(上接A23版)

（二十一）长期应付款

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
合并结构化主体份额(a)	1,760	5,620
应付少数股东(b)	594	1,299
合计	2,354	6,919

1、金额包括若干来自合并投资实体单位持有人的现金垫款约人民币1,760百万元（2014年：人民币5,620百万元），按9.6%（2014年：8.0%）的平均年利率计息及于2019年偿还。

2、金额包括若干来自非控股权益的现金垫款约人民币527百万元（2014年：人民币690百万元），按12%（2014年：12%）的平均年利率计息，并须根据个别贷款协议还款。

（二十二）长期借款

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
担保借款		
抵押(a)	106,409	73,509
质押(b)	54,588	41,690
保证(c)	11,093	21,132
信用借款	13,850	–
减：一年内到期的长期借款		
担保借款		
抵押	(37,285)	(18,783)
质押	(24,508)	(7,819)
保证	(5,999)	(8,655)
信用借款	(6,905)	–
合计	111,243	101,074

（a）于2015年12月31日，抵押借款人民币106,409百万元系由账面净值人民币5,572百万元的固定资产，账面价值人民币2,291百万元的投资性房地产，账面价值人民币113,560百万元的存货及账面净值人民币1,002百万元的无形资产–土地使用权作为抵押物（于2014年12月31日，抵押借款人民币73,509百万元系由账面净值人民币5,786百万元的固定资产，账面价值人民币3,325百万元的投资性房地产，账面价值人民币90,300百万元的存货及账面净值人民币728百万元的无形资产–土地使用权作为抵押物）。

（b）于2015年12月31日，质押借款人民币54,588百万元系由人民币48,162百万元的定期存款及人民币41,491百万元的子公司股权作为质押物（于2014年12月31日，质押借款人民币41,690百万元系由人民币5,400百万元人民币定期存款及人民币13,566百万元的子公司股权作为质押物）。

（c）于2015年12月31日，银行及信托保证借款人民币11,093百万元（2014年12月31日：人民币21,132百万元）系由本公司中间控股公司Evergrande Real Estate Group Limited提供保证。

2015年12月31日长期借款的加权平均年利率分别为9.51%（2014年12月31日:9.55%）。

（二十三）应付债券

单位：百万元

项目	2015年12月31日
公开发行公司债券	19,817
非公开发行公司债券	19,732
合计	39,549

本公司于2015年6月19日公开发行债务融资工具，发行总额人民币50亿元，期限为5年。此债券采用单利按年计息，固定年利率5.38%，每年付息一次。

本公司于2015年7月7日公开发行债务融资工具，发行总额人民币68亿元，期限为4年。此债券采用单利按年计息，固定年利率5.30%，每年付息一次。

本公司于2015年7月7日公开发行债务融资工具，发行总额人民币82亿元，期限为7年。此债券采用单利按年计息，固定年利率6.98%，每年付息一次。

本公司于2015年10月16日非公开发行债务融资工具，发行总额人民币175亿元，期限为5年。此债券采用单利按年计息，固定年利率7.38%，每年付息一次。

本公司于2015年10月16日非公开发行债务融资工具，发行总额人民币25亿元，期限为5年。此债券采用单利按年计息，固定年利率7.88%，每年付息一次。

（二十四）递延所得税资产和负债

未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

1、递延所得税资产

单位：百万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
税项亏损	982	3,928	1,532	6,126
成本确认的暂时性差异	396	1,585	217	868
企业合并增加	45	181	–	–
抵消内部未实现利润	210	840	89	357
合计	1,633	6,534	1,838	7,351

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	933	1,096
预计于1年后转回的金额	700	742
合计	1,633	1,838

2、公司未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
可抵扣亏损	3,115	2,915

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损之到期日分布如下：

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
2015年	–	263
2016年	539	539
2017年	886	886
2018年	951	951
2019 年	276	276
2020 年	463	–
合计	3,115	2,915

4、递延所得税负债

单位：百万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产的公允价值变动	11,325	31,267	7,660	21,041
物业评估账面价值超过计税基础的暂时性差异	1,052	4,208	350	1,398
合计	12,377	35,475	8,010	22,439
项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额	925		994	
预计于1年后转回的金额	11,452		7,016	
合计	12,377		8,010	

（二十五）资本公积

资本公积主要是由于同一控制下转让子公司产生。

单位：百万元

项目	2015年12月31日
2014年12月31日	–
同一控制下转让子公司(a)	1,620
购买部分子公司少数股东权益	(55)
2015年12月31日	1,565

