

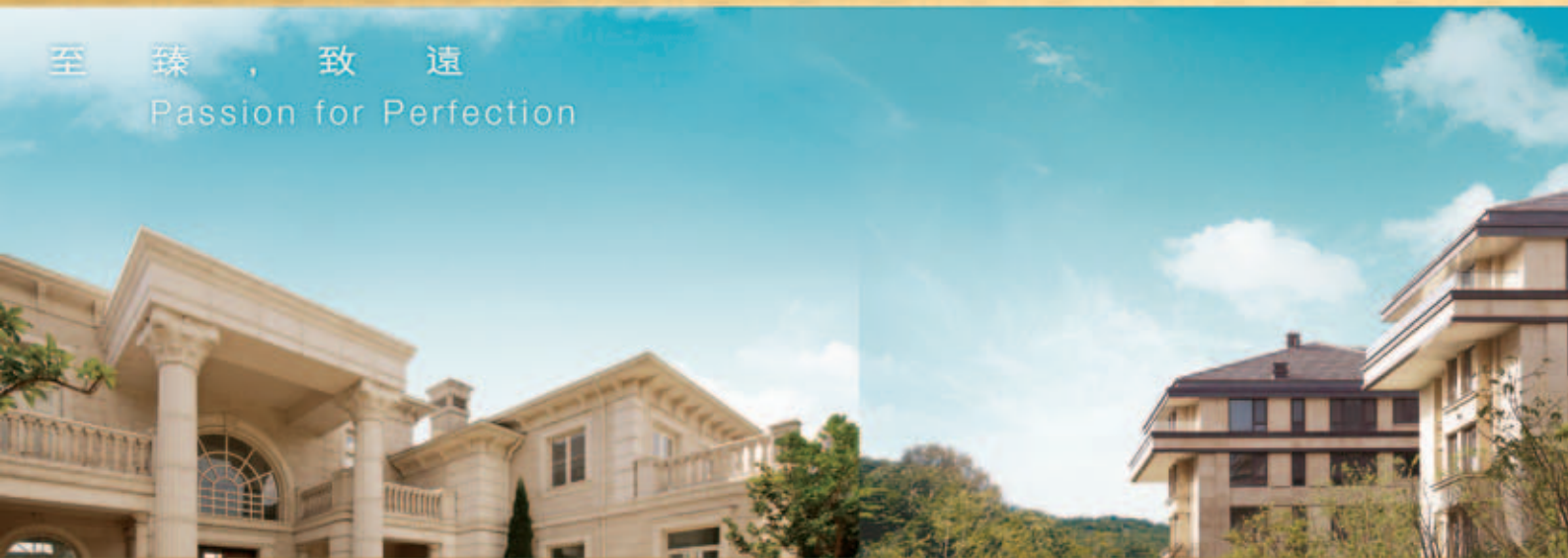
**SUNAC 融創中國**

**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)

Stock Code 股份代號：1918

至臻，致遠  
Passion for Perfection



**ANNUAL REPORT 2012 年度報告**

# About SUNAC

## 關於融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company”, “our Company” and its subsidiaries collectively referred to as the “Group”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the five main regions of Beijing, Tianjin, Chongqing, Shanghai and Hangzhou 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, townhouses, retail properties, offices and car parks.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “Passion for Perfection”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming leader of the real estate industry in China, the Company’s pursuit of high-quality products and services never ends. It is always committed to providing a 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(簡稱為本公司，本公司及其附屬公司統稱為本集團)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，本公司在北京、天津、重慶、上海和杭州五大區域擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高層及多層住宅、別墅、聯排別墅、商業、寫字樓及泊車位等多種物業類型。

本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。本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。基於對市場發展的精準判斷，對消費者需求的敏銳洞悉，以及對高品質的不懈追求，本公司採用先進的設計理念和嚴格的管理監控體系，致力於不斷提升定位、產品規劃設計、建設和服務能力，提升專案綜合品質，打造精品項目。



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 5 主席報告
- 7 業務回顧與展望
- 17 管理層討論與分析
- 24 董事及高級管理層履歷
- 29 企業管治報告
- 39 董事會報告
- 58 獨立核數師報告
- 60 綜合資產負債表
- 62 資產負債表
- 64 綜合收益表
- 65 綜合全面收益表
- 66 綜合權益變動表
- 68 綜合現金流量表
- 69 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)  
汪孟德先生  
李紹忠先生  
遲迅先生  
商羽先生  
荊宏先生 (於二零一二年七月三日獲委任)

### 非執行董事

胡曉玲女士  
竺稼先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生 (於二零一二年十二月十九日獲委任)

## 聯席公司秘書

黃書平先生  
馬秀絹女士

## 授權代表

汪孟德先生  
馬秀絹女士

## 審核委員會

潘昭國先生 (主席)  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生 (於二零一二年十二月十九日獲委任)

## 薪酬委員會

潘昭國先生 (主席)  
孫宏斌先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生 (於二零一二年十二月十九日獲委任)

## 提名委員會

孫宏斌先生 (主席)  
潘昭國先生  
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  
C7大廈10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

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
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：  
盛德律師事務所  
普衡律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
金誠同達律師事務所

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行

### 股票代碼

1918

### 本公司網址

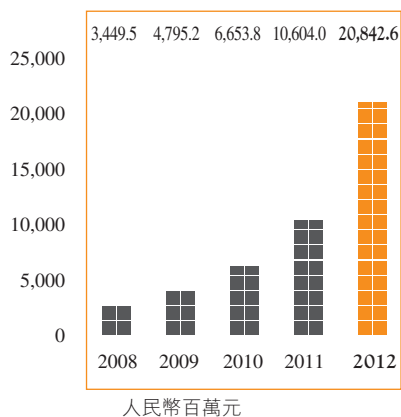
[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)

# 財務概要

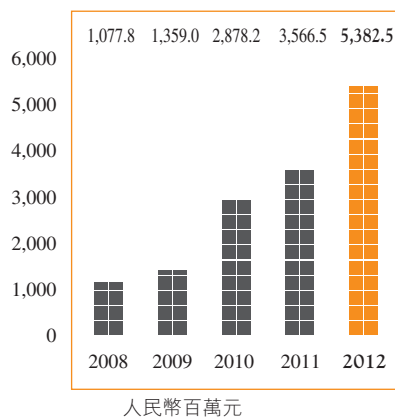
## 綜合業績

	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年
收入(人民幣百萬元)	20,842.6	10,604.0	6,653.8	4,795.2	3,449.5
毛利(人民幣百萬元)	5,382.5	3,566.5	2,878.2	1,359.0	1,077.8
毛利率(%)	25.8%	33.6%	43.3%	28.3%	31.2%
年內溢利(人民幣百萬元)	2,614.7	2,383.1	1,541.0	871.0	476.9
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	2,607.3	2,356.2	1,542.2	825.1	495.6
現金及現金等價物 (包括受限制現金)(人民幣百萬元)	12,262.7	3,867.1	4,249.0	1,936.0	869.9

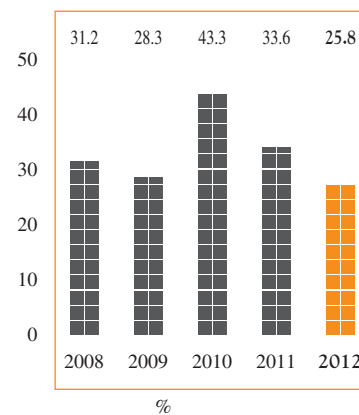
收入



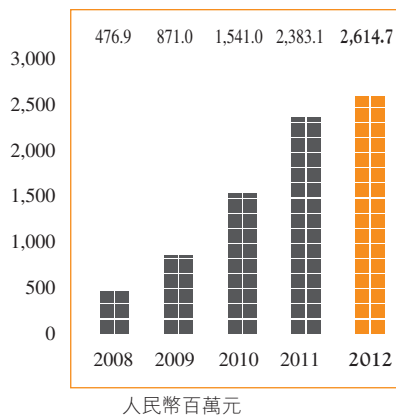
毛利



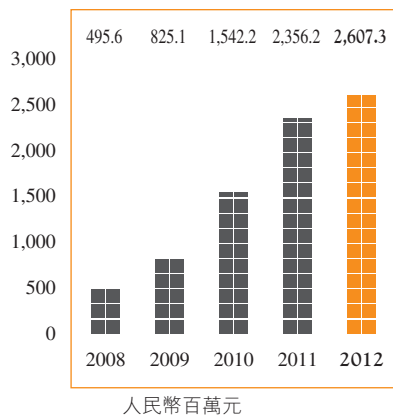
毛利率



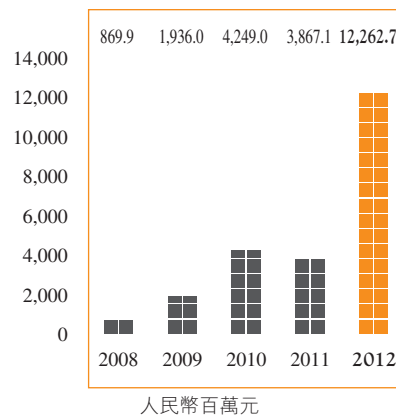
年內溢利



本公司擁有人應佔溢利



現金及現金等價物  
(包括受限制現金)



# 主席報告



尊敬的各位股東：

二零一二年是公司發展關鍵的一年，面對充滿不確定性的市場環境和政策環境，我們憑借所一直堅持的區域聚焦和高端精品戰略，以及團隊超強的執行力，出色的完成了二零一二年的經營任務，公司業務保持了穩健、快速的增長。在超額完成各項經營目標的同時，我們在區域佈局、土地獲取、公司管治、產品品質等諸多方面取得顯著成果，為公司未來的發展奠定了良好基礎。

## 堅決執行拿地紀律，優化區域佈局，獲得優質土儲

二零一二年，我們繼續堅持區域聚焦戰略，準確把握土地市場機會，成功佈局了上海和杭州，並進一步深化了公司在北京、天津、重慶市場的優勢地位，形成了京、津、滬、渝、杭五大區域的發展格局。在這些區域，公司以合適的價格共補充了約742萬平方米優質土地儲備，為公司未來發展提供了有力支持。難能可貴的是，在獲得眾多高質量的土地儲備情況下，公司的賬面現金餘額由二零一一年的人人民幣38.7億元增加到人民幣122.6億元，淨負債水平

也由二零一一年的104.07%下降至78.89%。並且，我們在抓住土地市場機會的同時，堅決的執行了公司拿地的紀律，尤其是到年底一線城市土地市場快速回暖甚至過熱後，公司雖然握有大量現金，但是堅決放棄了諸多價格過高的土地，使得公司可以更加從容的把握土地市場其他更好的機會。

## 獲得越來越多合作夥伴的信任和支持

二零一二年，公司和保利地產合作的天津海河大觀項目、與方興地產合作的北京望京金茂府、金茂悅項目順利推進，均實現開盤熱銷，同時我們與保利還分別在北京和上海獲取了新的項目，使雙方的合作關係進一步深化；我們與綠城的戰略合作，在短時間內即取得優秀經營業績，此次合作對優化本公司的區域佈局和提升打造高品質產品的能力都具有深遠的戰略意義；除此以外，我們還與九龍倉、葛洲壩集團地產、天津泰達城市開發有限公司分別進行了首次項目合作，並取得良好的開端。眾多合作夥伴的信任和支持，對公司未來的更好的發展將大有裨益。

# 主席報告

## 銷售繼續保持快速增長

二零一二年，面對行業宏觀調控的嚴峻環境，公司的銷售規模依然保持了快速增長，實現合約銷售金額356億元，超額完成年度目標。公司的銷售規模在中國房地產行業的排名也由二零一一年的18位繼續躍升至第12位。在最近幾年波動的市場環境下，我們始終都能超額完成既定的銷售目標，逆勢取得滿意的成績，主要得益於公司長期堅持的區域聚焦和高端精品戰略，以及團隊超強的執行力。

## 繼續強化管理能力的積累和提升

二零一二年，公司在管理體系的打造和管理能力的提升也取得積極的成果。我們歷來重視管理能力的積累和建設，堅持管理能力的提升前置於規模增長。在規模擴大的同時，在管理方面，我們亦投入了大量的人力、物力及精力，形成了系統化、精細化和信息化的高效管理體系，並不斷積累、強化和提升，為公司未來穩健發展奠定了良好的管理能力基礎。

## 二零一三年展望

展望二零一三年，我們預計中央政府對房地產行業的調控將繼續從緊，讓房地產市場不確定性和困難增加，但是我們堅信公司所一直堅持的區域聚焦和高端精品戰略讓我們已經具有了很大的競爭優勢，能夠從容的應對市場的不確定性和可能的風險。在土地獲取上，我們將會謹慎把握土地獲取的時機和認真判斷新項目的價值，也會繼續的尋找併購合作機會，同時一定會堅決執行公司拿地的紀律，堅持寧可錯過機會，也不會購買任何沒有把握的土地。我們將會繼續努力提升公司打造高品質產品的能力，將於第三季度推出的蘇州桃花源項目，是融創綠城旗下合資公司重點打造的創新產品——中式合院，我們相信這個項目會給市場帶來驚喜，歡迎各位股東參觀指導。二零一三年，我們也將更加謹慎的管理現金流，嚴控經營風險，使得公司能夠穩健的發展。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零一三年三月二十五日



# 業務回顧與展望

## 二零一二年回顧

二零一二年，政府對房地產行業的調控政策沒有明顯的鬆動，在這種形勢下，本公司憑藉所堅持的區域聚焦和高端精品戰略，以及團隊的超強執行力出色地完成了二零一二年的經營任務，本公司業績繼續保持穩健、快速的增長。在超額完成各項經營目標的同時，本公司敏銳把握市場機會，以合適的價格補充高質量的土地儲備，在鞏固原有區域優勢的同時，於二零一二年戰略性進入上海和杭州，致力優化區域佈局。二零一二年，本公司在諸多方面收獲頗豐，管理層有信心使本公司在未來繼續保持穩健且快速的發展，以更好的回報股東。

## 銷售概覽

項目	所在地	已銷售概約 建築面積 (平方米)	概約價值 (人民幣千元)
融創海逸長洲	天津	30,828	978,864
融創奧城	天津	72,833	1,496,788
融創星美御	天津	15,021	355,249
融創君瀾	天津	60,104	716,018
融創融公館	天津	22,959	310,723
融創中央學府	天津	124,709	1,314,727
融創王府壹號	天津	43,816	1,196,004
海河大觀	天津	41,009	1,060,310
融創西山壹號院	北京	125,902	5,559,035
金茂府、金茂悅	北京	99,227	3,182,090
融創長灘壹號	北京	77,942	1,663,710
上海黃浦灣	上海	10,235	881,940
上海玫瑰園	上海	10,634	730,845
上海玉蘭花園	上海	31,623	1,113,842
融創奧林匹克花園	重慶	278,133	3,442,484
融創伊頓莊園	重慶	132,697	1,279,690
融創亞太商谷	重慶	73,081	1,164,382
融創81棟	蘇州	16,547	265,321
蘇州御園	蘇州	29,146	1,124,960
融創天鵝湖花園	無錫	195,531	1,947,418
融創理想城市	無錫	139,489	963,166
蠡湖香樟園	無錫	86,115	2,018,660
無錫玉蘭花園	無錫	64,749	752,040
無錫玉蘭西地塊	無錫	19,884	211,166
融創汎園	宜興	117,669	1,334,780
常州玉蘭廣場	常州	78,707	571,159
<b>合計</b>		<b>1,998,589</b>	<b>35,635,370</b>

## 業務回顧與展望

### 主要物業概覽

於二零一二年，本集團已進行合共41個物業發展項目。除非另有註明，下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一二年十二月三十一日的實際數據或估計而載列本集團項目的若干資料。

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
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	1,247,672	1,193,228	100%	二零一四年十二月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	497,501	809,386	749,250	100%	已於二零一二年 十二月竣工
融創星美御	天津	高層公寓、多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	14,608	64,738	62,977	100%	已於二零一二年 十月竣工
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	已於二零零六年 六月竣工
融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	70,633	241,770	227,382	50.4%	二零一四年十二月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	121,412	303,037	306,659	100%	二零一三年十二月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	268,425	687,939	693,801	100%	二零一六年十二月
海河大觀	天津	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	111,446	381,059	383,080	49%	二零一七年五月
融公館	天津	多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業、寫字樓及泊車位	120,058	193,728	193,967	50%	二零一四年六月

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
永基二期	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	20,842	89,060	82,610	23.5% <sup>(1)</sup>	二零一五年六月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	121,214	471,288	471,288	23.5% <sup>(1)</sup>	二零一七年六月
R5地塊	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	77,588	284,101	278,765	23.5% <sup>(1)</sup>	二零一六年六月
天津藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	17,161	209,688	200,257	40%	二零一七年十一月
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	100%	已於二零一零年十一月竣工
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	439,901	334,657	100%	二零一三年十二月
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	103,326	100%	二零一三年六月
亞奧•金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	84,684	247,174	138,253	49%	二零一四年十一月
望京•金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,485	148,657	97,951	49%	二零一五年十二月
亦莊地塊	北京	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	132,792	420,821	365,932	50%	二零一四年十二月
上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓、泊車位	58,163	120,063	113,978	50%	二零一三年六月
上海黃浦灣	上海	高層公寓、泊車位	65,758	370,184	224,162	25.5%	二零一七年十一月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅、零售物業	803,353	243,035	144,590	50%	二零一五年六月

註(1) 截至二零一三年三月二十五日，本集團應佔權益為47%。

## 業務回顧與展望

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
上海玉蘭花園二期	上海	高層公寓、多層公寓、零售物業、泊車位	72,803	176,718	148,018	24.5%	二零一五年六月
上海五街坊地塊	上海	高層公寓、多層公寓、零售物業、泊車位	60,206	80,768	67,290	25%	二零一五年六月
上海森蘭地塊	上海	高層公寓、多層公寓、零售物業、泊車位	75,091	179,946	117,832	24.5%	二零一五年十月
融創奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	1,647,343	2,626,468	2,067,031	100%	二零一四年十二月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	179,204	401,616	299,798	100%	二零一四年十二月
中央公園地塊	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅及泊車位	159,802	518,562	441,834	100%	二零一五年十二月
照母山地塊	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	397,822	1,228,504	1,039,340	60%	二零一七年十二月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	118,912	759,495	619,318	100%	二零一四年十二月
西溪地塊	杭州	多層公寓、聯排別墅及泊車位	89,685	123,166	76,183	100% <sup>(1)</sup>	二零一四年十一月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業	133,434	100,340	82,608	100%	已於二零一二年十二月竣工

