府郡系列

天津·康橋郡



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

項目規劃總建築面積：約18萬平方米

湖州·首創悅府



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

項目規劃總建築面積：約14萬平方米

鎮江·悅府—生態宜居家園



項目位於鎮江新區丁卯板塊，北依南緯四路，東側為經十二路，依託鎮江悠久的歷史人文底蘊、優越的地理位置、山水如畫的自然景觀，致力於打造城市新都會CBD的高端人居典範。項目分三期開發，近3,000戶，物業形態集聯排別墅、花園洋房、高層公寓為一體。

項目規劃總建築面積：約25萬平方米

管理層討論和分析

首創奧特萊斯系列

北京·芭蕾雨 — CSD都會國際風尚樣板生活



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

項目規劃總建築面積：約34萬平方米

湖州·奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約92萬平方米

昆山·奧特萊斯綜合體



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

項目規劃總建築面積：約130萬平方米

管理層討論和分析

城郊低密度產品

北京·瀾茵山 — 北美寧靜小鎮



項目位於密雲北部溪翁莊鎮，是進入密雲水庫途徑的第一個別墅項目，擁有最多的自然山水資源，項目周邊自然環境資源非常豐富，西側臨近白河、京密飲水渠；北側臨近雲佛山和雲蒙山；密雲水庫、黑龍潭、京都第一瀑等著名風景區也近在咫尺。規劃分為獨棟、花園洋房、高層住宅三類產品。

項目規劃總建築面積：約28萬平方米

瀋陽·棋盤山1號 — 一山一水一墅一藏



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

項目規劃總建築面積：約58萬平方米

青島·陽光公園1號



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

項目規劃總建築面積：約14萬平方米

管理層討論和分析

城郊低密度產品

煙台•陽光首院



項目位於煙台市福山區，匯福街與松霞路交匯處。項目通過「城市景觀綠廊—社區中心公園—組團鄰里花園—街坊庭院綠地」的逐層遞進，營造出「城市公共空間—社區開放空間—組團半開放空間—鄰里半封閉空間」的空間序列和場所變化，提供業主豐富的生活內容和體驗。

項目規劃總建築面積：約46萬平方米

青島•陽光香蜜湖



項目地處李滄生態區核心圈—文昌閣生態居住區和十梅庵生態居區交壤地，處於婁山公園、虎山森林公園、滄口公園三大公園環抱之地，片區內有西文昌閣、翰林苑等著名風景區。地鐵M1號線與國路站路過項目，距M3號線重慶中路站僅2公里，交通便捷。項目整體規劃為西班牙風情生態社區。

項目規劃總建築面積：約13萬平方米

管理層討論和分析

城市核心綜合體、產業地產項目

北京•麗澤金融商務區項目



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

項目規劃總建築面積：約49萬平方米

天津•首創國際半島



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

項目規劃總建築面積：約200萬平方米

青島•空港國際中心



項目位於流亭機場航站樓東側50米，是首創置業的又一全新產品突破，規劃為23棟辦公樓、7棟孵化器辦公樓、3棟商業中心、1棟公寓式酒店、1棟獨立商業及底層商業裙房組成的複合式綜合體。

項目規劃總建築面積：約24萬平方米

管理層討論和分析

酒店業務

年內，集團旗下中環假日酒店不斷提升服務品質，開拓客源，經營管理繼續保持穩健態勢。截止二零一三年十二月三十一日，累計實現營業收入為約人民幣98,618,000元，與去年同期基本持平，平均入住率約76%，上升2個百分點。

土地儲備

二零一三年，商品房銷售市場迎來新一輪的快速增長，催升土地市場成交熱度持續升溫，主要城市土地成交量增加的同時，高溢價成交地塊數量明顯增多。品牌房企於年內加大土地投資力度，一二線城市投資佔比明顯提高，致使一二線城市尤其是北京和上海高總價地塊頻出。

二零一三年，公司依託與首創集團基礎設施業務協同互動，充分發揮土地以一級開發優勢，並順應保障房政策導向，多渠道擴充土地儲備，於競爭激烈的北京、上海等核心城市斬獲多宗高性價比地塊。

二零一三年一月，公司取得北京麗澤商務區地塊，地上建築面積38萬平方米。項目位於母公司首創集團開發建設的北京地鐵14號線、16號線交匯處，臨近北京西二環金融街，是公司提升北京市場的影響力、打造城市核心區地鐵上蓋高端城市綜合體的重點項目。

二零一三年十一月，公司順應保障政策導向，購得北京大興孫村地塊，地上建築面積11萬平方米。項目以自住型商品房和兩限房為主，面向剛性需求，預計可實現快速銷售，符合公司住宅開發業務快速週轉的戰略定位。

二零一三年十一月，公司成功取得上海松江地塊，地上建築面積12萬平方米。項目位於上海市松江新城區域，為上海市傳統別墅區，環境優勢明顯，且緊鄰地鐵9號線，市場潛力巨大。成功取得該項目對於公司拓展上海市場、佈局長三角城市圈的區域戰略具有重要意義。

此外，公司土地一級開發業務亦取得重大突破。二零一三年，天津武清一級開發實現兩幅地塊掛牌出讓，其中集團子公司摘得4-2地塊，新增土地儲備21萬平方米，並成功實現4-6地塊對外掛牌出讓，溢價134%；二零一四年一月，北京順義趙全營土地一級開發亦實現兩幅地塊掛牌出讓，其中集團子公司摘得3號地，新增土地儲備20萬平方米，並成功實現1號地對外掛牌出讓，溢價48%。公司獲取優質土地資源和一級開發收益的同時，招商推介和基礎設施建設穩步推進，區域價值穩步提升。

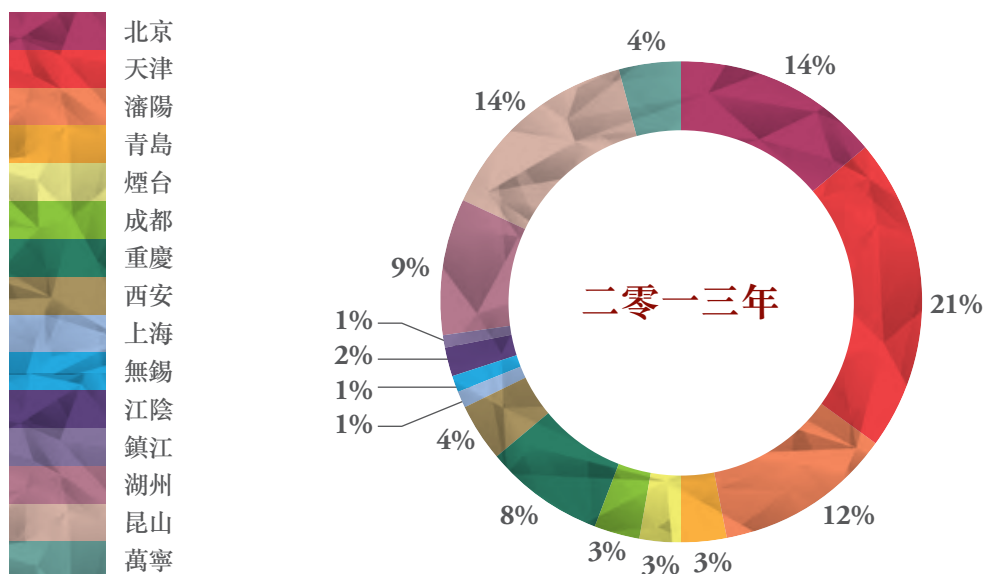
管理層討論和分析

截止二零一三年十二月三十一日，公司擁有的土地儲備總建築面積995萬平方米（權益面積785萬平方米），土地儲備地上面積841萬平方米（權益面積675萬平方米），土地儲備總建築面積中，約63%為住宅，12%為商業，8%為寫字樓，2%為酒店，15%為車庫及其他。現有的土地儲備足以滿足集團未來三至四年發展需要，規模適中。

於二零一三年新增投資項目

城市	項目名稱	土地面積 (萬平方米)	地上建築面積 (萬平方米)	首創置業 應佔權益
北京	麗澤商務區項目	4.5	38.0	
	F02	1.6	15.0	68.5%
	F03	1.9	16.0	100%
	F05	1	7.0	100%
	大興孫村項目	6.2	11.1	100%
上海	松江項目	6.5	11.8	100%
天津	光和城	25.7	51.2	16.4%
	康橋郡	11.7	13.4	100%
	梨雙路項目	10.8	19.8	100%
	武清4-2項目	18.7	20.5	100%
重慶	光和城	14.6	38.8	28.24%
萬寧	禮紀鎮項目	18.9	14.3	100%
合計		117.6	218.9	

二零一三年末公司土地儲備區域分佈



管理層討論和分析

人力資本

截至二零一三年十二月三十一日，本集團擁有規模為1,542人的專業化團隊。員工整體平均年齡32.5歲。學歷方面，大學本科及以上學歷員工佔74.2%，其中碩士及以上學歷員工佔10.2%。專業方面，具有中高級職稱員工佔24%。

二零一三年，集團深入變革管控模式，加速戰略型總部與價值中心型下屬公司建設，中高級核心管理人員參與公司戰略制定、宣貫、落地全過程，提升整體價值運營能力與管理效率；構築戰略隨動的全股東視角的績效激勵體系；面對業務規模跨越式的發展需求，集團致力於更為積極、進取的企業文化建設，鼓舞士氣、凝心聚力；同時，集團積極培育與戰略發展方向相符的團隊與人才，搭建職涯發展資訊平台，挖掘各級團隊內驅學習能力，為集團實現規模突破發展提供更為持久的管理動力。

業務模式

新型城鎮化的主流是以一二線城市為核心的城市群發展，主要依靠軌道交通及高速公路拉動；新區以衛星城輻射狀分佈，將聚集產業、商用、住宅等多種需求；老區以舊城改造為主，疊加更多商業和辦公需求；市場整體將更多導向綜合營運、差異化競爭的發展機會。

集團以「中國最具價值綜合地產營運商」為核心發展願景，聚焦住宅開發、住宅+奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體三大核心業務線，並以土地一級開發等業務為補充，通過綜合營運及各業務線的相互協同，打造核心競爭力，實現差異化競爭和規模提升。

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

住宅+奧特萊斯綜合體：以國內生產總值、居住人口、市場競爭水準和市場空間等為核心指標嚴選目標城市，在軌道交通沿線打造住宅+奧萊綜合體產品，以奧特萊斯為引擎，帶動區域成熟和住宅產品價值提升。新型城鎮化和消費需求升級趨勢為住宅+奧特萊斯綜合體業務線提供了良好的發展契機，進一步促進該業務線在目的地區域的快速複製與發展。代表項目如北京首創奧特萊斯項目、昆山首創奧特萊斯項目。

城市核心綜合體：優選北京、天津、上海、成都及重慶等城市的核心區項目，或者區域中心的地鐵上蓋項目；產品定位為城市高端商業綜合體；通過引入投資者、商業運營和管理夥伴增強公司資金能力和運營能力，形成穩定租金回報的同時分享物業增值收益。代表項目如北京麗澤金融商務區項目。

管理層討論和分析

土地一級開發：定位為住宅開發的補充型業務，區域位於住宅開發的聚焦區域，以分享區域土地增值收益，低成本儲備優質土地資源。代表項目如天津武清一級開發項目、北京順義趙全營一級開發項目。

策略與展望

展望未來，政府調控政策短期內不會實質放鬆，首置、首改等剛性購房需求仍是市場主流，同時將加大配建保障房、自住型商品房供應比例，緩解房價過快上漲的壓力。從長期來看，十八屆三中全會明確市場的決定性作用，有關農村土地流轉、城鎮化進程、房地產稅的政策基調有助於建立行業長期健康穩定發展的長效機制，行政限制措施將會逐漸退場。房地產企業應提升綜合營運能力，抓住新型城鎮化進程中的機遇，在行業競爭加劇、集中度快速提高的市場中保持核心競爭力。

二零一四年，公司將全面推進新五年戰略規劃舉措的落地實施：

- 堅持「上規模，快週轉，去庫存，調結構」的經營方針與策略，繼續加大首置首改等剛需產品比例，加快底商、配套車位、非核心區域投資物業的銷售回現；新投資項目優化項目週期，力爭當年拿地當年銷售，全力確保全年人民幣280億元銷售目標的實現；
- 住宅業務線聚焦北京、上海、天津、成都、重慶及其周邊城市，通過預申請、土地一級開發業務、母公司基礎設施業務獲取快週轉項目；住宅+奧特萊斯綜合體業務線在所選目標城市積極拓展，樹立業內領先的「首創奧特萊斯」品牌，以奧特萊斯為引擎，帶動區域成熟和住宅產品價值提升；城市核心綜合體業務線以麗澤金融商務區項目為契機，積極引入國際領先合作夥伴和財務投資者，穩步提升公司在核心城市高端商業綜合體開發建設及運營方面的能力；
- 提升研發、採購、建設、行銷、服務全鏈條的專業能力；根據客戶定位，完善住宅產品的標準化；建立戰略性集中採購體系，試點後全面鋪開；深入挖掘品牌內涵，建立自有的專業地產行銷團隊；完善公司「360」服務標準，提升住宅產品差異化服務；
- 創新獎勵與約束並重的人才激勵機制，以團隊跟投的方式繫結項目與股東、投資者、管理團隊的收益，充分調動各方積極性，促進項目快速週轉，提升收益水準；
- 充分利用境內、境外兩個融資平台，實現股權融資和債權融資雙輪驅動，為公司業務發展取得低成本、大規模、長期限的增量資金，進一步優化財務結構。

管理層討論和分析

財務分析

1、 收入和經營業績

二零一三年度，本集團的營業收入約為人民幣11,320,840,000元（二零一二年：人民幣9,134,054,000元），較二零一二年度增長約24%。營業收入上升的主要原因是本期內竣工入住項目的增加，如成都萬卷山、重慶鴻恩寺、北京芭蕾雨項目等。

二零一三年度，本集團實現營業稅後毛利率約27%，與二零一二年度27%的毛利率相比持平。

二零一三年度，本集團的營業利潤約為人民幣2,426,553,000元（二零一二年：人民幣1,892,280,000元），較二零一二年度上升約28%。

2、 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧年內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣56,190,688,000元（二零一二年：人民幣47,536,488,000元），非流動資產為人民幣7,308,657,000元（二零一二年：人民幣9,717,909,000元），總負債為人民幣39,962,204,000元（二零一二年：人民幣37,533,477,000元），其中，流動負債為人民幣26,465,407,000元（二零一二年：人民幣21,822,841,000元），非流動負債為人民幣13,496,797,000元（二零一二年：人民幣15,710,636,000元），股東權益為人民幣16,228,484,000元（二零一二年：人民幣10,033,011,000元）。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零一三年十二月三十一日的流動比率為1.85（二零一二年：1.73）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為人民幣11,345,380,000元（二零一二年：人民幣8,616,773,000元），有充足資金滿足運營需求。

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行和其他貸款及公司債券共計人民幣20,841,696,000元（二零一二年：人民幣18,558,353,000元），其中長期貸款及債券為人民幣12,716,845,000元（二零一二年：人民幣15,076,913,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行貸款中有89,040,000美元（折合人民幣542,868,000元）通過香港借入，並以美元歸還。

本集團於二零一三年十二月三十一日的淨資本負債率約為59%（二零一二年：99%）。本集團資本負債率的計算方法是將有息負債扣除現金及銀行結餘後，除以股東權益。

3、 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本年內，本集團之附屬公司瀋陽首創新運置業有限公司於二零一三年一月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團之附屬公司北京天城永信置業有限公司於二零一三年二月成立，本集團持有其100%股權。

管理層討論和分析

本年內，本集團之附屬公司天津鑫景投資有限公司於二零一三年六月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團之附屬公司北京天城永泰置業有限公司於二零一三年六月成立，本集團持有其100%股權。本集團出讓附屬公司Speed Plus Investments Limited 63%的已發行股份，從而出讓附屬公司Opal Treasure Holdings Limited，Fenson International Limited 100%的已發行股份及北京天城永泰置業有限公司50%股權。出售後，本集團持有北京天城永泰置業有限公司68.5%股權。

本年內，本集團之附屬公司北京天城永元置業有限公司於二零一三年六月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團之附屬公司北京創瑞祥安置業有限公司於二零一三年十二月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團之附屬公司上海松創置業有限公司於二零一三年十二月成立，本集團持有其100%股權。

本年內，本集團收購鉅大國際控股有限公司（股票代碼：1329）全部已發行股本65.1%。

本年內，本集團出讓附屬公司奧特萊斯置業廣東有限公司，廣東冠昇置業有限公司，廣東景盛置業有限公司和廣東榮信置業有限公司全部股權。

本年內，本集團將附屬公司北京永元金泰投資管理有限公司（以下稱「永元金泰」）和北京興泰吉成置業有限公司（以下稱「興泰吉成」）全部股權轉讓予天津通華強宇投資管理有限公司之全資子公司作為普通合夥人發起設立的昆山創博盛信投資中心（有限合夥），昆山創博順信投資中心（有限合夥），昆山創博統贏投資中心（有限合夥），昆山創博富信投資中心（有限合夥）（以下統稱“昆山創博基金”）。本集團持有昆山創博基金16.4%的次級優先順序份額，並享有昆山創博基金投資決策委員會40%的表決權。昆山創博基金持有永元金泰、興泰吉成、天津興泰吉豐置業有限公司100%股權。根據合夥協定，本集團與其他股東共同控制昆山創博基金、永元金泰、興泰吉成和興泰吉豐的投資和經營決策，因此將其仍作為合營企業核算。

管理層討論和分析

本年內，本集團持有珠海橫琴首創光和城股權投資基金（有限合夥）（以下稱「珠海橫琴光和城基金」）28.24%的中間級份額，並享有珠海橫琴首創信股權投資基金管理有限公司40%的表決權。珠海橫琴光和城基金持有重慶首永置業有限公司（以下稱「重慶首永」）100%股權。根據合夥協議，本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金及首永置業的投資和經營決策，因此將其作為合營企業核算。

本年內，本集團已簽署股權轉讓協議出讓附屬公司北京利通商宜投資有限公司全部股權，但交易仍未完成。

4、 委托存款及逾期定期存款

截至二零一三年十二月三十一日，本集團無任何委托存款存放於中國及香港金融機構，本集團所有現金均存放於中國及香港的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能收回的情況。

5、 貸款

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣210,000,000元（二零一二年：無）以保證金作質押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣3,052,133,000元（二零一二年：人民幣5,234,960,000元）以若干相關開發中物業作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣367,408,000元（二零一二年：人民幣362,877,000元）以固定資產和土地使用權作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,008,753,000元（二零一二年：人民幣800,000,000）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。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,383,125,000元（二零一二年：人民幣2,562,496,000元）由本集團為子公司提供擔保。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,578,100,000元（二零一二年：人民幣573,900,000）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作為抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣864,538,000元（二零一二年：無）由本集團為子公司提供擔保，並由本公司子公司開發成本中的房屋及建築物作為抵押，對應的收益權作為質押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣212,021,000元（二零一二年：無）由本集團以銀行存款作質押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣87,500,000元（二零一二年：人民幣307,500,000元）由本集團以土地一級開發對應全部權益和收益作為質押。

管理層討論和分析

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款人民幣5,000,000元（二零一二年：無）由本集團取得的信用借款。

於二零一三年十二月三十一日，債權投資計劃借款人民幣2,000,000,000元（二零一二年：無）由首創集團為本集團提供擔保。

於二零一三年十二月三十一日，信託貸款人民幣996,000,000元（二零一二年：人民幣996,000,000元）由本集團持有的對子公司應收款的債權作為質押取得，並由本集團提供擔保；信託貸款人民幣950,000,000元（二零一二年：人民幣1,248,600,000元）由本集團提供擔保；信託貸款人民幣800,000,000元（二零一二年：無）由首創集團和本集團為子公司提供擔保。信託貸款人民幣1,000,000,000元（二零一二年：無）由首創集團為本集團提供擔保。

6、 公司債券

於二零一三年十二月三十一日，本集團發行的價值為人民幣4,125,118,000元的公司債券無提前贖回情況發生。

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

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

7、 權益工具

於二零一三年四月，本集團子公司Central Plaza Development Ltd.發行價值為400,000,000美元高級永續證券，年利率為8.375%，由本集團若干子公司提供擔保，其中包括International Financial Center Property Ltd.。該證券並無到期日及發行人可選擇贖回該證券。於財務報表內，該證券被分類為權益類別。

於二零一三年十二月，民生加銀資產管理公司設立專項資管計劃，募集金額共計人民幣2,200,000,000元，本集團認購該計劃次級份額人民幣190,000,000元。由於該專項資管計劃為本集團子公司為籌資安排的特殊目的實體，因此將其納入合併範圍。根據該專項資管計劃的條款，本集團並無償還該專項資管計劃其他投資者本金或支付任何分派利息的合約義務，因此該專項資管計劃取得的投資符合權益工具的定義，本集團合併層面確認少數股東權益人民幣2,010,000,000元。

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，於二零一三年十二月三十一日，尚未履行的擔保餘額為人民幣3,198,457,000元（二零一二年：人民幣3,822,872,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團除對子公司的人民幣9,580,515,000元（二零一二年：人民幣6,280,996,000元）銀行貸款及子公司首置投資控股有限公司和Central Plaza Development Ltd.發行債券人民幣3,150,000,000元（二零一二年：人民幣3,150,000,000元）及400,000,000美元高級永續證券（二零一二年：無）提供擔保外，本集團不存在其他對外重大擔保。

董事、監事及高級管理人員簡介

第四屆董事任期由二零一一年十二月五日起為期三年。

董事長

劉曉光，59歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事及董事長。劉先生自一九九五年起擔任首創集團副董事長及總經理職務，自二零一三年一月起擔任首創集團董事長職務。在加盟首創集團之前，劉先生曾於北京市政府多個部門工作，累積約十三年經驗，包括曾任北京市發展計劃委員會副主任及北京首都規劃建設委員會副秘書長等。二零零零年起，劉先生擔任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）董事長。劉先生亦擔任新環保能源控股有限公司（股份代號：3989）及國開國際投資有限公司（股份代號：1062）執行董事及自二零一三年十二月擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）非執行董事。劉先生目前是北京商學院及北京交通大學客席教授。劉先生於一九八二年在北京商學院取得經濟學學士學位。

執行董事

唐軍，54歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司執行董事兼總裁。唐先生曾於北京市發展計劃委員會及北京經濟技術開發區工作。一九九四年至二零零四年，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司法人代表及總經理。唐先生亦為陽光新業地產股份有限公司（股票代號：000608）的董事長。自二零一三年十二月，唐先生為鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）的董事長。唐先生於一九八二年在合肥工業大學取得建築工程學士學位。

張巨興，59歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司執行董事。張先生擁有北京市公交總公司基建處的七年工作經驗。自一九九三年起，張先生出任北京陽光房地產綜合開發公司發展部門的部門經理、副總經理。於二零零二年十二月獲委任為本公司副總裁。張先生於一九八九年在中國人民大學取得基本建設經濟學位，二零零五年至二零零七年在北大大學進修，並取得University of Northern Virginia的MBA學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

非執行董事

王灝，46歲，於二零一三年九月獲委任為本公司非執行董事。王先生目前為高級經濟師、教授、博士生導師。王先生自二零一三年一月加入首創集團，擔任副董事長、總經理。加盟首創集團之前，王先生於一九九零年至二零零零年期間在北京市煤炭總公司工作，一九九四年擔任副總經理。二零零零年擔任北京市境外融投資管理中心副主任。二零零一年至二零零三年期間歷任北京市國有資產經營有限責任公司、北京地鐵集團有限責任公司董事、副總經理。二零零三年至二零零九年期間歷任北京市基礎設施投資有限公司副總經理、董事、總經理，並於二零零九年至二零一三年期間擔任北京市國有資產監督管理委員會副主任。王先生自二零一三年九月起擔任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）董事及自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）的非執行董事。王先生於一九九四年在遼寧阜新礦業學院取得工學碩士學位，二零零六年在北京大學經濟學院取得經濟學博士學位。

沈建平，56歲，於二零一三年九月獲委任為本公司非執行董事。沈先生目前為教授、高級經濟師、工程師。沈先生自二零零五年加入首創集團，歷任總經理辦公室主任、董事。沈先生於二零一一年十二月至二零一三年九月擔任北京首創股份有限公司（股份代碼：600008）的董事。加盟首創集團之前，沈先生於一九八二年至一九八五年期間在北京大學任教。一九八五年至二零零五年，歷任國防大學講師、幹事、秘書、外國留學生院政治部主任、博士生隊政委，期間曾擔任聯合國駐柬埔寨維和軍事觀察員、中國駐伊拉克大使館國防副武官。沈先生於一九八五年在北京大學取得碩士學位。