公司于2015年5月31日，将全资子公司珠海泓粤日用品有限公司100%的股权全部转让予恒大饮品集团有限公司（受同一最终控股公司控制），转让对价为人民币0元，珠海泓粤日用品有限公司截至转让日的累积亏损人民币1,620百万元作为同一控制下转让收益计入资本公积。

（二十六）盈余公积

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。经董事会决议，本公司2015年提取法定盈余公积金409百万元（2014年：443百万元）。

（二十七）营业收入和营业成本

单位：百万元

项目	2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
楼宇销售	112,512	74,787	94,539	63,197
建筑工程	1,451	1,383	1,148	1,018
酒店收入	482	314	338	212
租金收入	126	22	50	22
商品销售及其他	2,944	1,874	2,302	1,453
合计	117,515	78,380	98,377	65,902

（二十八）营业税金及附加

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
土地增值税	5,755	4,913
营业税	5,745	4,778
城市维护建设税	412	342
教育费附加	295	242
其他	103	149
合计	12,310	10,424

（二十九）财务费用–净额

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
利息支出	(1,924)	(2,652)
减：利息收入	1,393	272
手续费	(514)	(114)
汇兑损失	(21)	(1)
合计	(1,066)	(2,495)

（三十）费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
楼宇销售成本	74,787	63,197
广告费	6,049	4,520
职工薪酬费用	3,274	3,296
商品销售成本	1,785	1,453
折旧和摊销费	957	735
销售佣金	721	469
办公费	478	441
税金	419	222
专业服务费	311	171
差旅费	267	93
经营租赁费	201	190
业务接待费	56	180
运输费	20	178
其他	2,614	1,695
合计	91,939	76,840

（三十一）公允价值变动收益

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
投资性房地产	10,226	8,650
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(3,757)	3,757
合计	6,469	12,407

（三十二）投资收益

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	6238	–
按权益法核算的长期股权投资损失	(291)	(104)
处置子公司收益	–	719
其他	228	93
合计	6,175	708

（三十三）营业外收入及营业外支出

1、营业外收入

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
政府补助	118	11
抵订收入	74	15
违约金收入	61	50
处置固定资产、无形资产的收入	–	396
其他	87	246
合计	340	718

2、营业外支出

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
滞纳金	192	45
罚款支出	149	73
交楼违约金	100	124
捐赠支出	84	170
处置固定资产、无形资产的损失	30	–
其他	237	63
合计	792	475

（三十四）所得税费用

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
当期所得税	3,966	3,043
递延所得税	2,071	1,917
合计	6,037	4,960

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
利润总额	24,561	21,976
按适用税率计算的所得税费用	6,140	5,494
非应纳税收入	(587)	(1,179)
不得扣除的成本、费用和损失	368	576
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	116	69
所得税费用	6,037	4,960

（三十五）现金流量表项目

1、将净利润调节为经营活动现金流量

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
净利润	18,524	17,016
加：固定资产折旧	801	693
长期待摊费用摊销	33	12
无形资产摊销	123	30
处置固定资产、无形资产和投资性房地产的收益	(107)	(407)
转回之坏账准备	(169)	–
公允价值变动收益	(12,707)	(12,407)
财务费用	2,405	2,380
投资损失(收益)	63	(708)
递延所得税资产的增加	(249)	(985)
递延所得税负债的增加	3,603	2,834
存货的增加	(81,878)	(54,540)
经营性应收项目的增加	(2,574)	(14,510)
经营性应付项目的增加	71,209	29,879
经营活动产生的现金流量净额	(923)	(30,593)

2、不涉及现金收支的投资与筹资活动

于2015及2014年度，公司无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

3、现金及现金等价物净变动情况

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
现金及现金等价物的年末余额	69,220	25,968
减：现金及现金等价物的年初余额	(25,968)	(31,685)
现金及现金等价物净增加/(减少)	43,252	(5,717)

4、现金及现金等价物

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
货币资金	124,412	54,207
减：受限制的货币资金	(55,192)	(28,239)
现金及现金等价物年末余额	69,220	25,968

5、处置子公司收到的现金净额

于2015年5月31日，公司将拥有的珠海泓粤日用品有限公司100%的股权全部转让予恒大饮品集团有限公司。处置日有关信息列示如下：

单位：百万元

项目	金额
处置价格	–
处置收到的现金和现金等价物	–
减：珠海泓粤日用品有限公司持有的现金和现金等价物	(13)
处置收到的现金净额	(13)

珠海泓粤日用品有限公司的净资产：

单位：百万元

项目	处置日	2014年12月31日
流动资产	130	501
非流动资产	507	30
流动负债	(2,257)	(2,587)
合计	(1,620)	(2,056)