註(1) 截至二零一三年三月二十五日，本集團應佔權益為75%。

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	249,302	127,090	33.3%	二零一六年六月
蘇州御園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅、泊車位	155,664	218,340	123,070	50%	二零一三年十二月
蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	203,070	706,473	646,706	51%	二零一七年十二月
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	706,889	1,400,636	1,293,909	100%	二零一四年六月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及 泊車位	570,182	1,052,907	955,591	71.4%	二零一五年十二月
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業、泊車位	180,826	569,290	537,043	42.5%	二零一五年九月
無錫玉蘭西地塊	無錫	高層公寓、酒店式公寓、零售物業、泊車位	171,572	493,074	455,453	19.5%	二零一六年十二月
融創沁園	宜興	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	268,945	469,734	394,438	100%	二零一四年十二月
常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業、泊車位	413,252	1,480,924	1,398,748	18.5% <sup>(1)</sup>	二零一七年十二月
合計			9,253,858	20,160,616	17,457,650		

註(1) 截至二零一三年三月二十五日，本集團應佔權益為29%。

## 業務回顧與展望

截至二零一二年十二月三十一日止年度已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 總建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／ 建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	1,142,637	1,087,983	193,419	184,168
融創海逸長洲	天津	809,386	749,250	27,076	25,065
融創星美御	天津	64,738	62,977	403	392
融創中央學府	天津	17,946	18,159	0	0
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	12,870	12,721
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創西山壹號院	北京	331,532	250,782	101,963	77,129
融創長灘壹號	北京	123,553	95,725	25,448	19,716
融創奧林匹克花園	重慶	1,907,082	1,522,514	116,182	92,753
融創亞太商谷	重慶	435,364	347,779	425	340
蠡湖香樟園	無錫	46,512	22,022	12,733	6,028
融創天鵝湖花園	無錫	1,002,048	922,583	217,311	200,078
融創理想城市	無錫	577,282	529,356	65,890	60,420
融創81棟	蘇州	100,340	82,608	11,497	9,465
融創洵園	宜興	145,452	127,900	37,645	33,102
上海玉蘭花園	上海	36,627	36,557	26,975	26,924
上海黃浦灣	上海	83,849	57,250	17,643	12,046
上海玫瑰園	上海	165,867	98,917	26,783	15,972
無錫玉蘭花園	無錫	448,311	429,823	202,176	193,839
<b>合計</b>		<b>7,661,622</b>	<b>6,642,421</b>	<b>1,096,438</b>	<b>970,157</b>

截至二零一二年十二月三十一日在建物業

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)	未出售／ 持作出租 可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	105,035	105,245	86,142
融創君瀾	天津	303,037	306,659	228,875
融創中央學府	天津	275,764	280,721	135,155
融創王府壹號	天津	149,789	142,351	94,963
海河大觀	天津	133,604	135,624	95,270
融公館	天津	22,822	23,061	21,735
R5地塊	天津	94,365	91,991	44,748
天津藍色海岸	天津	106,487	102,471	102,471
融創西山壹號院	北京	108,369	83,876	76,818
融創長灘壹號	北京	10,403	7,601	7,601
亞奧•金茂悅	北京	192,029	137,615	86,922
望京•金茂府	北京	122,557	88,151	88,151
上海玉蘭花園	上海	83,436	77,421	30,774
上海玫瑰園	上海	77,168	45,673	41,618
融創奧林匹克花園	重慶	287,326	221,523	59,535
融創亞太商谷	重慶	324,131	271,539	213,432
融創伊頓莊園	重慶	296,456	219,397	89,231
蘇州桃花源	蘇州	94,812	49,090	49,090
蘇州御園	蘇州	218,340	123,070	90,848
蠡湖香樟園	無錫	450,175	419,118	308,513
融創天鵝湖花園	無錫	305,010	286,523	181,008
融創理想城市	無錫	301,600	290,547	181,118
無錫玉蘭西地塊	無錫	178,096	158,105	143,817
融創汎園	宜興	153,453	124,892	88,023
常州玉蘭廣場	常州	298,495	279,418	202,337
<b>合計</b>		<b>4,692,757</b>	<b>4,071,683</b>	<b>2,748,197</b>

## 業務回顧與展望

截至二零一二年十二月三十一日待建物業

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)
融創中央學府	天津	394,229	394,921
融創王府壹號	天津	91,981	85,032
海河大觀	天津	247,456	247,456
融公館	天津	170,906	170,906
永基二期	天津	89,060	82,610
R3地塊	天津	471,288	471,288
R5地塊	天津	189,736	186,774
天津藍色海岸	天津	103,201	97,786
亞奧·金茂悅	北京	55,145	638
望京·金茂府	北京	26,100	9,800
亦莊地塊	北京	420,821	365,932
上海黃浦灣	上海	286,335	166,912
上海玉蘭花園二期	上海	176,718	148,018
上海五街坊地塊	上海	80,768	67,290
上海森蘭地塊	上海	179,946	117,832
融創奧林匹克花園	重慶	426,060	322,995
中央公園地塊	重慶	518,562	441,834
照母山地塊	重慶	1,228,504	1,039,340
融創伊頓莊園	重慶	105,160	80,401
西溪地塊	杭州	123,166	76,183
蘇州桃花源	蘇州	154,490	78,000
蠡湖香樟園	無錫	209,786	205,566
融創天鵝湖花園	無錫	93,577	84,802
融創理想城市	無錫	174,025	135,687
無錫玉蘭花園	無錫	120,979	107,220
無錫玉蘭西地塊	無錫	314,978	297,348
融創沕園	宜興	170,830	141,646
常州玉蘭廣場	常州	1,182,429	1,119,330
<b>合計</b>		<b>7,806,237</b>	<b>6,743,546</b>



## 土地獲取

二零一二年，除與綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）的深度合作外，本公司還與保利（北京）房地產開發有限公司（「保利」）、九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）、中國葛洲壩集團房地產開發有限公司（「葛洲壩」）、天津泰達集團有限公司（「泰達」）等眾多實力企業開展在項目層面的合作。

### 通過與綠城房地產強強聯合、優勢互補的深度合作高起點進入上海

二零一二年一月，本公司與綠城房地產合作無錫蠡湖香樟園項目。二零一二年六月，再度聯手，在上海、蘇南等地就九個項目進行合作，合作涉及345.1萬平方米土地儲備，本公司投入人民幣33.6億元獲得綠城房地產在九個項目中權益的50%。

此次合作使本公司高起點進入上海，優化了戰略佈局，同時強化了本公司高端精品產品戰略並有助於提升本公司打造高端精品的體系能力。

同時本公司把握了上海土地市場機會，與葛洲壩、九龍倉及保利等合作夥伴以共計人民幣46億元的總代價在上海獲取玉蘭花園二期、五街坊及森蘭三個新項目，總地上建築面積約30.2萬平方米。

### 戰略性進入杭州

二零一二年十一月，本公司首次進入杭州，以共計人民幣6.2億元的總代價競得余杭區西溪濕地地塊。地塊佔地面積5.9萬平方米，地上建築面積7.7萬平方米，地處著名風景區西溪濕地，位置優越，容積率低，適合打造高品質產品、有助於在杭州樹立「融創」品牌；

杭州是中國經濟最發達省份浙江的金融和行政中心，經濟發達、人口匯聚能力強。並且本公司合作夥伴綠城房地產在杭州深耕多年，本集團相信此亦有助於本公司在杭州的發展。未來，本公司會將杭州作為區域佈局中的重要組成，深耕杭州市場。

### 繼續鞏固本公司在北京、天津及重慶優勢

北京：二零一二年九月，本公司附屬公司與保利（北京）房地產開發有限公司組成的聯合體在大興區亦莊新城通過掛牌出讓以共計人民幣30.8億元的總代價獲得兩幅土地，建設用地面積合共為13.7萬平方米，規劃建築面積共為30.9萬平方米，土地用途為住宅，本公司擁有49.5%的權益；

天津：二零一二年十二月，本公司全資附屬公司與北京萬通地產股份有限公司（「萬通地產」）簽署股權收購協議，以人民幣3.49億元的代價獲得萬通地產持有的天津泰達城市開發有限公司（「泰達城市」）23.5%的股權。泰達城市目前主要開發永基二期、R3地塊和R5地塊，三個項目總佔地面積約22.0萬平方米，總建築面積為約85.0萬平方米，其中永基二期項目位於南開區核心地段，地塊素質優越；R3及R5地塊項目均位於紅橋區，擁有一線海河景觀資源；

## 業務回顧與展望

重慶：二零一二年十一月及十二月，本公司全資附屬公司先後獲取中央公園地塊，照母山地塊及北部新區地塊，三幅地塊總土地出讓金人民幣38.2億元，總佔地面積約64.9萬平方米，建築面積約152.7萬平方米，地塊均位於重慶市政府重點打造的兩江新區核心位置。

### 二零一三年展望

本公司預計二零一三年中央政府對房地產行業的政策調控將繼續保持從緊，新的政策將更具針對性和靈活性，本公司相信這將有利於行業長遠健康的發展。房地產市場主要取決於區域供求關係和客戶的預期，本公司判斷二零一三年市場整體將會保持平穩，但是市場的分化將進一步加劇，不同城市、不同開發商、不同項目的表現將會有明顯的差異。

二零一三年本公司將會繼續關注和跟蹤土地市場各種機會，謹慎把握城市之間、地塊之間的機會成本，堅決執行本公司的土地獲取紀律，在現金流安全和價格合適的情況下補充優質土地儲備。在城市選擇上，本公司將重點鞏固現有城市，但也會審慎的考慮進一步優化區域佈局的機會。

二零一三年本公司將一如既往的重視管理能力的建設和積累，繼續完善本公司全面一體化的管控平台，將管理能力的提升前置於本公司規模的增長，為本公司業務的穩健快速發展提供良好的保障。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

於年內，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部份本集團收入來自出租位於天津的投資物業及物業管理服務業務的收入。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團持續表現穩健，於其核心業務方面錄得令人滿意的增長，及通過與綠城房地產的合作以及在杭州新收購土地，本集團戰略性地進入了上海與杭州，進而開始了長三角區域的戰略佈局。因此，本集團將集中在中國五大區域發展房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的收入為人民幣20,842.6百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的收入總額增加96.6%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年		二零一一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	20,654,358	99.10	10,433,205	98.39
物業管理服務收入	171,377	0.82	152,991	1.44
投資物業租金收入	16,857	0.08	17,851	0.17
<b>合計</b>	<b>20,842,592</b>	<b>100.0</b>	<b>10,604,047</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積(平方米)	<b>1,193,651</b>		739,301	
已售平均售價 (「平均售價」)(人民幣元/平方米)	<b>17,304</b>		14,112	

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，物業銷售收入增加人民幣10,221.2百萬元，主要由於已交付新竣工物業項目及自綠城房地產購入項目收入分別增加人民幣3,451.9百萬元及人民幣2,761.0百萬元。

## 管理層討論與分析

### 銷售成本

銷售成本包括本集團就已交付物業的直接物業發展業務產生的成本以及本集團的租賃及物業管理業務的成本。

本集團的銷售成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣7,037.6百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣15,460.1百萬元，此乃主要由於

- (i) 已交付面積大幅增加；
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度已交付的因受物業項目收購的影響而按公允價值重新計量的物業的比重增加。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團銷售成本包括有關所收購物業估值盈餘的人民幣1,722.6百萬元，其中本公司應佔人民幣519.5百萬元。

整體而言，本集團的銷售成本大致與截至二零一二年十二月三十一日止年度所錄得的收入相稱。

### 毛利率

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣5,382.5百萬元，較去年人民幣3,566.5百萬元增加50.9%。年內的毛利率為25.8%，較去年下降7.8個百分點，此乃主要由於

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度已交付的因受物業項目收購的影響而按公允價值重新計量的物業的比重增加。剔除公允價值重新計量的影響，本集團的毛利率為34.1%；
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度所交付的由上海融創綠城管理的部份原有項目物業的毛利率較低，且該等交付的物業收入佔收入總額的比重較上年為高。

### 業務合併收益及收購聯營公司收益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團按公允價值計量於業務合併及收購前所收購公司的股權，並因而確認來自業務合併的收益人民幣154.9百萬元及來自收購聯營公司的收益人民幣120.0百萬元。所購入淨資產公允價值超出公司權益收購成本的部份計入本集團的收益。

### 其他收益／(虧損)淨額

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他收益人民幣20.5百萬元，乃主要由於投資物業公允價值變動產生收益人民幣19.0百萬元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度投資物業公允價值變動產生虧損淨額人民幣75.9百萬元。年內投資物業公允價值收益／虧損波動乃主要由於相關物業的應收投資收入變動導致本集團於融創奧城的投資物業公允價值變動及現行市況變動。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣314.1百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣530.0百萬元，此乃主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度新收購及增推項目增加所致。然而，截至二零一二年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本佔銷售額的比例已由截至二零一一年十二月三十一日止年度的1.64%降為1.49%。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣301.1百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣354.5百萬元，此乃主要由於新收購及增推項目增加，導致相關開支增加。然而，行政開支佔銷售額的比例已由截至二零一一年十二月三十一日止年度的1.57%降至截至二零一二年十二月三十一日止年度的0.99%。

### 其他收入

本集團的其他收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣18.3百萬元略減人民幣2.5百萬元至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣15.8百萬元，此乃主要歸因於截至二零一二年十二月三十一日止年度收回給予本集團聯營公司的委託貸款導致投資收入減少人民幣5.6百萬元，同時部份由政府補助金增加人民幣2.7百萬元所抵銷。

### 其他開支

本集團的其他開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣7.5百萬元減少人民幣5.6百萬元至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1.9百萬元，此乃主要由於捐款減少所致。

### 經營溢利

鑑於上文所分析部份，本集團的經營溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣3,721.6百萬元大幅增加人民幣965.7百萬元至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4,687.3百萬元，此乃主要由於

- (i) 毛利增加人民幣1,816.0百萬元；
- (ii) 業務合併收益減少人民幣680.5百萬元；
- (iii) 經營開支增加人民幣169.8百萬元。

### 財務成本淨額

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的財務成本淨額為人民幣83.9百萬元，較去年減少人民幣99.4百萬元，及資本化利息由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣787.7百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,717.4百萬元，此乃主要由於本集團的借貸總額產生的利息開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣932.1百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,817.3百萬元。該增加乃主要由於為截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團擴大物業發展業務撥款而借入的借貸增加。

## 管理層討論與分析

### 應佔共同控制實體（虧損）／溢利

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得應佔新成立及新收購共同控制實體（於截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未錄得收入）的虧損人民幣30.4百萬元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度則錄得應佔溢利人民幣0.1百萬元，此乃完全由重慶亞太商谷物業管理有限公司所產生，重慶亞太商谷物業管理有限公司於二零一二年九月三十日成為本公司的全資附屬公司。

### 應佔聯營公司虧損

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得應佔天津保利融創投資有限公司以及其他新成立及新收購聯營公司的虧損人民幣8.3百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔虧損為人民幣10.1百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支指本集團中國附屬公司已作出的即期及遞延中國企業所得稅（「企業所得稅」）及支付和計提的土地增值稅（「土地增值稅」）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣2,069.8百萬元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度則為人民幣1,145.2百萬元，此乃主要由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得的除所得稅前溢利較截至二零一一年十二月三十一日止年度顯著增加。

### 溢利

鑑於上文所分析部份，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團的溢利增加11%至人民幣2,607.3百萬元，而去年則為人民幣2,356.2百萬元。此外，剔除所收購物業的公允價值重新計量、投資物業的公允價值變動及物業減值撥備的影響，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣1,804.5百萬元增加51.6%至人民幣2,735.9百萬元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利	2,614,740	2,383,072
應佔：		
本公司擁有人	2,607,300	2,356,168
非控股權益	7,440	26,904
	2,614,740	2,383,072

## 非控股權益

下表載列有關非控股權益的若干詳情：

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣百萬元
上海融創綠城房地產開發有限公司（包括其附屬公司）	1,939.6	—
無錫融創綠城湖濱置業有限公司	(43.5)	—
天津融創名翔投資發展有限公司	373.8	—
無錫融創城市建設有限公司	231.3	213.0
重慶融創亞太實業有限公司	—	141.7
重慶業晉房地產開發有限公司	4.0	—
北京西山匯商務會所管理有限公司	0.01	—
合計	2,505.2	354.7

## 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及撥付營運所需資金有關，而本集團的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。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及股份發行。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）為人民幣12,262.7百萬元，較二零一一年十二月三十一日的人民幣3,867.1百萬元大幅上漲217.1%。

上漲乃主要由於

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣10,588.3百萬元（包括受限制現金），乃預售及銷售物業的所得款項大幅增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣5,259.6百萬元（主要原因為收購綠城項目錄得流出淨額人民幣2,473.2百萬元及投資新項目錄得流出淨額人民幣2,777.0百萬元）；

## 管理層討論與分析

- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣3,067.9百萬元（包括受限制現金），主要歸因於借貸流入淨額人民幣3,756.8百萬元、非控股權益投資流入淨額人民幣1,341.3百萬元、支付利息成本流出淨額人民幣1,817.3百萬元及支付股息流出淨額人民幣236.4百萬元。

本集團相信，營運資金及財務資源足以確保可見將來的業務增長。

### 借貸及抵押品

本集團於二零一二年十二月三十一日的借貸總額為人民幣21,725.0百萬元，而於二零一一年十二月三十一日為人民幣11,574.6百萬元。增加人民幣10,150.4百萬元乃主要由於於二零一二年十月九日發行優先票據增加淨額人民幣2,459.4百萬元及自銀行及其他各方獲得的貸款淨增加人民幣7,691.0百萬元所致。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣19,326.2百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣11,528.6百萬元），乃由本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業（合計為人民幣27,578.4百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣14,658.0百萬元））及本集團若干附屬公司的股權（包括該等作為抵押物被合法轉讓者）作出抵押或共同抵押。

### 債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率

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（包括受限制現金）計算。於二零一二年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13%，而於二零一一年十二月三十一日則為23%。

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為44%，而於二零一一年十二月三十一日則為51%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一二年十二月三十一日，淨負債率由二零一一年十二月三十一日的104.07%大幅下降至78.89%，表明在業務快速增長的過程中，本集團仍擁有良好的財務結構，並能夠應對各種潛在風險。

### 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的收入及經營現金流量幾乎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。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部份抵銷。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。



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。

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	8,149	1,067
1至5年	3,509	6,083
小計	11,658	7,150
定息		
不足12個月	3,634	1,187
1至5年	6,433	3,238
小計	10,067	4,425
合計	21,725	11,575