張勝利，50歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司非執行董事。一九八五年至一九九三年，張先生先後在北京市物資局計劃處、外經處、北京市計劃委員會生產資料平衡處工作。一九九三年至一九九六年，張先生擔任北京市國際電力開發投資公司經營部經理、北京市物電聯合公司總經理。一九九六年一月，張先生加入首創集團，歷任北京生產資料貿易有限公司總經理，北京市騰飛科技投資開發公司總經理，北京首都創業貿易有限公司董事、副總經理，以及首創集團產業結構調整辦公室主任。二零一零年五月起，張先生擔任首創集團運營管理部總經理。張先生於一九八五年在首都經貿大學取得材料管理學士學位，於一九九七年至一九九九年在中國社科院研究生院攻讀經濟學研究生，於二零零四年在北京大學光華管理學院取得工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

李兆杰，58歲，清華大學法學院教授，於二零零五年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為中國國際法學會副會長、中國國際法年鑒總編輯。二零零二年及二零零三年，李先生先後擔任杜克大學法學院及東京大學之客席教授。二零零八年起擔任政協北京市第十一屆委員會委員。李先生於一九八三年在北京大學取得法學學士學位，分別於一九八五年及一九八六年在美國加州大學取得法學碩士學位和圖書館資訊學碩士學位，並於一九九六年在加拿大多倫多大學取得法學博士學位。

吳育強，49歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生自一九八八年起至二零零一年在羅兵咸永道會計師事務所工作。二零零四年至二零零六年，吳先生擔任彩虹集團電子股份有限公司（股份代號：438）副財務總監、聯席公司秘書及合資格會計師。二零零六年至二零一零年，吳先生擔任匯源果汁集團有限公司（股份代號：1886）副總裁兼首席財務官、公司秘書及合資格會計師。吳先生為永暉焦煤股份有限公司（股份代號：1733），中升集團控股有限公司（股票代號：881）及三一重裝國際控股有限公司（股份代號：631）獨立非執行董事。自二零一零年三月至二零一二年六月期間，吳先生曾擔任泰凌醫藥（集團）有限公司（股份代號：1011）執行董事、財務總監。自二零一三年三月，吳先生擔任金山軟件股份有限公司（股份代號：3888）執行董事及財務總監。吳先生畢業於香港大學，獲管理研究及經濟學學士和環球業務管理及電子商務碩士學位。吳先生為專業會計師，香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

王洪，49歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生為清華大學經濟管理學院副教授，英國皇家特許測量師學會會士及傑出會員，美國城市土地學會會員，中國房地產估價師與經紀人學會專家組成員。一九九四年至一九九六年，王先生擔任新加坡國立大學講師。一九九七年至二零零零年，王先生擔任寶隆洋行新加坡全球運營中心集團房地產經理。二零零零至二零零二年，王先生擔任清華大學土木水利學院房地產研究所副教授。二零零二年起，王先生擔任清華大學經濟管理學院副教授。王先生曾於二零零九年十二月至二零一一年六月擔任深圳大通實業股份有限公司（股份代碼：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。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

劉永政，45歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九零年至一九九三年，劉先生擔任北京氣象學院社會科學系教師。一九九三年至二零零三年，劉先生先後在北京中倫律師事務所、北京李文律師事務所和北京嘉潤律師事務所擔任律師。二零零三年八月，劉先生加入首創集團，先後擔任審計法律部副總經理、法律部總經理、總法律顧問。二零一一年九月起，劉先生擔任首創集團副總經理，並兼任總法律顧問、法律部總經理。劉先生於一九九零年在中國人民大學取得經濟法學士學位，並於二零零一年在美國天普大學取得法學碩士學位。

范書斌，44歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司監事。一九九二年五月至一九九五年二月，范先生擔任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。二零零二年五月至二零一零年一月，范先生擔任北京首創股份有限公司（股票代碼：600008）財務管理部總經理。范先生於二零一零年二月加入首創集團，擔任計劃財務部副總經理。范先生於一九九一年在北方工業大學取得工業會計學士學位，於二零零零年在北京大學光華管理學院取得工商管理碩士學位。

蔣和斌，43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。自二零一一年一月起，蔣先生擔任本公司風險管控中心總經理。蔣先生於一九九三年在江西理工大學取得工程造價管理學士學位，於二零零七年在中國科學院研究生院取得管理科學與工程碩士學位。

董事會秘書

胡衛民，49歲，於二零零七年八月獲委任為本公司董事會秘書，並於二零零八年十二月獲委任兼任本公司副總裁。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。一九九九年加入首創集團，任北京冠威投資管理顧問公司業務部經理。二零零二年加入本公司，二零零六年十二月獲委任為本公司助理總裁。胡先生於一九八八年取得東北大學工學碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

公司秘書

李聲揚，45歲，於二零零八年四月獲委任為本公司公司秘書。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。彼於中港兩地會計及財務管理具超過24年經驗。加盟本公司前，李先生曾於香港聯合交易所有限公司上市之主板及創業板公司擔任合資格會計師及公司秘書。自二零一三年十二月起李先生擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）公司秘書。李先生持有香港理工大學頒授的專業會計碩士學位及公司管治碩士學位。

高級管理人員

張靄香，52歲，高級會計師，於二零零六年三月獲委任為本公司副總裁。張女士自二零零零年起先後擔任陽光新業地產股份有限公司（股票代碼：000608）及北京陽光房地產綜合開發公司財務部經理、財務總監、監事，並於二零零二年十二月至二零零七年三月擔任本公司財務總監。張女士於一九八五年在中國人民大學財務會計系取得經濟學學士學位。

羅俊，41歲，於二零一一年十二月獲委任為本公司副總裁。羅先生於二零零三年十月至二零零七年二月期間擔任本公司財務部總經理，於二零零七年二月獲委任為本公司財務總監、合資格會計師。獲委任前，羅先生曾任國內會計師事務所審計部高級經理等職位。羅先生為北京註冊會計師協會會員，並具有中國會計師職稱。羅先生畢業於北京交通大學，於一九九三年獲得經濟學學士學位，於一九九六年獲得經濟學碩士學位。

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」）截至二零一三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、酒店管理以及房地產策劃諮詢服務及投資控股。

業績

本集團截至二零一三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88頁至第94頁。

股息

於二零一四年二月九日舉行之董事會會議上，董事會建議就截至二零一三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2,027,960,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣0.22元，共計派發約人民幣446,151,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零一三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) 二零一三年股東週年大會

本公司將於二零一四年三月八日（星期六）起至二零一四年三月十四日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東週年大會之資格，H股持有人必須於二零一四年三月七日（星期五）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

本公司將於二零一四年三月二十日（星期四）起至二零一四年三月二十六日（星期三）（首尾日包括在內）暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合取得建議派付之末期股息之資格，H股持有人必須於二零一四年三月十九日（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。倘獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，預期末期股息將於二零一四年六月底前派付。

董事會報告

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，本公司須於分派二零一三年建議末期股息時向於二零一四年三月二十六日（星期三）下午四時三十分前登記於本公司H股股東名冊之非居民企業（定義見《中華人民共和國企業所得稅法》），代扣代繳10%之企業所得稅。該等非居民企業包括香港中央結算（代理人）有限公司。

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

其他儲備

於本年度內，本集團及本公司其他儲備之變動情況分別載於綜合財務報表附註五(30)、五(31)及十三(15)。

財務摘要及五年財務概要

本集團於過往五年之業績、資產及負債摘要載於年報第4頁。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之貨品及服務少於33.98%，向其五位最大客戶售出之貨品及服務少於營業收入2.03%，向最大客戶售出之貨品少於營業收入1%及向最大供應商購入之貨品少於15.18%。

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

固定資產

本集團在本年度的固定資產的變動情況載於綜合財務報表附註五(11)。

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。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

長期激勵基金計劃

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

截至二零一三年十二月三十一日止，該計劃於市場上透過信託人購入22,020,000股H股，相當於H股約2.16%及本公司已發行股本總額約1.09%，已購買股份由信託人以信託形式持有。

董事及監事

於本年度內，本公司董事及監事姓名如下：

董事

執行董事

劉曉光先生 (董事長)

唐軍先生 (總裁)

張巨興先生

非執行董事

王灝先生 (於二零一三年九月十七日委任)

沈建平先生 (於二零一三年九月十七日委任)

馮春勤先生 (於二零一三年九月十七日退任)

曹桂杰女士 (於二零一三年九月十七日退任)

張勝利先生

獨立非執行董事

李兆杰先生

吳育強先生

王洪先生

監事

劉永政先生

范書斌先生

蔣和斌先生

董事、監事及高級管理人員之簡介載於年報第58頁至第62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七(5)(i)。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士均為本公司董事及高級管理人員。

管理合約

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

董事和監事權益

於二零一三年十二月三十一日，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，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。

董事會報告

董事資料的變動

按照聯交所證券上市規則第13.51B(1)條，自二零一三年中期報告日期後，董事資料的變動如下：

劉曉光先生，本公司董事長及執行董事自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）非執行董事。

唐軍先生，本公司總裁及執行董事於自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）主席及執行董事。

王灝先生，本公司非執行董事自二零一三年九月起擔任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）董事及自二零一三年十二月起擔任鉅大國際控股有限公司（股份代號：1329）非執行董事。

沈建平先生，本公司非執行董事於自二零一三年九月起退任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）董事。

股本

本公司於二零一三年十二月三十一日的已發行股本為2,027,960,000股股份（「股份」），其中包括：

	股份數目	股本概約百分比
內資股	649,205,700	32.01%
非H股外資股	357,998,300	17.65%
H股	1,020,756,000	50.34%

董事會報告

股東持股情況

於二零一三年十二月三十一日，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(%)			佔已發行股本總額之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首都創業集團有限公司	924,441,900 ⁽¹⁾	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
北京陽光房地產綜合開發公司	322,654,800 ⁽²⁾	非上市股份	4.71 (好倉)	27.33 (好倉)	32.04	2.34 (好倉)	13.57 (好倉)	15.91
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 ⁽³⁾	非上市股份	-	27.33 (好倉)	27.33	-	13.57 (好倉)	13.57
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	非上市股份	17.08 (好倉)	-	17.08	8.48 (好倉)	-	8.48
北京首創建設有限公司	118,747,600	非上市股份	11.79 (好倉)	-	11.79	5.86 (好倉)	-	5.86
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33 (好倉)	-	27.33	13.57 (好倉)	-	13.57
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	-	8.22	4.08 (好倉)	-	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
錦城控股有限公司	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
魏舒	82,762,100 ⁽⁶⁾	非上市股份	-	8.22 (好倉)	8.22	-	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	-	16.17	8.14 (好倉)	-	8.14

董事會報告

股東名稱	直接及間接 持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔已發行股本總額之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Recosia China Pte Ltd	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁹⁾	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	8.14 (好倉)	8.14
Templeton Asset Management Limited	101,622,000	H股	9.96 (好倉)	-	9.96	5.01 (好倉)	-	5.01

附註：

- 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由北京首都創業集團有限公司直接持有，其餘613,409,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。
- 在322,654,800股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 275,236,200股非上市股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過德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作為法團權益，乃透過德華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過德華國際企業有限公司、Fexi Holdings Limited及錦城控股有限公司間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd及Recosia Pte Ltd間接持有。

董事會報告

除上文所披露者以外，就董事所知，於二零一三年十二月三十一日，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。

委托存款及逾期定期存款

截至二零一三年十二月三十一日，本集團並無委托存款及逾期定期存款情況。

員工

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有1,594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。本公司已有條件採納股份增值權激勵計劃（「激勵計劃」），激勵計劃之主要條款及條件概述於本公司於二零零三年六月十日刊發之招股章程附錄八「股份增值權激勵計劃的條款概要」一節。於二零一三年十二月三十一日，概無根據股份增值權激勵計劃授出股份增值權。

本集團亦採納長期激勵基金計劃（「激勵基金計劃」），該計劃詳情載於本公司日期為二零零七年八月三十一日的經修訂臨時股東大會通告附錄及本公司日期為二零零七年九月七日的本公司經修訂草案長期激勵基金計劃並於二零零七年九月二十七日舉行之臨時股東大會上通過；二零零九年對該計劃進行了進一步修訂，修訂詳情載於二零零九年九月四日股東通函，並經於二零零九年九月二十五日舉行之臨時股東大會通過。

員工宿舍

本年度本集團並無向員工提供任何員工宿舍。

關連交易及關聯方交易

關連交易及關聯方交易情況載於綜合財務報表附註七(4)。

長期借款

本集團之長期借款詳情載於綜合賬目附註五(26)。

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例購買新股。

董事會報告

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附註四(1)。

所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第72至85頁之企業管治報告內。

公眾持股量

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

核數師

截至二零一零年十二月三十一日止綜合財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之帳目經由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)，彼等依章告退，但願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(特殊普通合伙)為本公司核數師。

承董事會命

劉曉光
董事長

香港，二零一四年二月九日

企業管治報告

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

本公司一直致力建立一個穩健合理的企業管治架構：

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

董事會已檢討其企業管治常規，確保截至二零一三年十二月三十一日止年度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。

企業管治報告

董事會

本公司董事會由九名董事組成，當中包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事，各董事的簡介刊載於第58至第62董事、監事及高級管理人員簡介項下。董事中超過半數為獨立於管理層的非執行董事及獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理流程。非執行董事擁有豐富的商業和財務經驗，對有效領導集團作出貢獻。

二零一三年度內，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：

二零一三年董事會會議個別董事的出席率：

	出席次數／會議次數
執行董事	
劉曉光先生(主席)	4/4
唐軍先生(總裁)	4/4
張巨興先生	4/4
非執行董事	
王灝先生(於二零一三年九月十七日委任)	1/1
沈建平先生(於二零一三年九月十七日委任)	1/1
馮春勤先生(於二零一三年九月十七日退任)	3/3
曹桂杰女士(於二零一三年九月十七日退任)	3/3
張勝利先生	4/4
獨立非執行董事	
李兆杰先生	4/4
吳育強先生	4/4
王洪先生	4/4

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。

企業管治報告

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。

企業管治報告

2. 對公司高級管理人員人事管理的職權：

(1) 須經股東大會批准的職權：

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

(2) 董事會獨立行使的職權：

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

3. 對公司發展及經營方面的監督、檢查職權：

(1) 監督公司發展戰略的執行情況；

(2) 監督、檢查公司年度財務預算、決算的執行情況；檢查各項計劃的完成情況；

(3) 每年進行公司經營業績的評價，以及時發現經營問題，提出改進建議，並監督公司高級管理人員執行；

(4) 適時評價公司改善經營的方案和實施效果，識別公司經營業績中所表現出的重大問題；

企業管治報告

- (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。在編製截至二零一三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。

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

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

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

截至二零一三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。

企業管治報告

董事於二零一三年十二月三十一日持有本公司證券的權益，已於年報第66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速遞，從而給予董事瞭解公司之最新業務發展、競爭和監管環境及獲提供可能影響公司與房地產業的相關資料，以便加強董事對業務及市場狀況的瞭解。

本公司於二零一三年二月為董事舉辦了一次座談會，向董事提供有關證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文的新修訂資料。本公司亦向新委任之董事提供有關董事責任的簡報。

於二零一三年度，董事亦有參與以下培訓：

培訓類型

執行董事

劉曉光先生 (董事長)	A/B/C
唐軍先生 (總裁)	A/C
張巨興先生	A/C

非執行董事

王灝先生 (於二零一三年九月十七日委任)	A/C
沈建平先生 (於二零一三年九月十七日委任)	A/C
馮春勤先生 (於二零一三年九月十七日退任)	A/C
曹桂杰女士 (於二零一三年九月十七日退任)	A/C
張勝利先生	A/C

獨立非執行董事

李兆杰先生	A/C
吳育強先生	A/C
王洪先生	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

企業管治報告

獨立非執行董事

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

根據本公司公司章程，董事任期三年，可以連任。第四屆董事會於二零一一年十二月五日組成任期三年，可以連任。

董事長及總裁

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

董事委員會

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

審計委員會

本集團的審計委員會由三位獨立非執行董事組成，包括吳育強先生（主席）、李兆杰先生及王洪先生。審計委員會成員履行他們於本公司制定的明文職權範圍內的職責，包括企業管治守則之守則條文第C.3.3(a)至(n)段所載的職責，包括：

- 檢討集團財務監控、內部監控及風險管理系統。
- 監察本公司中期及全年財務報表及其完整性，並在向董事會提交前審閱當中所載有關財務申報的重要判斷，其中應特別針對以下各項：
 - 就外聘核數師的任命、續聘及罷免向董事會提出建議，及批准外聘核數師的酬金及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭任或解聘的問題；
 - 按適用的標準，檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程式是否有效；
 - 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，以及就審計委員會認為必須採取的行動或改善措施向董事會報告，並建議可採取的步驟。

審計委員會議事規則已上載在本公司及香港聯合交易所的網站。

企業管治報告

回顧年度內審計委員會共召開兩次會議。會上，審計委員會審閱了截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三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，審議本公司與關連人士的股權收購交易以及變更投資性房地產會計政策的議案，並向董事會提出建議。

二零一三年審計委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
吳育強先生	2/2
李兆杰先生	1/2
王洪先生	2/2

審計委員會審閱了本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績，並建議董事會批准。

提名委員會

本集團設有提名委員會，負責定期檢討董事會的架構、規模和組成（包括董事會的技能、知識及經驗），並就任何建議改變向董事會提供推薦意見。其亦負責向董事會提供有關本公司董事、監事及高級行政人員任命或再度委任之相關事宜提出建議，以及審議董事（尤其是執行董事及高級行政人員）的繼任安排。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。該委員會由劉曉光先生出任主席，其他成員包括李兆杰先生及吳育強先生。

回顧年度內，提名委員會召開兩次會議，對現董事會架構作年度檢討，評估獨立非執行董事的獨立性，審核公司副總裁及財務總監候選人任職資格、審議提名委員會議事規則，並就馮春勤先生及曹桂杰女士退任非執行董事職務及王灝先生及沈建平先生擔任非執行董事向董事會提出建議。

提名委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

二零一三年提名委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
劉曉光先生	2/2
李兆杰先生	2/2
吳育強先生	2/2

企業管治報告

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。該委員會由李兆杰先生出任主席，其他成員包括王灝先生及吳育強先生。

在回顧年度內，薪酬委員會召開了一次會議，檢討有關本公司激勵基金實施及分配方案、審議薪酬委員會議事規則，並向董事會提出建議。

薪酬委員會議事規則已上載在公司及香港聯合交易所的網站。

二零一三年薪酬委員會會議個別成員的出席率：

	出席次數／會議次數
李兆杰先生	1/1
王灝先生（於二零一三年九月十七日委任）	0/0
曹桂杰女士（於二零一三年九月十七日退任）	1/1
吳育強先生	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。

企業管治報告

3. 執行董事

薪酬組成部分

本公司參考市場上（包括規模、業務複雜性和範圍與本公司相若的本地及區內公司）同類職位的薪酬資料，以釐定執行董事的薪酬。此舉符合本公司與人力市場上的競爭對手看齊的薪酬政策。此外，為了吸納、激勵及挽留優秀員工，本公司以工作表現為發放個人獎賞的主要考慮因素。執行董事的薪酬主要由兩部分組成：

(a) 基本報酬

執行董事的基本報酬約佔其薪酬總額的70%，並根據市場上的競爭狀況、慣例及個人表現等因素，每年進行檢討。

(b) 年度賞金

年度賞金的金額視乎本公司、職能部門及個人表現而定。主要考績指標包括能否達到財務及營運表現目標，以及有否展現創造共同目標和培育人才等主要領導才能。

本公司為每名執行董事訂立目標年度賞金，佔其薪酬總額的30%。執行董事的表現必須達致令人滿意的水平，方會獲發年度賞金，其實際金額視乎表現而定。

本公司並無設立認購股權計劃。

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

戰略委員會

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

企業管治報告

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：

- 採納守則項下的企業管治職責；
- 採納以上市規則項下的守則為基礎的本公司新企業管治守則；
- 檢討本公司的內部監控及風險管理系統是否有效；及
- 制定關於內幕消息管理制度。

內部監控

董事會的職責之一，是確保本集團的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障本集團資產及股東利益。董事會需負責本集團的內部監控系統，並檢討其截至二零一三年十二月三十一日止年度的效能。董事會規定管理層設立及維持穩健妥善而有效的內部監控系統。評估本集團的內部監控由風險管控中心按持續基準獨立進行。評估涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能。風險管控中心每年兩次向審計委員會匯報有關內部監控的重要調研結果。審計委員會會議紀錄的副本會送呈董事會以供參閱。

企業管治報告

外聘核數師

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

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

截至二零一三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（特殊普通合伙）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5,900,000元及人民幣1,525,000元。截至二零一三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1,894,192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。

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。

企業管治報告

年內，本公司分別於二零一三年九月十七日及二零一三年十月二十三日舉行兩次臨時股東大會批准有關退任及委任非執行董事及在中國發行境內公司債券。二零一二年股東週年大會於二零一三年四月十七日舉行，董事出席大會之紀錄如下：

	股東週年大會及 臨時股東大會 出席次數／會議次數
執行董事	
劉曉光先生(董事長)	3/3
唐軍先生(總裁)	3/3
張巨興先生	3/3
非執行董事	
王灝先生(於二零一三年九月十七日委任)	2/2
沈建平先生(於二零一三年九月十七日委任)	2/2
馮春勤先生(於二零一三年九月十七日退任)	1/1
曹桂杰女士(於二零一三年九月十七日退任)	1/1
張勝利先生	3/3
獨立非執行董事	
李兆杰先生	3/3
吳育強先生	3/3
王洪先生	3/3

憲章文件

本公司章程於二零一三年財政年度內概無變動。章程的最新版本載已上載在公司及香港交易所的網站。

投資者關係

本集團一貫堅持坦誠溝通和公平披露資料的政策，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。

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。

企業管治報告

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團參與了以下之活動：

- 298次單對單投資者會議
- 13次企業推介會
- 10次媒體會議

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

承董事會命

劉曉光
主席

香港，二零一四年二月九日

監事會報告

各位股東：

截至二零一三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二零一三年度各項工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

劉永政
監事會主席

中國•北京，二零一四年二月九日

審計報告

普華永道中天審字(2014)第10026號

首創置業股份有限公司全體股東：

我們審計了後附的首創置業股份有限公司(以下簡稱「首創置業公司」)的財務報表，包括2013年12月31日的合併及公司資產負債表，2013年度的合併及公司利潤表、合併及公司股東權益變動表和合併及公司現金流量表以及財務報表附註。

一、管理層對財務報表的責任

編製和公允列報財務報表是首創置業公司管理層的責任。這種責任包括：

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

二、註冊會計師的責任

我們的責任是在執行審計工作的基礎上對財務報表發表審計意見。我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。中國註冊會計師審計準則要求我們遵守中國註冊會計師職業道德守則，計劃和執行審計工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於註冊會計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，註冊會計師考慮與財務報表編製和公允列報相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、審計意見

我們認為，上述首創置業公司的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了首創置業公司2013年12月31日的合併及公司財務狀況以及2013年度的合併及公司經營成果和現金流量。

普華永道中天
會計師事務所(特殊普通合夥)

註冊會計師

劉磊

註冊會計師

劉佳

中國•上海市
2014年2月9日

合併及公司資產負債表

二零一三年十二月三十一日 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

附註	二零一三年 十二月三十一日 合併	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 公司	二零一二年 十二月三十一日 公司	
流動資產					
貨幣資金	五(1) : 十三(1)	11,345,380	8,616,773	800,899	400,751
交易性金融資產	五(2)	43,728	-	-	-
應收票據		1,714	-	-	-
應收賬款	五(3)(a) : 十三(2)(a)	486,714	34,876	160	160
預付款項	五(4)	133,999	188,173	4,460	234
應收利息		3,893	545	-	-
應收股利	五(5) : 十三(4)	97,247	97,247	12,400	12,400
其他應收款	五(3)(b) : 十三(2)(b)	3,326,858	3,107,251	15,157,523	12,079,717
存貨	五(6) : 十三(3)	29,646,484	23,921,240	44,076	44,076
一年內到期的非流動資產	五(13)	768,512	-	-	-
其他流動資產	五(7)	3,027,502	1,852,474	-	-
流動資產合計		48,882,031	37,818,579	16,019,518	12,537,338
非流動資產					
可供出售金融資產	五(8) : 十三(5)	149,258	200,653	149,258	162,583
長期應收款	五(13) : 十三(6)	292,380	1,290,805	292,380	412,565
長期股權投資	五(9) : 十三(7)	2,283,797	1,699,896	3,754,967	3,063,147
投資性房地產	五(10) : 十三(8)	3,488,709	5,674,242	1,958	1,958
固定資產	五(11) : 十三(9)	503,635	466,656	64,285	68,343
無形資產	五(12)	52,017	41,651	-	-
商譽	五(14)	172,137	-	-	-
長期待攤費用		43,451	1,626	-	-
遞延所得稅資產	五(28)(c) : 十三(13)(c)	323,273	280,980	42,844	32,609
其他非流動資產	五(15)	-	61,400	-	61,400
非流動資產合計		7,308,657	9,717,909	4,305,692	3,802,605
資產總計		56,190,688	47,536,488	20,325,210	16,339,943
流動負債					
短期借款	五(17)	1,374,915	540,600	-	-
應付票據		35,734	16,300	-	-
應付賬款	五(18) : 十三(10)	3,864,164	3,625,907	16,282	10,783
預收款項	五(19)	7,001,853	7,729,216	807	807
應付職工薪酬	五(20)	137,911	145,220	82,577	98,076
應交稅費	五(21) : 十三(14)	2,539,506	1,990,195	50,638	33,943
應付利息		106,895	108,587	29,229	22,330
應付股利	五(22)	288,527	430,895	-	132,627
其他應付款	五(23) : 十三(11)	3,583,466	2,926,413	10,925,860	6,139,692
一年內到期的非流動負債	五(24)	6,749,936	2,940,840	997,755	1,059,000
其他流動負債	五(25)	782,500	1,368,668	-	-
流動負債合計		26,465,407	21,822,841	12,103,148	7,497,258

