

**SUNAC 融創中國**

**融創中國控股有限公司**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**

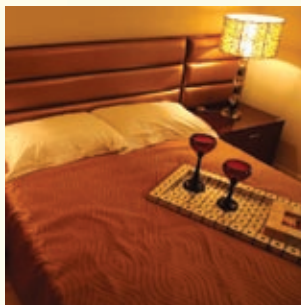
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

ANNUAL REPORT 2010 年度報告

至 臻 ， 致 遠

PASSION FOR PERFECTION





## About **SUNAC** 關於 **融創**

SUNAC China Holdings Limited (“SUNAC”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the Bohai-rim, South Jiangsu and Chengdu-Chongqing regions, which are currently in different phases and has covered a diverse range of property types, such as high-rise and mid-rise residences, detached villas, retail properties, offices and parking spaces.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “To perfect, to reach far”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming leader of real estate industry in China, the Company’s pursuit of high product and service quality never ends. It is always committed to providing desirable, elegant life experience to its customers through quality products and services. With its accurate judgment of market trends, keen in sights into consumer demands and emphasis on high product quality, the Company is ready to adopt cutting-edge concepts at the right time to design and develop its projects, and has created an advanced quality control and supervisory system.

融創中國控股有限公司(簡稱：融創)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，公司在環渤海、成渝和蘇南城市群擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高端住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。

公司專注於高端物業的開發和管理，以“至臻，致遠”為品牌方向，持之以恆的為客戶專注打造高端精品物業，立志成為對高端品質不懈追求的房地產行業領跑者。公司用心為客戶提供大氣舒放、貴氣質感、富有品質的高端生活體驗，不懈追求具有恆久價值的優質產品和用心週到的服務。



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 5 主要物業表
- 9 主席報告
- 11 管理層討論及分析
- 18 董事及高級管理層履歷
- 23 董事會報告
- 36 企業管治報告
- 41 獨立核數師報告
- 43 綜合資產負債表
- 45 資產負債表
- 46 綜合收益表—按開支功能呈列
- 47 綜合全面收益表
- 48 綜合權益變動表
- 49 綜合現金流量表
- 50 綜合財務報表附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

孫宏斌先生 (主席兼行政總裁)

李紹忠先生

汪孟德先生

遲迅先生

商羽先生

### 非執行董事

胡曉玲女士

竺稼先生

### 獨立非執行董事

簡麗娟女士

李勤先生

馬立山先生

## 聯席公司秘書

黃書平先生

魏偉峰先生 (於二零一零年十二月十三日辭任)

馬秀絹小姐 (於二零一零年十二月十三日獲委任)

## 授權代表

汪孟德先生

魏偉峰先生 (於二零一零年十二月十三日離職)

馬秀絹小姐 (於二零一零年十二月十三日獲委任)

## 審核委員會

簡麗娟女士 (主席)

李勤先生

馬立山先生

## 薪酬委員會

簡麗娟女士 (主席)

孫宏斌先生

李勤先生

馬立山先生

## 提名委員會

孫宏斌先生 (主席)

簡麗娟女士

李勤先生

馬立山先生

## 香港主要營業地點

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈8樓

## 中國總部及主要營業地點

中國

天津

南開區

賓水西道

奧城商業廣場

A3大廈3樓

郵編：300381

## 註冊辦事處

Landmark Square

3rd Floor

64 Earth Close

P.O. Box 30592

Grand Cayman KY1-1203

Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House

68 Fort Street

P.O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

### 香港證券登記處

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室

### 法律顧問

香港法律及美國法律：  
普衡律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
君合律師事務所  
金誠同達律師事務所

### 合規顧問

英高財務顧問有限公司

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行

### 股份代號

1918

### 本公司網址

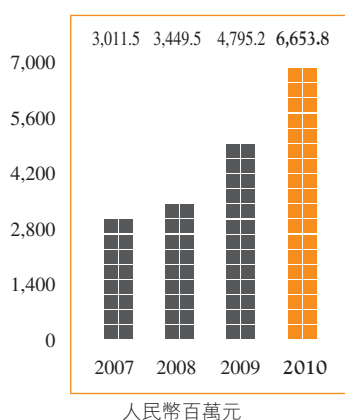
[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)

# 財務概要

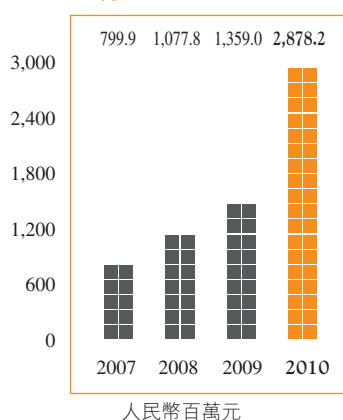
## 綜合業績

	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
收入 (人民幣百萬元)	6,653.8	4,795.2	3,449.5	3,011.5
毛利 (人民幣百萬元)	2,878.2	1,359.0	1,077.8	799.9
毛利率(%)	43.3%	28.3%	31.2%	26.6%
年內溢利 (人民幣百萬元)	1,541.0	871.0	476.9	213.0
母公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	1,542.2	825.1	495.6	174.4
現金及現金等價物 (包括受限制現金)(人民幣百萬元)	4,249.0	1,936.0	869.9	877.6

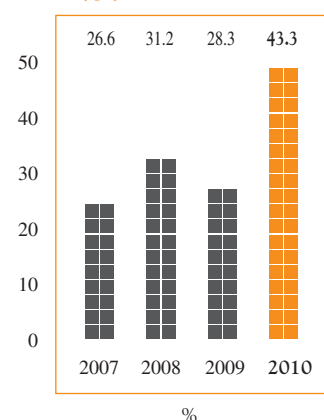
### 收入



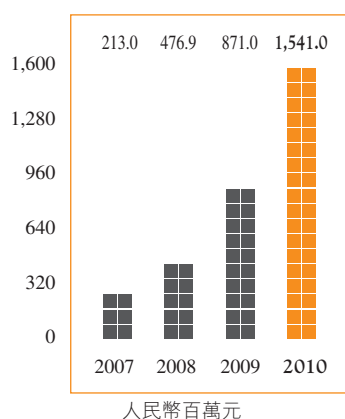
### 毛利



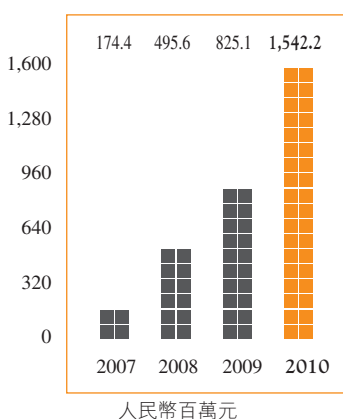
### 毛利率



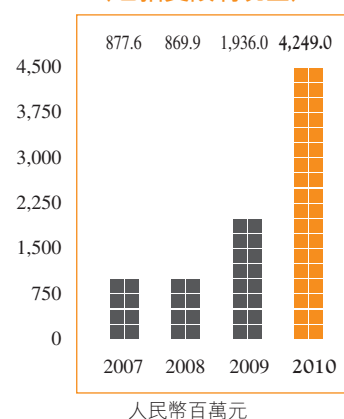
### 年內溢利



### 母公司擁有人應佔溢利



### 現金及現金等價物 (包括受限制現金)



# 主要物業表

截至2010年12月31日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總占 地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	460,840	1,240,733	1,179,522	100%	二零一五年六月
海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	497,501	809,734	745,676	100%	二零一三年十二月
星美御	天津	高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	14,608	64,738	62,977	100%	二零一二年十月
上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	二零零六年六月
融創華府	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	70,633	256,735	256,735	100%	二零一四年十二月
禧福匯	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	25%	二零一零年十一月
西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	419,181	336,543	35%	二零一三年九月
昌平項目	北京	高層公寓、多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	132,549	103,541	60%	二零一二年十一月
奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	1,727,668	2,503,046	2,061,486	100%	二零一五年六月
亞太商谷	重慶	高層公寓、寫字樓、零售物業及泊車位	121,688	766,573	618,416	85%	二零一四年十一月
天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	733,889	1,361,342	1,256,924	100%	二零一四年十二月
理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	570,182	1,033,090	945,659	100%	二零一四年十二月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及零售物業	133,434	101,117	77,999	100%	二零一二年十二月
融創沱園	宜興	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	268,945	463,325	393,164	100%	二零一四年十二月
<b>合計</b>			<b>4,933,729</b>	<b>9,375,258</b>	<b>8,238,879</b>		

## 主要物業表

### 公司在2011年1月份新獲得的項目

項目	所在地	物業產品類別	總占 地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期竣工時間
					可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
濱海新區項目	天津	高層公寓、多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	121,412	304,454	309,289	100%	二零一二年十二月
大學城項目	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	268,425	715,136	710,769	100%	二零一四年十二月
融創麓山	重慶	高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	179,293	375,494	319,546	100%	二零一三年十二月
<b>合計</b>			<b>569,130</b>	<b>1,395,084</b>	<b>1,339,604</b>		

### 一、已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	尚未	尚未
				出售/持作 出租總建築面積 (平方米)	出售/持作 出租可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	983,296	926,647	196,019	184,726
海逸長洲	天津	656,818	635,632	45,876	44,396
上谷商業中心	天津	56,615	55,960	14,119	13,956
禧福匯	北京	166,481	144,276	4,407	3,819
奧林匹克花園	重慶	1,267,275	1,033,550	102,175	83,331
亞太商谷	重慶	270,073	217,734	14,304	11,532
天鵝湖花園	無錫	634,623	584,540	72,898	67,145
理想城市	無錫	369,081	341,385	38,527	35,636
融創81棟	蘇州	22,773	18,379	1,455	1,174
<b>合計</b>		<b>4,427,036</b>	<b>3,958,103</b>	<b>489,780</b>	<b>445,715</b>



## 二、 在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	估計
				未預售/持作 出租可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	136,879	134,800	128,992
海逸長洲	天津	103,985	87,667	82,311
星美御	天津	64,738	62,977	57,549
西山壹號院	北京	233,339	199,939	199,939
奧林匹克花園	重慶	346,896	289,781	222,345
亞太商谷	重慶	165,312	129,741	49,585
天鵝湖花園	無錫	178,989	172,421	216,797
理想城市	無錫	98,900	97,068	68,912
融創81棟	蘇州	78,344	59,620	46,465
融創汎園	宜興	39,000	25,971	25,971
<b>合計</b>		<b>1,446,382</b>	<b>1,259,984</b>	<b>1,098,867</b>

# 主要物業表

## 三、 待建物業（包含2011年1月份新獲得的3個項目）

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	120,557	118,075
海逸長洲	天津	48,931	22,377
濱海新區項目*	天津	304,454	309,289
大學城項目*	天津	715,136	710,769
融創華府	天津	256,735	256,735
西山壹號院	北京	185,842	136,604
昌平項目	北京	132,549	103,541
奧林匹克花園	重慶	888,875	738,155
亞太商谷	重慶	331,188	270,941
融創麓山*	重慶	375,494	319,546
天鵝湖花園	無錫	547,730	499,963
理想城市	無錫	565,109	507,206
融創洵園	無錫	424,325	367,193
<b>合計</b>		<b>4,896,925</b>	<b>4,360,395</b>

\* 為2011年1月獲得的項目。

# 主席報告

尊敬的各位股東：

您們好！

2009年，公司做了上市的努力，在上市過程中我們預測2009年利潤為8.14億人民幣，並提出用上市募集資金來收購天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）10%股權，無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）49%股權，同時再購入1-2塊土地。在回答為什麼我們在2009年資金比較充裕的情況下卻沒有購買土地的問題時，我們認為2009年土地市場火熱，各地政府已經加大了土地供應力度，這些土地將會在2010年上半年逐步入市，並且因為房地產市場過熱，導致政府的宏觀調控成為必然，所以使得2010年初獲取土地的機會比2009年更好。雖然上市沒有成功，我們2009年還是實現了8.25億人民幣利潤，在沒有上市資金的情況下，我們收購了融創奧城10%和無錫融創地產49%的股權，並且購買了融創沱園和融創華府兩個項目的土地，完成了上市過程中對投資者的承諾。

在2010年上市過程中，我們對當年的利潤預測是14.6億人民幣。在回答為什麼要在史上最嚴峻的市場環境下上市的時候，我們認為由於政府在前三季要保證保障房的供應，商品房用地的供應量將在2010年底和2011年初放量；再加上中央政府對房地產市場調控的決心，2010年底是買地的好時機。因此我們要將募集所得資金在現有的幾個目標城市購買合適的土地。2010年，我們超額完成了利潤預期，年內稅後利潤達到15.4億人民幣；同時我們再次抓住機遇，以合適的價格獲得北京昌平項目、天津濱海新區項目、天津大學城項目以及重慶融創麓山項目的建設用地，其中北京昌平項目是通過和北京住總房地產開發有限責任公司聯合招標的方式獲得；天津濱海新區項目及天津大學城項目則均以底價獲取。

2009年和2010年，我們均完成了對經營目標的承諾，不僅證明我們當初對市場的判斷是正確的，亦證明我們有很強的執行力。

2011年，宏觀調控的形式更加嚴峻。基於政府出台的各種調控政策，尤其是限購政策和年內建設1,000萬套保障房，以及穩定房價的問責機制，我們認為對房地產市場將產生巨大影響。我們一定會非常謹慎小心地管理好現金流，特別是要完成我們今年預定的銷售目標。我們也相信公司一定能夠完成2011年的利潤目標，同時，我們也認為如此嚴峻的宏觀調控政策將使今年的土地市場呈現較好的投資機會。我們會在確保現金流絕對安全的前提下，抓住機會，在現有的城市獲取價格合適的優質地塊。

## 主席報告

數年來，公司一直堅持高端精品戰略，堅持在目前選定的四個目標區域（北京、天津、重慶和蘇南）開發項目。隨着一個又一個精品項目的呈現和交付，融創作為高端精品締造者的形象已深入人心。同時聚焦在這四個區域也讓我們對市場的判斷更準確，讓我們對客戶的需求更了解。

西山壹號院項目是我們盡心打造的又一個高端精品項目。西山壹號院今年的亮相和入市，是公司一件值得期待的事，歡迎大家有機會來西山壹號院參觀指導。

孫宏斌

董事會主席暨

首席執行官

二零一一年三月一日

## 管理層討論及分析

### 收入

融創中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）專注於在中國五個城市開發房地產物業，即天津、北京、重慶、無錫及蘇州。於截至二零一零年十二月三十一日止年度（「報告期」）內，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分來自出租位於天津的投資物業及於二零一零年三月新收購的物業管理服務業務的收入。

我們的收入增加人民幣1,858,600,000元（或38.8%），由二零零九年的人民幣4,795,200,000元增加至二零一零年的人民幣6,653,800,000元。

下表列示有關銷售的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	6,593,575	99.1	4,777,031	99.6
物業管理服務收入	40,952	0.6	—	—
投資物業租金收入	19,232	0.3	18,182	0.4
<b>合計</b>	<b>6,653,759</b>	<b>100</b>	<b>4,795,231</b>	<b>100</b>
已交付總建築面積 （「建築面積」）（平方米）	711,521		707,902	
已售每平方米平均售價 （「平均售價」）（人民幣元）	9,267		6,748	