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行分析。

### 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其日常業務活動。於二零一二年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元計值的全球債券發售所得款項。考慮到人民幣近年來的升值趨勢，本集團已將大部份美元資金兌換為人民幣，以使匯兌損失風險最小化。因此，於二零一二年十二月三十一日，營運實體的大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一二年十二月三十一日，仍有人民幣800百萬元的等值金額以美元計值。本集團將密切監察及管理匯率波動風險。

截至二零一二年十二月三十一日，並無作出任何貨幣對沖安排。

### 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一二年十二月三十一日，金額為人民幣5,124.2百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日的金額為人民幣1,975.7百萬元。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，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

## 董事及高級管理層履歷

以下為本公司董事（「董事」）及高級管理人員之履歷：

### 執行董事

**孫宏斌先生（「孫先生」）**，49歲，本公司創辦人、董事會主席、執行董事兼本集團行政總裁。孫先生負責本公司整體的發展戰略和日常重大經營事項的最終決策，包括土地採購、股權收購及高級管理人員的任命。孫先生在中國物業行業擁有近二十幾年豐富經驗。孫先生於一九九四年開始創建房地產企業，多年來積累了豐富的房地產項目的管理經驗。孫先生於一九八五年在清華大學取得工學碩士學位，於二零零零年在哈佛商學院完成高級管理課程。

**汪孟德先生（「汪先生」）**，41歲，執行董事兼本公司執行總裁。汪先生在中國物業行業擁有十四年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的財務總監及副總裁。彼自二零一一年起擔任本集團的執行總裁。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控股有限公司（「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。

**李紹忠先生（「李先生」）**，49歲，執行董事兼本公司副總裁。李先生於物業發展及土木工程方面擁有逾二十年豐富經驗。彼於二零零三年十二月加入本集團，歷任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）總經理、本集團副總裁。李先生透過其任職上海及天津等中國主要城市房地產公司的不同職位，積累了二十餘年的經驗及知識。李先生為高級工程師並負責開發中心。李先生於一九八七年畢業於天津大學研究生院，獲工學碩士學位，二零零七年三月獲管理學博士學位。

**遲迅先生（「遲先生」）**，39歲，執行董事兼天津公司總經理。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有十四年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任天津融創置地有限公司（「融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、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。

**商羽先生（「商先生」）**，33歲，執行董事兼重慶公司總經理，在中國物業行業擁有十三年經驗。彼自二零零三年加入本集團，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。自二零零六年起至今，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生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，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

**荊宏先生（「荊先生」）**，51歲，執行董事兼北京公司總經理。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（其股份在香港聯合交易所有限公司（「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，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司（「北京融創恒基」）總經理，負責公司全面營運。

## 非執行董事

胡曉玲女士（「胡女士」），43歲，非執行董事。於二零零二年加入鼎暉投資，目前為CDH Investments Management (Hong Kong) Limited的董事總經理。她亦為百麗國際控股有限公司（其股份在聯交所上市）、SYSWIN Inc.（其股份在紐約證券交易所上市）的非執行董事。胡女士也是美的集團有限公司、安徽應流機電股份有限公司及北京磨鐵圖書有限公司的董事。在加入CDH Investments Management (Hong Kong) Limited前，胡女士之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。她是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），獲經濟及會計碩士及經濟學學士學位。胡女士於二零零七年十一月加入本公司。

竺稼先生（「竺先生」），50歲，非執行董事。竺先生為康奈爾法學院法學博士，現任職貝恩投資（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投資（亞洲）有限公司前，彼為摩根士丹利亞洲有限公司投資銀行部的董事總經理和中國業務的首席執行官。竺先生現擔任白馬戶外媒體有限公司、國美電器控股有限公司、中視金橋國際傳媒控股有限公司及紛美包裝有限公司的非執行董事（該等公司的股份均於聯交所上市）。同時，竺先生還擔任於紐約證券交易所上市的優酷網的獨立非執行董事。竺先生於二零零九年九月加入本公司。

## 獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），50歲，獨立非執行董事。潘先生擁有多年適當會計及相關財務管理經驗。彼現任聯交所上市的華寶國際控股有限公司（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書並在聯交所及上海證券交易所（「上海證券交易所」）上市的廣州廣船國際股份有限公司（香港股份代碼：317及上海股票代號：600685）、在上海證券交易所上市的寧波港股份有限公司（股票代號：601018）、在聯交所上市的遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、在聯交所上市的重慶長安民生物流股份有限公司（股份代號：8217）擔任獨立非執行董事和審核委員會委員的職務。潘先生曾為青島啤酒股份有限公司及中國天瑞水泥集團股份有限公司的獨立非執行董事，並分別於二零一一年六月及二零一二年十二月任滿離任。潘先生為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦是香港證券及投資學會（「證券學會」）會員，並擔任證券學會的特邀導師和其專業教育委員會長期服務委員。潘先生近期成為香港特許秘書技術諮詢小組會員。彼擁有國際會計學碩士學位、法學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生於二零一一年六月加入本集團。

## 董事及高級管理層履歷

**李勤先生**（「李先生」），72歲，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**（「馬先生」），61歲，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。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國食品有限公司（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。於二零一零年九月至二零一二年八月，馬先生曾擔任股份於聯交所主板上市的昊天能源集團有限公司的執行董事兼主席。彼現任為聯交所主板上市公司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。

**謝志偉先生**（「謝先生」），45歲，獨立非執行董事。謝先生於一九八九年畢業於香港大學社會科學系，取得學士學位。謝先生為特許公認會計師公會資深會員，以及香港會計師公會會員。謝先生曾任職多間國際會計師行及上市公司，擁有逾二十年之核數、會計及財務工作經驗。謝先生自二零一零年起至今出任台灣證券交易所上市公司日盛金融控股公司之執行董事，亦自二零一一年起至今出任聯交所創業板上市公司中國信息科技發展有限公司（股票代碼：8178）之財務總監、公司秘書及執行董事。謝先生於二零一二年十二月加入本公司。

## 高級管理層

**田強先生**（「**田先生**」），35歲，上海融創綠城房地產開發有限公司（「**上海融創綠城**」）總經理。田先生於二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年年底，田先生出任無錫融創地產總經理。於加入本集團前，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、銷售副總經理及總經理。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。

**馬志霞女士**（「**馬女士**」），40歲，本集團副總裁。馬女士負責本集團研發中心及項目管理部。彼於二零零三年加入本集團，在二零零三年至二零零五年，彼曾任融創置地副總經理及總經理。彼自二零零五年起擔任本集團副總裁。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

**陳恒六先生**（「**陳先生**」），58歲，杭州融創房地產開發有限公司（「**杭州融創**」）董事長。陳先生於二零零六年加入本集團至二零一三年二月一直擔任副總裁。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。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。

**閔鋒女士**（「**閔女士**」），42歲，蘇南公司董事長。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。閔女士畢業自天津師範大學，獲得文學院的學士學位。

**黃書平先生**（「**黃先生**」），32歲，本集團副總裁、財務總監兼聯席公司秘書。黃先生主要負責本集團的企業融資、股權管理及投資者關係工作。黃先生先於二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。自二零一一年起，彼一直擔任本集團副總裁，自二零一二年十一月起擔任本集團財務總監。於加盟本集團前，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。

## 董事及高級管理層履歷

**張強先生**（「張先生」），38歲，本集團副總裁兼上海融創綠城執行總經理。張先生於二零零三年加入本集團。於二零零三年至二零零五年曾任融創置地副總經理。於二零零五年曾任蘇州公司總經理。於二零零六年至二零一一年期間，歷任本集團戰略發展總監、營銷總監、營銷中心總經理。二零一二年起，擔任本集團副總裁兼上海融創綠城執行總經理。張先生於一九九七年畢業於天津大學化學系，獲理學學士學位。

**馬秀絹女士**（「馬女士」），54歲，為本公司之聯席公司秘書。馬女士目前為一家在香港提供公司秘書服務及會計服務為主的公司凱譽香港有限公司的董事兼公司註冊及合規部主管。馬女士在公司秘書服務專業擁有逾三十年的工作經驗，包括出任於聯交所上市的公司公司秘書職務、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。馬女士持有蘇格蘭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。

# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）聲明向股東提高透明度、嚴謹的風險控制以及問責的重要性並致力達到高標準的公司管治水平。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。

## 企業管治常規

### 遵守企業管治守則

#### 企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一二年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文（「守則條文」），惟守則條文第A.2.1條、第A.6.7條與第E.1.2條有所偏離。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司主席及行政總裁的職務均由孫宏斌先生擔任。儘管孫宏斌先生同時擔任主席兼行政總裁職務，但這兩項職務之間的責任劃分有明確界定。主席的職責為監督董事會的職責和表現，而行政總裁的職責為管理本集團的業務。董事會認為，在本集團當前的發展階段，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。

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事李勤先生、馬立山先生以及非執行董事竺稼先生及胡曉玲女士，因為時間原因未能出席本公司於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第A.6.7條。但，獨立非執行董事潘昭國先生（「潘先生」）出席了二零一二年股東週年大會並解答股東問題。潘先生同時為本公司審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會委員。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理事務而未能出席二零一二年股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

#### 董事培訓

董事會重視良好企業管治常規的重要性及其所帶來的益處，並已採納若干企業管治及披露常規，致力提高透明度和問責水平。董事會定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和法規要求的培訓。本公司已建立本集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

各董事須掌握其作為董事的職責，以及本公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及運營，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。

各董事所接受之培訓紀律由本公司公司秘書保管及更新。

# 企業管治報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	出席有關業務或董事職責之 座談會／計劃／會議之情況	閱讀有關上市規則及 其他適用監管規定最新發展 之材料及更新
孫宏斌先生	✓	✓
汪孟德先生	✓	✓
李紹忠先生	✓	✓
遲迅先生	✓	✓
商羽先生	✓	✓
荊宏先生	✓	✓
竺稼先生	✓	×
胡曉玲女士	✓	×
潘昭國先生	✓	✓
李勤先生	✓	✓
馬立山先生	✓	✓
謝志偉先生	✓	✓

## 董事會

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。此外，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。

## 董事會組成

### 執行董事

孫宏斌先生（主席兼行政總裁）

汪孟德先生（執行總裁）

李紹忠先生

遲迅先生

商羽先生

荊宏先生（於二零一二年七月三日獲委任）

### 非執行董事

胡曉玲女士

竺稼先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生

李勤先生

馬立山先生

謝志偉先生（於二零一二年十二月十九日獲委任）



任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。各董事的履歷資料分別載於第24至26頁。當前的董事會在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。根據上市規則，潘昭國先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。董事的豐富經驗及不同背景令本公司更好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

於二零一二年十二月三十一日，董事會已遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識以及獨立非執行董事人數佔董事會人數至少三分之一（遵照上市規則第3.10條及第3.10A條）的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

### 主席兼行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色並無按企業管治守則的守則條文第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。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。本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。董事會由六名執行董事（包括孫先生）、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會的獨立性。

### 董事會會議

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會已召開四次會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件。已召開的董事會會議的出席詳情載列如下：

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）	4/4
汪孟德先生（執行總裁）	4/4
李紹忠先生	4/4
遲迅先生	4/4
商羽先生	4/4
荊宏先生（於二零一二年七月三日獲委任）	2/2
<b>非執行董事</b>	
胡曉玲女士	4/4
竺稼先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
潘昭國先生	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4
袁仁標（袁一泓）先生（於二零一二年七月三日獲委任及於二零一二年七月十日辭任）	0/0
謝志偉先生（於二零一二年十二月十九日獲委任）	0/0

# 企業管治報告

此外，全體董事會成員以書面決議案一致批准下列建議：

- 收購無錫綠城湖濱置業有限公司51%股本權益
- 董事委員會職權範圍的修訂
- 就項目公司引進投資者
- 授出購股權
- 成立合營公司及收購房地產項目公司
- 委任執行董事及獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員
- 統一發行二零一七年到期的400,000,000美元12.5厘優先票據
- 更換本公司首席財務官
- 收購天津泰達城市開發有限公司47%股權及受讓其債務

執行董事（荊先生除外）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。荊先生已與本公司訂立服務合同，自二零一二年七月三日起為期三年。非執行董事各自自二零一零年十月七日起獲委任，年期為兩年，且倘若並無異議，該委任將自動續期不超過三年。每名獨立非執行董事（潘昭國先生（「潘先生」）及謝志偉先生（「謝先生」）除外）已自二零一零年十月七日起獲委任，年期為兩年。如雙方無異議，自動續約，最長期限為三年。潘先生自二零一一年六月八日起獲委任，年期為一年。如雙方無異議，自動續約，最長期限為三年。謝先生自二零一二年十二月十九日起獲委任，年期為一年。

## 董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。委員會主席將於每次會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

## 審核委員會

審核委員會的主要職責是審核本公司內部控制政策及程序的完整性、審核本集團財務報表及履行本公司企業管治的職責。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生（審核委員會主席），李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。審核委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議，以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
潘昭國先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生（於二零一二年十二月十九日獲委任）	0/0

審核委員會已於二零一二年三月二十九日舉行的董事會會議上獲董事會委任履行企業管治職責。

審核委員會於二零一二年進行的工作其中包括：

1. 審閱本集團中期及年度綜合財務報表；
2. 與外聘核數師進行討論；
3. 審閱二零一二年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
4. 檢討本集團內部監控制度是否適當及其成效，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
5. 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
6. 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

#### 薪酬委員會

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。薪酬委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站及本公司網站。

薪酬委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及四名獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生組成。潘昭國先生為薪酬委員會主席。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
潘昭國先生	1/1
孫宏斌先生	1/1
李勤先生	1/1
馬立山先生	1/1
袁仁標（袁一泓）先生（於二零一二年七月三日獲委任及於二零一二年七月十日辭任）	0/0
謝志偉先生（於二零一二年十二月十九日獲委任）	0/0

# 企業管治報告

薪酬委員會於二零一二年進行的主要工作包括檢討截至二零一三年十二月三十一日止年度的董事薪酬及提供建議、評估執行董事的表現及委任袁先生與謝先生為薪酬委員會成員。

## 提名委員會

提名委員會主要負責物色及提名合適人選出任董事會成員及高級管理層，以及隨後就決定向董事會提出建議。提名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。提名委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站及本公司網站。

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潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生組成。孫宏斌先生為提名委員會主席。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議，以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
孫宏斌先生 (主席)	1/1
潘昭國先生	1/1
李勤先生	1/1
馬立山先生	1/1

提名委員會於二零一二年進行的工作包括：

1. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
2. 評估審核獨立非執行董事的獨立性；及
3. 就董事委任或繼任向董事會提供建議。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」)，作為本公司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，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

## 核數師酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及有關發行票據的非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所的酬金分別為人民幣6.5百萬元及人民幣0.6百萬元。

## 問責及審核

董事承認彼等有責任編製本公司截至二零一二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58至59頁的「獨立核數師報告」一節。

## 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，推動本公司營運。

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其運作效果以確保對本集團的資產實行監控及保證股東利益。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。年內，董事會檢討了本集團內部控制制度的有效性。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。

本公司內部監控部門於本年度內，對內部控制系統進行檢討，在風險評估基礎上進行了一系列內部專項審計工作：財務管理審計、銷售各環節管理審計、採購招投標管理審計、工程管理審計、物業管理審計等。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。

## 資料披露

本公司根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文披露資料以及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司盡力確保準時披露資料，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。

# 企業管治報告

## 公司秘書

本公司委聘馬秀絹女士（凱譽香港有限公司的董事）為聯席公司秘書之一。彼於本公司的主要公司聯絡人為本公司副總裁、財務總監及聯席公司秘書黃書平先生。遵照上市規則第3.29條的規定，馬女士於截至二零一二年十二月三十一日止年度已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，黃先生亦已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

## 與股東的溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他權益持有人披露本公司重大發展資料。

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）為股東與董事會提供一個有效的溝通平臺。股東週年大會通告聯同會議資料均於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予股東。

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而各董事、每個董事會委員會的主席、高級管理人員及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席未能出席，則有由各委員會之其他成員獲邀出席股東週年大會並於會上回答股東問題。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))刊載。

董事會主席孫宏斌先生因為當日需要在內地處理事務未能出席於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會；執行董事汪孟德先生、遲迅先生、商羽先生由於時間原因未能出席於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會；獨立非執行董事李勤先生、馬立山先生以及非執行董事竺稼先生及胡曉玲女士也由於時間問題未能出席股東週年大會。但，執行董事李紹忠先生與獨立非執行董事潘昭國先生出席了二零一二年股東週年大會並解答股東問題。潘先生同時為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會委員。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))，刊登有關其業務運營及發展之最新資料及更新材料、企業管治常規、投資者關係部之聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本十分之一及擁有投票權的股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後二十一(21)日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式做出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人償付。

### 於股東大會上提呈議案的程序

開曼群島公司法(二零一二年修訂版)並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

### 股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過投資者關係部向董事會寄發書面查詢及關注，投資者關係部的聯絡資料如下：

融創中國控股有限公司  
投資者關係部  
中國  
天津  
南開區賓水西道  
奧城商業廣場C7大廈10樓  
傳真：86-22-23929807  
郵箱：ir@sunac.com.cn

## 投資者關係

### 組織章程大綱及組織章程細則

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司的組織章程大綱及細則概無變動。

### 投資者關係報告

本公司投資者關係工作旨在確保本公司股東(包括個人及機構股東)、投資機構及人員，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，增進投資者對本公司的瞭解和認同，一方面可使本公司股東在知情的情況下行使權力，有效提升股東價值，另一方面也可讓股東及投資人士(包括本公司的準投資者以及就本公司表現發佈分析及報告的分析員)與本公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

## 企業管治報告

本公司投資者關係團隊制定了嚴謹高效的投資者關係工作制度，確保在符合上市規則條件下，及時、準確的向資本市場傳達本公司最新的銷售情況、主要交易、業務運營及新土地儲備獲取等資訊，第一時間刊發月度簡報、公告、年度報告、新聞稿等資訊，並通過電話、會議、電郵、本公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

年內，本公司的投資者關係團隊積極組織和參與了多家券商在香港、新加坡、北京、深圳、上海等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使本公司和資本市場保持密切聯繫，並熱情邀請國內外投資者及分析員到本集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察。年內，投資者關係團隊共組織與1,167家次投資機構和分析員進行會議，接待314家次投資機構和分析員進行項目考察。

未來，本公司投資者關係團隊將繼續致力於建立與資本市場高效的溝通機制，推動組織更多的投資機構與本公司建立長期有效的聯繫，既使資本市場能夠對本公司有更深層次的瞭解，又使本公司能夠在第一時間瞭解到資本市場對於本公司經營的要求，以實現共贏。