合併及公司資產負債表

二零一三年十二月三十一日 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

附註	二零一三年 十二月三十一日 合併	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 公司	二零一二年 十二月三十一日 公司
非流動負債				
長期借款	五(26) : 十三(12)	10,739,313	10,968,893	3,210,000
應付債券	五(27)	1,977,532	4,108,020	-
遞延所得稅負債	五(28)(c) : 十三(13)(c)	779,952	633,723	-
非流動負債合計		13,496,797	15,710,636	3,210,000
負債合計		39,962,204	37,533,477	15,313,148
股東權益				
股本	五(29)	2,027,960	2,027,960	2,027,960
資本公積	五(30) : 十三(15)	2,112,388	2,226,409	1,322,838
盈餘公積	五(31)	341,768	341,768	341,768
未分配利潤	五(32)	4,219,571	3,022,039	1,319,496
外幣報表折算差額		6,053	(1,615)	-
歸屬於母公司股東權益合計		8,707,740	7,616,561	5,012,062
少數股東權益	五(33)	7,520,744	2,386,450	-
股東權益合計		16,228,484	10,003,011	5,012,062
負債及股東權益總計		56,190,688	47,536,488	20,325,210

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

合併及公司利潤表

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 合併	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 合併	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 公司	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 公司
營業收入	五(34):十三(16)	11,320,840	9,134,054	125,644	135,401
減:營業成本	五(34):十三(16)	(7,555,512)	(6,160,338)	-	-
營業稅金及附加	五(35)	(1,069,222)	(1,006,105)	(16,718)	(20,117)
銷售費用		(342,544)	(278,207)	-	-
管理費用		(347,545)	(298,175)	(146,278)	(151,469)
財務(費用)/收入-淨額	五(36):十三(17)	(271,730)	93,727	(12,826)	56,642
資產減值損失	五(37)	-	(37,857)	-	-
加:公允價值變動收益	五(40)	489,752	359,760	-	-
投資收益	五(41):十三(18)	202,514	85,421	10,951	21,273
其中:對合營企業和聯營 企業的投資收益		99,153	47,171	(9,091)	20,284
營業利潤		2,426,553	1,892,280	(39,227)	41,730
加:營業外收入	五(38)	256,023	22,456	-	-
減:營業外支出	五(39)	(58,384)	(15,750)	(268)	(803)
其中:非流動資產處置損失		(5)	(5)	-	-
利潤總額		2,624,192	1,898,986	(39,495)	40,927
減:所得稅費用	五(43):十三(19)	(710,469)	(565,323)	6,055	(8,647)
淨利潤/(虧損)		1,913,723	1,333,663	(33,440)	32,280
歸屬於母公司股東的淨利潤		1,522,006	1,110,925	不適用	不適用
少數股東損益		391,717	222,738	不適用	不適用
每股收益(基於歸屬於母公司 普通股股東合併淨利潤)	五(44)				
基本每股收益(人民幣元)		0.75	0.55	不適用	不適用
稀釋每股收益(人民幣元)		0.75	0.55	不適用	不適用
其他綜合收益	五(45)	(86,184)	1,344,817	(9,993)	28,966
綜合收益總額		1,827,539	2,678,480	(43,433)	61,246
歸屬於母公司股東的 綜合收益總額		1,435,822	2,455,742	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		391,717	222,738	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:

主管會計工作負責人:

會計機構負責人:

合併及公司現金流量表

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一三年度 合併	二零一二年度 合併	二零一三年度 公司	二零一二年度 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		11,035,257	9,161,846	125,644	134,584
收到其他與經營活動有關的現金		1,709,636	65,586	4,701,287	1,640,212
經營活動現金流入小計		12,744,893	9,227,432	4,826,931	1,774,796
經營活動現金流出小計					
購買商品、接受勞務支付的現金		(14,988,445)	(6,656,000)	-	-
支付給職工以及為職工 支付的現金	五(20)	(322,281)	(294,810)	(71,717)	(60,388)
支付的各项稅費		(1,200,281)	(1,506,752)	(4,836)	(38,231)
支付其他與經營活動有關的現金		(691,806)	(944,510)	(3,606,331)	(2,581,623)
經營活動現金流出小計		(17,202,813)	(9,402,072)	(3,682,884)	(2,680,242)
經營活動產生的現金流量淨額	五(46)(a)；十三(20)(a)	(4,457,920)	(174,640)	1,144,047	(905,446)
投資活動產生的現金流量					
收回處置投資收到的現金		48,163	96,544	-	17,059
取得投資收益所收到的現金		772	60,172	772	1,540
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額		145,598	655	-	-
處置子公司收到的現金淨額		914,889	-	82,010	-
取得子公司增加的現金淨額		-	90,767	-	-
收到其他與投資活動有關的現金		1,152,052	58,228	906,503	32,391
投資活動現金流入小計		2,261,474	306,366	989,285	50,990
投資活動現金流出小計					
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金		(546,662)	(798,839)	(1,140)	(2,731)
投資支付的現金		(429,520)	(128,500)	(539,520)	(205,500)
處置子公司減少的現金淨額	四(二)	(271,487)	-	-	-
取得子公司和其他營業單位 支付的現金淨額		(277,271)	(185,770)	(180,000)	-
支付其他與投資活動有關的現金		(364,265)	(2,170,368)	-	(96,675)
投資活動現金流出小計		(1,889,205)	(3,283,477)	(720,660)	(304,906)
投資活動產生的現金流量淨額		372,269	(2,977,111)	268,625	(253,916)

合併及公司現金流量表

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一三年度 合併	二零一二年度 合併	二零一三年度 公司	二零一二年度 公司
籌資活動產生的現金流量					
吸收投資收到的現金		4,449,439	352,208	-	-
其中:子公司吸收少數股東 投資收到的現金		2,000	352,208	-	-
子公司發行高級永續證券 收到的現金	五(33)(a)	2,437,439	-	-	-
子公司發行專項資管計劃 吸收投資收到的現金	五(33)(b)	2,010,000	-	-	-
取得借款收到的現金		10,809,402	12,286,169	3,210,000	1,850,000
處置子公司少數股東股權 收到的現金		892,717	-	-	-
籌資活動現金流入小計		16,151,558	12,638,377	3,210,000	1,850,000
償還債務支付的現金		(7,439,140)	(6,294,366)	(3,527,000)	(1,003,000)
分配股利、利潤或償付利息 支付的現金		(2,033,359)	(2,352,077)	(691,765)	(550,922)
購買子公司少數股東股權 支付的現金		(161,267)	(761,639)	-	-
籌資活動現金流出小計		(9,633,766)	(9,408,082)	(4,218,765)	(1,553,922)
籌資活動產生的現金流量淨額		6,517,792	3,230,295	(1,008,765)	296,078
匯率變動對現金的影響					
		(20,755)	22,825	(3,759)	(2,046)
現金增加/(減少)額	五(46)(b):十三(20)(b)	2,411,386	101,369	400,148	(865,330)
加:年初現金餘額	五(46)(b):十三(20)(b)	8,076,269	7,974,900	400,751	1,266,081
年末現金餘額	五(46)(b):十三(20)(b)	10,487,655	8,076,269	800,899	400,751

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人:

主管會計工作負責人:

會計機構負責人:

合併股東權益變動表

二零一三年度(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				外幣報表 折算差額	少數股東 權益	股東權益 合計
		股本	資本公積	盈餘公積	未分配利潤			
二零一二年一月一日年初餘額		2,027,960	1,081,696	338,540	2,299,654	2,638	2,560,830	8,311,318
二零一二年度增減變動額								
淨利潤		-	-	-	1,110,925	-	222,738	1,333,663
其他綜合收益	五(45)	-	1,349,070	-	-	(4,253)	-	1,344,817
股東投入和減少資本,其中:								
股東投入資本		-	-	-	-	-	352,208	352,208
其他		-	(204,357)	-	-	-	(580,406)	(784,763)
對股東的分配	五(32)	-	-	-	(385,312)	-	(168,920)	(554,232)
提取盈餘公積	五(31)	-	-	3,228	(3,228)	-	-	-
二零一二年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	2,226,409	341,768	3,022,039	(1,615)	2,386,450	10,003,011
二零一三年一月一日年初餘額		2,027,960	2,226,409	341,768	3,022,039	(1,615)	2,386,450	10,003,011
二零一三年度增減變動額								
淨利潤		-	-	-	1,522,006	-	391,717	1,913,723
其他綜合收益	五(45)	-	(93,852)	-	-	7,668	-	(86,184)
股東投入和減少資本,其中:								
股東投入資本		-	-	-	-	-	2,000	2,000
子公司發行高級永續證券	五(33)	-	-	-	-	-	2,333,945	2,333,945
子公司發行專項資管計劃								
吸收的投資	五(33)	-	-	-	-	-	2,010,000	2,010,000
其他		-	(20,169)	-	-	-	425,400	405,231
對股東的分配	五(32)	-	-	-	(324,474)	-	(28,768)	(353,242)
提取盈餘公積	五(31)	-	-	-	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	2,112,388	341,768	4,219,571	6,053	7,520,744	16,228,484

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

公司股東權益變動表

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

項目	附註	歸屬於母公司股東權益				股東權益 合計
		股本	資本公積	盈餘公積	未分配利潤	
二零一二年一月一日年初餘額		2,027,960	1,303,865	338,540	2,033,670	5,704,035
二零一二年度增減變動額						
淨利潤		-	-	-	32,280	32,280
其他綜合收益		-	28,966	-	-	28,966
對股東的分配	五(32)	-	-	-	(385,312)	(385,312)
提取盈餘公積	五(31)	-	-	3,228	(3,228)	-
二零一二年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	1,332,831	341,768	1,677,410	5,379,969
二零一三年一月一日年初餘額		2,027,960	1,332,831	341,768	1,677,410	5,379,969
二零一三年度增減變動額						
淨虧損		-	-	-	(33,440)	(33,440)
其他綜合收益		-	(9,993)	-	-	(9,993)
對股東的分配	五(32)	-	-	-	(324,474)	(324,474)
提取盈餘公積	五(31)	-	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日年末餘額		2,027,960	1,322,838	341,768	1,319,496	5,012,062

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

一. 公司基本情況

首創置業股份有限公司(以下稱「本公司」)於二零零二年七月二十三日由北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)、北京陽光房地產綜合開發公司(以下稱「陽光綜合」)、北京首創陽光房地產有限責任公司(以下稱「首創陽光」)、北京首創科技投資有限公司(以下稱「首創科技」)、北京首創航宇經濟發展有限公司(後更名為「北京首創建設有限公司」,以下稱「首創建設」)、中國物產有限公司(以下稱「中國物產」)、億華國際企業有限公司(以下稱「億華國際」)七家公司作為發起人(以下統稱「發起人」)發起設立。

二零零二年十二月五日,本公司於北京市註冊成立。本公司設立時總股本為人民幣1,100,000,000元,每股面值1元。於二零零三年六月,本公司在香港首次發行境外上市的H股(以下稱「H股」)513,300,000股,同時,部分發起人股東將其持有的國家股及國有法人股51,330,000股減持並轉化為H股出售給公眾,上述H股在香港聯合交易所有限公司上市。

二零零五年一月二十七日,本公司配售112,926,000股(每股面值1元)的H股,其中:新增發行102,660,000股,同時本公司部分發起人股東減持並向公眾出售國家股及國有法人股10,266,000股。

二零零六年十月二十六日,本公司配售343,200,000股(每股面值1元)的H股,其中:新增發行312,000,000股,同時本公司部分發起人股東減持並向公眾出售國家股及國有法人股31,200,000股。

二零零八年十二月三十日,本公司發起人之一的首創陽光將其持有的本公司14.11%的股權轉讓給首創集團,轉讓後,首創集團直接持有本公司15.34%的股權。

本公司的母公司和最終控股公司均為首創集團。

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、酒店管理以及房地產策劃諮詢服務等。

本財務報表由本公司董事會於二零一四年二月九日批准報出。

財務報表附註

二零一三年度 (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

(1). 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中國財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

(2). 遵循企業會計準則的聲明

本公司二零一三年度的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二零一三年十二月三十一日的合併及公司財務狀況以及二零一三年度的合併及公司經營成果和現金流量等有關信息。

(3). 會計年度

會計年度為公歷一月一日起至十二月三十一日止。

(4). 記賬本位幣

本公司及大部份子公司記賬本位幣為人民幣。法國大唐偉業投資有限公司(以下稱:「法國大唐偉業」)等註冊地在法國之子公司的記賬本位幣為歐元, 鉅大國際控股有限公司(以下稱「鉅大國際」)及本公司之部份中國大陸以外之子公司的記賬本位幣為港幣。

(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。

財務報表附註

二零一三年度(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)

(5). 企業合併(續)

(b) 非同一控制下的企業合併

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

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

為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。

(6). 合併財務報表的編制方法

編製合併財務報表時,合併範圍包括本公司及全部子公司。

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

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

集團內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編製時予以抵銷。子公司的股東權益及當期淨損益不屬於本公司所擁有的部分分別作為少數股東權益及少數股東損益在合併財務報表中股東權益及淨利潤項下單獨列示。

財務報表附註

二零一三年度 (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折算。上述折算產生的外幣報表折算差額, 在股東權益中以單獨項目列示。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。

財務報表附註

二零一三年度(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

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

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

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括持有目的為短期內出售的金融資產，該資產在資產負債表中以交易性金融資產列示。

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。

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，取得應收款項和可供出售金融資產時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

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

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

財務報表附註

二零一三年度 (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

本集團於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查, 如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的, 計提減值準備。

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

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

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

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。

財務報表附註

二零一三年度(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)

(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其他金融負債,包括應付款項、借款及應付債券等。

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

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

財務報表附註

二零一三年度 (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)

(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。估值技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融資產的當前公允價值、現金流量折現法等。採用估值技術時, 盡可能最大程度使用可觀察到的市場參數, 減少使用與本集團特定相關的參數。

(d) 金融資產和金融負債的相互抵銷

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

(10). 應收款項

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

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

對於單項金額非重大的應收款項, 與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合, 根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎, 結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

財務報表附註

二零一三年度(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)

(11). 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品、化工原材料、在產品及產成品和低值易耗品等,按成本與可變現淨值孰低計量。

(b) 存貨的計價方法

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

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

化工原材料,在產品及產成品發出時的成本按加權平均法核算,成本包括原材料、直接人工以及在正常生產能力下按系統的方法分配的製造費用。

(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。

財務報表附註

二零一三年度 (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). 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以及本集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資; 以及本集團對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響, 並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的長期股權投資。

子公司是指本公司能夠對其實施控制的被投資單位; 合營企業是指本集團能夠與其他方對其實施共同控制的被投資單位; 聯營企業是指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; 對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響, 並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的長期股權投資, 採用成本法核算。

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

財務報表附註

二零一三年度(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). 長期股權投資(續)

(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。

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以外股東權益的其他變動,在本集團持股比例不變的情況下,按照持股比例計算應享有或承擔的部分直接計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利于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。

財務報表附註

二零一三年度 (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). 長期股權投資 (續)

(c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

控制是指有權決定被投資單位的財務和經營政策, 並能據以其經營活動中獲取利益。

共同控制是指按照合同約定對某項經濟活動所享有的控制, 僅在與該項經濟活動相關的重要財務和經營決策需要分享控制權的投資方一致同意時存在。

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

(d) 長期股權投資減值

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

在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的長期股權投資發生減值時, 按其賬面價值超過按類似資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額, 確認減值損失。減值損失一經確認, 以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

(13). 共同控制經營

共同控制經營是指本集團使用本集團的資產或其他經濟資源與其他合營方共同進行一項經濟活動, 並且按照合同或協議約定對該經濟活動實施共同控制。在共同控制經營下, 本集團確認所控制的用於共同控制經營的資產及發生的負債。同時, 本集團按照合營合同或協議約定以本集團應享有或承擔的份額確認共同控制經營產生的收入以及與共同控制經營有關的成本費用。

財務報表附註

二零一三年度(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)

(14). 投資性房地產

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

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

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

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

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,其差額計入資本公積。

財務報表附註

二零一三年度 (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)

(14). 投資性房地產 (續)

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

對於以成本計量的在建投資性房地產，本集團按照預計壽命及殘值率對土地使用權計提攤銷，並將攤銷金額進行資本化。土地使用權預計的使用壽命、淨殘值率及年攤銷率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年攤銷率
土地使用權	40年	-	2.5%

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

當採用成本模式計量的投資性房地產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額 (附註二(19))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(15). 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括房屋及建築物、機器設備、運輸工具、以及辦公設備等。

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

(b) 固定資產的折舊方法

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

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下:

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
房屋及建築物	10-40年	0%至10%	2.3%至10.0%
機器設備	5-20年	0%至10%	4.5%至20.0%
運輸工具	5-10年	0%至10%	9.0%至20.0%
辦公設備	3-10年	0%至10%	9.0%至33.3%

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

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計 (續)

(15). 固定資產 (續)

(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。

(16). 借款費用

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

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

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

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(17). 無形資產

無形資產指本集團自用的土地使用權,以成本計量。本集團取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的,相關的土地使用權計入存貨開發成本。

(a) 土地使用權

土地使用權按使用年限50年平均攤銷。外購土地及建築物的價款難以在土地使用權與建築物之間合理分配的,全部作為固定資產。

(b) 定期覆核使用壽命和攤銷方法

對使用壽命有限的無形資產的預計使用壽命及攤銷方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 無形資產減值

當無形資產的可收回金額低於其賬面價值時,賬面價值減記至可收回金額(附註二(19))。

(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。

財務報表附註

二零一三年度 (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)

(19). 長期資產減值 (續)

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, 以後期間價值不予轉回價值得以恢復的部分。

(20). 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

本集團的在職職工按規定參加由政府機構設立及管理的設定繳款的退休養老統籌計劃, 以在職職工工資為基礎, 按照規定比例(20%)按月計提基本養老保險金, 並向當地勞動和社會保障機構繳納。除此之外, 本集團並無其他退休後福利承諾。

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1,250元整(二零一二年六月一日前為港幣1,000元整)。該等退休福利計劃的資金由獨立管理者基本持有, 與本集團的資產分開。

應付的職工薪酬於職工提供服務的期間確認, 並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本和費用。

(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:

- 1 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;
- 2 該金融工具須用或可用本集團自身權益工具進行結算的, 如為非衍生工具, 該金融工具應當不包括交付非固定數量的本集團自身權益工具進行結算的合同義務; 如為衍生工具, 該金融工具只能通過以固定數量的本集團自身權益工具交換固定金額的現金或其他金融資產進行結算。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計 (續)

(21). 權益工具 (續)

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

(22). 股利分配

擬發放的現金股利於股東大會批准的當期, 確認為負債。

(23). 收入確認

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

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

(a) 銷售商品

- (i) 開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件:
- 開發產品的相關物業已完工並驗收;
 - 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同;
 - 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方;
 - 本公司既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權, 也沒有對已售出的開發產品實施有效控制, 以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。
- (ii) 本集團生產化工產品並銷售予各地經銷商。本集團將化工產品按照協議合同規定運至約定交貨地點, 由經銷商確認接收後, 確認收入。經銷商在確認接收後具有自行銷售化工產品的權利並承擔該產品可能發生價格波動或毀損的風險。

(b) 提供勞務

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

(c) 讓渡資產使用權

利息收入按照其他方使用本集團貨幣資金的時間, 採用實際利率計算確定。

經營租賃收入按照直線法在租賃期內確認。

財務報表附註

二零一三年度 (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). 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。

(25). 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。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計 (續)

(25). 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債 (續)

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征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。

(26). 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。

(27). 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。

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。

(28). 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或本集團某一組成部分劃分為持有待售：（一）、本集團已經就處置該非流動資產或該組成部分作出決議；（二）、本集團已經與受讓方簽訂了不可撤銷的轉讓協議；（三）、該項轉讓將在一年內完成。

符合持有待售條件的非流動資產（不包括金融資產及遞延所得稅資產），以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額列示為其他流動資產。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。

終止經營為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。

財務報表附註

二零一三年度(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)

(29). 分部信息

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

經營分部是指本集團內同時滿足下列條件的組成部分:(一)、該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用;(二)、本集團管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果,以決定向其配置資源、評價其業績;(三)、本集團能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。如果兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵,並且滿足一定條件的,則可合併為一個經營分部。

(30). 購買子公司少數股東權益以及部分處置對子公司的投資但未喪失控制權

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

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

財務報表附註

二零一三年度(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)

(31). 重要會計估計和判斷

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

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

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

(i) 房地產開發成本

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

(ii) 稅項

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

(iii) 資產減值

根據附註二(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(10)所述的會計政策,本集團每年測試應收款項是否出現減值。當情況表明本集團將無法按應收賬款的原有條款收回款項時,計提壞賬準備並計入減值損失。

財務報表附註

二零一三年度 (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)

(31). 重要會計估計和判斷 (續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設 (續)

(v) 遞延所得稅資產

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

(vi) 投資性房地產公允價值

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量, 本集團每年從獨立第三方專業評估師取得公司獨立估值, 公允價值金額將按照參考以下方法進行確定:

參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格 (市場公開報價);

無法取得同類或類似房地產現行市場價格的, 參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格, 並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素;

基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。

(vii) 存貨跌價準備

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

(viii) 商譽減值準備的會計估計

本集團每年對商譽進行減值測試。包含商譽的資產組和資產組組合的可收回金額為其預計未來現金流量的現值, 其計算需要採用會計估計。

如果管理層對資產組和資產組組合未來現金流量計算中採用的毛利率進行修訂, 修訂後的毛利率低於目前採用的毛利率, 本集團需對商譽增加計提減值準備。

如果管理層對應用於現金流量折現的稅前折現率進行重新修訂, 修訂後的稅前折現率高於目前採用的折現率, 本集團需對商譽增加計提減值準備。

如果實際毛利率或稅前折現率高於或低於管理層的估計, 本集團不能轉回原已計提的商譽減值損失。

財務報表附註

二零一三年度(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)

(31). 重要會計估計和判斷(續)

(b) 採用會計政策的關鍵判斷—收入確認

根據附註二(23)所述的會計政策,本集團對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點,需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下,所有權風險和報酬轉移的時點,與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

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

三. 稅項

本集團本年度適用的主要稅種及其稅率列示如下:

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25% 5%-10%	中國境內子公司應納稅所得額 非居民企業的應稅股利收入及 在中國大陸處置投資的收入
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%-60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	5%-7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
房產稅	1.2%	房屋的計稅餘值

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表

(一). 重要子公司情況

1. 本公司發起設立時各發起人投入的子公司

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
				美元	美元	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 北京中環廣場置業有限公司 (以下稱「中環公司」)	北京市	房地產開發及投資	-	美元 11,258,000	美元 11,258,000	75	25	75	25	75	25	75	25
(2) 北京融金房地產開發有限公司 (以下稱「融金公司」)	北京市	房地產開發及投資	-	美元 6,360,000	美元 6,360,000	10	49.5	10	49.5	10	49.5	10	49.5
(3) 北京陽光金都置業有限公司 (以下稱「陽光金都」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 370,000,000	人民幣 370,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(4) Central Plaza Development Ltd. (以下稱「Central Plaza」)	英屬維爾京群島	投資管理	人民幣 2,000,000,000 美元 400,000,000	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-
(5) International Financial Center Property Ltd. (以下稱「IFC」)	英屬維爾京群島	投資管理	-	美元1	美元1	100	-	100	-	100	-	100	-