該增長主要由於已售每平方米平均售價增長37.3%，即由二零零九年的每平方米人民幣6,748元增加至二零一零年的每平方米人民幣9,267元，此乃由於(i)普遍升級物業品質，及(ii)出售及交付高價單位產品，如融創奧城第二期寫字樓、融創奧城第三期酒店式公寓及奧林匹克花園聯排別墅六期。交付的總建築面積微幅上升0.5%，即由二零零九年的約707,902平方米增加至二零一零年的約711,521平方米。

# 管理層討論及分析

## 銷售成本

銷售成本包括我們直接產生與物業發展業務及租賃及物業管理業務有關的成本。

我們的銷售成本增加人民幣339,400,000元（或9.9%），由二零零九年的人民幣3,436,200,000元增至二零一零年的人民幣3,775,600,000元。該增加乃主要歸因於已售每平方米平均成本增長8.2%，即由二零零九年的每平方米人民幣4,849元增加至二零一零年的每平方米人民幣5,246元，此乃主要由於(i)因我們普遍升級物業品質而產生的建設成本增加；(ii)高價產品（如酒店式公寓及聯排別墅）的單位成本較高；及(iii)因通貨膨脹而導致建設成本普遍升高。

## 毛利

鑒於上述原因，我們的毛利顯著增加人民幣1,519,200,000元，由二零零九年的人民幣1,359,000,000元增至二零一零年的人民幣2,878,200,000元，相當於毛利率由28.3%增加至43.3%。毛利率上升主要反映我們升級物業的高端定價及高價產品（如商業物業、酒店式公寓及聯排別墅）通常具有較高利潤率。

## 銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本增加人民幣40,800,000元（或60.0%），由二零零九年的人民幣68,000,000元增加至二零一零年的人民幣108,800,000元。該銷售及市場推廣成本增加主要由於我們增加有關預售活動的廣告及推廣成本及二零一零年更強勁的品牌宣傳所致。

## 行政開支

我們的行政開支增加人民幣42,200,000元（或37.1%），由二零零九年的人民幣113,600,000元增加至二零一零年的人民幣155,800,000元。行政開支的增加主要歸因於(i)由於在二零一零年較二零零九年平均僱員數目及工資水平增加導致員工成本增加及(ii)在搬遷重慶辦公室及在無錫建立新地方辦事處以經營融創沱園項目而產生的雜項費用。

## 其他收入

我們的其他收入增加人民幣2,300,000元（或5.7%），由二零零九年的人民幣40,600,000元增加至二零一零年的人民幣42,900,000元。該增加主要歸因於利息收入增加人民幣13,600,000元所致，此乃由於在二零一零年較二零零九年有較大數額的平均銀行餘額，及在二零一零年首次公開發售所得款。該項增加乃部分由投資收入減少（此乃由於在二零一零年償還若干由天津融創置地有限公司（「融創置地」）提供予我們的若干共同控制實體及聯營公司的委託貸款）人民幣12,000,000元所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支減少人民幣5,800,000元（或75.9%），由二零零九年的人民幣7,600,000元減少至二零一零年的人民幣1,800,000元。其他開支減少主要由於有關交付物業的賠償減少人民幣3,900,000元所致。我們於二零一零年錄得有關交付物業的賠償款額為人民幣900,000元，而二零零九年則為人民幣4,700,000元。其他開支減少亦由於罰款支出減少人民幣2,100,000元所致，罰款支出由二零零九年的人民幣2,100,000元減少至二零一零年的人民幣19,000元。

### 經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利顯著增加人民幣1,387,500,000元，由二零零九年的人民幣1,267,100,000元增加至二零一零年的人民幣2,654,600,000元。我們的經營利潤率由二零零九年的26.4%上升至二零一零年的39.9%。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣73,500,000元（或64.9%），由二零零九年的人民幣113,300,000元增加至二零一零年的人民幣186,800,000元。融資成本淨額的增加主要由於我們的借款總額的利息開支由二零零九年的人民幣169,000,000元增加至二零一零年的人民幣366,200,000元所致，利息開支增加乃主要由於(i)於二零一零年，平均借貸金額更高，以主要撥付新增發展項目；及(ii)主要因若干於二零一零年獲得的非銀行借貸的利率較高而導致二零一零年的加權平均實際利率較高。主要由於我們於二零一零年新增物業開發活動，資本化利息由二零零九年的人民幣99,100,000元增加至二零一零年的人民幣236,200,000元。

### 應佔共同控制實體溢利

我們的應佔共同控制實體溢利顯著增加人民幣26,700,000元，由二零零九年的人民幣23,100,000元增加至二零一零年的人民幣49,800,000元。該項增加主要乃由於重慶渝能產業（集團）有限公司（「重慶渝能產業」）於二零一零年的溢利增加（主要歸因於亞太商谷項目第三期的物業已於二零一零年交付）。

### 應佔聯營公司溢利

我們的應佔聯營公司溢利減少人民幣85,500,000元（或51.8%），由二零零九年的人民幣164,900,000元減少至二零一零年的人民幣79,400,000元。該項減少主要乃由於北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）於二零一零年的溢利下降，原因為禧福匯項目於二零一零年完成及交付的總建築面積較二零零九年為低，這與項目發展計劃是一致的。

## 管理層討論及分析

### 溢利

鑒於上述原因，本集團的溢利增加人民幣670,000,000元（或76.9%），由二零零九年同期的人民幣871,000,000元增加至報告期間的人民幣1,541,000,000元。於該兩個期間，本集團的純利率由18.2%上升至23.2%。

下表列示母公司擁有人及非控股權益分別於所示期間的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利	1,540,991	871,044
應佔：		
母公司擁有人	1,542,161	825,062
非控股權益	(1,170)	45,982
	1,540,991	871,044

### 現金狀況

我們經營所在行業的資本需求龐大，曾經並預期會繼續以預售及出售物業所得款項、商業銀行及其他人士提供的借貸、股東注資以及發行新股應付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金需求有關，而短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。我們的長期流動資金需求與撥付新物業項目發展及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款、股東注資及股份發行。

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）增加人民幣2,313,000,000元（或119.5%），由二零零九年十二月三十一日的人民幣1,936,000,000元增加至二零一零年十二月三十一日的人民幣4,249,000,000元。



於二零一零年，本集團的經營活動所用現金淨額為人民幣1,577,800,000元。我們於二零一零年經營活動所用現金淨額主要來自於(i)我們除所得稅前溢利人民幣2,597,100,000元，已調整主要計入融資成本人民幣186,800,000元及我們應佔聯營公司及共同控制實體溢利人民幣129,300,000元；及(ii)營運資金的變動，即現金流出人民幣3,922,400,000元。該等營運資金的變動主要包括(i)發展中物業及持作出售的竣工物業增長人民幣3,234,100,000元，主要因為支付融創華府項目及融創沭園項目土地出讓金合共人民幣2,950,000,000元及二零一零年我們物業開發活動增加；及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣733,600,000元，主要因為確認於二零一零年交付的預售物業的收入。

本集團具備充足營運資金及財務資源，可支持日常營運。

### 借貸及抵押品

本集團於二零一零年十二月三十一日的借貸總額為人民幣5,692,700,000元，而於二零零九年十二月三十一日為人民幣2,671,400,000元。從二零零九年至二零一零年，借貸總額增加了人民幣3,021,300,000元，主要因為：(i)扣除還款後，項目開發貸款增加了人民幣2,081,300,000元；(ii)宜興融創東沭置業有限公司（「宜興融創東沭」）來自融德資產管理有限公司（「融德」）（宜興融創東沭少數股東）的融資款額為人民幣600,000,000元，及(iii)無錫股權收購貸款的部分達人民幣340,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的人民幣3,653,000,000元的借貸乃由本集團若干發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業（合計為人民幣3,088,000,000元）作出共同抵押；人民幣600,000,000元的借貸乃由本集團若干發展中物業及持作出售的竣工物業（合計為人民幣669,000,000元）及本集團若干附屬公司的股權作出共同抵押；人民幣690,000,000元的借貸乃由本集團若干附屬公司的股權作出抵押；人民幣700,000,000元的借貸乃由一第三方作出擔保。

### 債務淨額與資產總額比率及資產負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物計算。於二零一零年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為9.2%，而於二零零九年十二月三十一日則為7.6%。該項增加乃由於報告期內的借貸增加所致。資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為24%，而於二零零九年十二月三十一日則為28%。該比率下降是由於截至二零一零年十二月三十一日止年度的資本總額增加所致。

## 管理層討論及分析

### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。本集團並無大額計息資產。利率變動風險主要體現在本集團的長期借貸上，可變利率借貸使得本集團承受現金流利率風險。

定息借貸使本集團承受公平值利率風險。截至二零一零年十二月三十一日，倘長期持有的全部其他浮息銀行借貸利率提高或降低1.0%，則本集團的溢利將分別減少或增加人民幣28,800,000元。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	519	413
1至5年	2,536	1,239
小計	3,055	1,652
定息		
不足12個月	549	264
1至5年	2,089	755
小計	2,638	1,019
合計	5,693	2,671

本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險，而將考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資對利率風險進行每月分析。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣經營其業務。於二零一零年十二月三十一日，本集團全部或幾乎全部資產及負債均以人民幣計值。取決於將該發售所得款項兌換為人民幣的時間，倘人民幣兌美元升值可能對我們自該發售所得人民幣款項造成不利影響，而人民幣兌美元貶值將可能有相反效果。此外，人民幣貶值可能對本集團中國附屬公司支付的任何股息的價值造成不利影響，或會反過來影響我們償付票據及其他任何以外幣計值債務的能力。本集團在回顧年度內並無採納正式對沖政策，亦無就外幣對沖應用工具。

## 或然負債

本集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家償還其按揭貸款的責任。截至二零一零年十二月三十一日，金額為人民幣3,769,600,000元，而截至二零零九年十二月三十一日金額為人民幣1,459,700,000元。

該等擔保通常於：(i)向買家發出房地產權證（通常於完成擔保登記後平均兩至三年內發出）；或(ii)買家履行按揭貸款項下的責任時（以較早者為準）終止。我們的擔保期自授出按揭日期起計。

## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**孫宏斌**，47歲，本公司創辦人、主席兼行政總裁。孫先生在中國物業行業擁有十五年經驗。孫先生主要負責帶領進行本集團的策劃及業務發展。孫先生連同高級管理層的其他成員亦監管本集團業務的所有主要方面，包括財務管理、土地收購以至項目發展。孫先生於一九八五年取得清華大學工程學碩士學位。彼亦於二零零零年完成哈佛商學院的高級管理課程。

在創辦本公司之前，孫先生於一九九五年成立順馳（中國）不動產網絡集團有限公司（該公司為中國的大型連鎖物業代理公司），並擔任其行政總裁一職。於一九九五年至二零零四年，孫先生成立順馳中國旗下的另一中國物業開發業務集團，並擔任其非執行董事。由於業務資金需求，順馳中國於二零零六年進行重組，並於二零零六年至二零零七年期間出售其大部分資產。在一間持有若干先前由順馳中國所控制資產的公司中，孫先生目前僅保有5.26%的間接權益。於二零零七年至二零一零年，孫先生就順馳中國及孫先生所控制的另一公司出售一家公司被捲入若干香港法律訴訟，彼目前正努力調停，以解決遺留糾紛。此外，於一九九二年，中國法院判定孫先生於一九八七年至一九九零年擔任北京聯想計算機集團公司（現名為聯想控股有限公司）企業部經理期間，挪用資金人民幣130,000元，但於二零零三年，再審法院認為該審判決錯誤，並推翻原判。有關孫先生於順馳中國的經驗及其過往訴訟和當前糾紛的更多資料，請參閱本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程所載「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的控股股東孫宏斌可對我們的公司政策行使重大影響力及主導公司行動結果；我們或會因孫先生涉及法律訴訟而受不利影響」。

**李紹忠**，47歲，本公司執行董事兼本集團執行總裁。李先生在中國主要城市（如上海及天津）的物業開發及建築公司擁有二十年工作經驗，並於二零零三年加入本集團。李先生自二零零九年擔任本集團執行總裁，負責管理本集團的日常業務。彼於二零零七年至二零零九年擔任本集團副總裁，並於二零零三年至二零零七年擔任融創奧城總經理。李先生為高級工程師。彼於一九八七年畢業於天津大學研究生院，獲工程學碩士學位，並於二零零七年三月獲管理學博士學位。

**汪孟德**，39歲，本公司執行董事，自二零零六年起擔任本集團財務總監、副總裁及財務部總經理。汪先生在中國物業行業擁有十二年經驗。在加入本集團之前，汪先生於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國運營總監及財務總監，並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。一九九七年至一九九九年，汪先生曾於天津三星毛紡織有限公司工作，主要負責企業融資及會計管理工作。汪先生於一九九七年畢業於南開大學審計專業，獲學士學位。

**遲迅**，37歲，本公司執行董事。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有十二年經驗。遲先生自二零零五年起擔任融創置地總經理，並於二零零四年至二零零五年擔任融創置地副總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

**商羽**，31歲，本公司執行董事。商先生在中國物業行業擁有十一年經驗。商先生自二零零六年起擔任重慶奧林匹克花園置業總經理，並於二零零三年至二零零四年擔任融創奧城及重慶奧林匹克花園置業副總經理。商先生於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位，並於二零零一年畢業於天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位。

#### 非執行董事

**胡曉玲女士**，40歲，本公司及其多家附屬公司的非執行董事，現為CDH China Fund III L.P.的管理公司CDH III Management Company Limited的董事總經理，並擔任股份在聯交所上市的公司百麗國際控股有限公司的非執行董事。胡女士先前曾於中國國際金融有限公司的直接投資部門及安達信會計師事務所工作。胡女士為英國特許會計師公會資深會員。胡女士畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學），獲經濟學學士學位及經濟學碩士學位。胡女士於二零零七年十一月加入本集團。

**竺稼先生**，48歲，本公司非執行董事。竺先生為康納爾法學院法學博士，現任職貝恩資本亞洲有限公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩資本亞洲有限公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生亦分別為中視金橋國際傳媒控股有限公司及國美電器控股有限公司（兩家公司的股份均於聯交所上市）的非執行董事。

#### 獨立非執行董事

**簡麗娟女士**，56歲，獨立非執行董事。簡女士為兩家證券及期貨條例下的持牌公司亞洲資產管理有限公司及亞洲投資研究有限公司的控股股東兼董事總經理。彼為證券及期貨條例下的持牌投資顧問，可從事受規管投資諮詢服務。簡女士於企業融資方面擁有逾20年經驗，對股票及債券市場亦甚具經驗。

## 董事及高級管理層履歷

彼曾於多家當地及國際銀行及金融機構擔任不同的高級職務。簡女士為特許會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為香港董事學會的資深會員。簡女士亦分別兼任富豪酒店國際控股有限公司、首長國際企業有限公司、環科國際集團有限公司、新威國際控股有限公司、世茂房地產控股有限公司及中國航天萬源國際（集團）有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所上市。簡女士為首長科技集團有限公司的獨立非執行董事，該公司的股份在二零零四年九月至二零一零年六月期間在聯交所上市。簡女士於二零零九年八月加入本公司。