月份	活動名稱	地點
一月	瑞銀2011年投資者年會	上海
二月	中信證券2012年地產專題策略會	深圳
三月	里昂證券之對話頂級基金經理	重慶
	高盛第一季度策略會	深圳
五月	申銀萬國海外中資股投資策略會	杭州
	國元（香港）2012年房地產行業專題策略會	深圳
	麥格理證券2012年大中華年會（香港）	香港
	花旗銀行2012亞太地區地產行業會議	新加坡
	第十屆中銀國際投資人大會	北京
	第十七屆里昂中國論壇	北京
	巴克萊泛亞洲地產會議	香港
	摩根士丹利投資者會議	香港
	德意志銀行亞洲投資會議	新加坡
六月	招商證券2012年中期投資策略會	深圳
	海通證券2012年中期投資策略會	深圳
	中信證券2012年中期策略會	寧波
七月	星展唯高達亞洲投資者會議	新加坡
	花旗香港／中國小型地產投資者會議	香港
九月	新華匯富2012年投資者會議	香港
	瑞銀2011年投資者年會	香港
	中信建投深圳地產專題研討會	深圳
十月	瑞銀中小市值企業投資者會議	香港
	高盛2012年大中華區CEO峰會	香港
十一月	花旗2012年大中華區投資者會議	澳門
	里昂證券2012年地產行業投資者會議	香港
	美銀美林中國投資者會議	北京
十二月	凱基證券投資者年會	台北
	招商證券投資策略會	深圳



# 董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一二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28。

## 業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度業績載於第65頁的本集團綜合全面收益表。

## 土地儲備

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團共收購22幅地塊。該等收購使其土地儲備新增總佔地面積約368.0萬平方米。該等新收購項目的計劃建築面積約為741.8萬平方米，其中366.1萬平方米歸本集團所有。本公司認為，本集團於主要目標地區的土地儲備擴充對本集團未來物業開發取得成功至關重要。

## 併購及收購

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，天津融創置地有限公司（「融創置地」）於二零一二年一月五日同意與綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）之全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城地產」）簽訂股權轉讓協議，以收購無錫綠城湖濱置業有限公司51%股權，代價為人民幣5,100萬元。

融創置地於二零一二年六月二十二日與綠城地產訂立合作框架協議，據此，融創置地同意透過成立合營公司（「合營公司」）收購八家項目公司50%實益權益並直接收購一家項目公司50%實益權益，代價總額為人民幣3,357,936,201元，並將投資於目標公司的股權及股東貸款。合作框架協議的詳情載於本公司日期為二零一二年六月二十二日的公告。

於二零一二年十二月二十一日，融創置地收購北京萬通地產股份有限公司（「北京萬通地產」）23.5%股權，現金代價為人民幣348,863,150元，並以現金代價人民幣124,270,000元受讓目標公司之債務。合作框架協議的詳情載於本公司日期為二零一三年一月四日的公告。

## 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26。

# 董事會報告

## 儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣3,157,400,000元。

## 財務概要

本集團財務概要載於本年報第4頁。

## 末期股息

誠如本公司於二零一三年三月二十五日就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績刊發的公告（「業績公佈」）所披露，董事會建議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息共計約人民幣260.7百萬元，預期該末期股息將於二零一三年八月八日派付予於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司預計於二零一三年五月十六日舉行的應屆股東週年大會上批准方可作實。基於本公司於業績公佈日期的3,317,046,125股已發行股份及假設本公司於二零一三年五月二十四日（即名列本公司股東名冊的股東將有權收取截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息的日期）之前將不再發行或購回任何股份，則有關股息將約為每股人民幣0.0786元。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一三年五月十六日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一三年五月十二日至二零一三年五月十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一三年五月十日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶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。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一三年五月二十三日至二零一三年五月二十四日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於應屆股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零一三年五月二十二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶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。

### 主要客戶及供貨商

截至二零一二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0.8%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益1.9%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團最大供貨商的應佔採購額佔本年度總採購額約2.7%，而本集團五大供貨商的應佔採購額佔本集團年度採購額11.5%。

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。

### 年內發行債券情況

於二零一二年十月九日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人與德意志銀行新加坡分行、Merrill Lynch International、Citigroup Global Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc及瑞士銀行香港分行就發行二零一七年到期的400,000,000美元12.5厘優先票據訂立購買協議（「票據」）。

發行票據在扣除包銷折扣、佣金及估計發售開支後，募集約390,000,000美元的所得款項淨額，且本公司打算以發行票據所得款項淨額為收購新土地提供資金及作一般公司用途。本公司或會應市場條件變動調整其發展計劃，並因此可能會重新調配發行票據所得款項的用途。

票據於新加坡證券交易所有限公司正式名單上市。

### 股本

二零一三年一月二十一日，本公司、本公司控股股東融創國際投資控股有限公司（「賣方」）及花旗（「配售代理」）訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股6.70港元的價格配售本公司300,000,000股現有股份（「配售股份」）。配售股份佔本公司現有已發行股本約9.04%。

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

# 董事會報告

## 董事及董事服務合同

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 (主席兼行政總裁)  
汪孟德先生  
李紹忠先生  
遲迅先生  
商羽先生  
荊宏先生 (於二零一二年七月三日獲委任)

### 非執行董事

胡曉玲女士  
竺稼先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生  
袁仁標 (袁一泓) 先生 (於二零一二年七月三日獲委任及於二零一二年七月十日辭任)  
謝志偉先生 (於二零一二年十二月十九日獲委任)

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。

荊宏先生 (「荊先生」) 及謝志偉先生 (「謝先生」) 分別自二零一二年七月三日及二零一二年十二月十九日起獲委任為執行董事及獨立非執行董事。根據本公司組織章程細則第83(3)條，荊先生及謝先生須於應屆股東週年大會前一直擔任董事職位，惟符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事職位。

根據本公司組織章程細則第84條，胡曉玲女士、竺稼先生、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 (荊先生除外) 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。荊先生已與本公司訂立服務合同，年期自二零一二年七月三日起為期三年。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。六名執行董事的總年度薪金為人民幣7,431,000元。

### 非執行董事

每名非執行董事已與本公司訂立委任狀。每項任期由上市日起計初步為期兩年，且倘若並無異議，該委任將自動續期不超過三年。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（潘昭國先生及謝志偉先生除外）已與本公司訂立委任狀。每項任期由二零一零年十月七日起計初步為期兩年。如雙方無異議，自動續約，最長期限為三年。潘昭國先生已與本公司訂立委任狀，年期自二零一一年六月八日起為期一年。如雙方無異議，自動續約，最長期限為三年。謝志偉先生已與本公司訂立委任狀，年期自二零一二年十二月十九日起為期一年。根據委任狀應付我們的獨立非執行董事的總年度袍金為729,000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同（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潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生仍屬獨立人士。

### 董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一二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薪酬詳情已載於本集團綜合財務報表附註35(a)。

### 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。

# 董事會報告

## 董事於競爭業務中的權益

於二零一二年十二月三十一日，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份的管理或行政的合約。

## 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

孫先生及融創國際（「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Sunco A的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理100%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適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，或不再作為本公司的控股股東；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）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司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

截至二零一二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「關連方交易」。

### 購股權計劃

本公司於二零一零年九月九日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」）並於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」）。

#### 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及授出合共51,080,000份購股權，佔本公司於二零一二年十二月三十一日已發行股份總數約1.69%。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、本公司的附屬公司及聯營項目公司的僱員為本公司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%：

## 董事會報告

- (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，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（「全球發售」）完成後本公司已發行股本總數約1.67%；
- (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授出；
- (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份（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（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%。



於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司若干高級管理人員及雇員根據首次公開發售前購股權計劃行使合共4,280,125份購股權，行使價格為每股2.784港元，有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股4.53港元。

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 行使時佔已發行 股份的百分比 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b>			
孫宏斌先生	主席、行政總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	執行總裁、執行董事兼授權代表	3,300,000	0.11%
李紹忠先生	副總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
遲迅先生	天津公司總經理兼執行董事	3,600,000	0.12%
商羽先生	重慶公司總經理兼執行董事	3,300,000	0.11%
荊宏先生	北京公司總經理兼執行董事	3,600,000	0.12%
<b>高級管理層</b>			
田強先生	上海融創綠城總經理	3,300,000	0.11%
馬志霞女士	副總裁	3,000,000	0.10%
陳恒六先生	杭州融創董事長	2,700,000	0.09%
閔鋒女士	蘇南公司董事長	1,300,000	0.04%
黃書平先生	副總裁、財務總監兼聯席公司秘書	360,000	0.01%
張強先生	副總裁、上海融創綠城執行總經理	190,000	0.006%
路鵬先生	天津保利融創公司總經理	3,000,000	0.10%
牛世祿先生	總工程師	350,000	0.01%
小計：14名承授人		35,200,000	1.17%
107名其他僱員		15,880,000	0.53%
<b>合計</b>		<b>51,080,000</b>	<b>1.694%</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。

## 董事會報告

於二零一二年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃項下承授人詳情載列如下：

承授人姓名	購股權獲悉數行使時佔本公司						於二零一二年十二月三十一日尚未行使購股權的數目
	於二零一零年九月九日授出已發行股份總數的百分比		於二零一二年一月一日尚未行使購股權的數目		截至二零一二年十二月三十一日止年度已行使購股權的數目		
	於二零一零年九月九日授出購股權的數目	於二零一零年九月九日授出已發行股份總數的百分比	於二零一二年一月一日尚未行使購股權的數目	截至二零一二年十二月三十一日止年度已行使購股權的數目	截至二零一二年十二月三十一日止年度已註銷購股權的數目	截至二零一二年十二月三十一日止年度已失效購股權的數目	
<b>董事</b>							
孫宏斌先生*	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
汪孟德先生	3,300,000	0.11%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
李紹忠先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
遲迅先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
商羽先生	3,300,000	0.11%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
荊宏先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	1,400,000	-	-	2,200,000
<b>高級管理層及僱員</b>	30,080,000	0.10%	30,080,000	2,880,125	-	-	29,399,875
	51,080,000	1.69%	51,080,000	4,280,125	-	-	46,799,875

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

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21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。

## 首次公開發售後購股權計劃

本公司全體股東於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的首次公開發售後購股權計劃，旨在激勵本公司及其附屬公司僱員致力為本公司全體股東利益提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「購股權」）的股份最高數目不得超過99,900,000股股份，佔於首次公開發售後計劃採納日期已發行股份總數3.33%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決定的提前終止，首次公開發售後購股權計劃由其採納日期開始起三年內期限內有效及生效；
- (d) 購股權將根據下列時間表授出：

授出期間		佔於批准首次公開發售後 購股權計劃當日已發行股份 總數（即3,000,000,000股股份， 「已發行股份總數」）的百分比
首個授出期間	（自首次公開發售後計劃採納日期 開始的年度）	1.33%；
第二個授出期間	（自首次公開發售後計劃採納日期 第一個週年日開始的年度）	已發行股份總數的1%加於首個授出 期間並無授出的購股權；
第三個授出期間	（自首次公開發售後計劃採納日期 第二個週年日開始的年度）	已發行股份總數的1%加於首個授出 期間及第二個授出期間並無授出 的購股權；

- (e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於購股權要約函件日期（「要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；

## 董事會報告

(f) 授予各承授人的購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期 歸屬的購股權的百分比
<b>(1) 於首個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
首個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
<b>(2) 於第二個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
<b>(3) 於第三個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

首次公開發售後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後購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其任何部份（以尚未行使者為限）。

於二零一一年九月三十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出39,900,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股1.44港元。首次公開發售後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 行使時佔已發行 股份的百分比
<b>董事</b>			
孫宏斌先生	主席、行政總裁兼執行董事	2,600,000	0.09%
汪孟德先生	執行總裁、執行董事兼授權代表	2,300,000	0.08%
李紹忠先生	副總裁兼執行董事	2,300,000	0.08%
遲迅先生	天津公司總經理兼執行董事	2,600,000	0.09%
商羽先生	重慶公司總經理兼執行董事	2,300,000	0.08%
荊宏先生	北京公司總經理兼執行董事	2,600,000	0.09%
<b>高級管理層</b>			
田強先生	上海融創綠城總經理	2,300,000	0.08%
馬志霞女士	副總裁	1,600,000	0.05%
陳恒六先生	杭州融創董事長	2,000,000	0.07%
閔鋒女士	蘇南公司董事長	800,000	0.03%
黃書平先生	副總裁、財務總監兼聯席公司秘書	2,100,000	0.07%
張強先生	副總裁、上海融創綠城執行總經理	220,000	0.007%
路鵬先生	天津保利融創公司總經理	1,800,000	0.06%
小計：13名承授人		25,520,000	0.85%
128名其他僱員		14,380,000	0.48%
<b>合計</b>		<b>39,900,000</b>	<b>1.32%</b>

於二零一二年五月二十一日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出29,100,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股2.22港元。

## 董事會報告

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，首次公開發售後購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年		於二零一二年		於二零一二年	
	九月三十日 授出購股權 的數目 (附註1)	於二零一二年 一月一日 尚未行使 購股權的數目	於二零一二年 五月二十一日 授出購股權 的數目 (附註2)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度已行使 購股權的數目	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度已註銷 購股權的數目	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度已失效 購股權的數目	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使 購股權的數目
<b>董事</b>							
孫宏斌先生*	2,600,000	2,600,000	400,000	-	-	-	3,000,000
汪孟德先生	2,300,000	2,300,000	1,300,000	-	-	-	3,600,000
李紹忠先生	2,300,000	2,300,000	1,200,000	-	-	-	3,500,000
遲迅先生	2,600,000	2,600,000	1,200,000	200,000	-	-	3,600,000
商羽先生	2,300,000	2,300,000	1,200,000	-	-	-	3,500,000
荊宏先生	2,600,000	2,600,000	1,200,000	450,000	-	-	3,350,000
<b>高級管理層及僱員</b>	25,200,000	25,200,000	22,600,000	10,146,150	-	-	37,653,850
<b>合計</b>	39,900,000	39,900,000	29,100,000	10,764,350	-	-	58,203,850

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

- 行使期由二零一一年九月三十日起至二零一四年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權將於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權將於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)另40%的購股權將於二零一三年四月二十九日歸屬。在聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一五年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權將於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權將於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)另40%的購股權將於二零一四年四月二十九日歸屬。在聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃行使合共8,674,150份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股3.48港元。

此外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃行使合共2,122,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股4.06港元。

除上表所列的董事外，首次公開發售後購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度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2.33港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價2.33港元，行使價2.33港元，波幅46.41%，股息率1.99%，預計購股權年期2.935年以及年度無風險利率0.295%。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31,266,000元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無採納任何購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無購股權授出、行使、註銷或失效。

### 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

於二零一二年十二月三十一日，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)	51.59%
	實益權益	融創國際投資 控股有限公司 (「融創國際」) <sup>(3)</sup>		100%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L)	0.02%

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) 融創國際為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。

## 董事會報告

### (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 <sup>(1)</sup>	6,600,000	0.22%
汪孟德先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,900,000	0.23%
李紹忠先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	7,100,000	0.24%
遲迅先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	7,200,000	0.24%
商羽先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,800,000	0.23%
荊宏先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	5,550,000	0.18%

附註：

(1) 相關股份的權益與根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲授的購股權有關。

除本報告所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫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，於二零一二年十二月三十一日，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)	51.59%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	180,336,637 (L)	5.98%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. <sup>(2)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.98%
Bain Capital Asia Fund, L.P. <sup>(3)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.98%
Bain Capital Partners Asia, L.P. <sup>(4)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.98%



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	180,336,637 (L)	5.98%
CDH Aurora Limited (「CDH」) <sup>(6)</sup>	實益權益	125,200,737 (L)	4.15%
CDH China Fund III, L.P. <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	125,200,737 (L)	4.15%
CDH III Holdings Company Limited <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	125,200,737 (L)	4.15%
China Diamond Holdings III, L.P. <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	125,200,737 (L)	4.15%
China Diamond Holdings Company Limited <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	125,200,737 (L)	4.15%

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根據證券及期貨條例均被視為擁有於CDH所持有股份的權益。

除本報告所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司股份。

## 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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有4,678名僱員。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣308.0百萬元。

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及二零一一年四月二十九日採納的首次公開發售後購股權計劃及二零一二年五月二十一日授出購股權亦為（其中包括）本公司僱員提供獎勵，使彼等致力為本公司工作，該等計劃詳情在本報告第45至53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。本集團於截至二零一二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、參與本公司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

二零一二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48。

### 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，二零一三年三月二十五日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

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60至144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二零一二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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



羅兵咸永道

### 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 貴集團於二零一二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，二零一三年三月二十五日

# 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	48,947	28,157
投資物業	8	570,500	551,500
無形資產	9	308,500	313,841
於共同控制實體投資	10	1,081,184	97
於聯營公司投資	11	3,123,480	979,753
物業開發項目預付款		85,000	–
遞延所得稅資產	12	885,135	424,924
可供出售金融資產	13	–	10,212
		<b>6,102,746</b>	<b>2,308,484</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	37,697,620	19,999,293
持作出售的竣工物業	15	8,703,708	5,651,306
貿易及其他應收款項	16	415,920	451,373
應收共同控制實體款項	44(c)	1,289,920	441,000
應收聯營公司款項	44(c)	1,772,488	–
預付款	17	2,689,111	893,995
受限制現金	18	3,868,713	1,103,719
現金及現金等價物	19	8,394,026	2,763,386
		<b>64,831,506</b>	<b>31,304,072</b>
<b>資產總額</b>		<b>70,934,252</b>	<b>33,612,556</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
普通股	20	260,341	259,112
儲備	22		
– 建議末期股息	47	260,730	235,617
– 其他		8,967,941	6,556,258
		<b>9,489,012</b>	<b>7,050,987</b>
非控股權益		<b>2,505,164</b>	<b>354,728</b>
<b>權益總額</b>		<b>11,994,176</b>	<b>7,405,715</b>

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	26	9,942,480	9,320,700
長期應付款項	23	166,745	–
遞延所得稅負債	12	4,536,843	2,258,287
		<b>14,646,068</b>	<b>11,578,987</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	7,115,809	3,810,458
客戶預付款項		15,145,978	5,839,974
應付共同控制實體款項	44(c)	428,925	–
應付聯營公司款項	44(c)	1,184,417	66,150
應付非控股權益款項	25	3,540,126	–
當期所得稅負債	27	5,096,206	2,657,372
借貸	26	11,782,547	2,253,900
		<b>44,294,008</b>	<b>14,627,854</b>
<b>負債總額</b>		<b>58,940,076</b>	<b>26,206,841</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>70,934,252</b>	<b>33,612,556</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>20,537,498</b>	<b>16,676,218</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>26,640,244</b>	<b>18,984,702</b>