2. 通過非同一控制下的企業合併取得的子公司

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
				人民幣	人民幣	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 首創朝陽房地產發展有限公司 (以下稱「首創朝陽」)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 640,000,000	人民幣 640,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(2) 北京恆陽華隆房地產有限公司 (以下稱「恆陽華隆」)	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

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

2. 通過非同一控制下的企業合併取得的子公司(續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行 債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(3) 北京安華世紀房地產 開發有限公司(以下稱 「安華世紀」)	北京市	房地產開發 及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	55	45	55	45	60	40	60	40
(4) 天津伴山人家置業 有限公司(以下稱 「天津伴山」)	天津市	房地產開發 及銷售	-	美元 74,000,000	美元 74,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(5) 北京陽光城房地產 有限公司(以下稱 「陽光城」)	北京市	房地產開發 及銷售	-	美元 20,000,000	美元 20,000,000	50	50	50	50	60	40	60	40
(6) 重慶首創新石置業 有限公司(以下稱 「重慶新石」) ⁽ⁱ⁾	重慶市	房地產開發 及銷售	-	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	50	-	50	-	50	-	50
(7) 奧特萊斯置業廣東 有限公司(以下稱 「奧萊廣東」) (附註四(二)(1))	佛山市	房地產開發 及銷售	-	不適用	美元 40,000,000	-	-	-	50	-	-	-	60
(8) 北京新博城房地產 開發有限公司(以下稱 「新博城」)	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
(9) 青島陽光濱海置業 有限公司(以下稱 「青島濱海」)	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
(10) 青島千千樹置業 有限公司(以下稱 「青島千千樹」)	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
(11) 煙台陽光驪都 房地產開發 有限公司	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

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(一). 重要子公司情況 (續)

2. 通過非同—控制下的企業合併取得的子公司 (續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行 債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(12) 煙台陽光驪臻 房地產開發 有限公司	煙台市	房地產開發 及銷售	-	人民幣 75,000,000	人民幣 75,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(13) 煙台陽光新業房地 產開發有限公司	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
(14) 浙江匯盛置業 有限公司 (以下稱 「浙江匯盛」)	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
(15) 浙江奧特萊斯置業 有限公司 (以下稱 「浙江奧萊」)	湖州市	房地產開發 及銷售	-	美元 40,000,000	美元 40,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(16) 天津生態城嘉銘 融合城市開發 有限公司 (以下稱 「天津嘉銘」) (附註四(四)(3))	天津市	房地產開發 及銷售	-	人民幣 60,000,000	人民幣 60,000,000	-	100	-	90	-	100	-	90
(17) 鉅大國際 (附註四(三))	開曼群島	投資控股	-	港幣 2,000,000	不適用	-	65.1	不適用	不適用	-	65.1	不適用	不適用
(18) 世佳化工(廈門) 有限公司 (以下稱 「世佳化工」) (附註四(三))	廈門市	製造及銷售 化學品	-	美元 8,000,000	不適用	-	65.1	不適用	不適用	-	65.1	不適用	不適用

- (i) 本集團對重慶新石持有50%的股權, 根據重慶新石的公司章程, 本集團有權決定重慶新石的重大財務及經營政策, 因此本集團擁有控制權。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行 債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(1) 北京首創新置業 有限公司(以下稱 「北京新資」)	北京市	房地產開發 及銷售	-	人民幣 496,590,000	人民幣 496,590,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(2) 北京尚博雅投資顧問 有限公司(以下稱 「尚博雅」)	北京市	投資管理	-	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(3) 北京尚博地投資顧問 有限公司(以下稱 「尚博地」)	北京市	投資管理	-	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	51	-	51	-	51	-	51	-
(4) 天津市新創置業 有限公司(以下稱 「天津新創」)	天津市	房地產開發 及銷售	-	美元 25,000,000	美元 25,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(5) 成都首創新置業 有限公司(以下稱 「成都新資」)	成都市	房地產開發 及銷售	-	美元 30,000,000	美元 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(6) 江蘇首創置業 有限公司(以下稱 「江蘇首創」)	無錫市	房地產開發 及銷售	-	美元 12,500,000	美元 12,500,000	60	40	60	40	60	40	60	40
(7) 北京草堂置業 有限公司(以下稱 「草堂置業」) (附註四(二)(3))	北京市	房地產開發 及銷售	-	不適用	人民幣 10,000,000	-	-	-	100	-	-	-	100
(8) 首創置業成都 有限公司(以下稱 「首創成都」)	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	-
(9) 成都首創驛都置業 有限公司(以下稱 「成都驛都」)	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

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(一). 重要子公司情況 (續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司 (續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(10) 天津首創新園置業有限公司 (以下稱「天津新園」)	天津市	房地產開發及銷售	-	美元 95,000,000	美元 95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(11) 天津首創新港置業有限公司 (以下稱「天津新港」)	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
(12) 無錫首創新東置業有限公司 (以下稱「無錫新東」)	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	-
(13) 北京中環鑫融酒店管理有限公司 (以下稱「中環鑫融」)	北京市	酒店經營與管理	-	美元 6,062,000	美元 6,062,000	75	25	75	25	75	25	75	25
(14) 北京創新建業地產投資有限公司 (以下稱「創新建業」)	北京市	投資管理	-	人民幣 50,000,000	人民幣 50,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(15) 京津同城(天津)投資有限公司 (以下稱「京津同城」) (附註四(四)(2))	天津市	房地產開發	-	人民幣 250,000,000	人民幣 250,000,000	-	90	-	50	-	90	-	51
(16) 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司 (以下稱「奧萊房山」)	北京市	房地產開發及銷售	-	美元 127,000,000	美元 127,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(17) 北京首創中北基礎設施投資有限公司 (以下稱「首創中北」)	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

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行 債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(18) 廣東冠昇置業 有限公司(以下稱 「廣東冠昇」) (附註四(二)(1))	佛山市	房地產開發 及銷售	-	不適用	美元 40,000,000	-	-	-	60	-	-	-	60
(19) 廣東榮信置業 有限公司(以下稱 「廣東榮信」) (附註四(二)(1))	佛山市	房地產開發 及銷售	-	不適用	美元 30,000,000	-	-	-	60	-	-	-	60
(20) 廣東景盛置業 有限公司(以下稱 「廣東景盛」) (附註四(二)(1))	佛山市	房地產開發 及銷售	-	不適用	美元 10,000,000	-	-	-	60	-	-	-	60
(21) 首置投資控股 有限公司(以下稱 「首置投資」)	香港	投資管理	人民幣 1,150,000,000	美元 9,900,000	美元 9,900,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(22) 北京利通商宜投資 有限公司(以下稱 「北京商宜」) (附註九)	北京市	房地產開發 及銷售	-	人民幣 10,310,000	人民幣 10,310,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(23) 北京安順園房地產 開發有限公司 (以下稱 「安順園」)	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
(24) 鎮江先基置業 有限公司(以下稱 「鎮江先基」)	鎮江市	房地產開發 及銷售	-	美元 40,000,000	美元 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(25) 浙江首信置業有限公司(以下稱「浙江首信」)	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
(26) 浙江華隆置業有限公司(以下稱「浙江華隆」)	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
(27) 北京瑞元豐吉置業有限公司(以下稱「瑞元豐吉」)	北京市	房地產開發	-	人民幣 10,000,000	人民幣 10,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(28) 首創天順基礎設施投資有限公司(以下稱「首創天順」)	北京市	房地產開發	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(29) 南京寧淳基礎設施投資有限公司(以下稱「南京寧淳」)	南京市	基礎設施投資	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(30) 海南奧特萊斯房地產開發有限公司(以下稱「海南奧萊開發」)	萬寧市	房地產開發	-	美元 14,000,000	美元 14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(31) 江陰啟悅置業有限公司(以下稱「江陰啟悅」)	江陰市	房地產開發	-	美元 49,000,000	美元 49,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(32) 三亞盛興偉業置業有限公司(以下稱「三亞盛興」)	三亞市	房地產開發及銷售	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
						直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
(33) 青島信立偉業房地產開發有限公司(以下稱「青島信立偉業」)	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
(34) 首創國信資產管理有限公司(以下稱「首創國信」)	北京市	資產管理	-	人民幣 100,000,000	人民幣 100,000,000	100	-	100	-	100	-	100	-
(35) 青旅首創置業(昆山)有限公司(以下稱「青旅首創」)	昆山市	房地產開發及銷售	-	人民幣 300,000,000	人民幣 300,000,000	-	51	-	51	-	51	-	51
(36) 秦皇島奧特萊斯置業有限公司(以下稱「秦皇島置業」)(附註五(9)(b)(v))	秦皇島	旅遊項目開發	-	不適用	美元 20,000,000	-	40	-	60	-	40	-	60
(37) 海南奧特萊斯旅業有限公司	萬寧市	開發建設銷售和物業管理	-	美元 9,000,000	美元 1,350,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(38) 首創奧萊(昆山)置業有限公司(i)	昆山市	房地產開發及銷售	-	人民幣 300,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(39) 天津鑫景投資有限公司(i)	天津市	房地產投資	-	人民幣 100,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(40) 北京天城永信置業有限公司(i)	北京市	房地產開發	-	人民幣 100,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(41) 瀋陽首創新運置業有限公司(i)	瀋陽市	房地產開發及銷售	-	人民幣 20,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(一). 重要子公司情況 (續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司 (續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及經營範圍	已發行債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(42) 法國大唐偉業(i)	法國	地產業務及其他	-	歐元 25,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(43) 海南首創奧萊置業有限公司(i)	萬寧市	房地產開發及銷售	-	人民幣 20,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(44) 北京金瑞財富投資管理有限公司(i)	北京市	投資管理	-	人民幣 50,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(45) 天津同城置業有限公司(i)	天津市	房地產開發及銷售	-	人民幣 50,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(46) 北京眾置鼎福房地產開發有限公司 (以下稱「北京眾置鼎福」)(i)	北京市	投資管理	-	人民幣 100,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(47) 北京天城永泰置業有限公司 (以下稱「天城永泰」) (附註四(四)(1))(i)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 2,246,290,000	不適用	-	68.5	-	-	-	60	-	-
(48) 北京天城永元投資管理有限公司(i)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 1,997,109,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(49) 天津興泰吉鑫置業有限公司(i)	天津市	房地產開發	-	人民幣 50,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(50) 北京創瑞祥安置業有限公司(i)	北京市	房地產開發及銷售	-	人民幣 30,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

3. 通過出資和其他方式取得的子公司(續)

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	已發行 債券	註冊資本		本公司持有股權比例				本公司表決權比例			
				二零一三年 十二月 三十一日	二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
						直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	直接 %	間接 %
(51) 上海松創置業 有限公司(i)	上海市	房地產開發	-	人民幣 50,000,000	不適用	-	100	-	-	-	100	-	-
(52) 民生加銀資管首創 麗澤項目專項資產 管理計劃(以下稱 「專項資管計劃」)(ii)	北京市	投資管理	-	人民幣 2,200,000,000	不適用	9	-	-	-	不適用	-	-	-

(i) 該類公司為本集團本年出資設立的子公司。

(ii) 本集團作為次級投資者持有專項資管計劃9%的份額,根據專項資管計劃的合同,本集團享有或承擔專項資管計劃大部分的收益或風險,因此本集團擁有專項資管計劃的控制權。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司

1. 奧萊廣東、廣東冠昇、廣東景盛和廣東榮信

本集團原分別持有奧萊廣東、廣東榮信、廣東冠昇及廣東景盛 (以下統稱「廣東項目公司」) 50%、60%、60%和60%股權, 廣東項目公司均註冊於中華人民共和國佛山市, 主要業務為房地產開發及銷售。於二零一三年四月, 本公司將擁有的廣東項目公司的全部股權分別轉讓予奧特萊斯名牌折扣店有限公司、世界名牌折扣店亞洲有限公司、奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司、奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司 (附註九)。

(i) 處置價格及現金流量列示如下:

	金額
處置價格	521,298
處置收到的現金	500,000
減: 以前年度已收取的現金	(60,445)
減: 廣東項目公司持有的現金	(7,844)
處置收到的現金淨額	431,711

(ii) 處置廣東項目公司的淨資產列示如下:

	處置日	二零一二年 十二月三十一日
流動資產	1,623,701	1,894,018
非流動資產	761,007	960,961
流動負債	(719,362)	(1,936,398)
非流動負債	(793,946)	(43,946)
淨資產	871,400	874,635

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

1. 奧萊廣東、廣東冠昇、廣東景盛和廣東榮信(續)

(iii) 廣東項目公司從二零一三年一月一日至處置日的收入、費用和虧損如下:

	金額
收入	-
減: 成本和費用	(4,313)
虧損總額	(4,313)
減: 所得稅費用	1,078
淨虧損	(3,235)

(iv) 處置損益計算如下:

	金額
處置價格	521,298
減: 廣東項目公司處置日的淨資產	(871,400)
廣東項目公司少數股東權益	375,448
處置產生的投資收益	25,346

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司 (續)

2. 北京永元金泰投資管理有限公司、北京興泰吉成置業有限公司

本集團原持有北京永元金泰投資管理有限公司 (以下稱「永元金泰」)、北京興泰吉成置業有限公司 (以下稱「興泰吉成」) 100% 股權, 永元金泰及興泰吉成均註冊於中華人民共和國北京市, 主要業務分別為投資管理和房地產開發及銷售。於二零一三年二月, 本集團將持有的永元金泰、興泰吉成的股權全部轉讓予天津通華強宇投資管理有限公司 (以下稱「通華強宇」) 之全資子公司做為普通合夥人發起設立的昆山創博盛信投資中心 (有限合夥), 昆山創博順信投資中心 (有限合夥), 昆山創博統贏投資中心 (有限合夥), 昆山創博富信投資中心 (有限合夥) (以下統稱「昆山創博基金」) (附註九)。上述股權轉讓後, 本集團及其他獨立第三方股東共同控制昆山創博基金及其子公司永元金泰及興泰吉成。

(i) 處置價格及現金流量列示如下:

	金額
處置價格	33,010
處置收到的現金	33,010
減: 永元金泰、興泰吉成持有的現金	(273,367)
處置減少的現金淨額	(240,357)

(ii) 處置永元金泰、興泰吉成的淨資產列示如下:

	處置日	二零一二年 十二月三十一日
流動資產	1,647,043	1,446,549
非流動資產	2,305	2,307
流動負債	(386,485)	(866,713)
非流動負債	(1,267,720)	(587,000)
淨資產	(4,857)	(4,857)

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

2. 北京永元金泰投資管理有限公司、北京興泰吉成置業有限公司(續)

- (iii) 永元金泰、興泰吉成從二零一三年一月一日至處置日無損益影響。
- (iv) 處置損益計算如下：

	金額
處置價格	33,010
減：永元金泰、興泰吉成於處置日的淨資產	4,857
處置產生的投資收益	37,867

3. 草堂置業

本集團原持有草堂置業100%股權，公司註冊於中華人民共和國北京市，主要業務為房地產開發及銷售。於二零一三年八月，本集團將持有的草堂置業的全部控制權轉移給獨立第三方公司(附註九)。

- (i) 處置價格及現金流量列示如下：

	金額
處置價格	10,000
處置收到的現金	-
減：草堂置業持有的現金	(31,130)
處置減少的現金淨額	(31,130)

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司 (續)

3. 草堂置業 (續)

(ii) 處置草堂置業的淨資產列示如下:

	處置日	二零一二年 十二月三十一日
流動資產	920,580	883,325
非流動資產	2,143	1,969
流動負債	(919,997)	(882,047)
淨資產	2,726	3,247

(iii) 草堂置業從二零一三年一月一日至處置日的收入、費用和虧損如下:

	金額
收入	-
減: 成本和費用	695
虧損總額	695
減: 所得稅費用	(174)
淨虧損	521

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

3. 草堂置業(續)

(iv) 處置損益計算如下:

	金額
處置價格	10,000
減: 草堂置業於處置日的淨資產	(2,726)
處置產生的投資收益	7,274

4. 重慶首永置業有限公司

本公司原持有重慶首永置業有限公司(以下稱「首永置業」)100%股權,首永置業於二零一三年三月註冊於中華人民共和國重慶市,主要業務為房地產開發及銷售。於二零一三年七月,本集團將持有的首永置業的全部股權轉讓給珠海橫琴首聚創信股權投資基金管理有限公司(以下稱「珠海橫琴基金管理公司」)作為普通合夥人發起設立的珠海橫琴首創置業光 and 城股權投資基金(有限合夥)(以下稱「珠海橫琴基金」)(附註九)。上述股權轉讓後,本集團及其他獨立第三方股東共同控制珠海橫琴基金及其子公司首永置業。

(i) 處置價格及現金流量列示如下:

	金額
處置價格	82,000
處置收到的現金	82,000
減: 首永置業持有的現金和現金等價物	(48,822)
處置收到的現金淨額	33,178

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司 (續)

4. 重慶首永置業有限公司 (續)

(ii) 處置首永置業的淨資產列示如下:

	處置日
流動資產	488,699
非流動資產	16
流動負債	(409,316)
非流動負債	-
淨資產	79,399

(iii) 首永置業從二零一三年一月一日至處置日的收入、費用和虧損如下:

	金額
收入	-
減: 成本和費用	333
虧損總額	333
減: 所得稅費用	-
淨虧損	333

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二). 出售股權導致喪失控制權而減少子公司(續)

4. 重慶首永置業有限公司(續)

(iv) 處置損益計算如下:

	金額
處置價格	82,000
減: 首永置業於處置日的淨資產	(79,399)
處置產生的投資收益	2,601

(三). 非同一控制下的企業合併

鉅大國際

於二零一三年,本集團與本集團之最終控制方首創集團共同與聯旺有限公司簽訂協議,分別取得了其持有的鉅大國際65.1%及9.9%股權。鉅大國際為香港聯合交易所主板上市公司,其持有的重要子公司為世佳化工,主要從事製造和銷售化學品業務。該交易於二零一三年十二月完成。本集團將此收購子公司的交易作為業務合併處理,收購產生的商譽人民幣172,137,000元是由於整合及開拓本集團及鉅大國際境內外業務的融資平台的預期經濟效應所致。本次交易的購買日二零一三年十二月二十日為本集團實際取得鉅大國際控制權的日期。

收購取得的淨資產與商譽的確認情況如下:

	人民幣千元
合併成本— 支付的現金	272,923
減: 取得的可辨認 淨資產公允價值	100,786
商譽	172,137

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(三). 非同一控制下的企業合併(續)

鉅大國際(續)

鉅大國際於購買日的資產、負債及與收購相關的現金流量情況列示如下:

	公允價值 購買日	賬面價值 購買日	二零一二年 十二月三十一日
貨幣資金	48,817	48,817	42,118
應收票據	1,714	1,714	4,538
應收賬款	9	9	5,533
預付賬款	35,921	35,921	4,813
其他應收款	20	20	2,782
存貨	44,523	44,816	61,473
固定資產	62,470	59,377	63,524
長期待攤費用	1,368	1,368	8,000
無形資產	11,412	1,890	1,507
減: 應付賬款	-	-	(641)
短期借款	(45,000)	(45,000)	(45,000)
其他應付款	(305)	(305)	(1,610)
應交稅費	(3,052)	(3,052)	(349)
應付利息	-	-	(328)
應付股利	-	-	(1000)
遞延所得稅負債	(3,081)	-	-
淨資產	154,816	145,575	145,360
減: 少數股東權益	(54,030)	(50,806)	-
取得的淨資產	100,786	94,769	145,360
以現金支付的對價		272,923	
減: 取得的被收購子公司的現金		(48,817)	
取得子公司支付的現金淨額		224,106	

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(三). 非同一控制下的企業合併(續)

鉅大國際(續)

本集團採用估值技術來確定鉅大國際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:

機器設備和房屋建築物的評估方法為重置成本法,評估值為根據目前條件下重新購置或建造一個全新狀態的評估對象,所需的全部重置成本減去評估對象的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值後的差額。

土地使用權的評估方法為市場法,評估值為根據評估對象與近期土地交易案例價格進行對照比較,通過對交易情況、交易日期、房地產狀況等因素進行修正,最後得出的結果,使用的關鍵假設如下:

交易案例:根據評估對象狀況和評估目的,從搜集的近期交易實例中選取三個以上的可比實例。

修正因素:包括交易情況修正、交易日期修正、房地產狀況修正、容積率修正以及土地使用年期修正。

鉅大國際自購買日至二零一三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:

	人民幣千元
營業收入	19,487
淨利潤	451
經營活動現金淨流入	12,528
現金淨流入	12,519

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表 (續)

(四). 與子公司少數股東權益的交易

1. 天城永泰

於二零一三年, 本集團將其持有的子公司Speed Plus Investments Limited (以下稱「Speed Plus」) 63%股權轉讓給工銀國際投資管理有限公司 (以下稱「工銀國際」), 同時連同Speed Plus持有的全資子公司Opal Treasure Holdings Limited (以下稱「Opal Treasure」) 全部股權和股東貸款, 間接持有的天城永泰50%的權益也相應轉讓。根據公司章程, 交易完成後本集團仍擁有天城永泰控制權, 工銀國際通過持有Speed Plus 63%的股權間接享有天城永泰31.5%權益, 成為本集團子公司少數股東。

交易完成後, Speed Plus及其持有的Opal Treasure成為本公司的聯營公司, 由於Speed Plus及全資子公司Opal Treasure在處置前除持有天城永泰50%股權外並無其他業務, 因此該兩家公司的處置並未產生任何損益。

	人民幣千元
處置價格	892,717
處置長期股權投資應享有子公司淨資產份額	(837,075)
資本公積增加額	55,642

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(四). 與子公司少數股東權益的交易(續)

2. 京津同城

於二零一三年八月,本集團與國開創新資本投資有限公司(以下稱「國開創新」)簽署股權轉讓協議,購買了國開創新所持有的京津同城40%的股權,本次購買的對價為人民幣116,000,000元,該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日開始持續計算的淨資產份額之間的差額,減少了合併財務報表中的資本公積人民幣54,363,000元。該交易完成後,本集團對京津同城持股比例增至90%。

	人民幣千元
支付的對價	(116,000)
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	61,637
資本公積減少額	(54,363)

3. 天津嘉銘

於二零一三年十月,本集團與北京中南興業投資有限公司(以下稱「中南興業」)簽署股權轉讓協議,購買了中南興業所持有的天津嘉銘10%的股權,本次購買的對價為人民幣6,000,000元,該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日開始持續計算的淨資產份額之間的差額,增加了合併財務報表中的資本公積人民幣527,000元。該交易完成後,天津嘉銘成為本集團的全資子公司。

	人民幣千元
支付的對價	(6,000)
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	6,527
資本公積增加額	527

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註

(1). 貨幣資金

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
庫存現金	1,397	7,650
銀行存款	11,256,543	8,597,823
其他貨幣資金	87,440	11,300
合計	11,345,380	8,616,773

於二零一三年十二月三十一日, 銀行存款中包括人民幣770,285,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣529,204,000元)的預售監管資金、住戶按揭貸款保證金、貸款抵押保證金及債券利息保證金, 本集團將其分類至受限資金。其中, 於二零一三年十二月三十一日, 本集團賬面共有預售監管資金人民幣327,807,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣201,333,000元), 根據大陸部分地區 (如北京、天津等地) 相關監管機構頒布的預售資金監管辦法的規定, 新開盤商品房申請預售許可證時須開立預售資金監管賬戶, 商品房預售資金全部存入商品房預售資金監管專用賬戶; 開發商須根據工程進度申請領用受監管資金, 預售資金須優先用於工程建設。於二零一三年十二月三十一日, 本集團賬面共有人民幣152,186,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣152,000,000元) 為債券利息的保證金存款。於二零一三年十二月三十一日, 本集團賬面共有人民幣238,666,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣9,427,000元) 為貸款抵押保證金。於二零一三年十二月三十一日, 本集團賬面共有人民幣50,626,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣266,344,000元) 為住戶按揭貸款保證金。

於二零一三年十二月三十一日, 其他貨幣資金人民幣87,440,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣11,300,000元) 為銀行承兌匯票保證金存款, 本集團將其分類至受限資金。

(2). 交易性金融資產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
衍生工具	43,728	-

於二零一三年三月, 本集團簽訂了將固定利率7.6%, 人民幣2,000,000,000元的三年期債務轉換為固定利率6.1%, 美元326,531,000元的三年期債務的貨幣互換合約。該貨幣互換合約並不符合套期會計的運用條件。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(3). 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應收賬款	493,714	41,876
減: 壞賬準備	(7,000)	(7,000)
淨額	486,714	34,876