**李勤先生**，70歲，本公司獨立非執行董事。現任聯交所主板上市公司聯想集團有限公司的控股股東聯想控股有限公司監管委員會的主席。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年期間，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八四年底，李先生參與創辦中科院計算所新技術發展公司（聯想集團的前身）。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司主席，該公司乃於二零零一年分拆自股份於聯交所主板上市的聯想集團有限公司。於一九九二年，李先生獲中國科學技術委員會評為「中國優秀民辦科技企業家」，同年獲選為國家有突出貢獻中青年科學家。一九九四年，李先生獲北京科學技術委員會選為「優秀科技企業家」。於二零零零年，李先生再度獲選為「北京市勞動模範」。李先生於二零零九年八月加入本公司。

**馬立山先生**，59歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於北京外國語學院，取得學士學位。馬先生在中國食品和食用油等行業曾出任不同的高級管理層職位並在企業管理方面擁有豐富的經驗。馬先生自一九九六年一月於股份在聯交所主板上市的中国食品有限公司（前稱「中國食品發展集團有限公司」及「中國糧油國際有限公司」）任執行董事。於一九九七年五月至二零零三年六月，馬先生為中國食品有限公司董事總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司董事總經理。於二零零零年，馬先生任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。二零零三年六月至二零零五年七月，馬先生任中國糧油食品集團（香港）有限公司董事副總經理。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所上市的神州資源集團有限公司的執行董事。彼亦為股份於聯交所上市的昊天能源集團有限公司的執行董事、主席及行政總裁及銀基集團控股有限公司的獨立非執行董事。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

## 高級管理層

**馬志霞女士**，38歲，本集團副總裁兼銷售管理部總經理，負責銷售管理工作，並參與集團項目定位、產品設計、成本管理等環節的決策研討審批會，同時負責本集團的管理流程編製和修訂工作。馬女士於一九九五年畢業於南開大學經濟學系，獲經濟學學士學位。二零零三年十二月，馬女士加入本集團。自此，馬女士曾任融創置地常務副總經理及總經理，負責海逸長洲和上谷商業中心項目。彼自二零零五年七月起擔任本集團副總裁。馬女士於任職本集團期間負責建立運管中心，成立成本管理部和合同審批部，負責成本控制、合同審批、集團採購及協調業務程序等工作。

**陳恒六先生**，56歲，本集團副總裁及綜合管理部總經理，主管人力資源、法務及行政工作。陳先生於一九八二年獲得北京師範大學物理系理學學士學位，並於一九八五年獲得中國科學技術大學研究生院理學碩士學位。陳先生於二零零六年十一月加入本集團。於加盟本集團之前，陳先生曾於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網任職。

**牛世祿先生**，54歲，本集團質量管理部總經理。牛先生於一九八二年畢業於哈爾濱建築工程學院（現稱哈爾濱工業大學）工業與民用建築專業，獲學士學位。畢業後，牛先生於一九八二年至二零零六年期間於天津建工集團（「天津建工集團」）工作，曾任天津建工集團第四建築工程公司第二區工長及生產技術主任。彼亦擔任天津建築工程監理公司總工程師及天津華泰監理公司（原稱天津建築工程監理公司）總經理。牛先生於二零零六年二月加入本集團。自此以後，牛先生歷任本公司運營中心的副經理、融創奧城工程副總經理及本集團工程管理部經理，現為項目管理部總經理。

**田強先生**，33歲，無錫融創地產總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。畢業後，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理、總經理及副總經理，該公司從事中國房地產發展業務。田先生於二零零七年五月加入本集團並擔任天津翔馳的副總經理。於二零零七年十二月，田先生出任無錫融創地產總經理。

**荊宏先生**，49歲，北京首鋼融創置地有限公司（「首鋼融創」）總經理。荊先生於一九八四年畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於一九九一年至二零零二年，荊先生擔任聯想集團有限公司（其股份在聯交所主板上市）助理總裁及聯想控股有限公司（股份在聯交所主板上市聯想集團有限公司的控股股東）總裁辦副主任。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁，該公司從事中國房地產發展業務。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任首鋼融創總經理，負責公司全面營運。



## 董事及高級管理層履歷

**路鵬先生**，34歲，重慶渝能總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。於二零零三年加入本集團後，路先生擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業有限公司（「重慶奧林匹克花園置業」）總經理。彼目前為重慶渝能總經理，負責土地收購、公司經營管理及股東溝通工作。

**閔鋒女士**，40歲，無錫融創地產董事長。閔女士畢業自天津師範大學，獲得文學院的學士學位。自一九九二年九月至二零零零年一月，彼擔任天津日報的記者及編輯。自二零零零年二月至二零零六年三月，閔女士擔任順馳中國（一家於中國從事物業發展業務的公司）一家附屬公司的總經理及董事長及順馳中國的副總裁。自二零零六年三月至二零零七年十一月，閔女士擔任無錫融創地產的董事長兼總經理。自二零零七年十二月以來，閔女士一直擔任無錫融創地產的董事長。

**黃書平先生**，30歲，本集團總裁助理、融資管理部總經理兼本公司聯席公司秘書之一。黃先生負責本集團的企業融資及股東管理工作。黃先生先後擔任過不同職位，如資本管理部總監及資本運作中心總經理。任內，黃先生協助本集團完成兩輪私募融資。黃先生亦為我們在香港聯交所上市的主要協調人之一。於二零零七年加入本集團前，黃先生曾在二零零五年至二零零七年期間擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理），及在二零零四年至二零零五年期間擔任首創證券有限公司資產管理部項目經理。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

**馬秀絹小姐**，52歲，為本公司之聯席公司秘書。馬小姐目前為一家在香港提供公司秘書服務及會計服務為主要的公司KCS Hong Kong Limited的董事兼公司註冊及合規部主管。馬小姐在公司秘書服務專業擁有近三十年的工作經驗，包括出任於香港聯合交易所有限公司上市的公司之公司秘書職務、為客戶在香港、開曼群島和英屬處女群島等不同司法地區設立公司，以及參與公司重組及法律合規事務。馬小姐持有蘇格蘭University of Strathclyde工商管理碩士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。馬小姐於二零一零年十二月十三日獲委任為本公司之聯席公司秘書。



# 董事會報告

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈其報告連同本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團為綜合住宅及商業物業發展商，專注於在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註23。

## 業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績載於第46頁的本集團綜合全面收益表。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一一年四月二十一日至二零一一年四月二十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。於該期間內，不會辦理本公司股份之過戶手續。為釐定可出席應屆股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票須於送抵本公司的香港股份登記分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室。

## 物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

## 借貸

借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註22。

## 儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一零年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣3,162,500,000元。

## 財務概要

本集團財務概要載於本年報第4頁。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息。

# 董事會報告

## 主要客戶及供貨商

截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收益總額約0.7%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益2.0%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約5.2%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額13.8%。

就董事會所知，各董事、彼等之聯繫人，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無於該等主要客戶及供貨商中擁有任何權益。

## 股本

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註19。

## 董事及董事服務合約

年內及截至本報告日期本公司董事為：

### 執行董事

孫宏斌先生（於二零零七年四月二十七日獲委任）  
李紹忠先生（於二零零七年十一月二十三日獲委任）  
汪孟德先生（於二零零七年十一月二十三日獲委任）  
遲迅先生（於二零零九年七月十七日獲委任）  
商羽先生（於二零零九年七月十七日獲委任）

### 非執行董事

胡曉玲女士（於二零零七年十一月二十三日獲委任）  
竺稼先生（於二零零九年九月三十日獲委任）

### 獨立非執行董事

簡麗娟女士（於二零零九年八月二十日獲委任）  
李勤先生（於二零零九年八月二十日獲委任）  
馬立山先生（於二零零九年八月二十日獲委任）

董事及高級管理層之履歷詳情載於「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第83及84條，孫宏斌先生、李紹忠先生、汪孟德先生、遲迅先生、商羽先生、胡曉玲女士、竺稼先生、簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生均須於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺選連任董事職位。

## 董事服務合同詳情

### 執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務合同，據此，彼等同意自二零一零年十月七日（「上市日」）起計初步為期三年出任執行董事。任何一方有權透過發出不少於三個月的書面通知終止合同。

每名執行董事有權收取有董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。五名執行董事的總年度薪金為人民幣4,870,000元。

### 非執行董事

每名非執行董事已與本公司訂立委任狀。每項任期由上市日期起計初步為期兩年。根據委任狀並無應付非執行董事的袍金。

### 獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀。每項任期由彼首次成為本公司董事之日起計初步為期兩年。根據委任狀應付我們的獨立非執行董事的總年度袍金900,000港元。

概無董事與本公司訂立任何本公司不可在一年內毋須支付任何補償即終止的服務合約（法定補償除外）。

## 獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各獨立非執行董事簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生仍屬獨立人士。

## 董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註30。

## 董事在合約中的權益

董事並無於與本公司業務有重大關連而本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司為訂約方且於年底或年內任何時間仍然生效的合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事於競爭業務中的權益

於二零一零年十二月三十一日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

## 管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

# 董事會報告

## 購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，年內概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

## 控股股東及董事遵守不競爭承諾

孫宏斌先生（「孫先生」）及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（為其本身及代表本集團全部成員公司）承諾，彼不得及須致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他形式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及／或其聯繫人持有或擁有不超過Suncos A的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理45%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及／或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%，以及：

- (i) 持有人（連同（如適用）其聯繫人）於任何時候於有關公司所持股權較有關承諾人及／或其聯繫人所持有的合共股權為多；及
- (ii) 有關承諾人於有關公司董事會的代表總人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾：

- (a) 不會直接或間接委任有關公司的任何執行董事；及
- (b) 倘孫先生透過天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司（「盈鑫信恒」）決定出售重慶亞太商谷物業管理權益或彼及／或其聯繫人獲得有關業務的任何業務投資或其他業務機會（各為「業務機會」），彼須適時及遵循所有應用法例及法規首先將任何該等業務機會轉介予本公司，並於七日內向本公司發出有關該等業務機會的書面通知，以供本公司識別目標公司（如有涉及）及業務機會的性質、投資或收購成本並了解所有合理所需資料的詳情，以考慮是否把握業務機會（「轉介通知」）。

契據將於最早發生以下情況時終止：(i)承諾人及／或其聯繫人不再持有本公司全部已發行股本合共30%或以上，或不再作為我們的控股股東；或(ii)股份不再於聯交所上市及買賣（股份基於任何原因在聯交所暫停買賣除外）。

自上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

各承諾人已承諾就以下各項提供所需的全部資料：(i)彼遵守契據的情況，以供獨立非執行董事進行年度審閱；及(ii)執行契據。各承諾人已於本年報就遵守契據每年作出聲明披露。

### 關連方交易

截至二零一零年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註39「關連方交易」。

### 購股權計劃

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，除本報告所披露者外，本公司並無採納購股權計劃。因此，除本報告所披露者外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無購股權獲授出、行使、注銷或失效。根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權於二零一零年十二月三十一日均未獲行使。

### 首次公開發售前購股權計劃

按本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程所披露，本公司於二零一零年九月九日（「購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、我們的附屬公司及聯營項目公司的僱員為我們股東的利益努力提高本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 首次公開發售前購股權計劃下每股認購價較發售價折讓20%；
- (b) 因首次公開發售前購股權悉數獲行使而可能發行的股份總數為51,080,000股，以本公司根據國際包銷協議向國際包銷商所授出的選擇權（如獲行使即已要求本公司配發及發行最多合共112,500,000股額外股份，佔全球發售（「全球發售」）項下初步可供認購的股份數目15%）（「超額配股權」）未獲行使為基準，但假設本公司首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使，則上述可能發行的股份總數將佔緊隨將本公司的股份溢價賬的若干進項金額撥充資本時發行2,230,000,000股股份（「資本化發行」）及全球發售完成後本公司已發行股本總數約1.67%；

## 董事會報告

- (c) 首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前購股權的授出須待聯交所上市委員會批准首次公開發售前購股權獲行使時可能發行的股份上市及買賣以及股份在聯交所開始買賣後，方為有效。上述批准於本年度報告日期經已獲批；
- (d) 除已有條件授出的購股權（有關詳情載於下文）外，由於提呈或授出購股權的權利將於全球發售完成後終止，因此概無額外的購股權將予提呈或授出；
- (e) 首次公開發售前購股權由購股權計劃採納日期起計四年內有效；
- (f) 首次公開發售前購股權於由購股權計劃採納日期起計滿一年後方可行使；及
- (g) 授予各承授人的首次公開發售前購股權須根據下列時間表歸屬：

歸屬期	購股權百分比
購股權計劃採納日期起第一週年日後	30%
購股權計劃採納日期起第二週年日後	額外30%（即最高60%）購股權
計劃採納日期起第三週年日後	額外40%（即最高100%）

首次公開發售前購股權一旦歸屬後須於自購股權計劃採納日期後第一週年起計三年期間內行使。

首次公開發售前購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押購股權或設立有關購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），以其名義登記根據首次公開發售前購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權注銷任何未行使購股權或其部分（以尚未行使者為限）。

於本年度報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃，已向121位承授人有條件授出購股權以認購合共51,080,000股股份，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（以超額配股權未獲行使為基準，但假設本公司首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使）已發行股份約1.67%，各承授人繳付象徵式代價1.00港元。每股行使價將等於2.784港元，即本公司股份於首次公開發售中的發售價的80%。

首次公開發售前購股權計劃項下承授人詳情及授予彼等的購股權數目載列如下：

承授人姓名	職位	購股權獲悉數 行使時將予發行 的股份數目	購股權獲悉數 行使佔已發行 股份的百分比 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b>			
孫宏斌先生	本公司主席、行政總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
李紹忠先生	本公司執行總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
遲迅先生	本公司執行董事	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	本公司副總裁、財務總監、執行董事兼授權代表	3,300,000	0.11%
商羽先生	本公司執行董事	3,300,000	0.11%
<b>高級管理層</b>			
荊宏先生	首鋼融創總經理	3,600,000	0.12%
田強先生	無錫融創地產總經理	3,300,000	0.11%
路鵬先生	重慶渝能總經理	3,000,000	0.1%
馬志霞女士	副總裁兼銷售管理部總經理	3,000,000	0.1%
陳恒六先生	副總裁兼綜合管理部總經理	2,700,000	0.09%
閔鋒女士	無錫融創地產董事長	1,300,000	0.043%
黃書平先生	公司總裁助理、企業融資管理部總經理 兼聯席公司秘書之一	360,000	0.012%
牛世祿先生	質量管理部總經理	350,000	0.012%
小計：13名承授人		35,010,000	1.144%
108名其他僱員		16,070,000	0.525%
<b>合計</b>		<b>51,080,000</b>	<b>1.669%</b>

(1) 該百分比乃根據緊隨資本化發行及全球發售完成後（以超額配股權未獲行使為基準，但假設本公司首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使）已發行股份的數目計算。

除上表所列的董事外，首次公開發售前購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。年內所授出購股權的加權平均值已於財務報表附註19中披露。

二項式估值模式乃用作估計購股權的公允價值。此乃估計可於行使期屆滿前行使的購股權的公允價值最常用的其中一種模式。購股權的價值會因若干主觀假設的數據出現變動而有異。購股權的公允價值估算或會因所採納的數據出現任何變動而受到重大影響。