第69至144頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第60至144頁的財務報表已於二零一三年三月二十五日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	45	5,146,561	3,440,401
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		156	64
其他應收款項	16	9,491	1,195
現金及現金等價物	19	815,872	17,897
		825,519	19,156
<b>資產總額</b>		<b>5,972,080</b>	<b>3,459,557</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
普通股	20	260,341	259,112
儲備	22		
— 建議末期股息	47	260,730	235,617
— 其他		2,896,713	2,941,982
<b>權益總額</b>		<b>3,417,784</b>	<b>3,436,711</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	26	2,459,390	—
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	24	83,421	11,170
應付附屬公司款項		11,485	11,676
		94,906	22,846
<b>負債總額</b>		<b>2,554,296</b>	<b>22,846</b>



	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
權益及負債總額		5,972,080	3,459,557
流動資產 / (負債) 淨值		730,613	(3,690)
資產總額減流動負債		5,877,174	3,436,711

第69至144頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第60至144頁的財務報表已於二零一三年三月二十五日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 綜合收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	28	20,842,592	10,604,047
銷售成本	29	(15,460,142)	(7,037,574)
<b>毛利</b>		<b>5,382,450</b>	<b>3,566,473</b>
業務合併所得收益	43	154,916	835,430
銷售及市場推廣成本	29	(529,959)	(314,090)
行政開支	29	(354,540)	(301,079)
其他收益／(虧損)淨額	30	20,467	(75,900)
其他收入	32	15,849	18,316
其他開支	33	(1,894)	(7,540)
<b>經營溢利</b>		<b>4,687,289</b>	<b>3,721,610</b>
財務收入	36	29,168	18,687
財務成本	36	(113,101)	(202,030)
財務成本淨額	36	(83,933)	(183,343)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	10	(30,438)	97
應佔聯營公司虧損	11	(8,347)	(10,072)
收購聯營公司收益	11(b)&(c)	119,957	—
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,684,528</b>	<b>3,528,292</b>
所得稅開支	37	(2,069,788)	(1,145,220)
<b>年內溢利</b>		<b>2,614,740</b>	<b>2,383,072</b>
<b>應佔：</b>			
— 本公司擁有人		2,607,300	2,356,168
— 非控股權益		7,440	26,904
		<b>2,614,740</b>	<b>2,383,072</b>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣列示)：</b>			
每股基本盈利	38	0.868	0.785
每股攤薄盈利	38	0.859	0.784
第69至144頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。			
<b>股息</b>	47		
— 建議末期股息		260,730	235,617
— 付款股息		236,438	—

# 綜合全面收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利		2,614,740	2,383,072
其他全面收入			
可供出售金融資產的價值變動	13	—	212
贖回可供出售金融資產	13	(212)	—
年內全面收入總額		2,614,528	2,383,284
應佔：			
— 本公司擁有人		2,607,088	2,356,380
— 非控股權益		7,440	26,904
年內全面收入總額		2,614,528	2,383,284

第69至144頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	普通股 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於二零一一年一月一日	259,112	4,404,849	4,663,961	–	4,663,961
<b>全面收入</b>					
年內溢利	–	2,356,168	2,356,168	26,904	2,383,072
<b>其他全面收入</b>					
可供出售金融資產的公允價值變動	–	212	212	–	212
	–	2,356,380	2,356,380	26,904	2,383,284
<b>於權益直接確認本公司擁有人所作 注資及所獲分派</b>					
與非控股權益的交易	–	(8,044)	(8,044)	208,044	200,000
收購附屬公司	–	–	–	119,780	119,780
僱員購股權計劃：					
– 僱員服務價值	–	38,690	38,690	–	38,690
	–	30,646	30,646	327,824	358,470
於二零一一年十二月三十一日	259,112	6,791,875	7,050,987	354,728	7,405,715

	本公司擁有人應佔				
	普通股	儲備	總額	非控股權益	權益總額
	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>全面收入</b>					
年內溢利	-	2,607,300	2,607,300	7,440	2,614,740
<b>其他全面收入</b>					
— 贖回可供出售金融資產	-	(212)	(212)	-	(212)
	-	2,607,088	2,607,088	7,440	2,614,528
<b>於權益直接確認本公司擁有人所作注資及所獲分派</b>					
與非控股權益的交易(附註42)	-	(22,335)	(22,335)	373,800	351,465
收購附屬公司的額外權益(附註42)	-	34,237	34,237	-	34,237
收購附屬公司	-	-	-	1,769,196	1,769,196
<b>僱員購股權計劃</b>					
— 僱員服務價值	-	31,266	31,266	-	31,266
— 已發行股份所得款項	1,229	22,978	24,207	-	24,207
二零一一年股息	-	(236,438)	(236,438)	-	(236,438)
	1,229	(170,292)	(169,063)	2,142,996	1,973,933
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>	<b>260,341</b>	<b>9,228,671</b>	<b>9,489,012</b>	<b>2,505,164</b>	<b>11,994,176</b>

第69至144頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動所得／(所用) 現金	39	11,197,190	(1,429,217)
已付中國所得稅		(1,687,978)	(1,245,726)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>9,509,212</b>	<b>(2,674,943)</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
已付業務合併現金淨額	43	(2,473,246)	(378,139)
於共同控制實體投資	10	(897,700)	–
於新關連方投資的預付款項		(5,000)	–
於聯營公司投資	11	(1,794,273)	(798,911)
關連方資金回收		–	161,540
購置物業、廠房及設備	7	(22,077)	(13,134)
收購股權的預付款項		(80,000)	–
購買可供出售金融資產	13	(5,000)	(10,000)
購買無形資產		–	(870)
出售物業、廠房及設備所得款項	39	2,535	1,435
有關新收購的土地使用權付款		–	(441,000)
贖回可供出售金融資產所得款項		15,156	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(5,259,605)</b>	<b>(1,479,079)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
借貸所得款項		13,936,443	6,198,000
債券發售所得款項淨額		2,459,390	–
發行普通股所得款項		23,512	–
自非控股權益所得的股權投資		1,341,309	200,000
償還借貸		(12,639,055)	(3,019,843)
利息及其他融資成本付款		(1,817,289)	(202,030)
銀行借貸擔保按金	18	(1,685,857)	(216,671)
已派付股息		(236,438)	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,382,015</b>	<b>2,959,456</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>			
年初現金及現金等價物		5,631,622	(1,194,566)
匯率變動的影響		2,763,386	3,957,952
		(982)	–
<b>年末現金及現金等價物</b>	19	<b>8,394,026</b>	<b>2,763,386</b>

第69至144頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二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，註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd floor, 64 Earth Close, P. O. box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

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為單位呈列。該等財務報表已於二零一三年三月二十五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，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產及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。

#### 2.1.1 持續經營

本集團通過利用其預售所得款項、銀行融資及來自第三方的其他借貸滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團物業產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時採納持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料，請參見附註26。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 2.1.2 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

香港會計準則第12號遞延稅項「所得稅」的修訂。香港會計準則第12號「所得稅」目前規定實體必須計量與資產相關的遞延稅項，視乎實體是否預期可透過使用或出售收回該資產的賬面值。當使用香港會計準則第40號「投資物業」的公允價值模型計量資產時，可能難以及未能客觀評估將透過使用或銷售而收回的賬面值。因此，此修訂引入對來自以公允價值計量的投資物業計量遞延稅項資產或負債的現行原則作出例外要求。此修訂的結果是香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第21號「所得稅— 已重估非折舊資產的收回」將不會再應用於以公允價值計值的投資物業。該等修訂亦將先前載於香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第21號（已撤回）的其他指引載入香港會計準則第12號。

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一二年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則以及準則及註釋的修訂。預期該等準則及修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港會計準則第1號的修訂本，「財務報表呈報」有關其他全面收入。該等修訂導致的主要變動，是要求實體根據在「其他全面收入」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目（重新分類調整）。該等修訂並無註明其他全面收入項內呈報的項目。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」，旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和降低其複雜性，為公允價值提供一個清晰定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。香港財務報告準則及美國公認會計原則的該等規定大致看齊，並無擴大公允價值會計的使用，但就當該準則已由香港財務報告準則或美國公認會計原則其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。

香港會計準則第19號「僱員福利」，已於二零一一年六月修訂。對本集團的影響如下：即時將所有過往服務成本確認入賬；及將計劃資產的利息成本和預期回報以淨利息金額（按照貼現率將淨設定福利負債（資產）計算）取代。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 2.1.2 會計政策及披露變動 (續)

##### (b) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月和二零一一年十月頒佈。該準則為取代香港財務報告準則第39號中與金融工具的分類和計量相關部份。香港財務報告準則第9號規定金融資產必須分類為兩個計量類別：按公允價值計量類別和按攤銷成本計量類別，於首次確認時釐定其分類。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式，以及該工具的合同現金流量特徵而定。就金融負債而言，該準則保留香港會計準則第39號的大部份規定。主要變動為，倘選擇以公允價值列賬金融負債，則因實體本身信貸風險而產生的公允價值變動部份於其他全面收入而非收益表入賬，除非會導致會計錯配。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體是否應計入母公司的綜合財務報表的因素。該準則於此難以評估的情況下提供協助釐定控制權的額外指引。

香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」包括就於合營安排、聯營、特別目的工具以及其他資產負債表外工具等其他實體的所有形式權益的披露規定。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 2.1.2 會計政策及披露變動 (續)

##### (b) 並未採納的新訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第11號「合營安排」對合營安排有更實質的反映，集中針對安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其於資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下資產淨值的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

香港會計準則第28號「聯營公司及合營公司」規定於香港財務報告準則第11號發佈後，合營公司及聯營公司以權益法入賬。香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）須同時應用。

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」有關抵銷金融資產及金融負債。該等修訂要求新的披露規定，著重於在財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具（無論其是否被抵銷）的量化資訊。

香港會計準則第32號「金融工具：呈報」有關抵銷金融資產及金融負債。該等修訂為國際會計準則／香港會計準則第32號「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清了於資產負債表抵銷金融資產及金融負債的規定。

根據本集團的評估，採納此等新準則、修訂本及詮釋對本集團的財務報表並無重大影響。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併

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。當本集團持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。

實際控制權可在持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策之情況下產生。

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。

公司間交易及因集團公司間交易而產生的收支結餘會予以對銷。確認為資產的公司間交易產生的損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納的有關政策貫徹一致。

#### (a) 業務合併

本集團乃採用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、被收購人的前擁有人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。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可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.2 附屬公司 (續)

#### 2.2.1 合併 (續)

##### (a) 業務合併 (續)

本集團將轉讓的任何或然代價將在購買當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，於損益確認或確認為其他全面收入的一項變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公允價值之總額超出收購所得可識別資產淨值及所承擔負債之公允價值之數額計量。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公允價值，則有關差額於損益確認。

##### (b) 於附屬公司擁有權的變動 (不會導致控制權變動)

集團將其與非控股權益進行且不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 — 即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值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。

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。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基準列賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間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的投資進行減值測試。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.3 共同控制實體

共同控制實體指涉及成立法團、合夥經營或其他實體的合營企業，當中本集團與其他合營方均擁有權益，及根據合約協議確立對該實體經濟活動的共同控制，以及參與各方概無對經濟活動擁有單方面的控制權。於共同控制實體的投資乃採用權益會計法入賬。綜合收益表包括本集團年內應佔共同控制實體的業績，及綜合資產負債表則包括本集團應佔共同控制實體的資產淨值。

### 2.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。根據權益法，投資初步按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在投資日期後佔被投資方的損益比例。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。

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份重新劃分為溢利或虧損。

本集團所佔的收購後盈虧乃於收益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合全面收益變動則於其他綜合全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾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法律或推定負債或支付款項。

本集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於收益表「應佔聯營公司溢利／（虧損）」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損，僅以相關投資者佔聯營公司權益為限在集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團所採用的政策一致。

於聯營公司的投資所產生的攤薄收益及虧損於收益表內確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.5 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。

### 2.6 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。由於本集團的大部份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。

#### (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，惟於股本內遞延作為符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖則除外。

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「財務收入或成本」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份。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。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.6 外幣換算 (續)

#### (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) 每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率呈列；
- (ii) 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確認於其他全面收益。

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。產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

### 2.7 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。已取代部份的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

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。

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 (虧損) / 收益淨額」於收益表中確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.8 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其他（虧損）／收益的估值損益部份於收益表中確認。

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營企業時產生，即轉讓代價超出融創中國控股有限公司所佔被收購人可識別淨資產公平淨值、負債及或然負債以及被收購人非控股權益的公允價值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### (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。

#### (c) 電腦軟件

購買電腦軟件的成本乃確認為無形資產，並按彼等的估計可使用年期及5年的較短者攤銷。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.10 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，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

### 2.11 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須予攤銷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。就評估減值的目的是而言，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。

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：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) 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貿易及其他應收款項、預付款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

#### (b) 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12個月內出售該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.12 金融資產 (續)

#### 2.12.2 確認及計量

定期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。按公允價值透過損益列賬的金融資產初步乃按公允價值確認，而交易成本於收益表支銷。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份風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產及按公允價值透過損益列賬的金融資產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。

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「其他(虧損)/收益淨額」。

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份。可供出售股本工具的股息在本集團確認收款權利時於收益表內確認為其他收入的一部份。

#### 2.12.3 抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表中報告其淨額。

### 2.13 金融資產的減值

#### (a) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。只有於首次確認一項資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)的客觀證據，而該宗(或該等)虧損事件對金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產則為出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.13 金融資產的減值 (續)

#### (a) 按攤銷成本列賬的資產 (續)

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合收益表中確認。倘貸款或持至到期投資為浮動利率，計量任何減值虧損之貼現率為按合約釐定之當前實際利率。作為可行權宜之計，集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

倘在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少客觀上與確認減值後發生的事件有關連（例如債務人信貸評級改善），則之前確認的減值虧損的撥回會於綜合收益表中確認。

#### (b) 分類為可供出售資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，本集團使用上文(a)所述的標準。就分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本，亦為淨資產已經減值的憑證。倘可供出售財務資產存在任何有關減值憑證，其累計虧損（按收購成本與當前公允價值兩者之差額，減該財務資產以往於損益賬內確認的任何減值虧損計量）於權益中剔除並於損益內確認。於綜合收益表中之權益工具確認的減值虧損不可在獨立的綜合收益表轉回。倘於其後的期間，分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而且增加能夠客觀地與減值虧損在收益表確認後發生的事件相關，則將減值虧損在獨立的綜合收益表轉回。

### 2.14 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.15 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。

### 2.16 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物業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。

### 2.17 受限制現金

根據中國若干城市的政府法例規定，受限制現金包括本集團的銀行貸款的擔保押金及若干預售物業所得現金款項。關於銀行貸款擔保押金，限制於本集團償還銀行貸款時解除。關於預售物業所得受限制現金款項，限制於物業開發過程中逐漸解除。

### 2.18 現金及現金等價物

在綜合現金流量報表內，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。在綜合及股權資產負債表內，銀行透支乃於流動負債的借貸中呈列。

### 2.19 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 主要會計政策概要 (續)

### 2.20 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。

### 2.21 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期間在收益表內確認。

在貸款很有可能部份或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下,該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部份或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告末後至少12個月,否則借貸將被劃分為流動負債。

### 2.22 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本,加入該等資產的成本內,直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸,因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入,應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.23 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。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的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。

#### (b) 遞延所得稅

內在差異

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綜合財務報表的賬面值的暫時差額予以確認。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認，若遞延所得稅因於一項交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，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（及稅法）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。

外在差異

遞延所得稅乃就於附屬公司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遞延所得稅負債撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會撥回則除外。

#### (c) 抵銷

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 主要會計政策概要 (續)

### 2.24 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。

### 2.25 以股份為基礎的付款

#### (a) 按股本結算、以股份為基礎的付款交易

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。

非市場表現及服務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。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期前提供服務，因此，乃就服務開始期間至授出日期期間確認開支目的估算授出日期公允價值。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.25 以股份為基礎的付款 (續)

#### (a) 按股本結算、以股份為基礎的付款交易 (續)

於各報告期末，本集團會根據非市場表現及服務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。

#### (b) 集團實體間的以股份為基礎的付款交易

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，並相應計入母公司實體賬目之權益。

#### (c) 股份購股權收益的社會保障供款

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份，而其費用被視為以現金結算的交易。

### 2.26 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就重組費用和法律索償作出撥備。重組撥備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。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。



## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.27 收入確認

收入按已收或應收之代價之公允值計量，及指所供應之貨品之應收金額，在扣除折扣、退貨及增值稅後入賬。當收入之金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入公司；及當本集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，本集團將確認收入。本集團經考慮客戶類別、交易類別及各項安排之細節後，按照過往業績進行估計。

#### (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。

#### (b) 租金收入

投資物業的租金收入按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。

### 2.28 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當貸款或應收款項出現減值，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。減值貸款及應收款項的利息收入利用原本實際利率確認。

### 2.29 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)

### 2.30 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。

### 2.31 租賃

當擁有權的大部份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。

本集團租賃若干物業、廠房及設備。本集團已取得物業、廠房及設備所有權絕大部份風險及回報的租賃乃歸類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按所租賃物業、廠房及設備的公允價值與最低租賃付款的現值兩者中較低者予以資本化。

每項租金劃分為負債及財務支出。相應租賃責任在扣除財務支出後計入其他長期應付款項。財務成本的利息部份於租賃期內在收益表中支銷，以計算出每期剩餘負債的固定周期利率。根據融資租賃而獲得的物業、廠房及設備按資產的可使用年期或租賃期兩者之較短者進行折舊。

### 2.32 股息分派

向本公司的股東作出的股息分派，在本公司股東或董事（倘適用）批准股息的期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

### 2.33 特殊項目

特殊項目已按必要於財務資料另行披露及說明，以進一步理解本集團的財務表現。彼等為收入或開支的重大項目，由於其性質或金額的重大性，已單獨列示。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.34 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。

風險管理由中央司庫部（集團司庫）按照董事會批准的政策執行。集團司庫透過與集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會已就整體風險管理訂定明文原則，亦就若干特定範疇訂出明文政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具及盈餘流動資金投資。

#### (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。於二零一二年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元計值的全球債券發售所得款項。鑒於人民幣在最近年度的升值趨勢，本集團已將大部份美元資金兌換為人民幣，以最大化減少匯兌損失風險。因此，截至二零一二年十二月三十一日，大多數該等運營實體的資產及負債均以人民幣計值。但截至二零一二年十二月三十一日，等值金額人民幣800,000,000元以美元計值。本集團正及時監測及或會採取必要行動以管理外匯風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘美元貶值／升值1%，則年內的稅後溢利將減少／增加人民幣6,000,000元（二零一一年：人民幣100,000元），主要由兌換美元優先票據（附註26）而產生匯兌收益／虧損所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 價格風險