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

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
一年以內	476,078	19,789
一到二年	424	13,880
二到三年	9,937	1,000
三年以上	7,275	7,207
合計	493,714	41,876

應收賬款按類別分析如下:

	二零一三年十二月三十一日				二零一二年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %
單項金額重大	349,940	71	-	-	-	-	-	-
其他	143,774	29	(7,000)	5	41,876	100	(7,000)	17
合計	493,714	100	(7,000)	1	41,876	100	(7,000)	17

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(3). 應收賬款及其他應收款 (續)

(a) 應收賬款 (續)

於二零一三年十二月三十一日, 逾期但未發生減值損失的金額為人民幣275,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣207,000元), 賬齡超過三年。逾期但已發生減值損失的應收款項人民幣7,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 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 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣7,000,000元)。

(b) 其他應收款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應收合營公司往來款	103,195	298,884
應收聯營公司往來款	140,447	3,852
土地投標保證金及其他保證金	362,330	324,212
應收一級土地開發款(i)	1,940,853	1,547,656
應收聯營公司股權轉讓款	17,511	17,511
子公司股權轉讓款	31,298	-
其他	773,015	961,774
合計	3,368,649	3,153,889
減: 壞賬準備	(41,791)	(46,638)
淨額	3,326,858	3,107,251

(i) 於二零一三年十二月三十一日, 應收一級土地開發款為本集團應收此京市土地整理儲備中心款項。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(3). 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 其他應收款(續)

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下:

	二零一三年十二月三十一日				二零一二年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	3,165,117	94	-	-	2,847,947	90	-	-
一到二年	60,952	2	-	-	197,901	6	-	-
二到三年	93,740	3	-	-	59,977	2	-	-
三年以上	48,840	1	(41,791)	86	48,064	2	(46,638)	97
合計	3,368,649	100	(41,791)	1	3,153,889	100	(46,638)	1

其他應收款按類別分析如下:

	二零一三年十二月三十一日				二零一二年十二月三十一日			
	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額 比例 %	壞賬準備	計提比例 %
單項金額重大	2,851,728	85	-	-	2,780,802	88	-	-
其他	516,921	15	(41,791)	8	373,087	12	(46,638)	13
合計	3,368,649	100	(41,791)	1	3,153,889	100	(46,638)	1

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(4). 預付款項

於二零一三年十二月三十一日, 預付款項分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
預付銷售佣金	29,351	49,050
預付投資款	—	22,000
預付土地款、工程款及項目款	58,313	117,123
預付材料、設備款項	46,335	—
合計	133,999	188,173

預付賬款按賬齡分析如下:

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	112,916	84	151,913	81
一年以上	21,083	16	36,260	19
合計	133,999	100	188,173	100

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(5). 應收股利

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
西安首創新開置業有限公司 (以下稱「西安新開」) (附註七(5)(c))	87,422	-	-	87,422
天津首創新明置業有限公司 (以下稱「天津新明」) (附註七(5)(c))	9,825	-	-	9,825
合計	97,247	-	-	97,247

(6). 存貨

(a) 存貨分類如下:

	二零一三年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日		
	賬面餘額	存貨跌價 準備	賬面價值	賬面餘額	存貨跌價 準備	賬面價值
開發成本	24,700,215	-	24,700,215	20,596,383	(22,215)	20,574,168
開發產品	4,672,386	-	4,672,386	2,994,582	(5,274)	2,989,308
開發中土地	241,397	-	241,397	355,470	-	355,470
低值易耗品	7,669	-	7,669	2,294	-	2,294
化工原材料、在產品及 產成品	24,817	-	24,817	-	-	-
合計	29,646,484	-	29,646,484	23,948,729	(27,489)	23,921,240

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(6). 存貨 (續)

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
成本—				
開發成本	20,596,383	13,179,322	(9,075,490)	24,700,215
開發產品	2,994,582	9,075,490	(7,397,686)	4,672,386
開發中土地	355,470	—	(114,073)	241,397
低值易耗品	2,294	5,375	—	7,669
化工原材料、在產品及產成品	—	24,817	—	24,817
合計	23,948,729	22,285,004	(16,587,249)	29,646,484

(c) 存貨跌價準備分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
開發成本	22,215	—	(22,215)	—
開發產品	5,274	—	(5,274)	—
合計	27,489	—	(27,489)	—

本年度, 本集團確認為開發產品銷售成本的存貨成本為人民幣7,397,686,000元 (二零一二年度: 人民幣6,058,985,000元) (附註五(34)(a))。

於二零一三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1,610,817,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣1,591,808,000元)。二零一三年度資本化率為8.07% (二零一二年度: 8.69%)。

於二零一三年十二月三十一日, 本集團開發成本中有賬面價值為人民幣61,172,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣61,172,000元)的土地使用權作為抵押, 取得短期銀行抵押借款人民幣38,976,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣30,600,000元) (附註五(17)(b))。

於二零一三年十二月三十一日, 本集團開發成本中有賬面價值為人民幣3,050,592,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣2,496,590,000元)的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣1,452,200,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣1,276,900,000元) (附註五(26)(b))。

於二零一三年十二月三十一日, 本集團開發產品中有賬面價值為人民幣187,350,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣349,698,000元)的房屋建築物抵押給銀行取得長期借款人民幣135,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣225,000,000元) (附註五(26)(b))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(6). 存貨(續)

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣1,899,557,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣5,423,999,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權抵押給銀行取得長期借款人民幣813,457,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣1,572,460,000元)(附註五(26)(b))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣756,192,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣644,049,000元)的土地使用權抵押給銀行,並由本公司提供擔保,取得長期借款人民幣883,000,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣419,900,000元)(附註五(26)(e))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣635,351,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣267,288,000元)的土地使用權及房屋建築物抵押給銀行,並由本公司提供擔保,取得長期借款人民幣502,100,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(e))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團部份質押長期借款人民幣87,500,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣307,500,000元)由本集團部份開發中土地對應全部權益和收益作為質押借入(附註五(26)(f))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣708,602,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的部份住宅項目抵押給銀行並由本公司提供擔保取得長期借款人民幣500,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(e))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣63,230,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的土地使用權抵押給銀行並由本公司之子公司提供擔保取得長期借款人民幣190,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(e))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣867,002,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的土地使用權及部份住宅項目抵押給銀行並由本公司之子公司提供擔保取得長期借款人民幣303,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(e))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣228,965,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的部份住宅項目作為抵押,相應收益權作為質押,並由本公司提供擔保取得長期借款人民幣170,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(g))。

於二零一三年十二月三十一日,本集團開發成本中有賬面價值為人民幣868,871,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的土地使用權作為抵押,相應收益權作為質押,並由本公司提供擔保取得長期借款人民幣694,538,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(g))。

存貨中,土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
位於中國內地		
10-50年	7,491,579	2,245,343
50年以上	3,747,704	7,115,623
合計	11,239,283	9,360,966

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(7). 其他流動資產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
預繳稅金	1,113,762	881,314
持有待售長期股權投資	9,921	10,199
持有待售子公司長期資產(a)	1,886,819	960,961
保本理財產品(b)	17,000	-
合計	3,027,502	1,852,474

(a) 於二零一二年, 本集團簽署股權轉讓合同, 轉讓持有的廣東項目公司的全部股權(附註九), 於二零一二年十二月三十一日廣東項目公司賬面長期資產的餘額因符合持有待售資產定義, 將其作為其他流動資產列示。於二零一三年, 該股權交易完成, 廣東項目公司不再納入合併範圍。

於二零一三年, 本集團簽署股權轉讓合同, 轉讓持有的北京商宜的全部股權(附註九), 於二零一三年十二月三十一日北京商宜賬面長期資產的餘額因符合持有待售資產定義, 將其作為其他流動資產列示。

(b) 於二零一三年十二月, 本集團之子公司購買中國建設銀行北京市分行保本浮動收益型銀行理財產品, 投資金額人民幣17,000,000元, 投資期限為二零一三年十二月二十七日至二零一四年三月三十一日。

(8). 可供出售金融資產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
可供出售權益工具(a)	149,258	200,653
減: 可供出售金融資產減值準備	-	-
淨額	149,258	200,653
其中, 上市類證券的市值	99,258	150,653

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 可供出售金融資產(續)

(a) 可供出售權益工具

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
上市類的權益工具		
— 中國內地	99,258	112,583
— 中國香港	—	38,070
非上市類的權益工具	50,000	50,000
合計	149,258	200,653

於二零一三年十二月三十一日,本集團持有的對中國內地上市公司陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)投資的賬面價值為人民幣99,258,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣112,583,000元),陽光新業註冊於中華人民共和國北京市,主要業務為房地產開發、自有商品房的租賃以及相關的諮詢服務等,本集團持有陽光新業普通股19,310,913股,佔其已發行普通股股份總數的2.6%。

本集團於二零一三年處置了原持有的對香港上市公司北京京能清潔能源電力股份有限公司普通股28,000,000股,相應確認投資收益人民幣9,865,000元(附註五(41))。

於二零一三年十二月三十一日,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,本集團因對國開思遠不存在重大影響,因此作為可供出售金融資產核算。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(9). 長期股權投資

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
合營企業		
— 非上市公司(a)	749,228	288,265
聯營企業		
— 非上市公司(b)	1,534,569	1,411,631
小計	2,283,797	1,699,896
減: 長期股權投資減值準備	—	—
淨額	2,283,797	1,699,896

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

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股 比例 %	表決權 比例 %	二零一三年十二月三十一日			二零一三年度	
						資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨(虧損) /利潤
瀋陽吉天置業有限公司 (以下稱「瀋陽吉天」)	瀋陽市	房地產開發 及銷售	美元 40,000,000	50	50	1,492,446	1,229,832	262,614	—	(1,889)
湖州首創榮城置業有限公司 (以下稱「湖州榮城」)(i)	湖州市	房地產開發 及銷售	人民幣 100,000,000	55	55	624,555	576,130	48,425	—	(7,834)
北京首創朝陽投資有限公司 (以下稱「朝陽投資」)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 100,000,000	50	50	30,152	8,222	21,930	—	(897)
北京萬築房地產開發 有限責任公司 (以下稱「北京萬築」)(ii)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 85,000,000	30	30	1,746,516	1,677,696	68,820	—	(6,079)
首創嘉銘新城鎮投資發展 有限公司 (以下稱「首創嘉銘」)(iii)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 500,000,000	35	35	1,335,582	849,688	485,894	—	(5,610)

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股 比例 %	表決權 比例 %	二零一三年十二月三十一日			二零一三年度	
						資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨(虧損) /利潤
天津黑利伯瑞國際學校 (以下稱「國際學校」)	天津市	學歷教育	人民幣 10,000,000	45	40	7,317	4,475	2,842	1,324	(7,158)
通華強宇(iv)	北京市	企業管理及 物業管理	人民幣 10,000,000	40	40	47,516	33,659	13,857	19,867	3,864
昆山創博基金(v)	北京市	股權投資及 投資管理	人民幣 993,370,000	16.4	40	3,667,612	2,726,648	940,964	-	(14,539)
珠海橫琴基金管理公司(vi)	北京市	股權投資及 投資管理	人民幣 10,000,000	40	40	9,836	-	9,836	-	(164)
珠海橫琴基金(vii)	珠海市	股權投資及 投資管理	人民幣 850,000,000	28.24	40	1,440,204	637,809	802,395	-	(47,605)

- (i) 二零一二年二月,本集團出資設立湖州榮城,持有其55%的股權,但根據湖州榮城公司章程,本集團與其他股東共同控制湖州榮城的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (ii) 二零一二年六月,本集團通過增資取得北京萬築30%股權,但根據北京萬築公司章程,本集團與其他股東共同控制北京萬築的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (iii) 二零一三年五月,本集團與首創嘉銘其他股東達成增資協議,本集團對首創嘉銘增資人民幣75,000,000元,增資完成後,首創嘉銘註冊資本增加至人民幣500,000,000元,增益後本集團共持有首創嘉銘35%股權。但根據首創嘉銘公司章程,本集團與其他股東共同控制首創嘉銘的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。
- (iv) 本公司持有通華強宇40%股權,但根據公司章程,本集團與其他股東共同控制通華強宇的生產和經營決策,因此將其作為合營企業核算。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(9). 長期股權投資 (續)

(a) 合營企業 (續)

- (v) 昆山創博基金為通華強宇之全資子公司昆山創博盛拓基金管理公司作為普通合伙人發起設立的有限合夥企業。本公司持有昆山創博基金16.4%的次級份額, 並享有昆山創博基金投資決策委員會40%的表決權。昆山創博基金持有永元金泰與興泰吉成100%股權。根據合夥協議, 本集團與其他股東共同控制昆山創博基金、永元金泰及興泰吉成的投資和經營決策, 因此將其仍作為合營企業核算。根據昆山創博基金合夥協議, 昆山創博基金存續期為兩年。基金的收益將來源於永元金泰及興泰吉成持有的房地產項目的開發所產生的利潤及轉讓興泰吉成的股權收益。在基金成立後第一年末及第二年清算時有關的分配順序如下: 第一年, 昆山創博基金向優先級有限合夥人預分配10%的年預期收益。第二年, 昆山創博基金首先向有限合夥人分配投資本金, 再向優先級有限合夥人分配10%的年預期收益; 其次, 向次級有限合夥人和普通合夥人分配投資本金, 再向次級有限合夥人和普通合夥人分配每年10%的預期收益; 最後, 若昆山創博基金仍有可分配現金收入, 則應向普通合夥人分配其中的20%, 向優先級有限合夥人和次級有限合夥人各分配80%中的30%和70%。
- (vi) 本公司持有珠海橫琴基金管理公司40%股權, 但根據公司章程, 本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金管理公司的生產和經營決策, 因此將其作為合營企業核算。
- (vii) 珠海橫琴基金為珠海橫琴基金管理有限公司作為普通合夥人發起設立的有限合夥企業。珠海橫琴基金持有首永置業100%股權。本公司持有珠海橫琴基金28.24%的中間級份額。根據合夥協議, 本集團與其他股東共同控制珠海橫琴基金及首永置業的投資和經營決策, 因此將其作為合營企業核算。根據珠海橫琴基金合夥協議, 珠海橫琴基金的預期存續期為五年。基金的收益將來源於珠海橫琴基金向首永置業提供的股東貸款所產生的利息收益, 以及首永置業持有的房地產項目的開發所產生的利潤及轉讓首永置業的股權收益。珠海橫琴基金管理公司作為執行事務合夥人有權決定珠海橫琴基金的收益分配方案。基金成立後每年核算日及清算時有關的分配順序如下: 優先級有限合夥人及中間級有限合夥人可獲得10%的預期固定收益; 有限合夥人最優先獲得分配投資本金和預期固定收益, 中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益劣後於優先級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配, 次級有限合夥人的投資本金劣後於中間級有限合夥人的投資本金和預期固定收益獲得分配, 普通合夥人的投資本金劣後於次級有限合夥人的投資本金獲得分配, 最後, 若仍有可分配超額收益, 則按照合夥協議約定的比例向各級合夥人分配。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 長期股權投資(續)

(a) 合營企業(續)

對合營企業投資列示如下:

	二零一二年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調整 的淨損益	處置減少	二零一三年 十二月三十一日
瀋陽吉天	130,499	-	(902)	-	129,597
首創嘉銘	95,752	75,000	(2,351)	-	168,401
湖州榮城	30,942	-	(7,162)	-	23,780
朝陽投資	4,608	-	(321)	-	4,287
北京萬築	22,470	-	(1,824)	-	20,646
國際學校	-	5,000	(3,221)	-	1,779
通華強宇	3,994	-	1,546	-	5,540
昆山創博基金	-	162,970	(2,384)	-	160,586
珠海橫琴基金管理公司	-	4,000	(66)	-	3,934
珠海橫琴基金	-	243,950	(13,272)	-	230,678
合計	288,265	490,920	(29,957)	-	749,228

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(9). 長期股權投資 (續)

(b) 聯營企業

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股 比例 %	表決權 比例 %	二零一三年十二月三十一日			二零一三年度	
						資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨利潤/ (虧損)
北京金網絡置業投資顧問 (以下稱「金網絡」)(i)	北京市	物業銷售 代理	人民幣 5,000,000	14	14	18,186	535	17,651	288	878
北京陽光苑商業投資有限公司 (以下稱「陽光苑」)	北京市	房地產開發 及銷售	人民幣 72,190,000	35	35	744,714	633,715	110,999	50,120	(16,750)
瀋陽首創新置業有限公司 (以下稱「瀋陽新資」)	瀋陽市	房地產開發 及銷售	美元 92,500,000	30	30	1,826,637	1,044,785	781,852	612,510	89,738
天津首創新青置業有限公司 (以下稱「天津新青」)	天津市	房地產開發 及銷售	美元 95,000,000	40	40	977,965	324,734	653,231	608,794	1,614
天津新明	天津市	房地產開發 及銷售	美元 95,000,000	40	40	1,113,902	431,634	682,268	502,195	1,023
北京金融街國際酒店有限公司 (以下稱「金融街酒店」)(ii)	北京市	酒店經營與 管理	美元 5,640,000	60	33	1,125,947	1,286,563	(160,616)	164,995	(61,908)
西安新開	西安市	房地產開發 及銷售	美元 165,000,000	40	40	3,870,742	2,432,190	1,438,552	1,284,428	233,755
北京奧萊創新商業管理 有限公司 (以下稱「奧萊創新」)	北京市	企業管理及 物業管理	人民幣 10,000,000	38	38	2,099	557	1,542	-	(13)
青旅首創文化旅遊(昆山) 有限公司 (以下稱「首創青旅文化」)	昆山市	旅遊項目 開發	人民幣 100,000,000	49	49	42,022	772	41,250	-	(4,250)
Speed Plus	英屬 維爾京 群島	投資管理	美元 100	37	37	837,076	837,076	-	-	-
King Future Limited (以下稱「King Future」)	英屬 維爾京 群島	投資管理	美元 10	40	40	601,550	605,490	(3,940)	-	(387)

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

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

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業(續)

對聯營企業投資列示如下:

	二零一二年 十二月三十一日	本年新增	按權益法調 整的淨損益	現金股利	處置減少	二零一三年 十二月三十一日
金網絡	6,824	-	125	-	-	6,949
陽光苑	148,335	-	6,785	-	-	155,120
瀋陽新資	205,789	-	24,991	-	-	230,780
天津新青	259,147	-	1,469	-	-	260,616
天津新明	269,014	-	1,506	-	-	270,520
金融街酒店(iii)	-	-	-	-	-	-
西安新開	501,915	-	90,150	-	-	592,065
奧萊創新	607	-	(5)	-	-	602
首創青旅文化	20,000	-	(2,083)	-	-	17,917
Speed Plus(iv)	-	37美元	-	-	-	-
King Future(v)	-	4美元	-	-	-	-
合計	1,411,631	-	122,938	-	-	1,534,569

(iii) 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價值減記為零。本年度未確認的投資損失為人民幣21,049,000元(二零一三年度:人民幣7,017,000元),於二零一三年十二月三十一日,累計未確認的投資損失額為人民幣42,153,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣21,104,000元)。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(9). 長期股權投資 (續)

(b) 聯營企業 (續)

- (iv) Speed Plus為本集團於二零一一年出資設立的子公司。於二零一三年, 本集團將其持有的Speed Plus 63%股權轉讓給工銀國際投資管理有限公司 (以下稱「工銀國際」), 截至二零一三年十二月三十一日, 上述股權交易已完成。Speed Plus 除持有天城永泰50%股權外並無其他業務, 天城永泰項目尚處於開發前期, 因此該股權交易並未產生投資損益。該交易完成後, Speed Plus成為本集團聯營公司。
- (v) 本集團原持有King Future及其全資子公司秦皇島置業 (以下統稱「King Future」) 60%股權, King Future註冊於英屬維爾京群島, 秦皇島置業註冊於中華人民共和國秦皇島市, 主要業務為旅遊項目開發。於二零一三年九月, 本集團將持有的King Future的20%的股權轉移給Ever Dynamic Limited。King Future除間接持有秦皇島黃金海岸項目外, 並無其他業務, 該項目尚處於開發前期, 因此, 該股權交易並未產生投資損益。該交易完成後, King Future成為本集團聯營公司。

(10). 投資性房地產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
採用成本計量的投資性房地產(a)	524,791	835,408
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產(b)	2,963,918	4,838,834
減: 投資性房地產減值準備	-	-
合計	3,488,709	5,674,242

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(10). 投資性房地產(續)

(a) 採用成本計量的投資性房地產

	房屋及 建築物	土地使用權	合計
原價			
二零一二年十二月三十一日	522,064	345,507	867,571
本年購置	465,628	-	465,628
本年轉入公允價值計量	(672,761)	(99,400)	(772,161)
二零一三年十二月三十一日	314,931	246,107	561,038
累計折舊、攤銷			
二零一二年十二月三十一日	-	(32,163)	(32,163)
本年計提	-	(5,125)	(5,125)
本年轉入公允價值計量	-	1,041	1,041
二零一三年十二月三十一日	-	(36,247)	(36,247)
減值準備			
二零一二年十二月三十一日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年減少	-	-	-
二零一三年十二月三十一日	-	-	-
淨值			
二零一三年十二月三十一日	314,931	209,860	524,791
二零一二年十二月三十一日	522,064	313,344	835,408

於二零一三年十二月三十一日,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,故本集團先以成本模式計量該在建投資性房地產。本集團將土地使用權攤銷金額人民幣5,125,000元予以資本化(二零一二年十二月三十一日:人民幣9,179,000元)。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(10). 投資性房地產 (續)

(b) 採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產

	房屋及建築物和 土地使用權
成本	
二零一二年十二月三十一日	2,718,489
成本模式轉入公允價值模式(i)	771,120
存貨轉入	144,669
本年增加	122,170
本年處置減少	(38,627)
轉為自用房地產或存貨(ii)	(579,198)
轉為持有待售資產	(1,063,241)
二零一三年十二月三十一日	2,075,382
公允價值變動	
二零一二年十二月三十一日	2,120,345
存貨轉入	13,331
公允價值變動損益 (附註五(40))	431,312
本年處置減少	(76,247)
轉為自用房地產或存貨(ii)	(914,446)
轉為持有待售資產	(685,759)
二零一三年十二月三十一日	888,536
賬面價值	
二零一三年十二月三十一日	2,963,918
二零一二年十二月三十一日	4,838,834

- (i) 本集團部分在建投資性房地產於二零一三年完工, 因此轉為公允價值模式計量。
- (ii) 於二零一三年八月, 本集團部分子公司通過董事會決議, 將持有的投資性房地產重新開發用於對外銷售。
- (iii) 於二零一三年十二月三十一日, 本集團投資性房地產中有賬面價值為人民幣1,642,527,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣1,749,545,000元) 抵押給銀行取得長期借款人民幣612,500,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣1,680,000,000元) (附註五(26)(b))。
- 於二零一三年十二月三十一日, 本集團投資性房地產中有賬面價值為人民幣407,970,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) 抵押給銀行, 並由本公司提供擔保, 取得長期借款人民幣200,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) (附註五(26)(e))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(11). 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	機器設備	合計
原價					
二零一二年十二月三十一日	674,266	53,155	35,697	-	763,118
本年增加	354	6,238	9,851	9	16,452
本年因收購子公司而增加	32,791	788	53	72,471	106,103
本年減少	-	(598)	(1,042)	-	(1,640)
本年因處置子公司而減少	-	(247)	(482)	-	(729)
二零一三年十二月三十一日	707,411	59,336	44,077	72,480	883,304
累計折舊					
二零一二年十二月三十一日	(234,336)	(31,173)	(30,953)	-	(296,462)
本年增加	(27,452)	(8,646)	(5,319)	-	(41,417)
本年因收購子公司而增加	(8,499)	(536)	(328)	(34,270)	(43,633)
本年減少	-	504	942	-	1,446
本年因處置子公司而減少	-	122	275	-	397
二零一三年十二月三十一日	(270,287)	(39,729)	(35,383)	(34,270)	(379,669)
減值準備					
二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-	-
淨值					
二零一三年十二月三十一日	437,124	19,607	8,694	38,210	503,635
二零一二年十二月三十一日	439,930	21,982	4,744	-	466,656

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(11). 固定資產 (續)

於二零一三年十二月三十一日, 淨值為人民幣353,536,000元 (原值為人民幣601,431,000元) 的房屋及建築物 (二零一二年十二月三十一日: 淨值為人民幣379,269,000元 (原值為人民幣601,431,000元)) 作為人民幣327,408,000元的長期借款 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣362,877,000元) (附註五(26)(b)) 的抵押物。