# 董事會報告

## 僱員股份獎勵計劃

為激勵本公司、本公司的附屬公司及聯營項目公司的僱員為股東利益致力提升本公司及其股份價值，並為進一步發展本公司業務而招攬合適人士，本公司於二零一零年九月九日採納僱員股份獎勵計劃，詳情披露於本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程。於二零一一年三月一日，董事會已批准（待聯交所審批）僱員股份獎勵計劃若干修訂。然而，於二零一一年三月八日，本公司自聯交所得悉該僱員股份獎勵計劃已失效，且由於該計劃的條件並未獲全面履行，故計劃不再生效。在計劃失效前並無據此授出任何獎勵。

## 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目 <sup>(1)</sup>	於有關公司 權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控公司的權益 <sup>(2)</sup>	本公司	1,555,578,451(L)	51.85%
	實益權益	融創國際投資 控股有限公司 (「融創國際」) <sup>(3)</sup>	1	100%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持有股份的權益。
- (3) 融創國際為我們的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。



(ii) 於本公司相關股份的權益

董事名稱	權益性質	股份數目	於本公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益	3,600,000	0.12%
李紹忠先生	實益權益	3,600,000	0.12%
遲迅先生	實益權益	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	實益權益	3,300,000	0.11%
商羽先生	實益權益	3,300,000	0.11%

除本報告所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯系人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一零年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比
融創國際	實益權益	1,555,578,451 (L)	51.85%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. <sup>(2)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Asia Fund, L.P. <sup>(3)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Partners Asia, L.P. <sup>(4)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%

## 董事會報告

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比
Bain Capital Investors, LLC <sup>(5)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%
CDH Aurora Limited (「CDH」) <sup>(6)</sup>	實益權益	255,200,737 (L)	8.51%
CDH China Fund III, L.P. <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%
CDH III Holdings Company Limited <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%
China Diamond Holdings III, L.P. <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%
China Diamond Holdings Company Limited <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.持有Bain Capital Sunac Limited 99.48%股份的權益。
- (3) Bain Capital Asia Fund, L.P.持有Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 94.45%合夥權益。
- (4) Bain Capital Partners Asia, L.P.為Bain Capital Asia Fund, L.P.的普通合夥人及擁有其0.10%合夥權益。
- (5) Bain Capital Investors, LLC為Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.的普通合夥人及分別擁有Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 0.10%合夥權益。

- (6) CDH為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為CDH China Fund III, L.P.（一家根據開曼群島法例組織及存在的獲豁免有限合夥公司，其專注於中國的私人股本投資業務）的全資附屬公司。CDH III Holdings Company Limited（一家根據開曼群島法例組織及存在的有限責任公司）為CDH China Fund III, L.P.的普通合夥人。China Diamond Holdings III, L.P.為CDH III Holdings Company Limited的控股公司，而China Diamond Holdings Company Limited為China Diamond Holdings III, L.P.的普通合夥人。CDH China Fund III, L.P.、CDH III Holdings Company Limited、CDH III Holdings Company Limited、China Diamond Holdings III, L.P.及China Diamond Holdings Company Limited均被視為擁有根據證券及期貨條例於CHD所持有股份的權益。

除本報告所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

#### 購買、出售或贖回本公司股份

自上市日期至二零一零年十二月三十一日期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的股份。

#### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立所在司法權區）法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例配售新股。

#### 公司管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告。

#### 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於二零一零年十月七日於聯交所上市。本公司發行新股所得款項淨額（經扣除包銷佣金及上市開支）約為2,479,000,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，所得款項淨額中360,000,000港元，已根據本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載擬定用途使用。

# 董事會報告

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有1,987名僱員。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣83.2百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年一次為僱員作表現評核，有關結果用作年度薪金檢討及晉升評估。本集團根據若干績效條件及評核結果而考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

本公司於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃亦為（其中包括）本集團僱員提供獎勵，使彼等致力為本公司工作，該計劃詳情在本報告第27至29頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

董事的酬金首先由董事會薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

## 結算日後事項

二零一零年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註42。

## 足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，董事確認本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 核數師

本年度之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。將於本公司應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

融創中國控股有限公司

主席

孫宏斌

香港，二零一一年三月一日

# 企業管治報告

## 序言

融創中國控股有限公司（「本公司」）致力達到高標準的公司管治水平，深明向股東提高透明度、嚴謹的風險控制以及問責的重要性。董事會確信高標準、高效率的企業管治常規將帶領本公司取得更好業績，並為股東帶來長遠裨益。

本公司股份於二零一零年十月七日（「上市日期」）開始在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣。本公司上市後一直遵守其所採納的聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治常規守則（「守則」）所載守則規定，除以下情況之外：

## 主席兼任行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色並無按守則條文第A.2.1條的要求予以區分。

孫宏斌先生為本公司主席兼行政總裁。孫先生於物業行業擁有多年的豐富經驗，一直負責(i)就本集團的業務發展及營運作策略性決定及(ii)在本集團日常業務營運作重要決定。本公司董事會（「董事會」）認為由同一人出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和成效。公司嚴謹的企業管治常規令董事會可確保權力與權責的平衡。董事會由五名執行董事（包括孫先生）、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會的獨立性。

## 董事進行的證券交易應遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為有關董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間（「有關期間」），相關的證券買賣（如有）已遵守標準守則所列明的規定準則。

## 董事會

董事會包括十名董事，其中五名執行董事孫宏斌先生，李紹忠先生，汪孟德先生，遲迅先生，商羽先生，兩名非執行董事胡曉玲女士，竺稼先生，以及三名獨立非執行董事簡麗娟女士，李勤先生，馬立山先生。各董事的履歷載列於第18頁至第20頁。根據上市規則，簡麗娟女士具備適當財務管理專業知識。本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。除孫宏斌先生身為本公司主席兼行政總裁外，董事會成員之間並不存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

執行董事各自已與本公司訂立服務合同，自二零一零年十月七日起為期三年。非執行董事各自已自二零一零年十月七日起獲委任，年期為兩年。獨立非執行董事各自已自二零一零年十月七日起獲委任，年期為兩年。

董事會承擔本公司的領導及監控的責任，負責監管及審批本公司財務表現、戰略性發展目標及經營中的重大決策。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）以及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事委員會」）。董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

### 董事會會議

董事會每年將舉行不少於4次定期會議。舉行董事會議前，會向各董事發出至少14天通知。各會議之所有相關資料於開會最少3天前送交予董事。

自上市日期至二零一零年十二月三十一日期間，董事會共召開2次會議，董事於期間出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／舉行會議次數
<b>執行董事</b>	
孫宏斌先生（主席）	1/2
李紹忠先生（執行總裁）	1/2
汪孟德先生（財務總監）	2/2
遲迅先生	2/2
商羽先生	1/2
<b>非執行董事</b>	
胡曉玲女士	1/2
竺稼先生	1/2
<b>獨立非執行董事</b>	
簡麗娟女士	2/2
李勤先生	0/2（註）
馬立山先生	2/2

註：若干已安排的董事會會議與李勤先生的其他業務有時間上的衝突，然而，李勤先生已透過主席孫宏斌先生傳達其訊息予董事會，及就董事會會議討論的事宜表達其意見，以確保彼已全面履行作為獨立非執行董事的職責及責任。

# 企業管治報告

此外，本公司全體董事透過書面決議批准以下事項：

- 更換本公司聯席秘書及授權代表，
- 解除本公司英屬處女群島附屬公司股份質押，以及
- 收購重慶渝能融創及重慶亞太商谷物業管理的相關權益。

此外，本集團截止二零二零年十二月三十一日的全年業績已獲本公司董事會通過。

## 審核委員會

本公司已遵照守則的規定於二零二零年九月九日成立審核委員會。審核委員會的主要職責為審閱本公司有關內部監控之政策及程序是否完善及審閱本集團財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即簡麗娟女士，李勤先生及馬立山先生。簡麗娟女士為審核委員會主席。

自上市日期至二零二零年十二月三十一日期間，審核委員會共召開1次會議。以下是各委員出席會議情況：

成員名稱	出席次數／ 舉行會議次數
簡麗娟女士	1/1
李勤先生	0/1
馬立山先生	1/1

於上述會議，審核委員會成員已審閱本公司中期財務報告、業績公告以及財務及內部監控，並與核數師討論彼等履行之工作。本公司截至二零二零年十二月三十一日止的全年業績已由審核委員會審閱。

審核委員會已審閱二零二零年核數師費用，並向董事會建議重新聘用羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一一年度的核數師，唯需經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。



### 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載守則的規定於二零一零年九月九日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議，以及就員工福利安排做出評估及建議。薪酬委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及三名獨立非執行董事簡麗娟女士，李勤先生及馬立山先生組成。簡麗娟女士為薪酬委員會主席。

由於本公司於二零一零年十月七日始於聯交所上市，故截至二零一零年十二月三十一日止年度並無舉行薪酬委員會會議。

### 提名委員會

本公司已遵照上市規則於二零一零年九月九日成立提名委員會。提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員及高級管理層。委員會在考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。提名委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及三名獨立非執行董事簡麗娟女士，李勤先生及馬立山先生組成。孫宏斌為提名委員會主席。

由於本公司於二零一零年十月七日始於聯交所上市，且現任董事為上市前委任，故截至二零一零年十二月三十一日止年度並無舉行提名委員會會議。

### 核數師酬金

年內，就法定審核服務而已付或應付予羅兵咸永道會計師事務所會計師行的酬金為人民幣2百萬元。年內，本公司核數師並無提供非審核服務。

### 問責及審核

董事承認彼等有責任編製公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及期內的業績及現金流量。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第41至42頁的「獨立核數師報告」一節。

# 企業管治報告

## 內部監控

本公司繼續為企業管治及內部控制採用最佳慣例及行業標準，善用高級管理層的專長和經驗，推動公司營運。

董事會負責維持有效的內部監控系統並檢討本集團的內部監控系統的有效性及運作效果。本公司憑借公司內外的專業人員的專業知識發展內部監控體系。年度檢討已審議資源是否充裕、本公司負責會計及財務職能的員工的資格及經驗，以及員工的培訓課程及預算。

除本公司內部監控部門（「內部監控部門」）定期進行的年度內部監控檢討外，本公司已聘請上海甫瀚投資管理諮詢有限公司（專門提供風險管理諮詢及內部控制相關服務的第三方內部控制顧問），委任其繼續檢討及加強本公司內部控制系統。本公司審核委員會及董事會將定期就本公司的表現及內部監控系統進行檢討，進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的職責及許可權範圍，以確保高效有序的營運以及對市場狀況的快速反應。

## 與股東及投資者的關係

本公司的管理層相信，與投資者建立有效及適當的關係對營造股東價值、提高本公司透明度及建立市場信心有重要作用。因此，本公司制定了嚴格的內部管理制度確保按照有關法律法規的要求，真實、準確、完整、及時地披露有關信息，以保障所有股東有平等的機會獲得信息。同時，本公司秉持坦誠溝通、透明開放的態度，相關負責人積極通過網絡、電話、電子郵件等多種形式與股東及投資者保持密切的聯絡。

自二零一零年十月七日上市以來，本公司已接待了有興趣投資於本集團房地產項目的投資者多批次的來訪，同時通過大型投資論壇，向眾多投資者介紹本公司發展戰略及最近業務情況。也經常安排香港及海外的基金經理、分析師等直接前往本公司樓盤參觀，積極創造與投資相關溝通的機會，務求市場及時了解本公司最新業務進展及中國大陸房地產行業狀況，增強其對本公司的了解及信心。

## 資料披露

本公司根據聯交所證券條例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保准時披露資料，而有關資料公正、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出合理知情決定。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

致：融創中國控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第43至116頁融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公平的綜合財務報表，而董事亦須採用彼等認為必要的內部控制，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

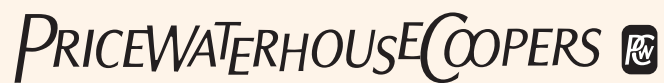
我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與公司編製真實及公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告



### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一一年三月一日

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	17,932	8,863
投資物業	8	583,500	583,500
無形資產	9	308,873	282,061
於共同控制實體投資	10	178,540	128,712
於聯營公司投資及貸款	11	459,315	511,392
遞延所得稅資產	12	228,335	53,734
可供出售金融資產	13	—	800
		<b>1,776,495</b>	<b>1,569,062</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	8,032,371	4,495,379
持作出售的竣工物業	15	1,009,898	1,312,832
應收關連方款項	39(d)	7	109,446
其他應收款項	16	681,773	294,524
受限制現金	17	291,056	512,134
現金及現金等價物	18	3,957,952	1,423,832
		<b>13,973,057</b>	<b>8,148,147</b>
<b>資產總額</b>		<b>15,749,552</b>	<b>9,717,209</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
普通股	19	259,112	1,762
股份溢價	19	1,783,783	—
其他儲備	20	165,226	121,245
保留盈利		2,455,840	1,247,758
		<b>4,663,961</b>	<b>1,370,765</b>
非控股權益		—	500,343
<b>權益總額</b>		<b>4,663,961</b>	<b>1,871,108</b>

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	22	4,625,113	1,994,390
長期應付款項		131,868	107,335
遞延所得稅負債	12	210,678	215,941
		<b>4,967,659</b>	<b>2,317,666</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	2,446,814	2,188,202
客戶預付款項		1,422,258	2,456,477
應付關連方款項	39(d)	450,104	—
當期所得稅負債		731,136	206,792
借貸	22	1,067,620	676,964
		<b>6,117,932</b>	<b>5,528,435</b>
<b>負債總額</b>		<b>11,085,591</b>	<b>7,846,101</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>15,749,552</b>	<b>9,717,209</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,855,125</b>	<b>2,619,712</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>9,631,620</b>	<b>4,188,774</b>

第50至116頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第43至116頁的財務報表已於二零一一年三月一日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司投資	40	1,413,497	1,403,984
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		234,592	–
其他應收款項	16	26	15,280
現金及現金等價物	18	1,805,707	4,571
		2,040,325	19,851
<b>資產總額</b>		<b>3,453,822</b>	<b>1,423,835</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
普通股	19	259,112	1,762
股份溢價	19	1,783,783	–
其他儲備	20	1,426,536	1,417,023
累計虧損		(47,822)	(4,452)
<b>權益總額</b>		<b>3,421,609</b>	<b>1,414,333</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		23,722	–
應付附屬公司款項		8,491	331
應付關連方款項		–	9,171
<b>負債總額</b>		<b>32,213</b>	<b>9,502</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,453,822</b>	<b>1,423,835</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,088,112</b>	<b>10,349</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>3,421,609</b>	<b>1,414,333</b>

第50至116頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第43至116頁的財務報表已於二零一一年三月一日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 綜合收益表—按開支功能呈列

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	23	6,653,759	4,795,213
銷售成本	25	(3,775,608)	(3,436,190)
<b>毛利</b>		<b>2,878,151</b>	<b>1,359,023</b>
投資物業公允價值收益淨額	24	—	56,655
銷售及市場推廣成本	25	(108,799)	(67,961)
行政開支	25	(155,819)	(113,618)
其他收入	27	42,915	40,615
其他開支	28	(1,840)	(7,632)
<b>經營溢利</b>		<b>2,654,608</b>	<b>1,267,082</b>
融資成本淨額	31	(186,756)	(113,263)
應佔共同控制實體溢利	10	49,828	23,119
應佔聯營公司溢利	11	79,443	164,943
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,597,123</b>	<b>1,341,881</b>
所得稅開支	32	(1,056,132)	(470,837)
<b>年內溢利</b>		<b>1,540,991</b>	<b>871,044</b>
<b>應佔：</b>			
母公司擁有人		1,542,161	825,062
非控股權益		(1,170)	45,982
		<b>1,540,991</b>	<b>871,044</b>
每股基本盈利（人民幣元）	33	0.64	0.37
每股攤薄盈利（人民幣元）	33	0.64	0.37
股息	34	191,182	—