本集團因持有投資而須承擔股本證券價格風險，有關投資於綜合資產負債表分類為可供出售。本集團並無承受商品價格風險。

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。

##### (iii) 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，部份由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於二零一二年及二零一一年，本集團借貸以人民幣及美元計值（截至二零一一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。

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1年	1至5年	小計	不足1年	1至5年	小計	
借貸							
於二零一二年 十二月三十一日	8,149	3,509	11,658	3,634	6,433	10,067	21,725
於二零一一年 十二月三十一日	1,067	6,083	7,150	1,187	3,238	4,425	11,575

### 3 財務風險管理（續）

#### 3.1 財務風險因素（續）

##### (a) 市場風險（續）

##### (iii) 現金流量及公允價值利率風險（續）

於二零一二年十二月三十一日，倘借貸的利率較長期持有的全部其他浮息借貸利率高／低100個基點，則年內的稅後溢利及資本化利息將分別減少／增加人民幣5,700,000元及人民幣68,700,000元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣7,600,000元及人民幣43,100,000元）。

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。

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。

##### (b) 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、應收票據，以及租賃本集團投資物業的商業客戶的信貸風險。住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付。

就銀行而言，本集團主要在中國的國有銀行開設銀行賬戶。

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本集團的實體已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。有關該等擔保的詳細披露載於附註41(a)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動資金風險

管理層致力於維持充足的現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至二零一三年十二月三十一日止年度的預測現金流。截至二零一三年十二月三十一日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)二零一三年的預售所得款預期較二零一二年相比有大幅增長；(2)建築付款與收到相關預售所得款項匹配；(3)可得項目貸款融資預計將不低於二零一二年者及(4)預計於二零一三年概無任何違反債務契約情形。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售，以及發行優先票據。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

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轉移現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的非衍生財務負債及已結算衍生金融負債淨額分為有關到期日組別。倘合約到期日對理解現金流量的時間為必不可少，則將衍生金融負債納入分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

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>				
於二零一二年十二月三十一日				
借貸(本金加利息)	13,686	4,598	7,709	25,993
貿易及其他應付款項*(附註24)	6,554	—	—	6,554
應付非控股權益款項(附註25)	3,540	—	—	3,540
財務擔保(附註41(a))	5,124	—	—	5,124
於二零一一年十二月三十一日				
借貸(本金加利息)	3,269	6,507	3,574	13,350
貿易及其他應付款項(附註24)	3,504	—	—	3,504
財務擔保(附註41(a))	1,976	—	—	1,976

附註\*：

此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

### 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50%或以下。本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額（附註26）	21,725,027	11,574,600
受限制現金（附註18）	(3,868,713)	(1,103,719)
現金及現金等價物（附註19）	(8,394,026)	(2,763,386)
債務淨額	9,462,288	7,707,495
權益總額	11,994,176	7,405,715
資本總額	21,456,464	15,113,210
資產負債比率	44%	51%

於二零一二年十二月三十一日，資產負債比率下降乃主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度的物業項目預售增加而導致的現金及現金等價物與受限制現金大幅增加所致。

## 4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃根據結算日的市場報價計算。如能隨時及定期獲得從交易所、交易員、經紀、業界團體、定價服務或監管機構的報價，並且該報價代表按公平原則實際及定期發生的市場交易，則被視為活躍市場。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。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的特定估計。

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

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素不斷評估，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。

### 5.1 重要會計估計及假設

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。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

#### (a) 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。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成本發生時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

#### (b) 所得稅

本集團需於中國繳納企業所得稅。在釐定所得稅的全球撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。本集團須估計未來會否繳納額外稅項，以確認預期稅務審核事宜的責任。倘該等事宜的最終稅務結果與起初記錄入賬的金額不同，該等差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債撥備。



## 5 重要會計估計及判斷（續）

### 5.1 重要會計估計及假設（續）

#### (b) 所得稅（續）

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。

誠如附註12所披露，本集團的遞延稅項資產來自(1)遞延可扣減開支，即於結算日尚未收到足夠稅務文件而產生的開支；(2)實體的稅項虧損；及(3)計入損益的銷售成本中累計的未付土地增值稅，此乃由會計溢利及稅項計算之間的時間差所致。

根據開發成本預算及銷售定價計劃，董事認為，本集團的物業項目將最終獲利而有關尚未支付土地增值稅的遞延稅項資產為暫時差額。因此，管理層認為遞延稅項資產的可收回性的風險僅可能由於無法執行現分類為暫時性差額開支的可扣減性而導致開支被重新分類為永久性差額而導致產生。

#### (c) 中國土地增值稅

本集團需在眾多司法權區繳納土地增值稅（「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 重要會計估計及判斷（續）

### 5.1 重要會計估計及假設（續）

#### (d) 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：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 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。

#### (e) 發展中物業及持作出售的竣工物業的撥備

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，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。倘估計日後售價降低5%，本集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業確認額外減值及截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣73,400,000元。

#### (f) 估計商譽減值

本集團每年根據列載於附註2.9(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。

倘用於估算商譽減值的價格增長率較管理層的估算低100個基點，本集團將不會就商譽確認額外減值。

## 6 分部資料

執行董事審閱本集團內部報告評估業績及分配資源。執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事分別評估物業發展業務及物業管理服務業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

分部資產主要包括所有資產，惟不包括遞延所得稅資產，而分部負債主要包括所有負債，惟不包括遞延所得稅負債及當期所得稅負債。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利／(虧損)分析如下：

	截至二零一二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	20,671,215	171,377	20,842,592
銷售成本	(15,249,421)	(210,721)	(15,460,142)
毛利	5,421,794	(39,344)	5,382,450
業務合併所得收益	154,916	—	154,916
銷售及市場推廣成本	(529,072)	(887)	(529,959)
行政開支	(329,323)	(25,217)	(354,540)
其他收益淨額	20,467	—	20,467
其他收入	14,381	1,468	15,849
其他開支	(1,213)	(681)	(1,894)
財務收入	29,168	—	29,168
財務成本	(113,101)	—	(113,101)
應佔共同控制實體虧損	(30,438)	—	(30,438)
應佔聯營公司虧損	(8,347)	—	(8,347)
收購聯營公司所得收益	119,957	—	119,957
除所得稅前溢利／(虧損)	4,749,189	(64,661)	4,684,528

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6 分部資料 (續)

	截至二零一一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	10,451,056	152,991	10,604,047
銷售成本	(6,897,556)	(140,018)	(7,037,574)
毛利	3,553,500	12,973	3,566,473
業務合併所得收益	835,430	–	835,430
銷售及市場推廣成本	(314,090)	–	(314,090)
行政開支	(277,782)	(23,297)	(301,079)
其他虧損淨額	(75,900)	–	(75,900)
其他收入	15,427	2,889	18,316
其他開支	(7,279)	(261)	(7,540)
財務收入	18,687	–	18,687
財務成本	(202,030)	–	(202,030)
應佔共同控制實體溢利	97	–	97
應佔聯營公司虧損	(10,072)	–	(10,072)
除所得稅前溢利／(虧損)	3,535,988	(7,696)	3,528,292

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分部資產總額	70,049,117	33,187,632
遞延所得稅資產	885,135	424,924
於資產負債表列賬的資產總額	70,934,252	33,612,556
分部負債總額	49,307,027	21,291,182
遞延所得稅負債	4,536,843	2,258,287
當期所得稅負債	5,096,206	2,657,372
於資產負債表列賬的負債總額	58,940,076	26,206,841

## 7 物業、廠房及設備 – 本集團

	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
<b>截至二零一一年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
於二零一一年一月一日	12,718	4,254	960	17,932
添置	4,315	4,479	4,340	13,134
收購附屬公司	3,066	2,482	–	5,548
出售	(591)	(370)	–	(961)
折舊費用	(3,823)	(2,503)	(1,170)	(7,496)
於二零一一年十二月三十一日	15,685	8,342	4,130	28,157
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
成本	26,675	16,151	6,776	49,602
累計折舊	(10,990)	(7,809)	(2,646)	(21,445)
賬面淨值	15,685	8,342	4,130	28,157
<b>截至二零一二年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
於二零一二年一月一日	15,685	8,342	4,130	28,157
添置	13,182	4,604	4,291	22,077
收購附屬公司	5,263	3,308	72	8,643
出售	(630)	(579)	(15)	(1,224)
折舊費用	(6,162)	(1,443)	(1,101)	(8,706)
於二零一二年十二月三十一日	27,338	14,232	7,377	48,947
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>				
成本	44,490	23,484	11,124	79,098
累計折舊	(17,152)	(9,252)	(3,747)	(30,151)
賬面淨值	27,338	14,232	7,377	48,947

截至二零一二年及二零一一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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8 投資物業 — 本集團

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>按公允價值計量</b>		
年初	551,500	583,500
自持作出售的竣工物業轉撥	—	43,900
估值所得收益／(虧損)(附註30)	19,000	(75,900)
年末	570,500	551,500

### (a) 已於損益確認的投資物業款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租金收入(附註28)	16,857	17,851
經營開支	(2,877)	(3,139)
	13,980	14,712

### (b) 估值基準

本集團每年就其投資物業取得戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)的獨立估值。於各申報期間結束時，董事考慮最近期的獨立估值以更新彼等對各物業公允價值的評估。董事按合理的公允價值估計範圍釐定物業價值。

公允價值的最佳憑證為相類似的投資物業在活躍市場的當時價格。如未能取得有關資料，董事則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的當時價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；及
- (iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入。

## 8 投資物業 — 本集團（續）

### (b) 估值基準（續）

於各報告期末，董事就本集團物業組合釐定公允價值時所使用的關鍵假設範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
折扣率	4%~8.5%	4%~8.5%

下表顯示倘董事的估計增加或減少10%，投資物業的公允價值對折扣率關鍵假設的敏感度。

	截至二零一二年十二月三十一日止年度	
	有利變動10% 人民幣千元	不利變動10% 人民幣千元
公允價值	46,000	(46,000)

所有上述關鍵假設乃摘錄自該投資組合中的上述獨立資產評估報告。

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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	570,500	551,500

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8 投資物業 – 本集團 (續)

### (c) 租賃安排

部份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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	22,166	18,603
1年以上5年以下	72,121	68,688
5年以上	129,694	145,474
	223,981	232,765

於二零一二年十二月三十一日，結餘總額為人民幣207,000,000元的若干投資物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一一年十二月三十一日：人民幣207,000,000元）。有關已抵押作本集團借貸的抵押品的投資物業的資料於附註26披露。

## 9 無形資產 – 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
商譽（附註(a)）	301,805	300,958
商標（附註(b)）	5,950	11,900
計算機軟件	745	983
	308,500	313,841



## 9 無形資產 — 本集團（續）

### (a) 商譽

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	300,958	291,023
收購附屬公司	847	9,935
年末	301,805	300,958

管理層按個別項目基準檢討業務表現及監管商譽。以下為按個別結餘超過人民幣50,000,000元的物業項目劃分的商譽概要：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
無錫融創城市建設有限公司（「無錫融創城市」）	124,245	124,245
無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）	85,708	85,708
重慶融創基業房地產開發有限公司（「重慶基業」）	48,308	48,308
其他（個別結餘少於人民幣50,000,000元）	43,544	42,697
	301,805	300,958

於二零一二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（於二零一一年十二月三十一日：15%）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 9 無形資產 – 本集團 (續)

### (b) 商標及計算機軟件

	商標 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>			
成本			
於二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	58,136	1,181	59,317
攤銷			
於二零一二年一月一日	(46,236)	(198)	(46,434)
年內支出	(5,950)	(238)	(6,188)
於二零一二年十二月三十一日	(52,186)	(436)	(52,622)
賬面淨值			
於二零一二年十二月三十一日	5,950	745	6,695
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>			
成本			
於二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	58,136	1,181	59,317
攤銷			
於二零一一年一月一日	(40,286)	–	(40,286)
年內支出	(5,950)	(198)	(6,148)
於二零一一年十二月三十一日	(46,236)	(198)	(46,434)
賬面淨值			
於二零一一年十二月三十一日	11,900	983	12,883

商標即重慶基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」的法定權利的成本。根據協議，重慶基業可使用該商標，直至有關項目發展完成，預期於二零一三年竣工。

## 10 於共同控制實體投資 – 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於共同控制實體權益投資	1,081,184	97

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	97	178,540
年內增加(附註(a))	1,111,822	–
轉變為附屬公司的共同控制實體	(297)	(178,540)
應佔共同控制實體(虧損)/溢利	(30,438)	97
年末	1,081,184	97

本集團的所有共同控制實體均於中國註冊成立及均為非上市公司。

- (a) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與第三方成立下列共同控制實體。新增共同控制實體的概要如下：

	本集團應佔股權 (%)	投資金額 人民幣千元
透過業務合併收購(附註43(a))：		
– 常州綠城置業有限公司 (「常州綠城」)(附註i)	18.5%	214,122
新註冊成立：		
– 上海保利泓融房地產有限公司 (「保利泓融」)(附註i)	24.5%	798,700
– 天津北塘融創投資有限公司 (「北塘融創」)(附註ii)	50%	50,000
– 北京方興融創房地產開發有限公司 (「方興融創」)(附註ii)	49%	49,000
		897,700
合計		1,111,822

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 10 於共同控制實體投資 — 本集團 (續)

(a) (續)

(i) 該兩家共同控制實體乃由本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城房地產開發有限公司(「融創綠城」)直接投資。融創綠城乃由本集團於業務合併交易中註冊成立。(附註43)

(ii) 該兩家共同控制實體乃由本公司的全資附屬公司直接投資。

(b) 於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團於共同控制實體的權益概要如下：

	本集團 應佔股權 %	本集團 控制的 直接股權 %	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	計入綜合 收益表的 溢利/(虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 溢利/(虧損) 人民幣千元
<b>二零一二年十二月三十一日</b>							
保利泓融	24.5%	49%	735,749	336,473	-	(148)	(74)
常州綠城	18.5%	37%	447,440	344,695	-	(8,632)	(4,316)
方興融創	49%	49%	2,068,419	2,039,088	-	(19,671)	(19,671)
北塘融創	50%	50%	312,918	265,106	-	(2,187)	(2,187)
重慶亞太商谷物業管理有限公司 (「重慶亞太商谷物業管理」)*	-	-	-	-	-	200	200
			3,564,526	2,985,362	-	(30,438)	(26,048)
<b>二零一一年十二月三十一日</b>							
重慶亞太商谷物業管理*	40.0%	40.0%	1,100	1,438	3,105	97	97

\* 於二零一二年九月三十日，重慶亞太商谷物業管理成為全資附屬公司。

## 11 於聯營公司投資 — 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司投資	3,123,480	979,753

## 11 於聯營公司投資 – 本集團 (續)

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	979,753	459,315
於新聯營公司的投資	2,152,074	980,000
應佔聯營公司虧損	(8,347)	(10,072)
收回聯營公司的貸款	—	(161,540)
來自聯營公司的股息	—	(181,090)
轉撥至附屬公司	—	(106,860)
年末	3,123,480	979,753

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團投資於下列新聯營公司：

	附註	本集團應佔股權 (%)	投資金額 人民幣千元
透過業務合併收購的聯營公司 (附註43 (a))：			
— 無錫太湖綠城置業有限公司 (「無錫太湖」)	(a)	19.5%	108,983
其他已收購聯營公司：			
— 上海綠城森林高爾夫別墅 開發有限公司 (「上海森林高爾夫」)	(b)	50%	650,851
— 天津泰達城市開發有限公司 (「泰達城市」)	(c)	23.5%	353,240
			1,004,091
已註冊成立聯營公司：			
— 北京保利融創房地產開發 有限公司 (「北京保利融創」)	(d)	49.5%	990,000
— 上海葛洲壩綠融置業有限公司 (「葛洲壩」)	(e)	24.5%	49,000
			1,039,000
合計			2,152,074

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 11 於聯營公司投資 – 本集團 (續)

附註：

- (a) 誠如附註43所披露，作為與綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)進行的業務合併交易的一部份，本集團收購無錫太湖。無錫太湖乃由本公司擁有50%權益的附屬公司融創綠城直接投資。
- (b) 誠如附註43所披露，作為與綠城房地產進行的業務合併交易的一部份，本集團收購上海森林高爾夫的50%權益。收購為本集團貢獻收益人民幣115,600,000元。
- (c) 於二零一二年十二月二十一日，本公司宣佈，本公司一家全資附屬公司與第三方(「賣方」)訂立一份股權轉讓協議，以代價人民幣348,800,000元收購賣方於泰達城市23.5%的股權，並將於二零一三年一月七日與賣方訂立另一份協議，以代價人民幣348,900,000元進一步收購泰達城市23.5%的股權，並以同等金額的代價收購賣方應收泰達城市的款項人民幣124,300,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已完成首次收購23.5%股權，代價為人民幣348,800,000元。本集團於二零一二年十二月三十一日支付人民幣220,000,000元，餘下結餘款項人民幣128,800,000元隨後於二零一三年一月支付。本集團將此項於聯營公司的投資按於二零一二年十二月三十一日的公允價值人民幣353,200,000元入賬，因此，收益人民幣4,400,000元已於本年度的綜合收益表內確認。

- (d) 北京保利融創由本集團及第三方於二零一二年九月成立。
- (e) 葛洲壩由本集團及第三方於二零一二年九月成立。

本集團於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度於聯營公司的權益概要如下：

	本集團 應佔股權 %	本集團控制 的直接股權 %	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	計入綜合 收益表的 溢利/(虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 溢利/(虧損) 人民幣千元
<b>二零一二年十二月三十一日</b>							
天津保利融創投資有限公司							
(「天津保利融創」)	49%	49%	1,779,073	808,311	-	(8,991)	(8,991)
上海森林高爾夫	50%	50%	1,808,622	1,154,493	242,379	3,278	3,278
無錫太湖	19.5%	39%	414,154	360,329	-	(1,332)	(666)
北京保利融創	49.5%	49.5%	1,528,548	539,672	-	(1,124)	(1,124)
泰達城市	23.5%	23.5%	1,412,939	1,050,821	-	-	-
葛洲壩	24.5%	49%	446,531	422,120	-	(178)	(89)
			7,389,867	4,335,746	242,379	(8,347)	(7,592)
<b>二零一一年十二月三十一日</b>							
天津保利融創	49%	49%	1,156,153	176,400	-	(247)	(247)

## 12 遞延所得稅 — 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
將予收回的遞延稅項資產：		
— 12個月內	257,958	106,773
— 超過12個月後	627,177	318,151
	885,135	424,924
將予償付的遞延稅項負債：		
— 12個月內	1,206,602	1,042,085
— 超過12個月後	3,330,241	1,216,202
	4,536,843	2,258,287