珠海泓粤日用品有限公司从2015年1月1日至处置日的收入、费用和利润如下：

单位：百万元

项目	金额
收入	60
减：成本和费用	(177)
亏损总额	(117)
减：所得税费用	–
净亏损	(117)

6、收到和支付其他与投资活动有关的现金

本年收到其他与投资活动有关的现金主要包括收到关联方偿还的资金，支付其他与投资活动有关的现金主要包括向关联方提供的资金。

7、收到和支付其他与筹资活动有关的现金

本年收到其他与筹资活动有关的现金主要包括收到关联方提供的资金，支付其他与筹资活动有关的现金主要包括向关联方偿还的资金。

（三十六）分部信息

公司的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

公司有3个报告分部，分别为：

房地产开发业务

投资物业经营

其他业务分部

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

2015年度分部信息列示如下：

单位：百万元

项目	房地产开发业务	投资物业经营	其他分部	分部间抵消	合计
交易收入	112,512	1,117	13,207	(9,321)	117,515
分部间交易收入	–	(43)	(9,278)	9,321	–
对外交易收入	112,512	1,074	3,929	–	117,515
对联营企业的投资收益	275	–	–	–	275
对合营企业的投资收益	14	–	(580)	–	(566)
折旧费和摊销费	617	–	340	–	957
分部业绩	15,056	9,165	(1,303)	–	22,918
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产之公允价值变动损益					(3,757)
其他投资收益					6,466
财务费用					(1,066)
利润总额					24,561
所得税费用					(6,037)
净利润					18,524
分部资产	542,524	81,833	17,633	–	641,990
未分配利润					8,371
资产总额					650,361
分部负债	275,885	–	5,506	–	281,171
未分配利润					294,667
负债总额					575,838
其他非流动资产增加额	524	19,359	778	–	20,661

（三十七）企业合并

1、子公司情况

（1）通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：

单位：百万元

被购买方	业务性质	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据
武汉三江航天房地产开发有限公司	房地产开发	2015年9月30日	1,607	67%	现金支付	2015年9月30日	实际取得控制权
商丘世龙房地产开发有限公司	房地产开发	2015年7月27日	765	100%	现金支付	2015年7月27日	实际取得控制权
中山长信宏展房地产有限公司	房地产开发	2015年10月29日	758	100%	现金支付	2015年10月29日	实际取得控制权
佛山市长信宏龙房地产有限公司	房地产开发	2015年10月29日	418	100%	现金支付	2015年10月29日	实际取得控制权
泉州安盛置业有限公司	房地产开发	2015年5月25日	380	100%	现金支付	2015年5月25日	实际取得控制权
新乡市三联置业有限公司	房地产开发	2015年7月8日	225	100%	现金支付	2015年7月8日	实际取得控制权
广西梧州市万国房地产开发有限公司	房地产开发	2015年6月11日	30	60%	现金支付	2015年6月11日	实际取得控制权
柳州市兆福地产置业有限公司	房地产开发	2015年9月18日	2,086	100%	现金支付	2015年9月18日	实际取得控制权
陕西硕华置业有限公司	房地产开发	2015年9月24日	323	100%	现金支付	2015年9月24日	实际取得控制权
济南华府置业有限公司	房地产开发	2015年5月27日取得70%成本为400百万元 2013年3月29日取得30%成本为9百万元	571	100%	现金支付	2015年5月27日	实际取得控制权

（2）非同一控制下企业合并

公司2015年非同一控制下企业合并取得的子公司净资产与商誉的确认情况如下：

单位：百万元

项目	2015年12月31日
合并成本–	
支付的现金	6,992
转移非现金资产的账面价值	171
减：取得的可辨认净资产公允价值	(7,163)
商誉	–

被合并企业于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

单位：百万元

项目	公允价值	账面价值	
	购买日	购买日	2014年12月31日
货币资金	985	985	373
应收款项	1,529	1,529	4,128
预付款项	83	83	349
存货	14,941	11,474	10,264
投资性房地产	579	419	437
固定资产	8	8	9
其他非流动资产	344	344	141
减：应付款项	(4,587)	(4,587)	(8,220)
预收账款	(3,797)	(3,797)	(1,803)
递延所得税负债	(764)	–	–
长期借款	(1,344)	(1,344)	(2,444)
一年内到期的非流动负债	–	–	(1,837)
净资产	7,977	5,114	1,397
减：少数股东权益	(814)	(2)	(2)
取得的净资产	7,163	5,112	1,395
以现金支付的对价	6,992		
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	(985)		
尚未支付的对价	(3,217)		
取得子公司支付的现金净额	2,790		