第50至116頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。



# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利		1,540,991	871,044
直接於權益內確認的收益			
— 可供出售金融資產的公允價值收益	13	—	365
年內全面收入總額		1,540,991	871,409
應佔：			
母公司權益擁有人		1,542,161	825,390
非控股權益		(1,170)	46,019
年內全面收入總額		1,540,991	871,409

第50至116頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔						
	普通股	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	(附註20) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日	7	-	114,920	422,696	537,623	538,606	1,076,229
年內溢利	-	-	-	825,062	825,062	45,982	871,044
儲備資本化	8	-	(8)	-	-	-	-
購回及註銷美元股份	(15)	-	15	-	-	-	-
發行股份	1,762	-	(1,762)	-	-	-	-
收購非控股權益	-	-	8,626	-	8,626	(84,186)	(75,560)
贖回可供出售金融資產	-	-	(874)	-	(874)	(96)	(970)
公允價值變動	-	-	328	-	328	37	365
於二零零九年十二月三十一日	1,762	-	121,245	1,247,758	1,370,765	500,343	1,871,108
年內溢利	-	-	-	1,542,161	1,542,161	(1,170)	1,540,991
收購非控股權益(附註20(a))	-	-	(108,827)	-	(108,827)	(499,173)	(608,000)
股息(附註34)	-	-	-	(191,182)	(191,182)	-	(191,182)
僱員購股權	-	-	9,513	-	9,513	-	9,513
全球發售下的股份發行 (附註19(a))	64,769	1,976,364	-	-	2,041,133	-	2,041,133
資本化發行下的股份發行 (附註19(a))	192,581	(192,581)	-	-	-	-	-
法定儲備轉撥	-	-	142,897	(142,897)	-	-	-
其他	-	-	398	-	398	-	398
於二零一零年十二月三十一日	259,112	1,783,783	165,226	2,455,840	4,663,961	-	4,663,961

第50至116頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動(所用)/所得現金	35	(1,250,117)	1,850,463
已付所得稅		(327,650)	(210,415)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(1,577,767)</b>	<b>1,640,048</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除已取得現金	38	6,127	–
於共同控制實體額外投資付款	10	(320,104)	(58,500)
聯營公司貸款回收/(撥備)	11	131,520	(293,060)
購置物業、廠房及設備		(13,055)	(1,681)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,138	1,164
購置金融資產	12	(3,000)	(1,600)
出售金融資產所得款項		3,813	4,220
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(191,561)</b>	<b>(349,457)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
收購非控股權益付款		(626,736)	(197,525)
利息及其他融資成本付款		(162,223)	(113,263)
借貸所得款項		4,989,813	2,111,390
償還借貸		(1,968,434)	(2,025,110)
銀行借貸的擔保按金付款/(回款)		221,078	(281,328)
就全球發售發行普通股所得款項	19	2,253,970	–
股份發行成本付款	19	(212,837)	–
派付股息		(191,183)	–
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>4,303,448</b>	<b>(505,836)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>2,534,120</b>	<b>784,755</b>
年初現金及現金等價物		1,423,832	639,077
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>3,957,952</b>	<b>1,423,832</b>

第50至116頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 1 一般資料

融創中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業投資及物業管理服務。本公司為一家投資控股公司。

本公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其主要營業地點為George Town, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands. Second floor of Cayside Harbour Drive。

本公司的普通股已於二零一零年十月七日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣千元為單位呈列。該等財務報表已於二零一一年三月一日獲董事會批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列年度內持續貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值透過損益列賬的金融資產及金融負債及按公允價值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

本集團已採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則 (修訂本)	香港會計師公會於二零零八年十月公佈的首個年度改進項目 (二零零八年)
香港財務報告準則 (修訂本)	香港會計師公會於二零零九年五月公佈的第二個年度改進項目 (二零零九年)
香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號 (修訂本)	金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則 – 首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款 – 集團以現金結算的以股份為基礎的付款交易

採納該等準則、修訂本及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則 (修訂本)	香港會計師公會於二零一零年五月公佈的第三個年度改進項目 (二零一零年)
香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具：呈列 – 供股分類
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者對於香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 (於二零一一年一月一日或之後開始的會計期間生效)
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金規定的預付款
香港財務報告準則第9號	金融工具

本集團現正對該等準則、修訂本及詮釋於初次應用期間對本集團財務報表的影響進行評估。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 合併

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體(包括特別目的實體)，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。附屬公司由控制權轉讓予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

本集團乃採用會計收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價包括任何或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按股息及應收款項入賬。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘在廉價購入情況下，該等數額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於全面收益表內確認。

公司間交易、結餘及因集團公司間交易而產生之未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 合併 (續)

#### (b) 與非控股權益的交易

本集團將與非控股權益交易視作與本集團權益擁有人進行的交易。向非控股權益購買股份，所支付的代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值的差額於權益入賬。對於向非控股權益進行的股份出售，所產生的收益或虧損亦於權益入賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響，其於該實體的任何保留權益按其公允價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新劃分為溢利或虧損。

倘於聯營公司的所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損。

#### (c) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合同安排，據此，本集團及其他訂約方進行經濟活動，而該項經濟活動乃受相關訂約方共同控制，概無參與者可單方面控制該共同控制實體的經濟活動。於共同控制實體的權益乃採用權益會計法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。

本集團應佔共同控制實體的收購後業績乃於收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如本集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超逾其於共同控制實體的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代共同控制實體承擔負債或支付款項。共同控制實體的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納者相符。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 合併 (續)

#### (d) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽（經扣除任何累計減值虧損）。

本集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於收益表內確認，而其所佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其應佔聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代聯營公司承擔負債或支付款項。

本集團與其聯營公司之間交易所產生未變現收益的抵銷，乃以本集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，惟被當作已轉讓資產的減值指標。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與本集團所採納者保持一致。

### 2.3 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並被指定為指導委員會，作出戰略決策。

### 2.4 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故其綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.4 外幣換算 (續)

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於綜合收益表內確認。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在收益表內的「融資收入或成本」中呈列。所有其他匯兌盈虧在收益表內的「其他(虧損)/收益淨額」中呈列。

以外幣為單位且歸類為可供出售的貨幣證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益內確認，而賬面值的其他變動於其他全面收益內確認。

非貨幣金融資產及負債(如按公允價值透過損益列賬的股本)的匯兌差額於損益內確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(如歸類為可供出售的股本)的匯兌差額計入其他全面收益。

#### (c) 集團公司

倘本集團的所有實體(全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- (i) 現時組成本集團的該等公司的每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 現時組成本集團的該等公司的每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃作為權益的一個獨立部分確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.5 業務合併

本集團乃採用會計收購法為所有業務合併列賬，其中包括涉及受共同控制的實體或業務的業務合併，而不論當中是否需要權益工具或其他資產。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或然代價安排的公允價值及於該附屬公司任何現有股權的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量（具有有限的例外情況）。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超逾本集團應佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購附屬公司的可識別資產淨值的公允價值，並所有該等數額的計量已獲檢討，則該差額會直接於損益內確認為廉價購入。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.6 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期間 (以較短者為準)

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額 (附註 2.10)。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建造成本減任何減值虧損。本集團直至有關資產竣工及投入使用時才對在建工程作出折舊撥備。在建工程將於竣工及可供使用時被重新歸入適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收入」或「其他開支」於收益表中確認。

### 2.7 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益而持有但不佔用的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的開發成本。於初步按成本確認後，投資物業乃按公允價值 (即外部估值師每個報告日期釐定的公開市值) 列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。該等估值法乃於各結算日由獨立估值師審閱。公允價值變動乃作為「投資物業公允價值 (虧損) / 收益淨額」於收益表中確認。

倘投資物業被業主佔用或於日常業務過程中擬作出售，其將重新分類為物業、廠房及設備或持作出售的竣工物業，就會計而言，其於重新分類當日的公允價值成為其成本。在建中投資物業按公允價值列賬。

倘一項物業或設備因其用途改變而成為投資物業，則轉讓當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備的重估。然而，倘公允價值收益撥回先前的減值虧損，則該項收益於收益表內確認。

來自投資物業的租金收入以直線基準按彼等的租賃年期於收益表內確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.8 無形資產

#### (a) 商譽

商譽指收購成本超逾於收購日期本集團佔所收購附屬公司／聯營公司可識別資產淨值公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司或共同控制實體的商譽則計入於聯營公司的投資或於共同控制實體的投資，作為整體結餘一部分，進行減值測試。分開確認的商譽每年進行減值測試並按成本扣除累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。

#### (b) 商標

單獨購入的商標按歷史成本法列賬。於業務合併中所購入的商標按所購入日期的公允價值確認。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法將商標的成本分攤至經協議議定的估計可使用年期計算。

### 2.9 土地使用權

中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。本集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作自用的土地使用權以成本列賬，並按其使用期限50至70年以直線法攤銷。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權於開始發展時轉為發展中物業。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.10 於附屬公司、聯營公司的投資及非金融資產減值

沒有確定使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷,但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時,會檢討該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本或使用價值的較高者。就評估減值的目的而言,資產按獨立可識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。商譽以外的非金融資產如出現減值,則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

倘投資附屬公司或聯營公司收取的股息超過附屬公司或聯營公司於股息宣派年內的全面收入總額或投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值,則於從該等投資收到股息時須對附屬公司或聯營公司的投資進行減值測試。

### 2.11 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格,減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時,物業轉為持作出售的竣工物業。

### 2.12 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項,減適用可變動銷售開支,或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.13 金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：按公允價值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類。

#### (a) 按公允價值透過損益列賬的金融資產

按公允價值透過損益列賬的金融資產乃持作買賣的金融資產。倘收購一項金融資產的主要目的是在短期內售出，該金融資產即歸類為該類別。衍生工具亦歸類為持作買賣，惟指定作對沖者除外。倘此類資產預期於12個月內結算，則歸類為流動資產；否則，則歸類為非流動。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟到期日超過報告期末起計12個月者除外。該等貸款及應收款項歸類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

#### (c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意於報告期起計十二個月內出售該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

#### 2.13.2 確認及計量

正常買賣的金融資產在交易日（本集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產（在活躍市場上並無市場報價且其公允價值無法可靠計量的非上市股本投資除外）其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.13 金融資產 (續)

#### 2.13.2 確認及計量 (續)

「按公允價值透過損益列賬的金融資產」的公允價值變動所產生的盈虧於產生期間在收益表的「其他(虧損)/收益淨額」內呈列。按公允價值透過損益列賬的金融資產所得股息收入在本集團確立收款權利後於收益表確認為其他收入的一部分。

歸類為可供出售的貨幣證券及非貨幣證券的公允價值變動均於其他全面收益內確認。

當歸類為可供出售的證券被出售或出現減值時，於權益內確認的累計公允價值調整將列入收益表的「投資證券的收益及虧損」。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息於收益表內確認其他收入的一部分。可供出售股本工具的股息在本集團確立收款權利時於收益表內確認為其他收入的一部分。

### 2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售商品或履行服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或少於一年(或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內)追收貿易及其他應收款項，則該等款項會分類為流動資產，否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.15 受限制現金

受限制現金指作為本集團銀行貸款之部分按揭之擔保按金。該等限制於本集團償還銀行貸款時解除。

### 2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資及銀行透支。銀行透支乃於資產負債表內流動負債的借貸中呈列。銀行存款因受限制不計入現金及現金等價物。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.17 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項之減項(扣除稅項)。

### 2.18 貿易應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內(或倘時間較長,則於業務的正常運營周期內),其被分類為流動負債,否則,呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允價值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.19 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸年度在收益表內確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至各結算日後至少十二個月,否則借貸將被劃分為流動負債。

建造任何合資格資產時,於須完成及籌備資產作其擬定用途年度所產生的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生年度確認為支出。

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

### 2.20 當期及遞延所得稅

年度的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認,惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.20 當期及遞延所得稅 (續)

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的暫時差額予以確認。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率計算。

遞延所得稅資產僅當未來應課稅溢利很有可能與可動用的暫時性差額抵銷時方予確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資產生的暫時差額而撥備，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.21 僱員福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.22 以股份為基礎的付款

本集團推行多項按股本結算、以股份為基礎的付款計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具（購股權）的代價。為換取授出購股權而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況（如一間實體的股份價格）；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件（如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員於指定期間留任）的影響；及
- 包括任何非歸屬條件（如留任僱員的規定）的影響。

非市場歸屬條件包括在有關預期可予歸屬購股權數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。於各報告期間結束時，各實體均會根據非市場歸屬條件修改其估計預期可予歸屬的購股權的數目。修改原有估計數字（如有）的影響則於收益表確認，並對權益作相應調整。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。當購股權獲行使時，所獲所得款（扣除任何直接應佔的交易成本）均列入股本（面值）及股份溢價。

本公司向為本集團工作的附屬公司的僱員授出權益工具的購股權會被視作注資。所獲得僱員服務之公允價值乃參考授出日期之公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司之投資，並相應計入權益。

就有關授出購股權而應付的社會保障供款被視為授出購股權本身的一個組成部分，而其費用被視為以現金結算的交易。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.23 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而導致現時出現法律或推定責任，且很可能須流出資源以了結該等責任，而該等資源的數額可有效估計時，則予以撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由本集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

### 2.24 收入確認

收入指本集團在正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收入在扣除折讓以及對銷本集團內部銷售後列賬如下：

#### (a) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓予買家即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為客戶預付款項計入綜合資產負債表的流動負債項下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.24 收入確認 (續)

#### (b) 租金收入

根據經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

#### (c) 服務收入

物業管理服務收入於提供時，並能夠可靠地計算提供服務產生的收入及成本總額，而與該交易有關的經濟效益將流入時確認。

#### (d) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收款項出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

#### (e) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且本集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在收益表中遞延確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入收益表。

#### (f) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.25 租賃

當擁有權的大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。經營租賃款項（扣除收自出租人的任何獎勵）於租賃年期內以直線法在收益表內支銷。

(a) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項（扣除收取出租人的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

(b) 本集團為出租人

當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃出租的資產計入資產負債表中的投資物業項下。

### 2.26 股息分派

向本公司的股東作出的股息分派，在本公司股東批准股息的期間於本集團財務報表中確認為負債。

### 2.27 財務擔保負債

財務擔保負債首先按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合同按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任解除或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對本集團財務業績可能構成的不利影響。本集團使用衍生金融工具以對沖若干風險。

風險管理在財務總監監督下由一個中央管理層團隊進行，並由中央財務部協助執行。中央管理層團隊與本集團業務部門密切合作以識別、評估及管理財務風險。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於全部經營活動均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一零年十二月三十一日的外幣主要為以港元計值的全球發售所得款項。鑒於人民幣在最近年度的升值趨勢，本集團已將大部分港元資金兌換為人民幣，以最大化減少匯兌損失風險。因此，截至二零一零年十二月三十一日，大多數該等運營實體的資產及負債均以人民幣計值。但截至二零一零年十二月三十一日，仍有人民幣256,000,000元以港元計值。本集團正及時監測及或會採取必要行動（如對沖計劃）以控制外匯風險。