遞延所得稅資產及負債變動如下：

### (a) 遞延所得稅資產

	待取得足夠 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 (「土地 增值稅」) 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	發展中 物業的減值 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	25,250	177,254	17,831	8,000	228,335
計入／(扣自) 收益表淨額	26,920	127,815	(13,667)	1,375	142,443
收購附屬公司	7,638	—	46,508	—	54,146
於二零一一年十二月三十一日	59,808	305,069	50,672	9,375	424,924
計入／(扣自) 收益表淨額	(5,038)	274,833	81,410	45,717	396,922
收購附屬公司	7,365	49,153	6,771	—	63,289
於二零一二年十二月三十一日	62,135	629,055	138,853	55,092	885,135

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 12 遞延所得稅 – 本集團 (續)

### (b) 遞延所得稅負債

	遞延企業所得稅				
	收購新 附屬公司 產生的 土地增值稅 人民幣千元	收購事項 公允價值 人民幣千元	投資 物業的 公允價值 人民幣千元	來自中國的 可分派溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	-	108,972	25,674	76,032	210,678
(計入)/扣自收益表	-	(209,133)	(18,975)	70,690	(157,418)
收購附屬公司	1,894,284	875,027	-	-	2,769,311
轉撥至土地增值稅應付款項	(564,284)	-	-	-	(564,284)
於二零一一年十二月三十一日	1,330,000	774,866	6,699	146,722	2,258,287
(計入)/扣自收益表	-	(302,175)	769	83,389	(218,017)
付款	-	-	-	(27,890)	(27,890)
收購附屬公司	2,623,181	535,811	-	-	3,158,992
轉撥至土地增值稅應付款項	(634,529)	-	-	-	(634,529)
於二零一二年十二月三十一日	3,318,652	1,008,502	7,468	202,221	4,536,843

## 13 可供出售金融資產 – 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
年初	10,212	-
認購	5,000	10,000
贖回	(15,212)	-
公允價值變動	-	212
年末	-	10,212

可供出售金融資產指在國內基金市場認購的若干非上市投資基金，按結算日的公允價值列賬。所有可供出售金融資產均按人民幣計值。



#### 14 發展中物業（「發展中物業」）－ 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權	25,314,913	13,939,223
建築成本	9,610,200	5,488,210
資本化財務成本	2,801,894	571,860
減：可變值虧損撥備	(29,387)	—
	37,697,620	19,999,293
包括： 將於12個月內竣工的發展中物業	17,030,430	8,618,079
將於12個月後竣工的發展中物業	20,667,190	11,381,214
	37,697,620	19,999,293

發展中物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，結餘合共為人民幣22,361,000,000元的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一一年十二月三十一日：人民幣10,809,000,000元）（附註26）。

#### 15 持作出售的竣工物業－ 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額	8,894,689	5,688,806
減：可變值虧損撥備	(190,981)	(37,500)
持作出售的竣工物業淨額	8,703,708	5,651,306

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，結餘合共為人民幣5,010,000,000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（於二零一一年十二月三十一日：人民幣3,642,000,000元）（附註26）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團正就價值人民幣242,000,000元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣188,000,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 16 貿易及其他應收款項 — 本集團與本公司

	本集團		本公司	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(c))	32,066	39,058	—	—
應收票據(附註(c))	105,293	49,991	—	—
其他應收款項				
— 擔保按金	184,318	238,863	—	—
— 向客戶的銀行貸款提供擔保 的按金	35,340	32,447	—	—
— 其他	58,903	91,014	9,491	1,195
	415,920	451,373	9,491	1,195

附註：

- (a) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項公允價值與其賬面值相若。
- (b) 本集團其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。
- (c) 本集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內		
— 貿易應收款項	32,066	39,058
— 應收票據	105,293	49,991

本集團通常不會向客戶授出信貸期。截至二零一二年十二月三十一日的貿易應收款項乃銀行資金轉撥產生的時點因素所導致。該款項已於二零一三年一月初收回。

應收票據乃若干客戶支付的銀行承兌票據，該等票據於截至二零一二年十二月三十一日止三個月內到期。

## 17 預付款 — 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項		
— 營業稅及附加	832,329	368,776
— 土地增值稅	456,059	141,729
— 當期所得稅	430,268	277,184
收購土地使用權的預付款項	943,966	100,000
物業開發成本預付款項	26,489	6,306
	2,689,111	893,995

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 18 受限制現金 — 本集團

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	1,857,555	171,698
預售物業所得受限制現金	1,981,027	862,435
其他	30,131	69,586
	3,868,713	1,103,719

## 19 現金及現金等價物 — 本集團與本公司

	本集團		本公司	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	7,581,815	2,745,499	3,661	10
— 以美元計值	800,402	3,300	800,402	3,300
— 以港元計值	11,809	14,587	11,809	14,587
	8,394,026	2,763,386	815,872	17,897

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 20 普通股 — 本集團與本公司

	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0.1港元的普通股			
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	10,000,000	1,000,000	
<b>已發行：</b>			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一一年十二月三十一日	3,000,000	300,000	259,112
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	15,076	1,508	1,229
於二零一二年十二月三十一日	3,015,076	301,508	260,341

## 21 以股份為基礎的付款 — 本集團與本公司

### (i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已有條件向121位承授人授出購股權以認購最多51,080,000股股份，按悉數攤薄基準計算，相當於已發行普通股總數約1.67%（假設購股權已根據計劃獲悉數行使）。該等購股權將按下列時間表歸屬：於首次公開發售前購股權計劃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，於首次公開發售前購股權計劃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。

## 21 以股份為基礎的付款 – 本集團與本公司 (續)

### (ii) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日(「首次公開發售後購股權計劃採納日期」)舉行的股東週年大會上批准及採納。可能授出的購股權(「購股權」)涉及的最高股份數目不應超過99,900,000股,即首次公開發售後購股權計劃採納日期的已發行股份總數3.33%。購股權將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬:於授出當日授出30%,於首次公開發售後購股權計劃採納日期第一個週年日授出30%及於第二個週年日授出40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(1)於授出日期香港聯交所每日報價表所報的收市價;(2)於緊接授出日期前五個營業日內香港聯交所每日報價表所報的平均收市價;及(3)本公司的股份面值。一經歸屬後,首次公開發售後購股權將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。於二零一二年五月二十一日,本公司已授出第二批購股權以認購最多29,100,000股本公司股份,其中5,300,000股股份授予執行董事。

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:

	二零一二年		二零一一年	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於年初	2.21	90,980	2.78	51,080
年內授出	2.33	29,100	1.48	39,900
年內行使	1.97	(15,076)	–	–
於年末	2.28	105,004	2.21	90,980

於二零一二年十二月三十一日,首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為26,368,000股及21,874,000股(二零一一年:首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為15,324,000股及11,970,000股)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 22 儲備 — 本集團與本公司

	附註	本集團			總額 人民幣千元
		股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
<b>截至二零一一年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
於二零一一年一月一日		1,783,783	165,226	2,455,840	4,404,849
年內溢利		—	—	2,356,168	2,356,168
收購非控股權益		—	(8,044)	—	(8,044)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		—	38,690	—	38,690
法定儲備		—	145,445	(145,445)	—
可供出售金融資產的公允價值變動		—	212	—	212
於二零一一年十二月三十一日		1,783,783	341,529	4,666,563	6,791,875
<b>截至二零一二年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
年內溢利		—	—	2,607,300	2,607,300
非控股權益交易	42	—	(22,335)	—	(22,335)
僱員購股權計劃：	20				
— 行使僱員購股權時已發行 股份所得款項		22,978	—	—	22,978
— 僱員服務價值		—	31,266	—	31,266
法定儲備		—	98,960	(98,960)	—
二零一一年股息	47	(79,463)	—	(156,975)	(236,438)
收購新項目	42	—	34,237	—	34,237
贖回可供出售金融資產		—	(212)	—	(212)
於二零一二年十二月三十一日		1,727,298	483,445	7,017,928	9,228,671

## 22 其他儲備 — 本集團與本公司 (續)

	本公司				
	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
於二零一一年一月一日		1,783,783	1,426,536	(47,822)	3,162,497
年內虧損		—	—	(23,588)	(23,588)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		—	38,690	—	38,690
於二零一一年十二月三十一日		1,783,783	1,465,226	(71,410)	3,177,599
截至二零一二年 十二月三十一日止年度					
年內溢利		—	—	162,038	162,038
僱員購股權計劃：	20				
— 行使僱員購股權時已發行 股份所得款項		22,978	—	—	22,978
— 僱員服務價值		—	31,266	—	31,266
二零一一年股息		(79,463)	—	(156,975)	(236,438)
於二零一二年十二月三十一日		1,727,298	1,496,492	(66,347)	3,157,443

附註：

### (a) 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，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 23 長期應付款項 – 本集團

長期應付款項為應付非控股權益款項的現值。詳情載於附註42(2)。

## 24 貿易及其他應付款項 – 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	5,193,012	3,132,703	–	–
應付票據	242,301	–	–	–
其他應付稅項	454,606	217,764	–	–
股權收購應付代價	387,778	152,415	–	–
應付利息	184,342	22,680	66,347	–
工資及應付福利	107,233	88,597	–	–
預付現金	130,350	38,191	–	–
客戶預付契稅	113,900	64,190	–	–
長期應付款項的即期部份 (附註42(2))	23,000	–	–	–
其他	279,287	93,918	17,074	11,170
	7,115,809	3,810,458	83,421	11,170

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	4,221,977	1,656,060
90-180天	111,435	636,329
180-365天	434,656	208,961
365天以上	424,944	631,353
	5,193,012	3,132,703

## 25 應付非控股權益款項

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付非控股權益款項	3,540,126	–

應付非控股權益款項主要由於本集團及非控股權益根據各自的股權份額透過股東貸款向有關物業開發附屬公司提供若干資金。於二零一二年十二月三十一日，應付非控股權益款項為免息、無抵押及無固定還款期。



## 26 借貸 – 本集團與本公司

	本集團		本公司	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>				
有抵押，借自：				
– 銀行	9,314,430	7,098,600	–	–
– 其他金融機構	4,996,710	3,650,000	–	–
– 第三方	500,000	530,000	–	–
優先票據（附註(a)）	2,459,390	–	2,459,390	–
	17,270,530	11,278,600	2,459,390	–
減：長期借貸的即期部份（附註*）	(7,328,050)	(1,957,900)	–	–
	9,942,480	9,320,700	2,459,390	–
<b>即期</b>				
有抵押，借自：				
– 銀行	255,000	–	–	–
– 其他金融機構	1,750,690	250,000	–	–
– 第三方	50,000	–	–	–
無抵押，借自：				
– 銀行	–	–	–	–
– 其他金融機構	318,807	46,000	–	–
– 第三方	2,080,000	–	–	–
長期借貸的即期部份（附註*）	7,328,050	1,957,900	–	–
	11,782,547	2,253,900	–	–
<b>借貸總額</b>	<b>21,725,027</b>	<b>11,574,600</b>	<b>2,459,390</b>	<b>–</b>

附註\*：於二零一二年十二月三十一日，物業發展項目借貸中有人民幣1,657,000,000元將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到50%至80%時到期悉數償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣1,400,000,000元的借貸（二零一一年：零）於截至二零一三年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 26 借貸 — 本集團與本公司 (續)

### (a) 優先票據

於二零一二年十月，本公司發行本金額為400,000,000美元的優先票據（「優先票據」），其於新加坡證券交易所有限公司上市。優先票據為無抵押，每年息票率為12.5%，須每半年派息一次，並將於二零一七年十月十六日到期。優先票據的公允價值與二零一二年十二月三十一日的結餘相若。

根據優先票據的條款，於二零一五年十月十六日或之後，倘自下文所示各年度十月十六日起計十二個月期間贖回，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期（不包括該日）的累積未付利息（如有），贖回全部或部份票據。

年度	贖回價
二零一五年十月十六日之前	112.5%
二零一五年十月十六日至二零一六年十月十五日	106.25%
二零一六年十月十六日及之後	103.125%

提早贖回選擇權被視為與主合同並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為本集團並無計劃提早贖回，且上述提早贖回選擇權於二零一二年十二月三十一日初步確認時屬不重大。

### (b) 長期借貸

本集團於二零一二年十二月三十一日應償還的借貸如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	7,328,050	1,957,900
1至2年	3,496,929	6,069,700
2至5年	6,445,551	3,251,000
	17,270,530	11,278,600

截至二零一二年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為10.23%（截至二零一一年十二月三十一日止年度：8.47%）。

長期借貸的公允價值與二零一二年十二月三十一日初步確認結果幾乎相同。

## 26 借貸－本集團與本公司（續）

(c) 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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	11,298,429	6,930,000
6至12個月	360,000	220,000
	11,658,429	7,150,000

(d) 於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
－ 於1年內到期	73,140	578,000
－ 於1年後到期	5,987,490	1,839,950
	6,060,630	2,417,950

(e) 所有本集團借貸（不包括優先票據）的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

(f) 於二零一二年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣19,326,000,000元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣11,529,000,000元）乃分別由本集團合共人民幣27,578,000,000元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣14,658,000,000元）的發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業、本集團若干附屬公司的股權（包括合法轉讓作為抵押的股權）抵押或共同抵押。

## 27 當期所得稅負債

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
土地增值稅應付款項	2,796,314	1,403,000
企業所得稅應付款項	2,299,892	1,254,372
	5,096,206	2,657,372

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 28 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售	20,654,358	10,433,205
租金收入	16,857	17,851
物業管理服務收入	171,377	152,991
	20,842,592	10,604,047

## 29 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已售物業成本：		
— 土地使用權成本	5,350,179	2,596,776
— 其他開發成本	7,416,939	3,394,763
— 營業稅及相關附加（附註31）	1,156,792	592,133
— 資本化財務成本	1,051,176	321,894
— 其他成本	302,188	132,008
— 物業減值撥備	182,868	—
員工成本（附註34）	307,981	225,208
廣告及推廣成本	329,210	223,919
辦公室及差旅開支	91,081	52,266
其他稅項開支	53,013	28,414
諮詢開支	39,235	24,185
業務招待開支	36,414	22,056
折舊及攤銷	14,894	13,644
物業減值撥備	—	9,843
核數師酬金 — 審核服務	6,500	3,000
核數師酬金 — 非審核服務	600	—
其他	5,571	12,634
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	16,344,641	7,652,743

### 30 其他(虧損)/收益－淨值

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資物業估值的收益/(虧損)	19,000	(75,900)
出售物業、廠房及設備收益淨額	1,311	-
贖回可供出售金融資產的收益	156	-
	20,467	(75,900)

### 31 營業稅及相關附加

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	稅基
a) 營業稅	5%	— 物業銷售 — 租金收入 — 物業管理服務收入
b) 城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅
c) 教育費附加	3%	— 已付營業稅
d) 地方教育費附加	0%-2%	— 已付營業稅
e) 防洪費	0%-2%	— 已付營業稅

### 32 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
政府補助金	10,390	7,722
其他	5,459	5,040
借予聯營公司及共同控制實體的貸款的利息收入	-	5,554
	15,849	18,316

### 33 其他開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
捐贈	206	4,693
其他	1,688	2,847
	1,894	7,540

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 34 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
工資及薪金	225,068	156,513
退休金成本	29,157	17,249
員工福利	22,490	12,756
授予董事及僱員的購股權	31,266	38,690
	<b>307,981</b>	<b>225,208</b>

## 35 董事及高級管理層酬金

### (a) 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	其他福利， 包括退休金 人民幣千元	董事離職補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度：</b>							
董事：							
孫宏斌*	-	1,588	-	1,646	-	-	3,234
汪孟德	-	1,173	-	1,798	64	-	3,035
李紹忠	-	1,028	-	1,864	64	-	2,956
遲迅	-	1,071	-	1,903	64	-	3,038
商羽	-	1,051	-	1,766	64	-	2,881
荊宏	-	1,520	-	1,903	73	-	3,496
竺稼	-	-	-	-	-	-	-
胡曉玲	-	-	-	-	-	-	-
潘昭國	243	-	-	-	-	-	243
李勤	243	-	-	-	-	-	243
馬立山	243	-	-	-	-	-	243
謝志偉	-	-	-	-	-	-	-
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度：</b>							
董事：							
孫宏斌*	-	1,676	-	2,704	-	-	4,380
汪孟德	-	734	-	2,469	58	-	3,261
李紹忠	-	980	-	2,670	58	-	3,708
遲迅	-	981	-	2,704	58	-	3,743
商羽	-	919	-	2,469	54	-	3,442
胡曉玲	-	-	-	-	-	-	-
竺稼	-	-	-	-	-	-	-
簡麗娟	111	-	-	-	-	-	111
潘昭國	138	-	-	-	-	-	138
李勤	247	-	-	-	-	-	247
馬立山	247	-	-	-	-	-	247

附註\*： 孫宏斌先生為本集團行政總裁。

### 35 董事及高級管理層酬金（續）

- (b) 本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一一年：三名）董事，彼等的酬金反映於上文附註35(a)所呈列之分析內。

### 36 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借貸	928,790	424,989
— 自非銀行金融機構借貸	740,523	393,273
— 自第三方借貸	81,629	113,793
— 債券發售	66,347	—
	1,817,289	932,055
其他財務成本	10,977	20,547
	1,828,266	952,602
減：資本化財務成本	(1,717,393)	(787,722)
	110,873	164,880
匯兌虧損	2,228	37,150
	113,101	202,030
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(29,168)	(18,687)
財務成本淨額	83,933	183,343

二零一二年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為9.45%（二零一一年：7.2%）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 37 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	1,552,488	1,009,987
— 遞延所得稅	(614,939)	(299,809)
土地增值稅	937,549	710,178
	1,132,239	435,042
	2,069,788	1,145,220

### (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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,684,528	3,528,292
按法定稅率25%計算的所得稅	1,171,132	882,073
土地增值稅扣減	(283,060)	(108,760)
應佔共同控制實體（虧損）／溢利	(7,610)	24
應佔聯營公司虧損	(2,087)	(2,518)
毋須課稅收入	(69,583)	(198,887)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	13,730	—
不可扣減開支	31,638	67,556
其他	83,389	70,690
	937,549	710,178

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%的適用稅率及截至二零一二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。



### 37 所得稅開支（續）

#### (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。

### 38 每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利按本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	
	二零一二年	二零一一年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	2,607,300	2,356,168
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,004,581	3,000,000

#### (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貨幣價值計算，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	
	二零一二年	二零一一年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	2,607,300	2,356,168
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,004,581	3,000,000
就購股權調整（千股）	31,555	3,509
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,036,136	3,003,509