被合并企业自购买日至2015年12月31日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

单位：百万元

项目	金额
营业收入	3,600
净利润	403
经营活动现金流量	1,717
现金流量净额	1,072

公司采用估值技术来确定被合并企业的资产负债于购买日的公允价值。在进行物业资产及其他有形资产价值分析时，考虑了以下主要因素：

土地使用权交易的可比案例、标的土地所在地区的基准地价、待发展项目相关的周围相似物业（如：住宅、商业、办公、车库等）的市场租金及价格；以及待发展项目所产生的相关费用（如：营业税、销售代理费、土地增值税、总建筑成本、已投入建设开发费用、财务费用、开发商利润及投资回报率等）。

（三十八）关联方关系及其交易

1、母公司和子公司

子公司基本情况及相关信息见二（三十三）。

（1）母公司基本情况

项目	注册地	业务性质
广州市凯隆置业有限公司	中国	房地产开发

（2）母公司注册资本及其变化

项目	2015年及2014年12月31日
广州市凯隆置业有限公司	600,000,000

（3）母公司对本公司的持股比例和表决权比例

项目	2015年及2014年12月31日	
	持股比例	表决权比例
广州市凯隆置业有限公司	100%	100%

2、不存在控制关系的主要关联方的性质

公司名称	与本集团的关系
潮州市恒大置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东通誉置业有限公司	受同一最终控股公司控制
句容天工置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东鑫华置业有限公司	受同一最终控股公司控制
成都天府水城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
金碧物业有限公司	受同一最终控股公司控制
西安金阳置业有限公司	受同一最终控股公司控制
海南东方明珠房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
南京恒大置丰置业有限公司	受同一最终控股公司控制
北海南国天堂房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州宏利泰房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
东莞市鸿郡置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东宝丰置业有限公司	受同一最终控股公司控制
昌江广亿房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市厦门房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
桂林桂加房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
本溪嘉熙置业有限公司	受同一最终控股公司控制
西安盈裕置业有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波御城置业有限公司	受同一最终控股公司控制
葫芦岛嘉山置业有限公司	受同一最终控股公司控制
盘锦嘉鼎置业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市吉厦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海新中建房地产发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州恒大增城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市恒大粮油销售有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市恒大饮品有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大乳业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市佳糖置业有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大长白山矿泉水股份有限公司	受同一最终控股公司控制
珠海泓粤日用品有限公司	受同一最终控股公司控制
上海穗华置业有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波三立祥和置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市超丰置业有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆恒大鑫鼎置业有限公司	受同一最终控股公司控制
镇江佳祺置业有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大粮油集团有限公司	受同一最终控股公司控制
城饰(宁波)置业有限公司	受同一最终控股公司控制
PRIME SUN HOLDING LIMITED	受同一最终控股公司控制
淮安佳鑫置业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市久初投资有限公司	受同一最终控股公司控制
东莞市泽和实业有限公司	受同一最终控股公司控制
呼和浩特市金碧物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
SHENGTONG (BVI) LIMITED	受同一最终控股公司控制
西安嘉智置业有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大饮品集团有限公司	受同一最终控股公司控制
启东衡美置业有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大企业集团有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆尖置房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆中渝物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
SHENGYU (BVI) LIMITED	受同一最终控股公司控制
东莞市庆鹏心怡房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
爱美高房地产(成都)有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市鸿腾投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
爱美高实业(成都)有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大置业(深圳)有限公司	受同一最终控股公司控制
汕头市恒悦置业有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大畜牧业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市恒大健康产业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市恒大酒店管理有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大人参有限公司	受同一最终控股公司控制
四川爱美高房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
启东誉豪置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东勤盛置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市俊汇房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市金碧华府物业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳恒大母婴用品有限公司	受同一最终控股公司控制
安图恒大长白山矿泉水有限公司	受同一最终控股公司控制

3、关联交易

（1）定价政策

公司与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

（2）销售货物

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
受同一最终控股公司控制的公司	973	681
联营企业	124	28
合营企业	27	–
合计	1,124	709

（3）提供劳务

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
受同一最终控股公司控制的公司	588	631
联营企业	4	–
合营企业	16	–
合计	608	631

（4）采购商品

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
受同一最终控股公司控制的公司	212	296
合营企业	64	51
合计	276	347

（5）接受劳务

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
受同一最终控股公司控制的公司	1,844	1,329
合营企业	18	10
合计	1,862	1,339