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於本集團並無龐大的付息資產，本集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團借貸均以人民幣計值（截至二零零九年十二月三十一日止年度：人民幣）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

### 3 財務風險管理（續）

#### 3.1 財務風險因素（續）

##### (a) 市場風險（續）

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險（續）

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足		小計	不足		小計	
	12個月	1至5年		12個月	1至5年		
借貨 於二零一零年 十二月三十一日	519	2,536	3,055	549	2,089	2,638	5,693
於二零零九年 十二月三十一日	413	1,239	1,652	264	755	1,019	2,671

本集團的中央管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，各地管理層團隊在獲得中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由中央管理層團隊每年進行重新評估。

於二零一零年十二月三十一日，假設所有其他變數保持不變，倘銀行借貸利率上升／下降1%，則年度的溢利會下降／上升人民幣28,800,000元。

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

##### (iii) 價格風險

由於本集團所持若干投資在綜合資產負債表內被分類為可供出售金融資產，故本集團承受價格風險。

董事認為，本集團就其投資所承受的價格風險非屬重大及本集團僅不時投資於此等項目，概因本集團已訂有政策，故不會作出對本集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層預先批准後方可進行。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何此等投資項目。

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險

由於通常並不向其客戶授予信貸，本集團並不就銷售物業承受信貸風險。

商業物業的租賃限於信貸質量較高的機構。本集團的信貸風險涉及銀行現金以及貿易及其他應收款項的結餘總額。

信貸風險由中央管理層團隊及中央財務部團隊共同管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、其他應收關連方及第三方的款項，以及租賃本集團投資物業的商業客戶的信貸風險。所有住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付，因此一般不存在信貸風險。

就銀行而言，本集團近期制定一項非正式政策，據此，開設銀行賬戶僅可在中國四大國有銀行進行。本集團正著手結清一批在中國其他中小銀行開設的銀行賬戶。

流動資產包括應收關連方款項。管理層監察該等獲現金墊款的關連方的財務業績，並於對有關實體償還到期款項的能力存疑時採取必要措施以追回相關款項。迄今為止，已發生其他應收款項未及時償還的實例，然而管理層並不認為未能如期償還該等結餘會造成任何損失。

本集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以保證該等買家履行償還借貸的責任，有關該等擔保的披露詳情載於附註37(a)。



### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 流動資金風險

本集團管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過充足額度的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足已承擔的建設項目需要。

由於基本業務的動態性質，本集團中央財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析本集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
<b>本集團</b>				
<b>於二零一零年</b>				
十二月三十一日				
借貸	1,068	2,135	2,490	5,693
貿易及其他應付款項	1,880	567	—	2,447
<b>於二零零九年</b>				
十二月三十一日				
借貸	677	1,276	718	2,671
貿易及其他應付款項	2,188	—	—	2,188

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.2 資本風險管理

管理層在管理資本風險時認為資本包括來自權益持有人的已繳足股本及借貸。本集團的資本管理目標為保障本集團持續經營的能力從而為權益持有人提供回報。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目運營現金流量、預期資本開支及預期策略性投資機會後，積極及定期地檢討及管理其資本結構，以確保資本結構及股東回報達致最佳水平。

與業內其他企業一樣，本集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表中顯示的「權益」加債務淨額計算。

本集團的一般策略是維持資產負債比率於約60%或以下。本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額 (附註22)	5,692,733	2,671,354
受限制現金 (附註17)	(291,056)	(512,134)
現金及現金等價物 (附註18)	(3,957,952)	(1,423,832)
債務淨額	1,443,725	735,388
權益總額	4,663,961	1,871,108
資本總額	6,107,686	2,606,496
資產負債比率	24%	28%

## 4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具（如可供出售證券）的公允價值乃根據結算日的市場報價計算。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現時買盤價。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃使用估值技術釐定。本集團採用不同方法，並基於各結算日的市況作出假設。所使用的估值技術包括市場報價或同類工具的交易商報價或估計貼現現金流量。

由於在短期內到期，其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值減去減值撥備後與其公允價值相若。就披露而言，金融負債的公允價值乃按本集團同類金融工具的現行市場利率貼現未來合同現金流量作出估算。

## 5 重要會計估計及判斷

編製財務報表時所用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素作出，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。本集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。以下為對下一個財政年度的資產與負債賬面值有重大影響的估計及假設。

### 5.1 估計建築成本作收入確認

本集團的每個項目根據開發及交付計劃分為若干階段。本集團於交付物業時確認銷售。銷售成本（包括各期的建築成本）及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

### 5.2 所得稅

本集團需於中國繳納企業所得稅。在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘該等事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項年度的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

## 5 重要會計估計及判斷（續）

### 5.3 中國土地增值稅

本集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

### 5.4 投資物業估計公允價值

公允價值的最佳憑證為附有同類租賃及其他合同的物業在活躍市場上的現行價格。倘沒有該等資料，本集團在合理公允價值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或訂有不同租賃或其他合同）的物業在活躍市場的現行價格，並經調整以反映上述不同；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格（調整以反映自按該等價格交易的日期起經濟狀況的任何變動）；及
- (c) 根據對未來現金流量所作可靠估計而預測的貼現現金流量，而有關估計乃源自任何現有租賃與其他合同的期限及（倘可能）外在證據（如相同地點及狀況的同類物業的現行市場租金），並採用反映有關現金流量金額及時間不確定性的現行市場評估的貼現率計算。

本集團根據獨立專業估值師的估值評估其投資物業的公允價值。

### 5.5 持作出售物業的撥備

本集團根據持作出售物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。

### 5.6 商譽減值

本集團每年根據列載於附註2.8(a)的會計政策測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額經已按使用價值計算法釐定。該等計算須運用若干估計。

## 6 分部資料

管理層根據由首席運營決策者審閱、用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

管理層定期審閱物業發展項目及物業管理服務業務的經營業績。由於所有物業發展項目位於中國，其收入主要來自銷售並涉及和帶有共同風險回報特徵，所有物業發展項目乃按照香港財務報告準則第8號「經營分部」集中為一個單獨的可報告分部。

本集團按分部劃分的收入及業績分析如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	6,612,807	40,952	6,653,759
銷售成本	(3,735,942)	(39,666)	(3,775,608)
分部業績	2,876,865	1,286	2,878,151
分部收入／(開支)：			
— 銷售及市場推廣成本	(107,556)	(1,243)	(108,799)
— 行政開支	(149,080)	(6,739)	(155,819)
— 其他收入	41,868	1,047	42,915
— 其他開支	(1,812)	(28)	(1,840)
— 融資成本	(186,756)	—	(186,756)
— 應佔共同控制實體溢利	49,828	—	49,828
— 應佔聯營公司溢利	79,443	—	79,443
除所得稅前溢利／(虧損)	2,602,800	(5,677)	2,597,123

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 6 分部資料 (續)

	截至二零零九年十二月三十一日止年度		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶收入	4,795,213	–	4,795,213
銷售成本	(3,436,190)	–	(3,436,190)
分部業績	1,359,023	–	1,359,023
分部收入／(開支)：			
— 投資物業公允價值收益	56,655	–	56,655
— 銷售及市場推廣成本	(67,961)	–	(67,961)
— 行政開支	(113,618)	–	(113,618)
— 其他收入	40,615	–	40,615
— 其他開支	(7,632)	–	(7,632)
— 融資成本	(113,263)	–	(113,263)
— 應佔共同控制實體溢利	23,119	–	23,119
— 應佔聯營公司虧損	164,943	–	164,943
除所得稅前溢利	1,341,881	–	1,341,881

## 7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日				
成本	18,185	11,065	2,308	31,558
累計折舊	(10,293)	(7,875)	(735)	(18,903)
賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
截至二零零九年十二月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	1,503	493	–	1,996
出售	(586)	(470)	–	(1,056)
折舊	(2,312)	(1,682)	(738)	(4,732)
期末賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
於二零零九年十二月三十一日				
成本	15,836	9,930	1,576	27,342
累計折舊	(9,339)	(8,399)	(741)	(18,479)
賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
於二零一零年十二月三十一日				
期初賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
添置	9,033	3,880	537	13,450
收購附屬公司	–	1,308	330	1,638
出售	(668)	(350)	(4)	(1,022)
折舊	(2,144)	(1,439)	(738)	(4,321)
收購附屬公司折舊	–	(676)	–	(676)
期末賬面淨值	12,718	4,254	960	17,932
於二零一零年十二月三十一日				
成本	19,596	8,858	2,436	30,890
累計折舊	(6,878)	(4,604)	(1,476)	(12,958)
賬面淨值	12,718	4,254	960	17,932

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止各年度，本集團的折舊費用於綜合收益表的銷售及行政開支支銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 8 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初	583,500	433,000
轉撥至持作出售的竣工物業	—	93,845
來自公允價值計量的收益(附註24)	—	56,655
年末	583,500	583,500

下列款項已於收益表確認：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
租金收入(附註23)	19,232	18,182

投資物業於二零一零年十二月三十一日由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(於二零零九年十二月三十一日：戴德梁行有限公司)重新估值。估值乃基於所有物業在活躍市場上的現價進行。

本集團於投資物業的權益均位於中國及按其賬面值列賬，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
香港以外，按下列租期持有： 介乎10至50年的租期	583,500	583,500



## 8 投資物業（續）

部分投資物業乃根據長期經營租約租予租戶，根據並未於財務報表內確認的投資物業不可撤銷經營租約應收最低租金如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	15,620	14,640
1年以上5年以下	77,565	62,830
5年以上	146,536	178,437
	239,721	255,907

於二零一零年十二月三十一日，結餘總額為人民幣154,000,000元的若干投資物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零零九年十二月三十一日：人民幣154,000,000元）（附註22）。

## 9 無形資產

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
商譽（附註(a)）	291,023	258,261
商標（附註(b)）	17,850	23,800
	308,873	282,061

### (a) 商譽

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初	258,261	258,261
收購附屬公司	32,762	—
年末	291,023	258,261

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 9 無形資產 (續)

### (a) 商譽 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度的商譽添置源自於二零一零年三月二十日附屬公司天津融創物業管理有限公司(「融創物業管理」)的收購。商譽主要歸因於融創物業管理的現有管理團隊提供的增值服務產生的相關物業項目未來升值(附註38)。

商譽分配的運營實體層面概要呈列如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
重慶奧林匹克花園置業有限公司 (「重慶奧林匹克花園置業」)	48,308	48,308
無錫融創地產有限公司(「無錫融創地產」)	85,708	85,708
無錫融創城市建設有限公司(「無錫融創城市」)	124,245	124,245
融創物業管理	32,762	—
	291,023	258,261

於二零一零年十二月三十一日運營實體各現金產生單位的分析一致採用15%的貼現率(於二零零九年十二月三十一日：13%)。

## 9 無形資產(續)

### (b) 商標

商標即重慶奧林匹克花園置業使用於二零零四年六月三十日自中體產業集團股份有限公司購入的名稱「奧林匹克花園」的權利的成本。根據協議，重慶奧林匹克花園置業可使用該商標，直至有關項目發展完成，預期於二零一三年竣工。

人民幣千元

#### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

成本

於二零零九年一月一日 58,136

攤銷

於二零零九年一月一日 (28,386)

年內支出 (5,950)

於二零零九年十二月三十一日 (34,336)

賬面淨值

於二零零九年十二月三十一日 23,800

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

成本

於二零一零年一月一日 58,136

攤銷

於二零一零年一月一日 (34,336)

年內支出 (5,950)

於二零一零年十二月三十一日 (40,286)

賬面淨值

於二零一零年十二月三十一日 17,850

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 10 於共同控制實體投資

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
於共同控制實體的權益投資	178,540	128,712

於共同控制實體的權益投資的變動分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初	128,712	47,093
於重慶渝能的投資	-	58,500
應佔溢利	49,828	23,119
年末	178,540	128,712

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有一家非上市中國實體重慶渝能融創實業有限公司（「重慶渝能」）45%股權（於二零零九年十二月三十一日：45%）。本集團與其他投資者共同控制重慶渝能。

於二零一零年十二月三十一日，於共同控制實體投資包括商譽人民幣14,100,000元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣14,100,000元）。

重慶渝能已於二零一零年十二月二十二日以代價人民幣21,200,000元出售其附屬公司重慶上善置地有限公司（「重慶上善」）予第三方。

於二零一零年十二月三十一日概無有關本集團於共同控制實體權益的或然負債，且企業本身亦無或然負債（於二零零九年十二月三十一日：無）。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團於重慶渝能及重慶上善的權益如下：

	註冊成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	溢利／ (虧損) 人民幣千元	權益 %
重慶渝能	中國	698,661	539,767	334,603	50,455	45
重慶上善	中國	-	-	-	(627)	44.55

## 11 於聯營公司投資及貸款

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司的權益投資	297,775	218,332
給予聯營公司的委託貸款(附註(a))	161,540	293,060
	<b>459,315</b>	<b>511,392</b>

附註：

- (a) 於二零零八年十二月四日，本集團的附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)與首鋼融創的第三方投資者北京首鋼房地產開發有限公司(「北京首鋼房地產」)訂立一項協議，內容有關於首鋼融創一項新物業項目(名為西山壹號院)的投資。根據該協議，資金由融創置地及北京首鋼房地產分別按20%及80%的比例以向首鋼融創發放貸款的形式提供。該協議亦協定，自西山壹號院項目動工起，來自該項目65%及35%的純利應分別歸屬於北京首鋼房地產及融創置地。截至二零一零年十二月三十一日，概無有關西山壹號院項目的任何收入列賬。

於聯營公司的權益投資的變動分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初	218,332	53,389
應佔溢利	79,443	164,943
年末	<b>297,775</b>	<b>218,332</b>

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有一家非上市中國實體北京首鋼融創置地有限公司(「首鋼融創」)50%股權。首鋼融創被視為本集團的聯營公司，因為在首鋼融創的董事不能達致一項多數決定的情況下，首鋼融創的另一名權益持有人於董事會會議上可投決定票。首鋼融創擁有一家全資附屬公司，名為北京首馳昱達房地產開發有限公司(「首馳昱達」)。

融創置地於二零零七年八月自順馳置地(北京)房地產開發有限公司(「順馳置地」)收購首鋼融創50%股權。根據與順馳置地訂立的協議，本次收購的代價為首鋼融創源自首馳昱達現有項目禧福匯的可供分派股息的50%。該代價的相關未來應付款項的現值已計入長期應付款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 11 於聯營公司投資及貸款（續）

於二零一零年一月十九日，順馳置地就該收購針對融創置地提出仲裁。順馳置地索償即時支付人民幣161,000,000元（作為本集團應佔禧福匯項目溢利的50%）予順馳置地及其他索償合共約人民幣3,530,000元。該金額乃根據順馳置地自身的估計計算所得。

於二零一零年九月十三日，順馳置地撤銷仲裁申索，且融創置地及順馳置地現正尋求解決爭議，調停由天津市一個工作小組支援。我們的控股股東已同意就超出禧福匯項目可分派純利25%的任何我們已付或應付金額作出彌償保證。

於二零一零年十二月三十一日，本公司估計禧福匯項目竣工時整個項目可供分派予順馳置地的股息將約為人民幣142,000,000元，而該款項現值已自收購日期起在綜合資產負債表內撥備。此外，在獲得法律意見支持下，董事認為須於首鋼融創宣派及支付股息前向順馳置地付款。