於二零一三年十二月三十一日, 淨值約為人民幣38,210,000元 (原值為人民幣72,470,000元) 的機器設備 (二零一二年十二月三十一日: 無) 作為人民幣18,000,000元的短期借款的抵押物 (二零一二年十二月三十一日: 無) (附註五(17)(b))。

二零一三年度計入營業成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣25,825,000元和人民幣15,592,000元 (二零一二年度: 人民幣25,825,000元和人民幣15,426,000元)。

(12). 無形資產

	二零一二年					二零一三年	
	原始金額	十二月三十一日	本年新增	本年攤銷	本年轉出	十二月三十一日	累計攤銷額
土地使用權	63,695	41,651	11,412	(1,046)	-	52,017	(11,678)
減: 無形資產減值準備	-	-	-	-	-	-	-
合計	63,695	41,651	11,412	(1,046)	-	52,017	(11,678)

二零一三年度, 無形資產的攤銷金額為人民幣1,046,000元 (二零一二年度: 人民幣1,046,000元), 其中計入當期損益的金額為人民幣1,046,000元 (二零一二度: 人民幣1,046,000元)。

於二零一三年十二月三十一日, 淨值為人民幣40,605,000元 (原值為人民幣52,283,000元) 的土地使用權 (二零一二年十二月三十一日: 淨值為人民幣41,651,000元 (原值為人民幣52,283,000元)) 作為人民幣327,408,000元長期借款的抵押物 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣362,877,000元) (附註五(26)(b))。

於二零一三年十二月三十一日, 淨值為人民幣11,412,000元的土地使用權 (二零一二年十二月三十一日: 無) 作為人民幣22,000,000元短期借款的抵押物 (二零一二年十二月三十一日: 無) (附註五(17)(b))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(12). 無形資產(續)

土地使用權按所在地區及年限分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
位於中國內地 10-50年	52,017	41,651

(13). 長期應收款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應收聯營公司往來款(附註七(5)(b))	292,380	522,293
應收一級土地開發墊付款(i)	768,512	768,512
小計	1,060,892	1,290,805
減:一年內到期的長期應收款(i)	(768,512)	-
合計	292,380	1,290,805

- (i) 本集團之子公司首創天順二零一一年與北京市土地整理儲備中心順義區分中心簽署委託協議,對順義區板橋村土地進行一級開發工作。根據協議,本集團預計人民幣768,512,000元將於一年內收回,因此分類至一年內到期的非流動資產核算。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(14). 商譽

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
商譽-				
鉅大國際	-	172,137	-	172,137
減: 減值準備	-	-	-	-
淨額	-	172,137	-	172,137

於二零一三年, 本集團增加的商譽為購買鉅大國際65.1%股權所致 (附註四(三))。

(15). 其他非流動資產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
預付投資款(i)	-	61,400
合計	-	61,400

(i) 二零一二年十二月三十一日, 該款項為本公司作為有限合夥人支付昆山創博基金的次級優先級份額。二零一三年, 昆山創博基金募集完畢並正式運營, 相關出資轉入長期股權投資核算 (附註五(9)(a)(iii))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(16). 資產減值準備

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少		二零一三年 十二月三十一日
			轉回	轉銷	
壞賬準備					
其中:					
應收賬款壞賬準備	7,000	-	-	-	7,000
其他應收款壞賬準備	46,638	-	-	(4,847)	41,791
存貨減值準備	27,489	-	-	(27,489)	-
合計	81,127	-	-	(32,336)	48,791

(17). 短期借款

	幣種	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
信託借款(a)	人民幣	996,000	500,000
銀行借款(b)	人民幣	83,976	40,600
	美元	294,939	-
合計		1,374,915	540,600

(a) 信託借款

於二零一三年十二月三十一日,短期借款人民幣996,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)系由本公司提供擔保借入。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(17). 短期借款 (續)

(b) 銀行借款

於二零一三年十二月三十一日, 短期借款人民幣5,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) 系由本集團取得的信用借款, 無抵押和擔保情況。

於二零一三年十二月三十一日, 短期借款美元折合人民幣82,918,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) 系由本公司提供擔保借入。

於二零一三年十二月三十一日, 短期借款人民幣40,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) 系由本集團的部份固定資產 (附註五(11)) 及無形資產 (附註五(12)) 作抵押借入。

於二零一三年十二月三十一日, 短期銀行借款人民幣38,976,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣30,600,000元) 系由本集團開發成本中的部份土地使用權作為抵押借入 (附註五(6))。

於二零一三年十二月三十一日, 短期借款美元折合人民幣212,021,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) 系由本集團以銀行存款作為質押借入。

於二零一三年度, 短期借款的加權平均年利率為10.01% (二零一二年度: 12.30%)。

(18). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
一年以內	2,532,433	3,009,670
一年以上	1,331,731	616,237
合計	3,864,164	3,625,907

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(19). 預收款項

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
開發項目預售款(i)	6,983,944	7,713,750
酒店預收款	17,909	15,466
合計	7,001,853	7,729,216

(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,鑒於項目於年內尚未交付使用,未結轉收入。

(20). 應付職工薪酬

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
工資、獎金、津貼和補貼	114,061	246,415	(264,738)	95,738
職工福利費	572	1,800	(2,246)	126
社會保險費	2,934	36,787	(35,759)	3,962
其中:醫療保險費	863	9,886	(9,803)	946
基本養老保險	1,422	22,690	(21,848)	2,264
年金繳費	449	1,361	(1,475)	335
失業保險費	62	1,376	(1,296)	142
工傷保險費	61	739	(713)	87
生育保險費	77	735	(624)	188
住房公積金	579	13,879	(13,476)	982
工會經費和職工教育經費	7,132	3,665	(3,337)	7,460
董事薪金	19,206	10,620	(1,340)	28,486
其他	736	1,806	(1,385)	1,157
合計	145,220	314,972	(322,281)	137,911

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(21). 應交稅費

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應交企業所得稅	594,130	386,661
應交土地增值稅	1,642,987	1,444,328
應交營業稅	256,308	139,947
其他	46,081	19,259
合計	2,539,506	1,990,195

(22). 應付股利

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
紫陽投資有限公司 (以下稱「新加坡紫陽」)	262,833	262,833
陽光綜合	-	17,545
首創集團	-	115,082
北京嘉源宏業投資管理有限公司	21,753	-
中南興業	3,941	35,435
合計	288,527	430,895

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(23). 其他應付款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應付聯營公司往來款	2,085,570	913,477
應付合營公司往來款	232,978	20,000
代收契稅及維修基金	144,557	149,405
投標保證金	46,475	36,094
收購子公司應付股權債權轉讓款	-	53,165
收購子公司少數股東權益應付款項	-	36,267
子公司少數股東貸款(a)	170,780	265,857
購房訂金	77,734	121,022
應付日常經營往來款	110,503	274,340
預收股權轉讓款(b)	470,000	80,444
應付其他資金拆借款	3,024	3,024
其他	241,845	973,318
合計	3,583,466	2,926,413

- (a) 於二零一三年十二月三十一日,子公司少數股東借款為子公司成都新資向新加坡紫陽,子公司尚博地向北京匯天偉業投資管理有限公司(以下稱「北京匯天偉業」),子公司Most Well Limited(以下稱「Most Well」)向中國基建集團有限公司借款。其中,成都新資向新加坡紫陽借款本金人民幣56,714,000元,不計息,無固定還款期限,無擔保無質押;Most Well向中國基建集團有限公司借款本金人民幣38,410,000元,不計息,無固定還款期限,無擔保無質押;尚博地向北京匯天偉業借款本金人民幣75,656,000元,利率按照中國人民銀行公佈的同期貸款利率上浮10%,無固定還款期限,無擔保無質押。
- (b) 該款項包括二零一二年處置海南大樂城開發控股有限公司(以下稱「海南大樂城」)10%股權預收的股權轉讓款人民幣20,000,000元,以及二零一三年收到的處置北京商宜100%股權及股東貸款預收款項共計人民幣450,000,000元。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(24). 一年內到期的非流動負債

	幣種	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
一年內到期的長期借款(a)	人民幣	4,313,357	2,940,840
	美元	288,993	-
一年內到期的應付債券(b)	人民幣	2,147,586	-
合計		6,749,936	2,940,840

(a) 本集團一年內到期的長期借款參見附註五(26)。

(b) 本集團一年內到期的應付債券參見附註五(27)(a)(b)。

(25). 其他流動負債

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應付政府專項支持基金(a)	-	574,722
持有待售子公司賬面長期非流動負債(b)	782,500	793,946
合計	782,500	1,368,668

(a) 於二零一二年十二月三十一日,本集團共收到地方政府撥付的專項支持資金人民幣574,722,000元,其中人民幣367,697,000元為秦皇島置業所有,於二零一三年九月,本集團處置了子公司秦皇島置業(附註五(9)(b)(v)),該款項隨之不再納入本集團合併範圍。人民幣207,025,000元於二零一三年度根據取得的地方政府文件確認為營業外收入(附註五(38))。

(b) 於二零一二年,本集團簽署股權轉讓合同,轉讓持有的廣東項目公司的全部股權(附註九),於二零一二年十二月三十一日,廣東項目公司賬面非流動負債的餘額因符合持有待售負債定義,本集團將其作為其他流動負債列示。於二零一三年十二月三十一日,該股權交易完成,廣東項目公司不再納入合併範圍。

於二零一三年,本集團簽署股權轉讓合同,轉讓持有的北京商宜的全部股權(附註九),於二零一三年十二月三十一日,北京商宜賬面非流動負債的餘額因符合持有待售的定義,本集團將其作為其他流動負債列示。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(26). 長期借款

	幣種	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
信用借款	人民幣	-	304,000
擔保借款, 其中:			
- 保證(a)	人民幣	2,308,000	2,595,000
	美元	106,707	109,996
- 抵押(b)	人民幣	3,163,157	4,934,360
	美元	177,408	182,877
- 質押(c)	人民幣	210,000	1,550,000
- 信託(d)	人民幣	2,750,000	2,244,600
- 保證/抵押(e)	人民幣	2,578,100	573,900
- 保證/質押(f)	人民幣	925,000	1,415,000
	美元	258,753	-
- 保證/抵押/質押(g)	人民幣	864,538	-
- 債權投資計劃(h)	人民幣	2,000,000	-
小計		15,341,663	13,909,733
減: 一年內到期的長期借款, 其中:			
信用借款		-	(3,000)
擔保借款, 其中:			
- 保證(a)	人民幣	(2,308,000)	(199,000)
	美元	(106,707)	-
- 抵押(b)	人民幣	(1,225,457)	(953,240)
	美元	(177,408)	-
- 質押(c)	人民幣	-	(600,000)
- 信託(d)	人民幣	(20,000)	(751,600)
- 保證/抵押(e)	人民幣	(459,900)	(274,000)
- 保證/質押(f)	人民幣	(130,000)	(160,000)
	美元	(4,878)	-
- 保證/抵押/質押(g)	人民幣	(170,000)	-
小計		(4,602,350)	(2,940,840)
淨額		10,739,313	10,968,893

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(26). 長期借款 (續)

於二零一三年十二月三十一日, 長期借款包括:

(a) 保證借款

於二零一三年十二月三十一日, 人民幣和美元的保證借款共計人民幣2,414,707,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣2,704,996,000元)。其中, 人民幣2,212,707,000元系由本公司提供擔保借入, 利息按季支付, 本金應於二零一四年四月前分期償還。人民幣202,000,000元系由第三方提供擔保借入, 利息每按季支付, 本金應於二零一四年十二月前分期償還。上述借款中, 人民幣2,414,707,000元本金應於二零一四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) 抵押借款

於二零一三年十二月三十一日, 抵押借款人民幣1,452,200,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣1,276,900,000元) 系以本集團開發成本中的土地使用權作為抵押 (附註五(6)) 借入, 其中, 人民幣109,700,000元借款為季度付息, 人民幣1,342,500,000元借款為每月付息, 本金應於二零一二年十月前分期償還。在上述借款中, 人民幣428,900,000元本金應於二零一四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。

於二零一三年十二月三十一日, 抵押借款人民幣135,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣225,000,000元) 系以本集團開發產品中的房屋及建築物作為抵押 (附註五(6))。其中, 人民幣42,000,000元借款為季度付息, 人民幣93,000,000元借款為每月付息, 本金應於二零一六年八月前償還。在上述借款中, 人民幣60,600,000元本金應於二零一四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

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(26). 長期借款(續)

(b) 抵押借款(續)

於二零一三年十二月三十一日,抵押借款人民幣813,457,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣1,572,460,000元)系以本集團開發成本中的部份土地使用權及相關房地產開發項目收益權作為抵押(附註五(6))。其中,人民幣663,457,000元借款的利息按季支付,人民幣150,000,000元借款的利息按月支付,本金應於二零一五年十一月前分期償還。在上述借款中,人民幣663,457,000元本金應於二零一四年八月一日償還;故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一三年十二月三十一日,抵押借款人民幣612,500,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣1,680,000,000元)系以本集團的部份投資性房地產中的土地使用權及房屋建築物作為抵押(附註五(10)),利息按季支付,本金應於二零一二年十月前分期償還。在上述借款中,人民幣42,500,000元本金應於二零一四年三月三十一日前償還;故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於二零一三年十二月三十一日,抵押借款共計人民幣327,408,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣362,877,000元)系以本集團部份房屋及建築物(附註五(11))以及無形資產(附註五(12))中的土地使用權作抵押。其中,折合人民幣177,408,000元的美元長期借款,利息為LIBOR上浮1.8%,本金於二零一四年三月三十日前分期償還;人民幣150,000,000元的長期借款的本金應於二零一八年一月二十八日前分十年償還,利息按季支付。在上述借款中,人民幣207,408,000元本金應於二零一四年十二月三十一日前償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

(c) 質押借款

於二零一三年十二月三十一日,銀行借款人民幣210,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)系由本集團以銀行存款為保證金作為質押,利息按季支付,本金應於二零一六年前分期償還。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(26). 長期借款 (續)

(d) 信託借款

於二零一三年十二月三十一日, 信託借款人民幣950,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣1,248,600,000元) 系由本公司提供擔保取得。其中, 人民幣600,000,000元, 固定利率為8.50%, 利息按季支付, 本金應於二零一五年二月前償還; 人民幣350,000,000元, 固定利率為8.40%, 利息按季支付, 本金應於二零一五年十一月前分期償還。

於二零一三年十二月三十一日, 信託借款人民幣800,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣948,800,000元) 系由首創集團和本公司提供擔保取得, 固定利率為8.00%, 利息按季支付, 本金應於二零一六年十二月前償還。上述借款中, 人民幣20,000,000元本金應於二零一四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。

於二零一三年十二月三十一日, 信託借款人民幣1,000,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無) 系由首創集團系由提供的擔保取得, 固定利率為8.20%, 利息按季支付, 本金應於二零一六年三月二十八日前償還。

(e) 保證、抵押借款

於二零一三年十二月三十一日, 本集團保證、抵押借款為人民幣2,578,100,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣573,900,000元)。其中, 人民幣883,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 人民幣419,900,000元) 系由本公司為子公司提供擔保, 並由本集團開發成本中的土地使用權 (附註五(6)) 作為抵押借入; 人民幣500,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無), 系由本公司提供擔保, 並由本集團開發成本中的部份住宅項目 (附註五(6)) 作為抵押借入; 人民幣200,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無), 系由本公司提供擔保, 並由本集團投資性房地產 (附註五(10)) 作為抵押借入; 人民幣502,100,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無), 系由本公司提供擔保, 並由本集團開發中的部份土地使用權及房屋建築物 (附註五(6)) 作為抵押借入; 人民幣190,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無), 系由子公司提供擔保, 並由本集團開發成本中的土地使用權 (附註五(6)) 作為抵押借入; 人民幣303,000,000元 (二零一二年十二月三十一日: 無), 系由子公司提供擔保, 並由本集團開發成本中的土地使用權及住宅項目 (附註五(6)) 作為抵押借入, 本金應於二零一七年七月前分期償還。上述借款中, 人民幣459,900,000元本金應於二零一四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

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(26). 長期借款(續)

(f) 保證、質押借款

於二零一三年十二月三十一日,本集團保證和質押借款為人民幣1,183,753,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣1,415,000,000元)。其中,人民幣87,500,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣307,500,000元)系由本公司提供擔保借入,人民幣87,500,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣307,500,000元)系由本集團部分開發中土地的全部權益和收益作為質押(附註五(6)),利息每三個月支付一次,本金應於二零一七年五月前分期償還。人民幣750,000,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣800,000,000元)系由本集團之子公司的股權提供質押,並由本公司提供全額擔保借入;美元折合人民幣258,753,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的美元長期借款系由本集團之子公司的股權作為質押,並由本公司之子公司提供全額擔保借入;在上述借款中,人民幣134,878,000元本金應於二零一四年十二月三十一日前償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款,其餘本金應於二零一七年三月前分期償還。

(g) 保證、抵押、質押借款

於二零一三年十二月三十一日,本集團的保證、抵押和質押借款為人民幣864,538,000元(二零一二年十二月三十一日:無)。本集團開發成本中有賬面價值為人民幣228,965,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的住宅項目作為抵押,相應收益權作為質押,並由本公司為子公司提供擔保取得長期借款人民幣170,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(g));本集團開發成本中有賬面價值為人民幣868,871,000元(二零一二年十二月三十一日:無)的土地使用權作為抵押,相應收益權作為質押,並由本公司為子公司提供擔保取得長期借款人民幣694,538,000元(二零一二年十二月三十一日:無)(附註五(26)(g))。上述借款中,人民幣170,000,000元本金應於二零一四年十二月三十一日前償還,故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款,其餘本金應於二零一七年三月前分期償還。

(h) 債權投資計劃

於二零一三年十二月三十一日,本集團債權投資計劃借款為人民幣2,000,000,000元(二零一二年十二月三十一日:無)。來自首創集團提供擔保,利息按季支付,本金應於二零一八年十二月前分期償還。

於二零一三年度,長期借款的加權平均年利率為8.40%(二零一二年度:8.20%)。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(27). 應付債券

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	轉入一年內 到期的 應付債券	二零一三年 十二月三十一日
公司債券	4,108,020	17,098	-	(2,147,586)	1,977,532

- (a) 於二零零九年八月十日, 本公司收到中國證監會證監許可[2009]764號《關於核准首創置業股份有限公司公開發行公司債券的批復》, 核准本公司向社會公開發行面值不超過人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

於二零零九年九月二十四日, 本公司發行人民幣1,000,000,000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986,000,000元。該債券期限為五年, 採用單利按年計息, 固定年利率為6.5%, 每年付息一次, 到期一次性償還本金並支付最後一期利息。本次募集資金中人民幣200,000,000元用於償還國家開發銀行借款, 剩餘資金用以補充公司流動資金。於二零一三年十二月三十一日, 上述公司債券淨值為人民幣997,755,000元。該債券本金應於二零一四年九月二十四日償還, 故在財務報表上列示為一年內到期的應付債券。

上述公司債券由首創集團提供存續期間及到期日起180日內不可撤銷全額連帶責任保證擔保。

- (b) 於二零一一年二月十四日, 本公司之全資子公司首置投資發行人民幣1,150,000,000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1,140,078,000元。該債券期限為三年, 採用單利計息, 固定年利率為4.75%, 每半年付息一次, 到期一次性償還本金並支付最後一期利息。本次募集資金主要用於境外的房地產項目股權收購與投資及一般公司營運資金。上述債券由本公司就債券本息償還以及相關費用提供連帶責任保證擔保。於二零一三年十二月三十一日, 上述公司債券淨值為人民幣1,149,831,000元。該債券本金應於二零一四年二月十四日償還, 故在財務報表上列示為一年內到期的應付債券。
- (c) 於二零一二年十一月二十九日, 本公司之全資子公司Central Plaza發行總額為人民幣2,000,000,000元的公司債券。扣除相關承銷發行費用後, 本公司實際收到的債券金額為人民幣1,966,065,000元, 其中人民幣152,000,000元為債券利息的保證金(附註五(1))。該債券期限為3年, 採用單利息, 固定年利率為7.6%, 每半年付息一次, 到期一次還本並隨同支付最後一期利息。上述債券由IFC及其部分子公司提供無條件、不可撤銷連帶責任擔保, 並由首創置業提供維好協議。根據維好協議, 首創置業承諾協助Central Plaza在任何時候有償付能力和持續經營, 協助Central Plaza和IFC具有充裕資金流動性, 確保其按照債券條款及條件及時支付就債券及擔保的任何應付款項等維好協議項下的責任。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(28). 遞延所得稅資產和負債

(a) 未經抵消的遞延所得稅資產

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異
資產減值準備	10,078	40,314	15,632	62,529
預提工資及其他成本費用	117,246	468,982	166,145	664,580
累計虧損	70,596	282,383	65,210	260,840
抵消內部未實現利潤	165,019	660,077	60,474	241,896
合計	362,939	1,451,756	307,461	1,229,845

於二零一三年十二月三十一日,本集團未對可抵扣虧損人民幣890,842,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣641,389,000元)確認相關的遞延所得稅資產人民幣222,711,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣160,347,000元)。上述可抵扣虧損之到期日分佈如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
一年以內	80,793	8,445
一到二年	55,147	80,793
二到三年	239,400	55,147
三到四年	257,604	239,400
四年以上	257,898	257,604
合計	890,842	641,389

於二零一三年十二月三十一日,本集團未對資產減值損失人民幣8,477,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣18,598,000元)確認相關的遞延所得稅資產人民幣2,119,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣4,650,000元)。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(28). 遞延所得稅資產和負債 (續)

(b) 未經抵消的遞延所得稅負債

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異
代扣代繳所得稅	12,118	127,889	3,876	15,506
可供出售金融資產 公允價值變動	14,575	58,301	17,850	71,399
非同一控制下企業合併 計入損益的投資性 房地產公允價值變動	45,740	182,961	63,333	253,332
資本化利息	197,768	791,072	89,940	359,760
計入資本公積的投資性房地產 公允價值變動 (附註五(10))	137,281	549,116	45,059	180,236
	412,136	1,648,544	440,146	1,760,585
合計	819,618	3,357,883	660,204	2,640,818

(c) 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：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	323,273	280,980
遞延所得稅負債淨額	779,952	633,723

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(29). 股本

	股數 (千股)	股本 (千元)
已發行及繳足股本： 於二零一三年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960
已發行及繳足股本： 於二零一二年十二月三十一日	2,027,960	2,027,960

(30). 資本公積

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
股本溢價(a)	794,472	56,169	(54,363)	796,278
其他資本公積,包括：				
可供出售金融資產 公允價值變動	53,549	7,569	(17,390)	43,728
因存貨與投資性房地產轉換的 公允價值變動(b)	1,320,439	9,998	(94,029)	1,236,408
發起人承諾補償 土地增值稅	35,974	-	-	35,974
分步實現的企業 合併原持有部分 公允價值增值部分隨銷售轉出	21,975	-	(21,975)	-
合計	2,226,409	73,736	(187,757)	2,112,388

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(30). 資本公積(續)

	二零一一年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
股本溢價	925,266	-	(130,794)	794,472
其他資本公積,包括:				
可供出售金融資產				
公允價值變動	24,918	28,631	-	53,549
因存貨轉入投資性房地產				
公允價值增加(c)	-	1,320,439	-	1,320,439
發起人承諾補償				
土地增值稅	35,974	-	-	35,974
分步實現的企業				
合併原持有部分				
公允價值增值部分隨銷售轉出	95,538	-	(73,563)	21,975
合計	1,081,696	1,349,070	(204,357)	2,226,409

- (a) 於二零一三年十二月,本集團向工銀國際出售Speed Plus 63%的股權,連同Speed Plus全資持有的Opal Treasure全部股權和股東貸款及間接持有的50%股權天城永泰的權益一並轉讓。本次交易增加了合併財務報表中的資本公積人民幣55,642,000元(附註四(四)(1))。

於二零一三年八月,本集團購買了國開創新所持有京津同城40%的股權,本次交易減少了合併財務報表中的資本公積人民幣54,363,000元(附註四(四)(2))。

於二零一三年十月,本集團與中南興業簽署股權轉讓協議,購買了中南興業所持有的天津嘉銘10%的股權,本次交易增加了合併財務報表中的資本公積人民幣527,000元(附註四(四)(3))。

- (b) 於二零一三年,本集團部分子公司原轉入公允價值進行後續計量的投資性房地產用於對外銷售轉入存貨(附註五(10)(b)(ii)),其中部分物業於本年出售且滿足確認收入條件,該部分物業原評估增值計入資本公積部分相應轉入當期損益,從而調減本集團資本公積人民幣94,029,000元。於二零一三年,本集團將部份存貨轉換為以公允價值進行後續計量的投資性房地產,轉換當日的公允價值大於原賬面價值部份相應調增本集團資本公積人民幣9,998,000元。
- (c) 本集團於二零一二年將部分存貨轉換為以公允價值進行後續計量的投資性房地產,轉換當日的公允價值大於原賬面價值部份相應調增本集團資本公積。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(31). 盈餘公積