（6）提供和接受资金

2015及2014年度，公司与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中收到其他与投资活动有关的现金，支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。

（7）关键管理人员薪酬

单位：百万元

项目	2015年度	2014年度
关键管理人员薪酬	101	91

（8）提供担保

以下为公司于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

单位：百万元

担保	2015年12月31日	2014年12月31日
– 接受担保		
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP LIMITED	38,837	45,383
– 提供担保		
受同一最终控股公司控制的公司	24,112	3,386

4、重大关联方应收、应付余额

（1）应收账款

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
受同一最终控股公司控制的公司	218	186

（2）应付账款

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
受同一最终控股公司控制的公司	597	455

（3）其他应收款

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
受同一最终控股公司控制的公司	46,584	42,194
联营企业	575	1,486
合营企业	1,685	1
合计	48,844	43,681

（4）其他应付款

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
受同一最终控股公司控制的公司	48,886	40,900
联营企业	663	1,101
合营企业	488	–
合计	50,037	42,001

于2015年12月31日及2014年12月31日，上述应收账款应收款项和应付款项均为无息、无抵押、无担保和无固定归还期限的往来款。

（三十九）承诺事项

1、经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，公司未来最低应支付租金汇总如下：

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
一年以内	149	204
一到二年	109	96
二到三年	46	81
三年以上	42	42
合计	346	423

2、资本性支出承诺事项

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	69,890	67,037
已签订的正在或准备履行的土地合同	18,523	15,336
合计	88,413	82,373

（四十）或有事项

单位：百万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
业主按揭担保(a)	128,667	83,182
第三方融资担保(b)	3,185	–
合计	131,852	83,182

1、公司按相关规定为公司物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止：(i)出具房屋产权证，此证一般平均在担保登记完成后两至三年内出具；或(ii)物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款，在担保期间，若该等买家拖欠按揭还款时，公司须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后，公司有权接收相关按揭物业的法定业权。

公司管理层认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

2、公司根据合作方的履约历史，为部分独立于公司的合作方（主要为施工分包商）提供融资担保。公司密切关注此类担保融资的还款情况。公司管理层认为该类担保导致集团承担代偿风险的可能性极小，因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

（四十一）金融工具及其风险

公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为外汇风险和利率风险）、信用风险和流动风险。公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

1、市场风险

（1）外汇风险

公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。公司之外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港币及美元，存在外汇风险。公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。于2015年度及2014年度，公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于2015年12月31日及2014年12月31日，公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：百万元

项目	2015年12月31日		
	美元项目	港元项目	合计
外币金融资产 –			
货币资金	23	4	27
其他应收款	4,039	2,138	6,177
合计	4,062	2,142	6,204
外币金融负债 –			
短期借款	5,069	1,358	6,427
应付利息	18	3	21
合计	5,087	1,361	6,448
项目	2014年12月31日		
	美元项目	港元项目	合计
外币金融资产 –			
货币资金	2	1	3
外币金融负债 –			
短期借款	606	6,705	7,311
一年内到期的长期负债	2,329	–	2,329
应付利息	58	188	246
合计	2,993	6,893	9,886

于2015年12月31日，对于公司各类外币金融资产和美元金融负债，如果人民币对外币升值或贬值5%，其他因素保持不变，则公司将增加或减少净利润约241百万元（2014年12月31日：增加或减少净利润约371百万元），对其他综合收益无影响。

（2）利率风险

公司的利率风险主要产生于长期带息债务。浮动利率的金融负债使公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使公司面临公允价值利率风险。公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2015年12月31日及2014年12月31日，公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率银行借款，金额分别为29,961百万元及36,738百万元。

公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2015年度及2014年度公司并无利率互换安排。

于2015年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，而其他因素保持不变，公司的净利润会减少或增加约为20百万元（2014年12月31日：减少或增加净利润50百万元）。

2、信用风险

公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和应收票据等。

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

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

3、流动性风险

公司对现金流量进行预测，并持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持合理的现金储备；同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：百万元

项目	2015年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	37,051	–	–	–	37,051
应付票据	36,312	–	–	–	36,312
应付账款	79,490	–	–	–	79,490
其他应付款	84,544	–	–	–	84,544
应付利息	4,389	–	–	–	4,389
应付股利	919	–	–	–	919
一年内到期的非流动负债	80,757	–	–	–	80,757
长期借款	4,501	53,186	24,223	39,714	121,624
应付债券	2,690	2,690	38,519	8,993	52,892
长期应付款	–	1,458	1,473	–	2,931
合计	330,653	57,334	64,215