於二零一零年十二月三十一日，於聯營公司的投資包括商譽人民幣7,400,000元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣7,400,000元）。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團於其聯營公司的權益如下：

	註冊成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	溢利／(虧損) 人民幣千元	權益 %
首鋼融創	中國	951,550	961,485	-	(16,658)	35
首馳昱達	中國	536,170	243,696	373,611	96,101	50

## 12 遞延所得稅

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：		
— 12個月內	18,993	20,086
— 12個月後	209,342	33,648
	228,335	53,734
將予償付的遞延所得稅負債：		
— 12個月內	33,727	39,096
— 12個月後	176,951	176,845
	210,678	215,941

## 12 遞延所得稅 (續)

### (a) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產及負債變動如下：

	待取得合適 稅務文件後 的付款及 應計款項 人民幣千元	未付土地 增值稅項 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	29,738	–	22,637	52,375
扣自收益表	3,791	–	(2,432)	1,359
於二零零九年十二月三十一日 (扣自)／計入收益表	33,529 (279)	– 177,254	20,205 (2,374)	53,734 174,601
於二零一零年十二月三十一日	33,250	177,254	17,831	228,335

### (b) 遞延所得稅負債

	收購時物業 的公允價值 盈餘 人民幣千元	投資物業 公允價值 盈餘 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	179,804	9,978	–	189,782
(計入)／扣自收益表	(37,817)	13,764	50,212	26,159
於二零零九年十二月三十一日 (計入)／扣自收益表	141,987 (33,015)	23,742 –	50,212 25,820	215,941 (7,195)
收購附屬公司(附註38)	–	1,932	–	1,932
於二零一零年十二月三十一日	108,972	25,674	76,032	210,678

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 13 可供出售金融資產

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
年初	800	1,773
認購	3,000	1,600
贖回	(3,800)	(2,938)
公允價值變動	—	365
年末	—	800

可供出售金融資產指在國內基金市場認購的若干投資基金，按結算日的公允價值列賬。

## 14 發展中物業

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權	5,942,332	3,022,612
建築成本	1,947,164	1,421,399
資本化財務成本	142,875	51,368
	8,032,371	4,495,379

發展中物業均位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，結餘合共為人民幣3,500,000,000元的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零零九年十二月三十一日：人民幣1,459,000,000元）（附註22）。



## 15 持作出售的竣工物業

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額	1,041,898	1,326,832
減：可變值虧損撥備	(32,000)	(14,000)
持作出售的竣工物業淨額	1,009,898	1,312,832

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，結餘合共為人民幣103,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零零九年十二月三十一日：人民幣408,000,000元）（附註22）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團正就價值人民幣234,000,000元的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將於二零一二年完成若干程序後及時獲得，並不會對本集團造成任何額外成本。

## 16 其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
重慶渝能40%股權預付款	320,104	—	—	—
競投土地使用權的保證金	160,000	—	—	—
預付稅項	123,079	189,431	—	—
向客戶的銀行貸款作出擔保的按金	33,861	33,488	—	—
物業項目預付款項	26,201	31,702	—	—
其他	18,528	39,903	26	15,280
	681,773	294,524	26	15,280

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

本集團其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 17 受限制現金

受限制現金指就銀行授予本集團的按揭貸款融資而作出擔保的按金。該限制將於償還銀行貸款時解除。

## 18 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
— 以人民幣計值	3,696,651	1,418,164	1,782,363	—
— 以港元計值	256,364	2,356	20,716	1,783
— 以美元計值	4,937	3,312	2,628	2,788
	3,957,952	1,423,832	1,805,707	4,571

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國頒佈的有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

## 19 股本及股份溢價 — 本集團及本公司

### 股本

	附註	股份數目 (千股)	普通股	
			千港元	相等於 人民幣千元
<b>法定：</b>				
每股面值0.01港元的普通股				
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日		10,000,000	1,000,000	

### 已發行：

每股面值0.1港元的普通股

於二零零九年十二月三十一日		20,000	2,000	1,762
根據於二零一零年十月七日資本化發行 所發行的股份	(a)	2,230,000	223,000	192,581
根據於二零一零年十月七日全球發售 所發行的股份	(a)	750,000	75,000	64,769
於二零一零年十二月三十一日		3,000,000	300,000	259,112

### 股份溢價

				人民幣千元
根據全球發售所發行的股份	(a)			2,189,201
根據資本化發行所發行的股份	(a)			(192,581)
股份發行成本				(212,837)
於二零一零年十二月三十一日				1,783,783

### 附註：

- (a) 根據於二零一零年九月九日舉行的股東大會上獲通過的決議案，本公司將本公司股份溢價賬中的進賬223,000,000港元撥充資本，向於二零一零年十月七日（即上市日期）上午八時十分名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時的持股比例以面值配發及發行合共2,230,000,000股入賬列為繳足股份。根據有關決議案配發及發行的股份在各方面與現有股份享有同等地位。

於二零一零年十月七日，本公司透過按每股3.48港元的價格發行750,000,000股每股面值0.1港元的股份而完成全球發售。本公司股份隨即在香港聯合交易所有限公司主板上市。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19 股本及股份溢價 — 本集團及本公司 (續)

附註：(續)

(b) 以股份為基礎的付款

(1) 首次公開發售前購股權計劃

於二零一零年九月九日(「採納日期」)，本公司採納首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃。於二零一一年三月一日，董事會批准僱員股份獎勵計劃的若干修訂，惟須待香港聯交所(「聯交所」)審閱及批准後方可作實。

(i) 根據首次公開發售前購股權計劃，本公司有條件授予121名承授人購股權，可認購最多51,080,000股股份，相當於按全面攤薄基準計算已發行普通股總數(假設購股權根據首次公開發售前購股權計劃已獲悉數行使)約1.67%。該等購股權將根據以下時間表歸屬：採納日期起滿一週年後30%，第二週年後另外30%及第三週年後另外40%。購股權須在僱員於行使日期仍於本集團任職的情況下，方為有效。承授人可按相等於本公司首次公開發售中股份發售價的80%(即3.48港元的80%)的每股認購價，於採納日期起計四年期間屆滿前行使其任何已獲歸屬的購股權；及

(ii) 根據僱員股份獎勵計劃(於二零一一年三月一日經修訂，須待聯交所審閱及批准後方可作實)，本公司已向計劃受託人達臣管理(PTC)有限公司(由本公司財務總監汪孟德先生全資擁有的公司)授出購股權，可認購最多10,144,000股股份(「購股權股份」，相當於按全面攤薄基準計算現有已發行普通股總數(假設購股權根據首次公開發售前購股權計劃已獲悉數行使)約0.33%)。計劃受託人將應本公司要求，授予經甄選僱員權利(「獎勵」)可按相等於本公司首次公開發售中股份的發售價80%(即3.48港元的80%)的認購價向計劃受託人認購購股權股份。該等獎勵可於採納日期起計四年期間內隨時授出。

在若干條款及條件規限下，經甄選僱員可於採納日期起計47個月期間屆滿前隨時行使其獲歸屬的任何部分獎勵(最終獎勵(定義見下文)除外)。當經甄選僱員行使獎勵以認購若干數目的購股權股份時，計劃受託人將行使其選擇權(部分或全部)以要求本公司發行及配發有關購股權股份。然而，倘若有任何已授出而於採納日期起計47個月屆滿前仍未獲行使的獎勵(「獎勵結餘」)，則本公司可指示計劃受託人，於採納日期起第四週年前一個月內(即採納日期起計第48個月)根據僱員股份獎勵計劃的條款，向本集團甄選的任何僱員再授出不超過獎勵結餘的有關數額的獎勵(「最終獎勵」)。本公司可指示計劃受託人代表經甄選僱員於採納日期滿四週年前一個月內直接按相當於不超過獎勵結餘的數量行使其選擇權，出售分配予計劃受託人的股份，並根據我們的指示將銷售所得款項的相關部分獎勵予該等經甄選僱員，而非授出最終獎勵。

於二零一零年十二月三十一日，本集團尚未決定根據獎勵計劃將獲授購股權的獲甄選僱員。據此，於年度綜合財務報表內並無確認會計影響。

## 19 股本及股份溢價 — 本集團及本公司 (續)

附註：(續)

(b) 以股份為基礎的付款 (續)

(2) 首次公開發售後購股權計劃

於二零一一年三月一日，本公司董事批准採納首次公開發售後購股權計劃，惟須股東在下屆股東週年大會上批准及聯交所批准。根據此項購股權計劃，本公司可向獲選董事及僱員授出購股權，可於股東週年大會批准日期起計三年期間內，認購本公司於股東週年大會當日（「股東週年大會批准日期」）的已發行普通股股份總數至多3%的股份。有關購股權將按下列計劃歸屬：自股東週年大會批准日期起計，第一個週年日後歸屬普通股股份總數的1%，第二個週年日後歸屬普通股股份總數的另外1%以及第三個週年日（統稱「歸屬日期」）後歸屬普通股股份總數的另外1%。

在若干條款及條件的規限下，獲選僱員可以董事會釐定且不低於(i)股份於發售日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接發售日期前五日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份面值中最高者的價格，行使其購股權中任何已歸屬部分，未須按照下列計劃行使：各歸屬日期起第一個年度內為有關購股權的30%，各歸屬日期起第二個年度內為有關購股權的另外30%，各歸屬日期起第三個年度內為有關購股權的另外40%。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

購股權數目的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一零年		二零零九年	
	平均價 每股港元	購股權 (千股)	平均價 每股港元	購股權 (千股)
於一月一日	—	—	—	—
已授出	2.78	51,080	—	—
於十二月三十一日	2.78	51,080	—	—

於二零一零年十二月三十一日，並無可行使購股權（二零零九年：無）。

於年內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權1.62港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價3.58港元，行使價2.86港元，波幅57%，股息率1.85%，預計購股權年期四年以及年度風險利率0.91%。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。購股權攤銷人民幣9,500,000元已於綜合收益表內確認為員工成本（附註29）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 20 其他儲備

		本集團				
		其他儲備	合併儲備	法定儲備	財務擔保儲備	合計
		(附註)			(附註37(b))	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零零九年</b>						
十二月三十一日止年度						
於二零零九年一月一日		1,387,107	(1,423,109)	151,271	(349)	114,920
資本儲備		(8)	–	–	–	(8)
購回及註銷美元股份		15	–	–	–	15
發行股份		(1,762)	–	–	–	(1,762)
收購非控股權益		8,626	–	–	–	8,626
贖回可供出售金融資產		(874)	–	–	–	(874)
可供出售金融資產 公允價值變動		328	–	–	–	328
於二零零九年 十二月三十一日						
		1,393,432	(1,423,109)	151,271	(349)	121,245
<b>截至二零一零年</b>						
十二月三十一日止年度						
收購非控股權益	(a)	(108,827)	–	–	–	(108,827)
僱員購股權	19(b)	9,513	–	–	–	9,513
轉撥		(349)	–	–	349	–
法定儲備的撥款		–	–	142,897	–	142,897
其他		398	–	–	–	398
於二零一零年 十二月三十一日						
		1,294,167	(1,423,109)	294,168	–	165,226

## 20 其他儲備 (續)

	本公司			
	附註	其他儲備 人民幣千元	財務 擔保儲備 (附註37(b)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>				
於二零零九年一月一日		1,419,127	(349)	1,418,778
資本化儲備		(8)	–	(8)
購回及註銷美元股份		15	–	15
發行股份		(1,762)	–	(1,762)
於二零零九年十二月三十一日		1,417,372	(349)	1,417,023
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
僱員購股權	19(b)	9,513	–	9,513
轉撥		(349)	349	–
於二零一零年十二月三十一日		1,426,536	–	1,426,536

附註：

(a) 其他儲備

於二零一零年三月十一日，融創置地按代價人民幣608,000,000元，收購由第三方非控股投資者擁有無錫融創地產的餘下49%股權。非控股權益的代價與賬面值之間的差額列作權益。

(b) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。

本儲備僅能用於彌補虧損、擴充本公司生產運營或增加本公司資本。

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，本公司可將本儲備轉換為股本，惟本儲備未予轉換的金額須不少於註冊資本的25%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 20 其他儲備 (續)

附註：(續)

### (b) 法定儲備 (續)

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的經修訂組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

## 21 貿易及其他應付款項

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	1,498,202	1,208,498
應付票據	—	362,222
其他應付款項	156,426	252,134
工資及應付福利	23,316	16,979
其他應付稅項	768,870	348,369
	2,446,814	2,188,202

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	686,900	683,415
90至180天	55,431	10,830
180至365天	188,802	80,551
365天以上	567,069	433,702
	1,498,202	1,208,498



## 22 借貸

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，借自：		
— 銀行（附註(i)）	3,580,113	2,071,873
— 其他金融機構（附註(i)）	1,237,620	333,620
— 第三方	600,000	—
無抵押，借自：		
— 銀行（附註(i)）	4,000	—
	5,421,733	2,405,493
減：長期借貸的即期部分	(796,620)	(411,103)
	4,625,113	1,994,390
即期		
有抵押，借自銀行	225,000	100,000
無抵押，借自：		
— 其他金融機構	46,000	46,000
— 第三方	—	119,861
長期借貸的即期部分	796,620	411,103
	1,067,620	676,964
借貸總額	5,692,733	2,671,354

附註(i)：

於二零一零年十二月三十一日，本集團的借貸人民幣3,653,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣2,505,000,000元）由本集團價值合共人民幣3,088,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣2,021,000,000元）的若干發展中物業及持作出售的竣工物業共同抵押。借貸人民幣600,000,000元由本集團價值合共人民幣669,000,000元的若干發展中物業及持作出售的竣工物業，以及本集團若干附屬公司的股權共同抵押（附註8、附註14及附註15）；借貸人民幣690,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：零元）由本集團若干附屬公司的股權抵押，而借貸人民幣700,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：零元）則由第三方擔保。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 22 借貸 (續)

### (a) 長期借貸

本集團於二零一零年十二月三十一日應償還的借貸如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	796,620	411,103
1至2年	2,134,300	1,275,590
2至5年	2,490,813	718,800
	5,421,733	2,405,493

截至二零一零年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為7.41% (截至二零零九年十二月三十一日止年度：6.70%)。

### (b) 本集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合同重新定價日期如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	340,000	803,103
6至12個月	2,715,113	848,800
	3,055,113	1,651,903

### (c) 於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
— 於1年內到期	1,040,000	2,568,647
— 於1年後到期	—	150,000
	1,040,000	2,718,647

### (d) 所有本集團借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

## 23 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	6,593,575	4,777,031
租金收入	19,232	18,182
物業管理服務收入	40,952	–
	6,653,759	4,795,213

## 24 投資物業公允價值收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
公允價值收益	–	56,655
公允價值虧損	–	–
	–	56,655

## 25 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已售物業成本：		
– 土地使用權成本	747,027	878,190
– 建築成本	2,395,537	2,128,620
– 資本化利息	231,884	166,413
– 營業稅（附註26）	358,149	259,287
– 其他成本	43,011	3,680
員工成本（附註29）	83,230	55,063
廣告及推廣成本	70,196	38,428
辦公室及差旅開支	32,284	20,086
其他稅項開支	21,439	15,483
停車場減值撥備	18,000	14,000
折舊及其他攤銷	10,271	10,682
娛樂開支	10,913	8,278
諮詢開支	7,040	3,568
其他	11,245	15,991
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	4,040,226	3,617,769