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

	二零一一年 十二月三十一日	本年提取	本年減少	二零一二年 十二月三十一日
法定盈餘公積金	338,540	3,228	-	341,768

根據《中華人民共和國公司法》、本公司章程及董事會的決議,本公司按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金,當法定盈餘公積金累計額達到股本的50%以上時,可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損,或者增加股本。二零一三年度,本公司未計提法定盈餘公積(二零一二年度:人民幣3,228,000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,二零一三年度,本公司未計提任意盈餘公積金(二零一二年度:無)。

(32). 未分配利潤

	二零一三年度	二零一二年度
年末已提議但尚未派發的股利	446,151	324,474
當年提議派發的股利合計	324,474	385,312

於二零一三年十二月三十一日,未分配利潤中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣810,913,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣718,173,000元),其中本年度,子公司計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣92,740,000元(二零一二年度:人民幣75,650,000元)。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(32). 未分配利潤 (續)

根據二零一二年四月二十六日股東大會決議, 本公司向全體股東派發二零一一年度現金股利, 每股人民幣0.19元, 按已發行股份2,027,960,000股計算, 派發現金股利共計人民幣385,312,000元。

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

在二零一四年二月九日舉行的董事會會議上, 董事會建議擬派二零一三年末期股息每股人民幣0.22元, 合計人民幣446,151,000元。該股利分配將在二零一四年三月十四日舉行的年度股東大會經股東審批。

(33). 少數股東權益

歸屬於各重要子公司少數股東的少數股東權益:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
天津伴山	333,546	331,773
天津新園	333,009	302,050
天津新港	324,701	310,514
奇世田園	-	3,002
成都驛都	437,492	332,169
重慶新石	549,905	420,233
京津同城	17,451	85,737
尚博地	33,732	15,455
奧萊廣東	-	176,767
青島國信易誠投資管理有限公司	4,891	4,900
首創青旅	141,963	146,521
天津嘉銘	-	8,526
廣東冠昇	-	99,818
廣東榮信	-	75,036
廣東景盛	-	25,200
鉅大國際	54,193	-
天城永泰	837,075	-
子公司發行高級永續證券(a)	2,380,950	-
專項資管計劃收到的投資(b)	2,010,000	-
其他	61,836	48,749
合計	7,520,744	2,386,450

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(33). 少數股東權益(續)

- (a) 於二零一三年四月八日,本集團全資子公司Central Plaza發行可於2018年贖回的高級永續證券(以下稱「永續證券」),證券本金總額共計400,000,000美元。

該永續證券由本公司提供維好協議安排,同時發行人附有按年利率為8.375%每半年分紅的權利。永續證券發行人Central Plaza可選擇遞延分紅,可遞延分紅次數不受任何限制。但如Central Plaza或本公司宣告或支付股利,則Central Plaza不能遞延分紅。

根據該永續證券的發行條款,本集團合併層面並無償還本金或支付任何分派利息的合約義務,因此該證券並不符合金融負債的定義,應作為本集團子公司取得的權益工具,在本集團合併層面確認為少數股東權益,若當宣派相關分紅時則被作為對股東利潤分配的處理。

本集團董事會於二零一三年二月二十八日提議本公司向全體股東分配股利,因此,根據股本證券的上述條款,Central Plaza不能選擇遞延二零一三年十月八日的股利16,750,000美元,折合人民幣103,494,000元的半年分紅。

因此,本集團發行400,000,000美元,折合人民幣2,506,000,000元的永續證券,扣除相關承銷發行費用和應於二零一三年十月八日支付的半年分紅後,確認少數股東權益金額為人民幣2,333,945,000元。

於二零一三年十二月三十一日,少數股東權益餘額中包含截止二零一三年十二月三十一日按8.375%年利率計算的歸屬於少數股東的分紅共計人民幣47,005,000元。

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

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

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

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(34). 營業收入和營業成本

	二零一三年度	二零一二年度
主營業務收入(a)	11,086,164	9,081,078
其他業務收入(b)	234,676	52,976
合計	11,320,840	9,134,054

	二零一三年度	二零一二年度
主營業務成本(a)	7,491,132	6,159,287
其他業務成本(b)	64,380	1,051
合計	7,555,512	6,160,338

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一三年度		二零一二年度	
	主營業務收入	主營業務成本	主營業務收入	主營業務成本
房地產銷售及相關諮詢服務	10,953,509	7,397,686	8,973,890	6,058,985
奧特萊斯租賃收入	34,037	-	-	-
酒店經營	98,618	93,446	107,188	100,302
合計	11,086,164	7,491,132	9,081,078	6,159,287

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(34). 營業收入和營業成本(續)

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	二零一三年度		二零一二年度	
	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	141,281	45,490	-	-
租賃及其他業務	73,908	303	52,976	1,051
化工產品銷售	19,487	18,587	-	-
合計	234,676	64,380	52,976	1,051

(35). 營業税金及附加

	二零一三年度	二零一二年度
營業稅	589,059	484,620
土地增值稅	405,942	468,659
其他	74,221	52,826
合計	1,069,222	1,006,105

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(36). 財務費用 / (收入) - 淨額

	二零一三年度	二零一二年度
利息支出	1,484,980	1,346,616
其中：銀行借款	766,999	786,880
信託借款	386,125	366,125
公司債券	284,389	140,552
其他負債	47,467	53,059
減：資本化利息支出	(906,879)	(1,134,178)
利息支出淨額	578,101	212,438
長期應收款折現轉回	-	(58,841)
利息收入	(335,683)	(235,445)
匯兌損益，淨額	20,849	(23,378)
其他	8,463	11,499
淨額	271,730	(93,727)

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	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	707,211	717,981	729,768	559,736
最後一期還款日在五年之後的借款	59,788	-	57,112	-
合計	766,999	717,981	786,880	559,736

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(37). 資產減值損失

	二零一三年度	二零一二年度
計提壞賬準備	-	10,368
存貨跌價準備	-	27,489
合計	-	37,857

(38). 營業外收入

	二零一三年度	二零一二年度
合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認 淨資產公允價值份額的差額	-	18,455
政府補助(a)	254,018	2,235
處置固定資產利得	35	227
其他	1,970	1,539
合計	256,023	22,456

(a) 二零一三年度政府補助主要包括地方政府為本集團子公司提供的商業項目開業補貼共計人民幣207,025,000元(附註五(25)(a))。

(39). 營業外支出

	二零一三年度	二零一二年度
處置固定資產損失	5	5
捐贈支出	238	932
贊助費	-	304
違約金(i)	44,977	7,360
其他	13,164	7,149
合計	58,384	15,750

(i) 二零一三年度本集團之子公司因已售項目的房產證未能依據預售合同約定及時辦理而預提的違約金。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(40). 公允價值變動收益

	二零一三年度	二零一二年度
交易性金融資產(附註五(2))	58,440	-
以公允價值進行後續計量的投資性房地產 (附註五(10)(b))	431,312	359,760
合計	489,752	359,760

(41). 投資收益

	二零一三年度	二零一二年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	99,153	47,171
處置聯營、合營公司收益	2,366	38,250
出售可供出售金融資產收益(附註五(8))	9,865	-
可供出售金融資產股利收益	772	-
處置子公司投資收益(附註四(二))	73,088	-
其他	17,270	-
合計	202,514	85,421

(42). 折舊、攤銷及其他運營費用

	二零一三年度	二零一二年度
固定資產折舊	41,417	41,251
無形資產攤銷	1,046	1,046
長期待攤費用	1,821	1,034
員工福利	148,496	153,447
審計費	11,042	9,990
經營租賃租金	1,792	715

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(43). 所得稅費用

本集團於二零一三年度並無任何香港課稅溢利,故並無計提任何香港所得稅準備(二零一二年度:無)。

中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算,適用中國所得稅率為25%(二零一二年度:25%)。

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

下表包含計入合併利潤表之所得稅費用金額:

	二零一三年度	二零一二年度
當期所得稅	560,181	543,476
遞延所得稅	150,287	21,847
合計	710,469	565,323

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:

	二零一三年度	二零一二年度
利潤總額	2,624,192	1,898,986
按適用稅率25%計算的所得稅	656,048	474,747
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(24,788)	(11,792)
不得扣除的成本、費用和損失	10,653	10,379
非應納稅收入	(2,591)	-
當年未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	64,474	62,293
當年未確認遞延所得稅資產的減值準備	-	2,108
當年代扣代繳所得稅稅率的影響	8,242	10,826
其他	(1,569)	16,762
所得稅費用	710,469	565,323

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(44). 每股收益

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

	二零一三年度	二零一二年度
歸屬於母公司普通股股東的合併淨利潤	1,522,006	1,110,925
本公司發行在外普通股的加權平均數(千股)	2,027,960	2,027,960
基本每股收益(人民幣分每股)	75	55
其中:		
— 持續經營基本每股收益:	75	55
— 終止經營基本每股收益:	-	-

本公司不存在稀釋性潛在普通股,稀釋每股收益與基本每股收益相等。

(45). 其他綜合收益

	二零一三年度	二零一二年度
可供出售金融資產公允價值變動產生的損失	(3,229)	38,169
減:產生的所得稅影響	807	(9,542)
因存貨轉入投資性房地產公允價值增加	13,331	1,760,585
減:產生的所得稅影響	(3,333)	(440,146)
前期計入其他綜合收益當期轉入損益	(135,237)	5
減:產生的所得稅影響	33,809	(1)
小計	(93,852)	1,349,070
外幣報表折算差異	7,668	(4,253)
合計	(86,184)	1,344,817

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(46). 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	二零一三年度	二零一二年度
淨利潤	1,913,723	1,333,663
加: 資產減值損失(附註五(37))	-	37,857
固定資產折舊(附註五(11))	41,417	41,251
無形資產攤銷(附註五(12))	1,046	1,046
長期待攤費用的攤銷	1,821	1,034
處置固定資產/無形資產和 其他長期資產的收益	(30)	(222)
處置投資性房地產的收益(附註五(34)(b))	(95,791)	-
財務費用	331,333	(42,868)
投資收益(附註五(41))	(202,514)	(85,421)
合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認 淨資產公允價值份額的差額(附註五(38))	-	(18,455)
遞延所得稅資產增加	(46,703)	(100,923)
遞延所得稅負債的增加	175,516	110,840
存貨的增加	(7,513,597)	(1,210,818)
公允價值變動損益(附註五(40))	(489,752)	(359,760)
分步實現的企業合併資產價值 隨相關資產處置轉出(附註五(30))	21,975	73,563
受限制現金的增加(附註五(1))	(87,982)	(11,161)
經營性應收項目的增加	(586,650)	(698,962)
經營性應付項目的增加	2,078,268	754,696
經營活動產生的現金流量淨額	(4,457,920)	(174,640)

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註 (續)

(46). 現金流量表附註 (續)

(b) 現金淨變動情況

	二零一三年度	二零一二年度
現金的年末餘額	10,487,655	8,076,269
減: 現金的年初餘額	(8,076,269)	(7,974,900)
現金淨增加額	2,411,386	101,369

(c) 現金

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
貨幣資金 (附註五(1))	11,345,380	8,616,773
減: 受到限制的存款 (附註五(1))	(857,725)	(540,504)
現金年末餘額	10,487,655	8,076,269

(d) 取得或處理子公司

二零一三年度, 本集團處置子公司相關的現金流量情況參見附註四(二), 取得子公司相關的現金流量請參見附註四(三)。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息

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

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

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

(1). 二零一三年度分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元					
對外交易收入	2,593,048	2,925,187	3,837,100	1,632,960	175,318	98,618	58,609	-	11,320,840
分部間交易收入	-	-	-	3,268	-	-	-	(3,268)	-
利息收入	59,175	12,145	10,819	5,987	10,955	131	799,369	(562,898)	335,683
利息費用	(487,378)	(93,764)	(95,738)	(11,707)	(17,118)	(22,813)	(412,481)	562,898	(578,101)
對聯營和合營企業的 投資(虧損)/收益	(16,195)	1,055	-	107,508	6,785	-	-	-	99,153
資產減值損失計提	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折舊費和攤銷費	7,277	1,291	572	2,944	380	25,127	6,693	-	44,284
利潤/(虧損)總額	897,057	593,883	678,207	495,979	174,527	(23,290)	(41,887)	(150,284)	2,624,192
所得稅費用	(160,721)	(126,355)	(169,224)	(111,923)	(43,632)	-	(16,227)	(82,387)	(710,469)
淨利潤/(虧損)	736,336	467,528	508,983	384,056	130,895	(23,290)	(58,114)	(232,671)	1,913,723
非流動資產 (不包括金融資產 遞延所得稅資產)									
總額	1,590,344	146,688	894	1,173,284	602,924	346,859	441,636	249,700	4,552,329
資產總額	29,548,925	14,893,787	6,606,762	16,793,777	2,473,673	535,957	49,561,959	(64,224,152)	56,190,688
負債總額	(19,242,822)	(11,599,352)	(4,029,533)	(13,280,237)	(2,012,763)	(518,796)	(42,588,535)	53,309,834	(39,962,204)
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	624,798	531,138	-	972,741	155,120	-	-	-	2,283,797
長期股權投資 以外的其他非流動 資產增加額/ (減少)額	41,458	1,269	97	4,507	(2,177,803)	(100)	10,847	-	(2,119,725)

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息 (續)

(1). 二零一三年度分部信息 (續)

本公司及其主要子公司多數位於中國。截止二零一三年十二月三十一日止十二個月期間, 本集團無來自其他國家的交易收入, 以及來自單一重要客戶的交易收入。

二零一三年十二月三十一日, 本集團位於其他國家的非流動資產為人民幣323,000元。

(2). 二零一二年度分部信息

	房地產開發銷售業務				投資性 房地產	酒店業務	未分配的 金額	分部間抵銷	合計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	成渝 人民幣千元	其他 人民幣千元					
對外交易收入	3,983,155	1,575,123	2,056,181	1,277,006	-	107,188	135,401	-	9,134,054
分部間交易收入	-	-	-	89,019	-	-	-	(89,109)	-
利息收入	102,799	32,836	36,520	236,024	-	159	271,981	(444,874)	235,445
利息費用	(223,321)	-	(8,952)	(281,909)	-	(24,010)	(209,418)	594,013	(153,597)
對聯營和合營企業的 投資(虧損)/收益	(5,987)	12,269	-	18,274	22,615	-	-	-	47,171
資產減值損失計提	(10,368)	-	-	(27,489)	-	-	-	-	(37,857)
折舊費和攤銷費	4,271	615	559	6,380	-	25,823	5,683	-	43,331
利潤/(虧損)總額	1,033,517	255,784	338,279	40,739	359,760	(23,298)	40,926	(146,721)	1,898,986
所得稅費用	(296,848)	(63,948)	(83,603)	(14,152)	(89,940)	-	(8,647)	(8,185)	(565,323)
淨利潤/(虧損)	736,669	191,836	254,676	26,587	269,820	(23,298)	32,279	(154,906)	1,333,663
非流動資產 (不包括金融資產 及遞延所得稅 資產資產資產)									
總額	(2,794,493)	(2,141)	(1,236)	(263,353)	(495,545)	(372,085)	(1,415,483)	(2,192,290)	(7,536,626)
資產總額	19,600,939	10,871,312	8,148,119	33,256,713	5,822,577	563,965	16,199,515	(46,926,652)	47,536,488
負債總額	17,925,059	7,992,286	6,086,031	7,555,115	591,696	523,513	32,363,189	(35,503,412)	37,533,477
對聯營企業和 合營企業的 長期股權投資	133,647	565,921	-	851,993	148,335	-	-	-	1,699,896
長期股權投資 以外的其他非流動 資產增加額	1,571	155	698	4,825	2,962,033	358	2,731	-	2,972,371

截止二零一二年十二月三十一日止十二個月期間, 本集團無來自其他國家的交易收入, 以及來自單一重要客戶的交易收入。

二零一二年十二月三十一日, 本集團無位於其他國家的非流動資產。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易

(1). 母公司和子公司

子公司的基本情況及相關信息見附註四。

(a) 母公司基本情況

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

本公司的最終控制方為首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
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

	二零一三年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日		
	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %
首創集團	15.34	16.68	32.02	15.34	16.68	32.02

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(2). 合營企業和聯營企業情況

合營企業和聯營企業情況見附註五(9)。

(3). 其他關聯方情況

關聯企業名稱	與本集團的關係
首創建設	本公司的發起人
陽光綜合	本公司的發起人
新加坡紫陽	本公司之重要子公司的少數股東
Recosia	本公司之重要子公司的少數股東
陽光新業	與本公司同受同一關鍵管理人員重大影響 且實質上構成關聯方
紫瑞新麗	陽光新業的子公司
宏誠展業	陽光新業的子公司
興泰吉成	本公司之合營公司的子公司
天津興泰吉豐置業有限公司 (以下稱「興泰吉豐」)	本公司之合營公司的子公司
首永置業	本公司之合營公司的子公司
泰皇島置業	本公司之聯營公司的子公司

(4). 關聯交易

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

(a) 提供諮詢服務

	二零一三年度	二零一二年度
天津新明	-	1,223
天津新青	4,398	6,044
西安新開	17,546	2,155
瀋陽吉天	-	4,710
瀋陽新資	27,556	2,679
興泰吉成	17,592	-
首永置業	2,000	-
合計	69,092	16,811

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(b) (收到)/提供資金

	二零一三年度	二零一二年度
海南大樂城	-	(104,500)
首創嘉銘	(130,241)	10,000
紫瑞新麗	-	(13,873)
金融街酒店	(261,800)	34,847
天津新明	(264,250)	(6,500)
天津新青	(247,450)	(216,500)
西安新開	(550,650)	549,139
瀋陽新資	(89,650)	(78,921)
瀋陽吉天	(14,000)	7,800
陽光新業	-	791,504
宏誠展業	-	19,285
金網絡	(3,704)	3,388
湖州榮城	(34,000)	224,750
湖州榮城	-	(224,750)
北京萬築	(205,095)	(32,391)
首創青旅文化	(20,000)	-
興泰吉成	(573,545)	-
興泰吉豐	95,175	-
首永置業	(120,473)	-
國際學校	(33)	-
合計	(2,419,716)	963,278

(c) 銷售佣金費用

	二零一三年度	二零一二年度
金網絡	16,427	133,801

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

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯交易 (續)

(d) 本集團與關聯方發生的資金佔用費收入 / (費用)

	二零一三年度	二零一二年度
北京萬築	1,682	12,038
金融街酒店	21,045	-
首創嘉銘	1,055	4,601
湖州榮城	-	2,955
西安新開	-	(5,500)
泰皇島置業	12,255	-
興泰吉豐	15,588	-
合計	51,625	14,094

(e) 擔保

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年度 十二月三十一日
首創集團為本公司	4,000,000	1,000,000

本公司的母公司首創集團於二零零九年度為本公司發行的人民幣1,000,000,000元公司債券提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保, 擔保到期日為二零一五年三月。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(4). 關聯交易(續)

(e) 擔保(續)

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

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

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
本公司為子公司	9,978,763	7,276,996
子公司為本公司	-	154,000
子公司為子公司	5,190,512	2,000,000

本公司於二零一一年二月為本公司之全資子公司首置投資發行的人民幣1,150,000,000元公司債券提供不可撤銷全額連帶責任保證擔保,擔保到期日為二零一四年二月。

本公司於二零一二年十一月為本公司之全資子公司Central Plaza發行的人民幣2,000,000,000元公司債券提供維好協議,安排本公司之全資子公司IFC為該公司債券提供擔保(附註五(27)(c))。

本公司於二零一三年四月為本公司之全資子公司Central Plaza發行的400,000,000美元高級永續證券提供維好協議,安排本公司之全資子公司IFC為該權益工具提供擔保。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯交易 (續)

(f) 關鍵管理人員薪酬

	二零一三年度	二零一二年度
薪酬及其他短期僱員福利	30,152	28,932
其他	496	437
關鍵管理人員薪酬	30,648	29,369

- (g) 於二零一三年, 通華強宇的全資子公司作為普通合夥人發起設立了昆山創博基金。昆山創博基金髮行規模共計人民幣993,370,000元。本公司持有昆山創博基金16.4%的次級優先級份額, 昆山創博基金作為本公司的合營企業核算(附註五(9)(a)(iii))。於二零一三年二月, 本集團將持有的永元金泰和興泰吉成的100%股權轉讓予昆山創博基金(附註四(二)(2))。
- (h) 於二零一三年, 珠海橫琴基金管理公司作為普通合夥人發起設立了珠海橫琴基金。珠海橫琴基金髮行規模為人民幣850,000,000元。本公司持有珠海橫琴基金28.24%的中間級份額, 珠海橫琴基金作為本公司的合營企業核算(附註五(9)(a)(vii))。於二零一三年七月, 本集團將持有的首永置業100%股權轉讓予珠海橫琴基金(附註四(二)(4))。
- (i) 於二零一三年, 本公司之聯營公司金融街酒店作為次級投資者購買了專項資管計劃中的次級份額, 共計人民幣250,000,000元(附註五(33)(b))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 預付款項

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
金網絡	19,298	34,280

(b) 長期應收款(附註五(13))

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
金融街酒店(i)	292,380	522,293
合計	292,380	522,293

(i) 於二零一三年十二月三十一日,該款項為本集團應收聯營公司金融街酒店的本金及利息,相關往來款餘額自二零一三年一月一日起按照銀行同期貸款利率計息,無固定還款期,本集團預計一年內無法收回該款項,因此在長期應收款核算。

(c) 應收股利(附註五(5))

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
天津新明	9,825	9,825
西安新開	87,422	87,422
合計	97,247	97,247

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(d) 其他應收款 (附註五(3)(b))

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
北京萬築	-	205,095
金網絡	241	3,852
湖州榮城	-	6,567
首創嘉銘	-	79,202
朝陽投資	8,020	8,020
泰皇島置業(i)	140,206	-
興泰吉豐(ii)	95,175	-
合計	243,642	302,736

(i) 該款項為本集團向泰皇島置業提供的借款本金及利息, 其中借款本金為人民幣101,000,000元, 利息為人民幣39,206,000元, 利率為20%, 無固定還款期, 無擔保無質押。

(ii) 該款項為本集團向興泰吉豐提供的借款本金, 利率為10%, 無固定還款期, 無擔保無質押。

除以上應收款項外, 其他應收款項均無利息, 無固定償還期限, 無擔保質押情況。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(e) 其他應付款(附註五(23))

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
首創嘉銘	51,039	-
天津新明	356,250	92,000
西安新開	1,003,150	452,500
新加坡紫陽	56,714	56,714
瀋陽新資	212,250	122,600
天津新青	493,450	246,000
瀋陽吉天	14,000	-
首創青旅文化	20,000	-
金融街酒店	377	377
湖州榮城	47,433	20,000
國際學校	33	-
首永置業	120,473	-
金網絡	93	-
合計	2,375,262	990,191

(i) 上述應付款項均無利息,無抵押或擔保情況,且無固定償還期。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(f) 應付賬款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
金網絡	24,224	11,788

(g) 本集團應付股利請參見附註五(22)

(h) 應付利息

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
新加坡紫陽	13,273	13,273
合計	13,273	13,273

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(i) 董事、監事及執行總裁薪酬

二零一三年度每位董事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	退休計劃的 僱主供款	長期激勵 基金計劃	合計
劉曉光	-	2,780	-	-	-	2,780
唐軍(總裁)	-	3,610	494	62	3,480	7,646
張巨興	-	1,720	394	62	700	2,876
馮春勤(i)	442	-	-	-	-	442
曹桂杰(i)	442	-	-	-	-	442
王灝(ii)	128	-	-	-	-	128
沈建平(ii)	128	-	-	-	-	128
張勝利	570	-	-	-	-	570
李兆杰	270	-	-	-	-	270
吳育強	270	-	-	-	-	270
王洪	270	-	-	-	-	270
劉永政	170	-	-	-	-	170
范書斌	170	-	-	-	-	170
蔣和斌	-	744	136	62	200	1,142

(i) 該董事於二零一三年九月十七日退任。

(ii) 該董事於二零一三年九月十七日委任。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(i) 董事、監事及執行總裁薪酬 (續)

二零一二年度每位董事的薪酬如下:

姓名	袍金	工資	其他福利	退休計劃的 僱主供款	長期激勵計劃	合計
劉曉光	-	2,780	-	-	-	2,780
唐軍 (總裁)	-	3,610	491	56	1,800	5,957
張巨興	-	1,720	390	56	800	2,966
馮春勤	570	-	-	-	-	570
曹桂杰	570	-	-	-	-	570
張勝利	570	-	-	-	-	570
李兆杰	270	-	-	-	-	270
吳育強	270	-	-	-	-	270
王洪	270	-	-	-	-	270
劉永政	170	-	-	-	-	170
范書斌	170	-	-	-	-	170
蔣和斌	-	708	96	56	200	1,060