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 26 營業稅

現時組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
投資物業的租金收入	5%
物業管理服務	5%

## 27 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借予聯營公司及共同控制實體的貸款的投資收入	18,621	30,645
利息收入	18,504	4,918
政府補助金	—	4,079
其他	5,790	973
	42,915	40,615

## 28 其他開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
給予客戶的補償	853	4,731
罰款	19	2,110
其他	968	791
	1,840	7,632

## 29 員工成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
工資及薪金	76,199	57,518
退休金成本	4,449	4,260
其他社保成本	6,630	5,665
員工福利	5,563	3,042
購股權攤銷(附註19(b))	9,513	—
	102,354	70,485
減：撥充發展中物業資本的員工成本	(19,124)	(15,422)
自收益表中扣除(附註25)	83,230	55,063

### 30 董事及高級管理層酬金

#### (a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	其他福利，						董事	合計
	袍金	薪金	酌情花紅	激勵袍金	包括退休金	離職補償		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一零年 十二月三十一日 止年度：								
孫宏斌	-	1,348	-	-	-	-	-	1,348
李紹忠	-	947	-	-	55	-	-	1,002
汪孟德	-	896	-	-	55	-	-	951
遲迅	-	873	-	-	55	-	-	928
商羽	-	806	-	-	55	-	-	861

截至二零零九年  
十二月三十一日  
止年度：

孫宏斌	-	876	-	-	-	-	-	876
李紹忠	-	822	-	-	52	-	-	874
汪孟德	-	548	-	-	52	-	-	600
遲迅	-	568	-	-	52	-	-	620
商羽	-	736	-	-	52	-	-	788

#### (b) 五名最高薪人士

本集團截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度的五名最高薪人士分別包括五名及五名董事，彼等的酬金反映於上文附註30(a)。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度，無應付其餘人士的酬金。

(c) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟本集團時的獎勵或作為離職補償（截至二零零九年十二月三十一日止年度：無）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 31 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借貸	188,275	137,642
— 自非銀行金融機構借貸	95,642	18,268
— 自第三方借貸	82,305	13,084
	366,222	168,994
其他融資成本	56,764	43,344
	422,986	212,338
減：資本化利息	(236,230)	(99,075)
	186,756	113,263

二零一零年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為4.86%（二零零九年：3.93%）。

## 32 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
企業所得稅費用（「企業所得稅」）	549,584	307,219
— 當期所得稅	731,380	282,419
— 遞延所得稅	(181,796)	24,800
土地增值稅（「土地增值稅」）	506,548	163,618
	1,056,132	470,837

## 32 所得稅開支（續）

### (a) 企業所得稅

本集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	2,597,123	1,341,881
按法定稅率計算的所得稅	649,281	335,471
土地增值稅扣減	(126,637)	(40,904)
毋須課稅收入	(32,318)	(47,015)
不可扣減開支	14,405	9,455
其他	44,853	50,212
	549,584	307,219

根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一零年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

### (b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 33 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利按母公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	1,542,161	825,062
已發行普通股的加權平均數（千股）	2,424,658	2,250,000

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的幣值計算，以釐定原應可按公允價值（按本公司股份的年度平均市價而定）購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	1,542,161	825,062
已發行普通股加權平均數（千股）	2,424,658	2,250,000
就購股權調整（千股）	1,512	—
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	2,426,170	2,250,000



### 34 股息

於二零一零年五月十日，董事會宣派中期現金股息28,000,000美元（相等於約人民幣191,100,000元），惟僅派付予控股股東融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）。當時另外兩名股東Bain Capital及德意志銀行倫敦分行同意放棄收取於二零一零年五月十日宣派的中期現金股息的權利。宣派上述中期現金股息的目的，在於方便融創國際向債券持有人支付可轉換債券的利息。作為股東的Bain Capital及德意志銀行倫敦分行同意放棄收取中期現金股息的權利，因為彼等作為債券持有人將可享有彼等所應佔融創國際所支付利息的部分。本公司使用融創置地原先從其截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利中分派的資金，於二零一零年六月十一日支付該中期現金股息。

本公司於二零零九年並無宣派股息。

### 35 經營活動（所用）／所得現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	2,597,123	1,341,881
就下列各項作出調整：		
— 融資成本	186,756	113,263
— 出售物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）收益	(2,116)	(108)
— 出售金融資產收益	(13)	(1,570)
— 投資物業公允價值變動的收益淨額	—	(56,655)
— 無形資產攤銷	5,950	5,950
— 折舊	4,321	4,732
— 應佔聯營公司及共同控制實體溢利	(129,271)	(188,062)
— 購股權攤銷	9,513	—
營運資金變動		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值	(3,234,056)	1,202,092
— 其他應收款項	45,303	181,311
— 貿易及其他應付款項	(733,627)	(752,196)
— 財務擔保負債	—	(175)
經營活動（所用）／所得現金	(1,250,117)	1,850,463

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 35 經營活動(所用)/所得現金(續)

於現金流量表內，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	1,022	1,056
出售物業、廠房及設備收益	2,116	108
出售物業、廠房及設備所得款項	3,138	1,164

## 36 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
	物業開發支出	
— 已訂約但未撥備	1,322,599	1,313,951
— 已批准但未訂約	13,782,381	10,162,313
	15,104,980	11,476,264
收購新土地使用權		
— 已批准但未訂約(附註i)	575,460	—
	15,680,440	11,476,264

附註i 於二零一零年十二月二十一日，本集團附屬公司融創置地與第三方Beijing Real Estate Development共同透過公開招標程序收購於北京的一項土地使用權。該收購的代價為人民幣959,100,000元。融創置地與Beijing Real Estate Development將分別貢獻人民幣575,500,000元及人民幣383,600,000元，相當於總購買價的60%及40%。截至該等財務報表獲批准當日，本集團正在安排簽署相關收購合約。

### 36 承擔(續)

#### (b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付的最低租金總額如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	1,749	1,119
1年以上5年以內	-	1,026
	1,749	2,145

### 37 財務擔保

#### (a) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	3,769,624	1,459,718

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 37 財務擔保（續）

### (b) 可轉換債券的擔保

於二零零七年十月二十六日，本公司直接控股公司融創國際發行200,000,000美元二零一零年到期的7厘優先可轉換債券（「可轉換債券」），其部分由本公司於其附屬公司的投資（作為孫先生的抵押品）擔保。

有關財務擔保負債（連同其計入股本儲備部分）初步以其於二零零七年的公允價值確認，因為該擔保合資格作為香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號所定義的「財務擔保合同」。經獨立專業估值師戴德梁行有限公司估值，該擔保於二零零七年十月二十六日的公允價值為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。該負債於二零一零年十二月三十一日已全數攤銷。

於二零一零年十月七日，本公司提供的財務擔保已獲解除。

(c) 於二零一零年十二月三十一日，概無任何就銀行借貸為本集團的附屬公司提供企業擔保（於二零零九年十二月三十一日：無）。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

## 38 業務合併

### 收購融創物業管理

於二零一零年三月二十日，本集團全資附屬公司融創置地向第三方收購融創物業管理100%股權，代價為人民幣100,000元。所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	100
減：所收購資產淨值公允價值 — 列示如下	32,662
商譽	32,762

### 38 業務合併（續）

#### 收購融創物業管理（續）

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元	被收購公司 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	6,127	6,127
物業、廠房及設備	962	962
貿易及其他應收款項	4,339	4,339
商譽	–	13,259
貿易及其他應付款項	(33,281)	(33,281)
客戶預付款項	(8,705)	(8,705)
當期所得稅負債	(172)	(172)
遞延稅項負債	(1,932)	–
資產淨值	(32,662)	(17,471)

以現金結算的購買代價

所收購附屬公司的現金及現金等價物 6,127

收購現金流入 6,127

### 39 關連方交易

本集團由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）控制，其擁有本公司51.85%股份。餘下48.15%的股份則分散持有。本集團的最終控制方為孫宏斌先生。

#### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
孫先生	本公司的控股權益持有人兼董事
融創國際	本公司權益持有人，並由孫宏斌先生控制
首鋼融創	聯營公司
首馳昱達	聯營公司
重慶渝能	共同控制實體

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 39 關連方交易 (續)

### (b) 與關連方的交易

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與關連方進行以下重大交易：

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收取／(提供) 資金：		
重慶渝能	503,550	58,500
首鋼融創	131,520	(293,060)
支付予融創國際的股息	191,182	—

	本公司	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
支付予融創國際的股息	191,182	—

本公司董事認為，上述關連方交易乃在日常業務過程按本集團與各關連方相互磋商的條款進行。

此外，本公司向融創國際的可轉換債券提供的財務擔保已於附註37(b)披露。

### (c) 主要管理層補償

主要管理層主要指本公司的執行董事，彼等的補償已於財務報表附註30披露。

### 39 關連方交易 (續)

#### (d) 關連方結餘

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連方款項		
— 首馳昱達	—	56,000
— 重慶渝能	—	53,446
— 首鋼融創	7	—
應付關連方款項		
— 重慶渝能	450,104	—

截至二零一零年十二月三十一日，應收／應付關連方款項為無抵押、無固定還款期及現金墊付性質。資金乃用作撥付各個物業項目。

### 40 於附屬公司投資

#### (a) 於附屬公司投資

	本公司	
	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
按成本列賬的投資	74	74
準股權貸款	1,403,910	1,403,910
購股權	9,513	—
	1,413,497	1,403,984

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40 於附屬公司投資 (續)

本集團的附屬公司於二零一零年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零零九年 十二月三十一日		二零一零年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
<b>於英屬處女群島註冊成立：</b>							
融創不動產投資控股 有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
啟威不動產投資控股 有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
盈資不動產投資控股 有限公司	二零零七年八月三十一日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
聚金不動產投資控股 有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
鼎晟不動產投資控股 有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
卓越不動產投資控股 有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
<b>於香港註冊成立：</b>							
融創資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	-	100%	-	-	投資控股
啟威資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	-	100%	-	-	投資控股
盈資資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	-	100%	-	-	投資控股
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股



## 40 於附屬公司投資 (續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零零九年 十二月三十一日		二零一零年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：							
天津融創不動產投資管理 有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津啟威匯金不動產投資 管理有限公司	二零零七年七月二十日	人民幣 225,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津盈資匯金物業管理 有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣 220,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津鼎晟聚賢物業管理 有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	15,000,000 美元	-	100%	-	100%	投資控股
融創置地	二零零三年一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及 投資
天津融創奧城投資有限公司	二零零三年二月二十五日	人民幣 222,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及 投資
重慶奧林匹克花園置業	二零零四年四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及 投資
天津融創名翔投資發展 有限公司	二零一零年四月六日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及 投資
天津翔馳投資有限公司	二零零六年九月二十五日	人民幣 160,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及 投資
無錫融創地產	二零零四年二月二十七日	人民幣 204,100,000元	-	51%	-	100%	房地產發展及 投資
蘇州市春申湖置業有限公司	二零零五年二月八日	人民幣 140,000,000元	-	51%	-	100%	房地產發展及 投資
無錫融創城市	二零零五年五月十一日	人民幣 220,000,000元	-	51%	-	100%	房地產發展及 投資
宜興融創東沆置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣 400,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及 投資
融創物業管理	二零一零年三月二十一日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及 投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40 於附屬公司投資(續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零零九年 十二月三十一日		二零一零年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
重慶融創商業經營管理 有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 500,000元	-	-	-	100%	房地產物業 管理服務
重慶融創物業管理有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100%	房地產物業 管理服務
融創置地(天津)商業運營 管理有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100%	物業管理服務
Jintan Sunac Plants and Flowers Co., Ltd.	二零一零年七月十四日	人民幣 500,000元	-	-	-	100%	為物業項目打理 植物及花卉
無錫融創投資有限公司	二零一零年七月二十八日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及 投資
北京融創建投房地產有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及 投資

## 41 金融工具（按類別）－本集團與本公司

### (a) 本集團

	貸款及應收款項	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>於資產負債表列賬的資產</b>		
可供出售金融資產	—	800
其他應收款項不包括預付款項	18,528	39,903
受限制現金	291,056	512,134
現金及現金等價物	3,957,952	1,423,832
	<b>4,267,536</b>	<b>1,976,669</b>

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>於資產負債表列賬的負債</b>		
借款	5,692,733	2,671,354
貿易及其他應付款項，不包括法定負債	1,654,628	1,822,854
	<b>7,347,361</b>	<b>4,494,208</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 41 金融工具（按類別）— 本集團與本公司（續）

### (b) 本公司

	貸款及應收款項	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產		
應收附屬公司款項	234,592	—
其他應收款項，不包括預付款項	26	15,280
現金及現金等價物	1,805,707	4,571
	2,040,325	19,851

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的負債		
其他應付款項，不包括法定負債	23,722	—
應付附屬公司款項	8,491	331
應付關連方款項	—	9,171
	32,213	9,502

## 42 結算日後事項

### (a) 收購於共同控制實體重慶渝能的額外股權

融創置地與重慶渝能的第三方股東重慶渝能產業(集團)有限公司(「重慶渝能產業」)訂立一份協議，分別以人民幣319,848,000元及人民幣1元的現金代價向重慶渝能產業購買於重慶渝能的額外40%股權及於重慶亞太商谷物業管理有限公司(「重慶亞太商谷物業管理」)的40%股權。交易於二零一一年一月完成。

誠如附註10所披露，截至二零一零年十二月三十一日，本集團擁有共同控制實體重慶渝能45%的股權。於上述交易完成後，本集團獲得重慶渝能的控制權，且重慶渝能成為本集團擁有85%權益的附屬公司及重慶亞太商谷物業管理成為本集團的共同控制實體。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及戴德梁行有限公司的獨立估值報告，本集團初步估計人民幣181,000,000元的收益將於截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表內確認，作為於業務合併前重慶渝能所持有45%股權按其公允價值計算的結果。有關初步評估的詳情如下：

	人民幣千元
於收購日期45%股權的公允價值	359,829
減：於重慶渝能的投資賬面值(附註10)	(178,540)
重新估值的收益	181,289

所收購重慶渝能的資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
重慶渝能45%股權的公允價值	359,829
重慶渝能額外40%股權的代價	319,848
	679,677
減：85%資產淨值的公允價值－列示如下	(678,760)
商譽	917

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 42 結算日後事項 (續)

### (a) 收購於共同控制實體重慶渝能的額外股權 (續)

收購產生的資產及負債的公允價值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	280,580
物業、廠房及設備	2,249
無形資產	311
發展中物業及持作出售的竣工物業	1,311,423
其他應收款項	100,417
應收融創置地款項	450,104
遞延稅項資產	1,421
貿易及其他應付款項	(127,391)
客戶預付款項	(701,464)
借貸	(303,710)
當期所得稅負債	(66,918)
遞延稅項負債	(148,481)
資產淨值	798,541
減：非控股權益	(119,781)
本集團擁有的總資產淨值的公允價值	678,760

### (b) 結算日後購買新土地使用權

結算日後，本集團透過公開招標程序收購於中國的若干土地使用權。該等收購的總代價約為人民幣4,190,300,000元，將以內部資金及外部借貸撥付。截至該等財務報表獲批准當日，本集團正在安排簽署相關收購合約。



SUNAC 融創中國