(j) 薪酬最高的前五位人士

二零一三年度本集團薪酬最高的前五位中包括3位董事 (二零一二年度: 3位董事), 其薪酬已反映在上表中; 其他2位 (二零一二年度: 2位) 的薪酬合計金額列示如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
基本工資、獎金、住房補貼、長期激勵計劃及 其他補貼	6,222	6,189

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(5). 關聯方應收、應付款項餘額(續)

(j) 薪酬最高的前五位人士(續)

	人數	
	二零一三年度	二零一二年度
薪酬範圍:		
人民幣0元-2,500,000元	-	-
人民幣2,500,001元-3,000,000元	1	1
人民幣3,000,001元-3,500,000元	1	1

上述酬金中包含長期激勵基金。

(k) 長期激勵基金計劃

於二零零七年九月二十七日召開的臨時股東大會批准本公司採納《長期激勵基金計劃》(以下稱「激勵計劃」)。按照激勵計劃,本公司於二零一三年度計提管理層激勵基金人民幣36,000,000元(二零一二年度:人民幣50,000,000元)。激勵基金分配按照激勵計劃執行,即本公司董事會和監事會成員的激勵基金分配額度為激勵基金總額的10%;本公司高級管理人員、核心管理和技術骨幹的激勵基金分配額度為激勵基金總額的90%,其中,高級管理人員的分配額度為激勵基金總額的60%。

八. 承諾事項

(1). 資本承諾

(a) 以下為於資產負債表日,已簽約而尚不必在財務報表上確認的支出承諾:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
已批准未簽約	13,514,746	9,728,548
已簽約未支付	6,021,144	5,469,610

(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:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
已批准未簽約	2,438,543	372,541
已簽約未支付	488,337	567,308

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

八. 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:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
一年以內	3,075	2,434
一至二年	3,269	487
二至三年	999	-
合計	7,343	2,921

(3). 對外投資承諾事項

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
長豐發展有限公司	-	17,500
首創青旅文化	29,000	29,000

九. 終止經營

於二零一二年,本集團與奧特萊斯名牌折扣店有限公司、世界名牌折扣店亞洲有限公司、奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司、奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司簽訂轉讓協議,轉讓本公司擁有的廣東項目公司的全部股權。於二零一三年四月,股權轉讓已完成。

於二零一三年,本集團將持有的永元金泰和興泰吉成100%股權轉讓予合營公司昆山創博基金。於二零一三年二月,股權轉讓已完成。

於二零一三年,本集團將持有的草堂置業100%控制權轉讓予第三方。於二零一三年八月,控制權轉讓已完成。

於二零一三年,本集團將持有的首永置業100%股權轉讓予本集團合營公司珠海橫琴基金。於二零一三年七月,股權轉讓已完成。

於二零一三年,本集團與北京陽光迅馳投資管理有限公司簽署股權轉讓協議,向其轉讓持有的北京商宜100%股權,該項轉讓預計在二零一四年完成。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

九. 終止經營(續)

上述終止經營部分的經營成果列示如下:

	二零一三年度	二零一二年度
終止經營收入	(140,239)	-
減:終止經營成本和費用	132,297	4,740
終止經營(利潤)/虧損總額	(7,942)	4,740
減:終止經營所得稅費用	(1,252)	(1,185)
終止經營淨(利潤)/虧損	(9,194)	3,555
其中:歸屬於母公司普通股股東的終止經營淨(利潤)/虧損	(10,567)	1,841

十. 財務擔保

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資,並對該等購買方的還款責任提供擔保。

本集團的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買本集團開發的商品房時,根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求,本集團分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於二零一三年十二月三十一日,未清償擔保金額為人民幣3,198,457,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣3,822,872,000元)。

於二零一三年十二月三十一日,本公司為子公司及子公司為子公司提供擔保的信息參見附註七(4)(f),本集團不存在其他重大對外擔保。

本集團認為上述擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

十一. 金融工具及其風險

本集團的活動使其承受著多種的財務風險:市場風險(包括外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信用風險和流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性,並尋求盡量減低對本集團財務報表的潛在不利影響。

(1). 市場風險

(a) 外匯風險

本集團的主要經營位於中國境內,主要業務以人民幣結算。但本集團已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易(外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為美元和港幣)以及境外經營淨投資依然存在外匯風險。本集團總部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。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險 (續)

(1). 市場風險 (續)

(a) 外匯風險 (續)

本集團持有若干境外經營投資, 其淨資產承受外幣折算風險。本集團總部財務部門負責監控境外投資的規模, 以最大程度降低面臨的外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日, 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:

	二零一三年十二月三十一日			合計
	美元項目	港幣項目	其他外幣項目	
貨幣資金	709,882	29,728	20,772	760,382
交易性金融資產	43,728	-	-	43,728
長期借款	253,875	-	-	253,875
一年內到期的 非流動負債	288,993	-	-	288,993
短期借款	294,939	-	-	294,939
應付利息	4,234	-	-	4,234

	二零一二年十二月三十一日			合計
	美元項目	港幣項目	其他外幣項目	
貨幣資金	309,960	774,392	541	1,084,893
長期借款	292,873	-	-	292,873
應付利息	6,655	-	-	6,665

於二零一三年十二月三十一日, 對於本集團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, 則本集團將增加或減少淨利潤約人民幣3,316,000元 (二零一二年十二月三十一日: 減少或增加約人民幣391,000元)。

於二零一三年十二月三十一日, 對於本集團港幣金融資產和港幣金融負債, 如果人民幣對港幣升值或貶值5%, 其他因素保持不變, 則本集團將減少或增加淨利潤約人民幣1,115,000元 (二零一二年十二月三十一日: 減少或增加約人民幣29,040,000元)。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險(續)

(1). 市場風險(續)

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於長期銀行借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險,固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一三年十二月三十一日,本集團長期帶息債務主要為人民幣計價及美元計價的浮動利率合同,金額共計人民幣10,723,477,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣11,389,133,000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。

於二零一三年十二月三十一日,如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降零點五個百分點,而其他因素保持不變,本集團的銀行借款利息支出會增加或減少約人民幣53,617,000元(二零一二年十二月三十一日:約人民幣56,946,000元)。

(c) 價格風險

本集團因將部分證券投資劃分為可供出售金融資產而承受價格風險。管理層監控市場狀況及證券投資的價格波動,由於可供出售金融資產的成本較低,故其價格風險較低。

(2). 信用風險

本集團對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、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、其他應收款,本集團設定相關政策以控制信用風險敞口。本集團基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其它因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本集團會定期對客戶信用記錄進行監控,對於信用記錄不良的客戶,本集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式,以確保本集團的整體信用風險在可控的範圍內。

本集團已對購買某些物業單位安排銀行融資,並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款,銀行按揭抵押貸款需要本集團償還尚未償還的金額,以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下,本集團有權利將該物業出售於銀行用於抵償本集團應付之金額。因此,本公司管理層認為本集團的信貸風險已極大減小。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險 (續)

(3). 流動風險

本集團內各子公司負責其自身的現金流量預測。總部財務部門在匯總各子公司現金流量預測的基礎上, 在集團層面持續監控短期和長期的資金需求, 以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券; 同時持續監控是否符合借款協議的規定, 從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾, 以滿足短期和長期的資金需求。

於資產負債表日, 本集團各項金融資產和金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下:

	二零一三年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產					
貨幣資金	11,345,380	-	-	-	11,345,380
應收款項	3,986,534	-	-	-	3,986,534
一年內到期非流動資產	777,572	-	-	-	777,572
長期應收款	17,543	309,923	-	-	327,466
合計	16,127,029	309,923	-	-	16,436,952

	二零一二年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產					
貨幣資金	8,616,773	-	-	-	8,616,773
應收款項	3,256,789	-	-	-	3,256,789
長期應收款	31,338	1,377,335	-	-	1,408,673
合計	11,904,900	1,377,335	-	-	13,282,235

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險(續)

(3). 流動風險(續)

	二零一三年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
短期借款	1,453,831	-	-	-	1,453,831
應付款項	7,884,278	-	-	-	7,884,278
應付債券	150,292	2,103,530	-	-	2,253,822
長期借款	780,974	3,541,133	8,255,765	509,026	13,086,898
一年內到期的非流動負債	7,090,953	-	-	-	7,090,953
合計	17,360,328	5,644,663	8,255,765	509,026	31,769,782

	二零一二年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
短期借款	568,309	-	-	-	568,309
應付款項	7,096,795	-	-	-	7,096,795
應付債券	268,598	2,344,216	2,092,336	-	4,705,150
長期借款	843,102	8,746,069	2,127,909	1,158,613	12,875,693
一年內到期的非流動負債	3,113,874	-	-	-	3,113,874
合計	11,890,678	11,090,285	4,220,245	1,158,613	28,359,821

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險 (續)

(3). 流動風險 (續)

銀行借款及其他借款償還期分析如下:

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	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	12,520,577	3,919,044	10,570,733	3,024,166
最後一期還款日在五年之後的借款	450,000	-	1,135,000	-
合計	12,970,577	3,919,044	11,705,733	3,024,166

(4). 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括: 應收款項、短期借款、應付款項、長期借款、一年內到期的非流動負債及應付債券。

除下述金融資產和負債以外, 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。

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
長期借款	5,948,100	4,865,340	2,520,600	2,127,701
應付債券	1,977,532	2,025,823	4,108,020	4,088,667
合計	7,925,632	6,885,745	6,628,620	6,216,368

長期借款、應付債券及其他非流動負債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類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

根據在公允價值計量中對計量整體具有重大意義的最低層級的輸入值, 公允價值層級可分為:

第一層級: 相同資產或負債在活躍市場上 (未經調整) 的報價。

第二層級: 直接 (比如取自價格) 或間接 (比如根據價格推算的) 可觀察到的、除第一層級中的市場報價以外的資產或負債的輸入值。

第三層級: 以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入值 (不可觀察輸入值)。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十一. 金融工具及其風險(續)

(4). 公允價值(續)

(b) 以公允價值計量的金融工具(續)

於二零一三年十二月三十一日,以公允價值計量的金融資產按上述三個層級列示如下:

	第一層級	第二層級	第三層級	合計
金融資產—				
交易性金融資產	-	43,728	-	43,728
可供出售金融資產	99,258	-	-	99,258

於二零一二年十二月三十一日,以公允價值計量的金融資產按上述三個層級列示如下:

	第一層級	第二層級	第三層級	合計
金融資產—				
可供出售金融資產	150,653	-	-	150,653

十二. 資產負債表日後事項

	金額
擬分配的股利(a)	446,151
經審議批准宣告的發放的股利	446,151

- (a) 根據二零一四年二月九日董事會決議,董事會提議本公司向全體股東分配股利人民幣446,151,000元,未在財務報表中確認為負債(附註五(32))。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註

(1). 貨幣資金

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
庫存現金	25	112
銀行存款	800,874	400,639
合計	800,899	400,751

(2). 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應收賬款	160	160
減: 壞賬準備	-	-
淨額	160	160

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
三年以上	160	160

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 其他應收款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應收子公司往來款(i)	14,789,694	11,858,769
應收合營公司往來款	103,195	213,115
土地投標保證金及其他保證金	10,026	10,000
其他	278,608	21,833
合計	15,181,523	12,103,717
減：壞賬準備	(24,000)	(24,000)
淨額	15,157,523	12,079,717

(i) 於二零一三年十二月三十一日,本公司貸予部分子公司的款項餘額為人民幣1,993,528,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣1,854,876,000元),年利率為6.60%,無抵押和擔保,無固定還款期。除此之外的其他應收子公司往來款項均不計利息,無抵押和擔保,無固定還款期。

本公司於二零一三年度未新計提或核銷既有壞賬準備。

其他應收款及相應的壞賬準備按其入賬時間的賬齡分析如下:

	二零一三年十二月三十一日				二零一二年十二月三十一日			
	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	15,148,725	100	-	-	12,078,939	100	-	-
一到二年	8,020	-	-	-	178	-	-	-
二到三年	178	-	-	-	-	-	-	-
三年以上	24,600	-	(24,000)	98	24,600	-	(24,000)	98
合計	15,181,523	100	(24,000)	-	12,103,717	100	(24,000)	-

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(3). 存貨

(a) 存貨分類如下:

	二零一三年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日		
	賬面餘額	存貨 跌價準備	賬面價值	賬面餘額	存貨 跌價準備	賬面價值
開發產品	44,076	-	44,076	44,076	-	44,076

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下:

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
成本— 開發產品	44,076	-	-	44,076
合計	44,076	-	-	44,076

(4). 應收股利

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
西安新聞	12,400	-	-	12,400

(5). 可供出售金融資產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
可供出售權益工具	149,258	162,583
減:可供出售金融資產減值準備	-	-
淨額	149,258	162,583
其中:上市類證券的市值		
—中國內地	99,258	162,583
非上市類的權益工具	50,000	-
合計	149,258	162,583

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(6). 長期應收款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
金融街酒店	292,380	412,565
合計	292,380	412,565

(7). 長期股權投資

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
子公司(a)－ 非上市公司	3,171,514	2,881,524
合營企業(b)－ 非上市公司	421,384	26,464
聯營企業(c)－ 非上市公司	162,069	155,159
合計	3,754,967	3,063,147

本公司不存在長期投資變現及收益匯回的重大限制。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(7). 長期股權投資 (續)

(a) 子公司

	持股比例	表決權比例	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
首創朝陽	100%	100%	734,095	-	-	734,095
融金公司	59.5%	59.5%	21,968	-	-	21,968
中環公司	100%	100%	79,433	-	-	79,433
中環鑫融	100%	100%	90,437	-	-	90,437
IFC	100%	100%	20,480	-	-	20,480
Central Plaza	100%	100%	39,466	-	-	39,466
陽光金都	100%	100%	369,970	-	-	369,970
北京新資	100%	100%	642,625	-	-	642,625
安華世紀	55%	55%	136,303	-	-	136,303
尚博雅	100%	100%	30,000	-	-	30,000
尚博地	51%	51%	15,300	-	-	15,300
江蘇首創	60%	60%	60,375	-	-	60,375
首創成都	100%	100%	150,000	-	-	150,000
陽光城	50%	60%	82,766	-	-	82,766
無錫新東	100%	100%	100,000	-	-	100,000
首創(成都)投資管理 有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首創(天津)置業管理 有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京瑞元豐祥置業有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
瑞元豐吉	100%	100%	10,000	-	-	10,000
創新建業	100%	100%	50,000	-	-	50,000
北京鑫遠誠業諮詢有限公司	100%	100%	1,000	-	-	1,000
首創南京投資管理有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首創國信	100%	100%	100,000	-	-	100,000
海口首創新業投資有限公司	100%	100%	10,000	-	-	10,000
首置投資	100%	100%	67,296	-	-	67,296
天津永元投資有限公司(i)	-	-	10	-	(10)	-
北京創源博韜建築設計顧問 有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京新元華富投資管理 有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
北京恆元銀星投資管理 有限公司	100%	100%	5,000	-	-	5,000
首永置業(ii)	-	-	-	80,000	(80,000)	-
北京東啟金照基礎設施投資 有限公司	100%	100%	30,000	-	-	30,000
北京眾置鼎福(iii)	100%	100%	-	100,000	-	100,000
民生資管計劃(iii)	9%	不適用	-	190,000	-	190,000
合計			2,881,524	370,000	(80,010)	3,171,514

(i) 二零一三年, 本公司將持有的上述子公司全部股權處置至本集團持有的其他子公司。

(ii) 上述公司為本公司於二零一三年出資設立的全資子公司, 本公司將持有的上述子公司全部股權處置至本集團的合營公司(附註四(二)(4))。

(iii) 二零一三年, 本公司與民生加銀共同設立專項資管計劃(附註四(一)(3))。

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(7). 長期股權投資(續)

(b) 合營企業:

	二零一二年 十二月三十一日	本年新增	按權益法 調整的淨損益	現金股利	出售減少	二零一三年 十二月三十一日
通華強宇	3,994	-	1,546	-	-	5,540
北京萬築	22,470	-	(1,824)	-	-	20,646
昆山創博基金	-	162,970	(2,384)	-	-	160,586
珠海橫琴基金管理公司	-	4,000	(66)	-	-	3,934
珠海橫琴基金	-	243,950	(13,272)	-	-	230,678
合計	26,464	410,920	(16,000)	-	-	421,384

(c) 聯營企業:

	二零一二年 十二月三十一日	本年新增	按權益法 調整的淨損益	現金股利	出售減少	二零一三年 十二月三十一日
金網絡	6,824	-	125	-	-	6,949
陽光苑	148,335	-	6,785	-	-	155,120
合計	155,159	-	6,910	-	-	162,069

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(8). 投資性房地產

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產(a)	1,958	1,958

(a) 採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產

	房屋及建築物及 土地使用權
成本	
二零一二年十二月三十一日	1,958
本年增加	-
購置	-
其他	-
本年減少	-
轉為存貨	-
其他	-
二零一三年十二月三十一日	1,958
公允價值變動	
二零一二年十二月三十一日	-
本年增加	-
公允價值變動損益	-
其他	-
本年減少	-
轉為存貨	-
其他	-
二零一三年十二月三十一日	-
賬面價值	
二零一三年十二月三十一日	1,958
二零一二年十二月三十一日	1,958

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(9). 固定資產

	房屋及建築物	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
二零一二年十二月三十一日	72,925	10,454	19,150	102,529
本年增加	-	1,140	-	1,140
本年減少	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日	72,925	11,594	19,150	103,669
累計折舊				
二零一二年十二月三十一日	(12,242)	(8,555)	(13,389)	(34,186)
本年計提	(1,596)	(1,146)	(2,456)	(5,198)
本年減少	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日	(13,838)	(9,701)	(15,845)	(39,384)
減值準備				
二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-
淨值				
二零一三年十二月三十一日	59,087	1,893	3,305	64,285
二零一二年十二月三十一日	60,683	1,899	5,761	68,343

二零一三年度固定資產計提的折舊金額為人民幣5,198,000元(二零一二年度:人民幣5,683,000元),全部計入管理費用。

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(10). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下:

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
一年以內	5,500	-
一年以上	10,782	10,783
合計	16,282	10,783

(11). 其他應付款

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應付子公司款項	10,742,564	6,119,936
其他	183,296	19,756
合計	10,925,860	6,139,692

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(12). 長期借款

	幣種	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
信用	人民幣	-	28,000
擔保借款, 其中:			
一質押	人民幣	210,000	1,550,000
一信託	人民幣	1,000,000	1,795,000
一保證	人民幣	2,000,000	-
一保證/抵押	人民幣	-	154,000
小計		3,210,000	3,527,000
減: 一年內到期的長期借款,			
其中:			
信用	人民幣	-	(3,000)
擔保借款, 其中:			
一質押	人民幣	-	(600,000)
一信託	人民幣	-	(302,000)
一保證/抵押	人民幣	-	(154,000)
小計		-	(1,059,000)
淨額		3,210,000	2,468,000

銀行借款及其他借款償還期分析如下:

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	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	210,000	3,000,000	1,732,000	1,795,000

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(13). 遞延所得稅資產和負債

(a) 遞延所得稅資產

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異	遞延所得稅 資產	可抵扣暫時性 差異
資產減值準備	6,000	24,000	6,000	24,000
預提工資及其他費用	37,051	148,206	44,513	178,052
累計虧損	14,367	57,466	-	-
合計	57,418	229,672	50,513	202,052

(b) 遞延所得稅負債

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異	遞延所得稅 負債	應納稅暫時性 差異
公允價值變動	14,574	58,297	17,904	71,622

(c) 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：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
遞延所得稅資產淨額	42,844	32,609
遞延所得稅負債淨額	-	-

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(14). 應交稅費

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
應交土地增值稅	20	20
應交營業稅	42,784	30,870
其他	7,834	3,053
合計	50,638	33,943

(15). 資本公積

	二零一二年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一三年 十二月三十一日
股本溢價	987,446	-	-	987,446
其他資本公積, 包括: 可供出售金融資產 公允價值變動	345,385	-	(9,993)	335,392
合計	1,332,831	-	(9,993)	1,322,838

	二零一一年 十二月三十一日	本期增加	本期減少	二零一二年 十二月三十一日
股本溢價	987,446	-	-	987,446
其他資本公積, 包括: 可供出售金融資產 公允價值變動	316,419	28,966	-	345,385
合計	1,303,865	28,966	-	1,332,831

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(16). 營業收入和營業成本

	二零一三年度	二零一二年度
主營業務收入(a)	125,644	134,583
其他業務收入	-	818
合計	125,644	135,401
其他業務成本	-	-

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	二零一三年度		二零一二年度	
	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	125,644	-	134,583	-
合計	125,644	-	134,583	-

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(17). 財務費用/(收入)－淨額

	二零一三年度	二零一二年度
利息支出	244,602	234,746
其中：銀行借款	88,797	166,902
信託借款	63,322	—
公司債券	68,039	67,844
其他負債	24,444	—
利息支出淨額	244,602	234,746
長期應收款折現轉回	—	(25,328)
利息收入	(239,475)	(271,981)
匯兌損益淨額	3,760	2,046
其他	3,939	3,875
淨額	12,826	(56,642)

利息支出按銀行借款及其他有息債務的償還期分析如下：

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	銀行借款	其他	銀行借款	其他
最後一期還款日在五年之內的借款	88,797	155,805	166,902	67,844

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(18). 投資收益

	二零一三年度	二零一二年度
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	(9,091)	20,284
處置聯營公司及合營公司產生的投資收益	-	989
處置子公司產生的投資收益	2,000	-
可供出售金融資產股利收益	772	-
其他	17,270	-
合計	10,951	21,273

本公司不存在投資收益匯回的重大限制。

本公司二零一三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772,000元和人民幣10,179,000元 (二零一二年: 人民幣零元和人民幣21,273,000元)。

(19). 所得稅費用

	二零一三年度	二零一二年度
當期所得稅	851	10,134
遞延所得稅	(6,906)	(1,487)
合計	(6,055)	8,647

財務報表附註

二零一三年度(除特別註明外,金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註(續)

(19). 所得稅費用(續)

將基於公司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：

	二零一三年度	二零一二年度
(虧損)/利潤總額	(39,495)	40,927
按適用稅率25%計算的所得稅	(9,874)	10,232
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	2,273	(5,071)
不得扣除的成本、費用和損失	695	715
其他	851	2,771
所得稅費用	(6,055)	8,647

(20). 現金流量表附註

(a) 將淨(虧損)/利潤調節為經營活動現金流量

	二零一三年度	二零一二年度
淨(虧損)/利潤	(33,440)	32,280
加：固定資產折舊(附註十三(9))	5,198	5,683
財務費用/(收入)	28,410	(39,723)
投資收益(附註十三(18))	(10,951)	(21,273)
遞延所得稅資產的增加	(6,904)	(7,819)
受限資金的增加	-	100,000
經營性應收項目的(增加)/減少	(3,521,400)	1,526,614
經營性應付項目的減少/(增加)	4,683,134	(2,501,208)
經營活動產生的現金流量淨額	1,144,047	(905,446)

財務報表附註

二零一三年度 (除特別註明外, 金額單位為人民幣千元)

十三. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(20). 現金流量表附註 (續)

(b) 現金淨變動情況

	二零一三年度	二零一二年度
現金的年末餘額	800,899	400,751
減: 現金的年初餘額	(400,751)	(1,266,081)
現金增加 / (減少) 額	400,148	(865,330)

(c) 現金

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
貨幣資金 (附註十三(1))	800,899	400,751
減: 受到限制的存款	-	-
現金期末餘額	800,899	400,751

十四. 淨流動資產

	二零一三年 十二月三十一日 合併	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 公司	二零一二年 十二月三十一日 公司
流動資產	48,882,031	37,818,579	16,019,518	12,537,338
減: 流動負債	(26,465,407)	(21,822,841)	(12,103,148)	(7,497,258)
淨流動資產	22,416,624	15,995,738	3,916,370	5,040,080

十五. 總資產減流動負債

	二零一三年 十二月三十一日 合併	二零一二年 十二月三十一日 合併	二零一三年 十二月三十一日 公司	二零一二年 十二月三十一日 公司
資產總計	56,190,688	47,536,488	20,325,210	16,339,943
減: 流動負債	(26,465,407)	(21,822,841)	(12,103,148)	(7,497,258)
總資產減流動負債	29,725,281	25,713,647	8,222,062	8,842,685



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY

INNOVATION
SYNERGY



www.bjcapitalland.com