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 39 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,684,528	3,528,292
就下列各項作出調整：		
— 財務成本	113,101	202,030
— 業務合併收益	(154,916)	(835,430)
— 收購聯營公司收益	(119,957)	—
— 出售物業、廠房及設備收益	(1,311)	(474)
— 出售金融資產收益	(156)	—
— 投資物業公允價值變動的收益 / (虧損) 淨額	(19,000)	75,900
— 無形資產攤銷	6,188	6,148
— 折舊	8,706	7,496
— 應佔聯營公司及共同控制實體溢利	38,785	9,975
— 購股權開支攤銷	31,266	38,690
營運資金變動		
— 預售物業所得受限制現金	(1,118,592)	(595,992)
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值	1,959,263	(7,013,234)
— 貿易及其他應收款項及預付款	(2,568,595)	215,537
— 貿易及其他應付款項	(968,124)	(1,485,871)
— 客戶預付款項	9,306,004	4,417,716
經營活動所得 / (所用) 現金	11,197,190	(1,429,217)

於現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬面淨值 (附註7)	1,224	961
出售物業、廠房及設備收益	1,311	474
出售物業、廠房及設備所得款項	2,535	1,435

## 40 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	9,435,282	2,802,419
— 已批准但未訂約	22,596,327	20,397,774
	32,031,609	23,200,193
於新聯營公司的投資		
— 已訂約但未撥備	—	656,600
— 已批准但未訂約 (附註(i))	473,200	1,137,400
	473,200	1,794,000
	32,504,809	24,994,193

附註：

(i) 此乃有關收購泰達城市額外23.5%的股權(附註11(c))。

(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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	3,162	6,258
1年以上5年以內	18,464	—
	21,626	6,258

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 41 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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	5,124,183	1,975,718

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，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；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。

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，本公司概無就銀行借貸為本集團的附屬公司提供企業擔保（於二零一一年十二月三十一日：無）。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

## 42 與非控股權益進行的交易

### (1) 收購附屬公司的額外股權

於二零一二年七月十一日，本公司的全資附屬公司融創置地與重慶融創亞太實業有限公司（「重慶亞太」）的第三方股東訂立一份協議，以總代價人民幣106,500,000元收購其於重慶亞太擁有的15%股權。重慶亞太為融創置地擁有85%權益的附屬公司。於交易完成後，重慶亞太成為本公司的全資附屬公司。

	人民幣千元
重慶亞太於交易前的股權總額	797,517
加：非控股權益的出售	140,737
重慶亞太於交易後的股權總額	938,254
非控股權益的股權出售	140,737
減：已付非控股權益的供款	(106,500)
出售產生的股權收益	34,237
與非控股權益進行交易的影響	
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	2,607,088
與非控股權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響淨值	34,237
	2,641,325

## 42 與非控股權益進行的交易（續）

### (2) 附屬公司的所有權權益變動而無控制權變動

於二零一二年三月，為向本公司的一家前全資附屬公司融創名翔投資發展有限公司（「融創名翔」）物業開發項目提供資金，本集團與第三方信託公司大業信託有限公司（「大業信託」）簽署股權合作協議，將天津融創名翔的49.5586%股權轉讓予大業信託管理的信託基金。信託基金計劃的總金額為人民幣904,200,000元，其中本公司的全資附屬公司融創置地通過向信託基金出讓應收融創名翔的應收款項人民幣200,000,000元認購同等金額的次級信託單位。本公司的另一全資附屬公司天津融創盈潤股權投資基金管理有限公司以現金認購人民幣100,000,000元的次級信託單位。

待交易完成後，本集團通過信託基金計劃獲得人民幣604,200,000元的現金淨額。根據合約協議，融創名翔的應付款項人民幣200,000,000元，不會向信託基金計劃支付利息。本集團已錄得人民幣23,000,000元的即期部份列作流動負債（附註24）及錄得人民幣177,000,000元的非即期部份並按其現值於財務報表中列作長期應付款項。於二零一二年十二月三十一日的長期應付款項現值為人民幣166,700,000元。餘下金額人民幣373,800,000元已根據香港財務報告準則於綜合財務報表中列為非控股權益。

根據信託基金認購協議，倘信託基金計劃產生虧損，融創集團的次級信託單位將首先承擔該等虧損，最高限額為其初始認購的人民幣300,000,000元；超出此金額的虧損將由其他投資者承擔。倘信託基金計劃錄得溢利，該等資金將首先用於滿足其他投資者的部份回報要求；然而融創集團才有權從中收取諮詢服務費及分享信託基金計劃的剩餘溢利。

## 43 業務合併

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已完成下列業務合併交易：

被收購人	附註	總代價	收購資產		商譽	本公司 擁有人應佔
			淨值的 公允價值	交易收益／ (虧損)		
融創綠城項目	a	2,428,294	2,551,623	123,329	—	61,664
無錫融創綠城湖濱置業有限公司 (「湖濱置業」)	b	51,000	82,684	31,684	—	31,684
重慶亞太商谷物業管理有限公司 (「重慶亞太商谷物業管理」)						
— 重新計量先前持有權益	c	(200)	(297)	(97)	—	(97)
— 收購額外權益	c	500	(347)	—	847	847
		2,479,594	2,633,663	154,916	847	94,098

- (a) 於二零一二年六月二十二日，本公司的全資附屬公司融創置地與本公司的第三方綠城房地產訂立合作框架協議，據此，融創置地透過一家新註冊成立的實體融創綠城（新註冊成立的實體、六家附屬公司、於共同控制實體及聯營公司的投資統稱為「融創綠城項目」）收購綠城房地產的50%實際權益，其中含八家物業開發公司（包括綠城房地產的六家附屬公司、一家共同控制實體及一家聯營公司）的股權及貸款。融創置地及綠城房地產分別持有融創綠城的50%股權，而融創置地對融創綠城擁有控制權。

此外，作為交易的一部份，融創置地直接收購另一家項目開發實體上海森林高爾夫（先前由綠城房地產全資擁有）50%的權益。交易後，上海森林高爾夫成為本公司的聯營公司（附註11(b)）。

本公司就交易支付予綠城房地產的總款額為人民幣3,358,000,000元，其中人民幣1,749,000,000元用於收購股權，以及人民幣1,609,000,000元用於收購應收款項。

- (b) 於二零一二年一月五日，融創置地向綠城房地產收購湖濱置業的51%股權，代價為人民幣51,000,000元。湖濱置業當時成為融創置地的附屬公司。
- (c) 於二零一二年九月三十日，本公司的另一家全資附屬公司天津融創物業管理有限公司（「天津物業」）已收購重慶亞太商谷物業管理的60%額外股權，總代價為人民幣300,000元。重慶亞太商谷物業管理於交易前為本集團擁有40%權益的共同控制實體。於交易完成後，重慶亞太商谷物業管理成為本公司的全資附屬公司。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 43 業務合併（續）

可識別資產及負債的公允價值及收購所產生的現金及現金等價物的影響概述如下：

	融創綠城項目 人民幣千元	湖濱置業 人民幣千元	重慶亞太	合計 人民幣千元
			商谷物業管理 人民幣千元	
<b>(1) 資產淨值的公允價值</b>				
現金及現金等價物	361,694	37,484	1,241	400,419
物業、廠房及設備	7,498	1,073	72	8,643
於共同控制實體投資	214,122	–	–	214,122
於聯營公司投資	108,983	–	–	108,983
發展中物業及持作出售 的竣工物業	18,114,166	4,188,000	–	22,302,166
遞延稅項資產	63,289	–	–	63,289
其他資產	824,665	116,763	1,666	943,094
遞延稅項負債	(2,354,863)	(268,318)	–	(2,623,181)
貿易及其他應付款項	(6,084,507)	(1,776,205)	–	(7,860,712)
借貸	(5,103,650)	(1,290,000)	–	(6,393,650)
其他負債	(2,709,531)	(846,672)	(3,326)	(3,559,529)
減：非控股權益	(890,243)	(79,441)	–	(969,684)
所收購資產淨值的公允價值	2,551,623	82,684	(347)	2,633,960
<b>(2) 現金及現金等價物</b>				
現金結算代價	(1,214,147)	(51,000)	–	(1,265,147)
負債的購買代價	(1,608,518)	–	–	(1,608,518)
尚未結算的代價 (入賬列作負債)	–	–	–	–
所收購附屬公司的現金及 現金等價物	361,694	37,484	1,241	400,419
影響收購的現金淨值	(2,460,971)	(13,516)	1,241	(2,473,246)



## 44 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51.59%股份及由孫宏斌先生控制。本集團的最終控制方為孫宏斌先生。餘下48.41%的股份則分散持有。

### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
孫宏斌先生	本公司的控股股東兼董事
融創國際	本公司權益持有人，並由孫宏斌先生控制
重慶亞太商谷物業管理	於二零一二年八月前的共同控制實體（附註43(c)）
方興融創	共同控制實體
北塘融創	共同控制實體
常州綠城	共同控制實體
保利泓融	共同控制實體
葛洲壩	聯營公司
無錫太湖	聯營公司
北京保利融創	聯營公司
上海森林高爾夫	聯營公司
泰達城市	聯營公司
天津保利融創	聯營公司

### (b) 關連方交易

於截至二零一二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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(i) 收取／(提供) 資金		
— 葛洲壩	(1,227,031)	—
— 北京保利融創	(544,350)	—
— 保利泓融	(249,114)	—
— 方興融創	(155,404)	—
— 北塘融創	(163,752)	—
— 天津保利融創	(56,839)	66,150
— 上海森林高爾夫	1,141,314	—
— 常州綠城	148,275	—
— 無錫太湖	33,792	—
— 北京融創恒基	—	161,540
— 其他	(1,107)	—

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 44 關連方交易（續）

### (b) 關連方交易（續）

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(ii) 利息收入		
— 北京融創恒基	—	5,887

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。

### (c) 關連方結餘

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
	應收共同控制實體款項	
— 方興融創	596,404	441,000
— 保利泓融	339,764	—
— 常州綠城	190,000	—
— 北塘融創	163,752	—
	1,289,920	441,000
應收聯營公司款項		
— 葛洲壩	1,227,031	—
— 北京保利融創	544,350	—
— 其他	1,107	—
	1,772,488	—
	3,062,408	441,000

截至二零一二年十二月三十一日，應收聯營公司及共同控制實體款項為無抵押、無固定還款期及現金墊付性質。結餘中人民幣1,645,000,000元（二零一一年：人民幣441,000,000元）為免息，而人民幣1,417,000,000元（二零一一年：無）按年利率7.5%至10.98%計息。

#### 44 關連方交易（續）

##### (c) 關連方結餘（續）

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付共同控制實體款項		
— 常州綠城	338,275	—
— 保利泓融	90,650	—
	428,925	—
應付聯營公司款項		
— 上海森林高爾夫	1,141,314	—
— 無錫太湖	33,792	—
— 天津保利融創	9,311	66,150
	1,184,417	66,150
	1,613,342	66,150

截至二零一二年十二月三十一日，應收／付聯營公司及共同控制實體款項為無抵押、無固定還款期及現金墊付性質。結餘中人民幣1,241,000,000元（二零一一年：人民幣66,000,000元）為免息，而人民幣372,000,000元按年利率10%至10.98%計息。

#### 45 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
按成本列賬的權益	79,543	48,277
準股權貸款	5,067,018	3,392,124
	5,146,561	3,440,401

本公司就其於中國營運附屬公司的進一步股權投資向其直接附屬公司作出準股權貸款。

本集團所有附屬公司均為非上市公司。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 45 於附屬公司權益（續）

本集團的附屬公司於二零一二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	二零一一年 十二月三十一日		應佔股權百分比 二零一二年 十二月三十一日		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：							
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 （「盈資不動產」）	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
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司 （「聚金資產」）	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 （「鼎晟資產」）	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 （「卓越資產」）	二零零七年 九月二十日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股

## 45 於附屬公司權益（續）

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
			二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
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
天津融創匯傑置地有限公司 (「天津匯傑」)	二零一一年 一月二十一日	700,000,000港元	-	100%	-	100%	房地產發展
天津融創鼎晟置地有限公司 (「天津鼎晟」)	二零一一年 一月四日	1,700,000,000港元	-	100%	-	100%	房地產發展
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
融創名翔	二零一零年 四月六日	人民幣 1,421,000,000元	-	100%	-	50.4%	房地產發展
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
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%	-	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	-	100%	-	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 448,000,000元	-	71.43%	-	71.43%	房地產發展
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	-	100%	-	100%	房地產發展

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 45 於附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本面值	二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
宜興融創東坳置業有限公司	二零一零年 三月九日	人民幣 1,100,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
重慶基業	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
重慶亞太	二零一一年 一月二日	人民幣 280,000,000元	-	85%	-	100%	房地產發展
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年 二月二十一日	人民幣 1,200,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
北京融創恒基	二零一一年 九月二十七日	人民幣 100,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
北京首馳昱達房地產開發 有限公司	二零一一年 九月二十七日	人民幣 20,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
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%	-	100%	房地產發展及投資
北京融創基業	二零一一年 六月一日	人民幣 400,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
廊坊融創置業有限公司	二零一一年 七月十一日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展
天津融創盈潤股權投資基金管理 有限公司	二零一一年 七月十一日	人民幣 20,000,000元	-	-	-	100%	投資管理
天津融創物業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 10,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務 及投資
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%	-	100%	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%	-	100%	物業管理服務
金壇融創苗木花卉有限公司	二零一零年 七月十四日	人民幣 500,000元	-	100%	-	100%	為物業項目打理 植物及花草
重慶融創商業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 500,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務

## 45 於附屬公司權益（續）

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
			二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立（續）：							
湖濱置業	二零一二年 一月五日	人民幣 100,000,000元	-	-	-	51%	房地產發展及投資
重慶業晉房地產開發有限公司	二零一二年 十月十九日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	60%	房地產發展及投資
融創綠城（附註(a)）	二零一二年 八月九日	人民幣 2,000,000,000元	-	-	-	50%	房地產發展及投資
上海華浙外灘置業有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 50,000,000元	-	-	-	51%	房地產發展及投資
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 1,000,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及投資
蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 250,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及投資
蘇州綠城玫瑰園房地產開發 有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 360,000,000元	-	-	-	66.67%	房地產發展及投資
無錫綠城房地產開發有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 174,800,000元	-	-	-	85%	房地產發展及投資
天津逸駿投資有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	80%	房地產發展及投資
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年 十二月十二日	1,250,000,000港元	-	-	-	100%	房地產發展及投資
杭州融創房地產開發有限公司 （「杭州融創」）	二零一二年 十二月二十日	102,000,000美元	-	-	-	100%	房地產發展及投資
重慶亞太商谷物業管理	二零一二年 九月三十日	人民幣 500,000元	-	-	-	100%	物業管理服務
北京西山匯商務會所管理 有限公司	二零一二年 十一月二十三日	人民幣 500,000元	-	-	-	80%	物業管理服務

附註(a)：本集團於融創綠城董事會中擁有絕大多數投票權，因此，本集團擁有融創綠城的控制權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 46 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

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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>		
貿易及其他應收款項	415,920	451,373
受限制現金	3,868,713	1,103,719
現金及現金等價物	8,394,026	2,763,386
應收共同控制實體款項	1,289,920	441,000
應收聯營公司款項	1,772,488	—
	<b>15,741,067</b>	<b>4,759,478</b>

#### 可供出售金融資產

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	—	10,212

#### 按攤銷成本列賬的金融負債

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	21,725,027	11,574,600
應付共同控制實體款項	428,925	—
應付聯營公司款項	1,184,417	66,150
貿易及其他應付款項	6,553,970	3,504,097
	<b>29,892,339</b>	<b>15,144,847</b>

附註： 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。



## 46 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	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	156	64
其他應收款項	9,491	1,195
現金及現金等價物	815,872	17,897
	825,519	19,156

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 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	83,421	11,170
應付附屬公司款項	11,485	11,676
	94,906	22,846

## 47 股息

有關截至二零一二年十二月三十一日止年度派付的實際股息為人民幣236,400,000元（每股人民幣0.0788元），已於本公司的股東週年大會上提呈（每股人民幣0.0785元，股息總額為人民幣235,600,000元）。截至二零一一年十二月三十一日止年度概無派付股息。

有關截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息總額為人民幣260,730,000元，將於本公司預期於二零一三年五月十六日舉行的股東週年大會上提呈。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
建議末期股息	260,730	235,617
派付去年末期股息	236,438	—

## 48 結算日後事項

### (1) 收購一家共同控制實體及一家聯營公司的額外股權

- (a) 於二零一三年一月一日，融創綠城自第三方股東收購其共同控制實體常州綠城額外20%的股權，代價為人民幣160,000,000元。常州綠城成為本公司的附屬公司。
- (b) 於二零一三年一月七日，根據附註11(c)所披露的協議，本集團已完成第二次收購泰達城市額外23.5%股權及賣方應收泰達城市的款項約人民幣124,300,000元，總代價約為人民幣473,200,000元。

### (2) 於杭州一個物業項目的投資

於二零一三年一月十七日，本公司的一家全資附屬公司聚金資產與一家第三方公司（「業務夥伴」）訂立協議，據此，聚金資產及業務夥伴將聯合開發中國杭州的一個物業項目，而業務夥伴已於二零一二年十二月就此取得土地使用權。根據協議，本集團將投資人民幣560,000,000元，並分佔該物業項目的50%權益。

### (3) 配售股份

於二零一三年一月二十一日，本公司以每股6.7港元發行300,000,000股新股份。所得款項淨額入賬計作股本及股份溢價。

### (4) 轉讓一家附屬公司的25%權益予第三方（並未失去控制權）

於二零一三年一月三十一日，本公司一家全資附屬公司卓越資產與綠城房地產簽訂協議，據此，卓越資產將轉讓其全資附屬公司的25%股權予綠城房地產，代價為25,500,000美元（相等於約人民幣160,500,000元）。卓越資產的該附屬公司正在中國杭州開發物業項目。

### (5) 收購杭州物業項目的49%權益

於二零一三年三月十四日，本公司的全資附屬公司盈資不動產與碩通投資有限公司（「碩通」）及世茂房地產控股有限公司（獨立第三方）訂立一項協議，據此，盈資不動產同意以現金代價49港元認購碩通的49股新股份。碩通已在杭州取得一項物業發展的土地使用權。根據規劃，本集團將投資約人民幣907,000,000元，並分佔該項目的49%權益。

### (6) 擬收購上海物業項目的50%權益

於二零一三年三月十六日，本公司和綠城中國控股有限公司（合稱「買方」）與獨立第三方China Gold Associate Limited（「賣方」）訂立合作發展意向協議，據此，買方擬透過彼等按相同比例持股的公司有條件收購Golden Regal Limited全部已發行股本，代價為人民幣9,019,000,000元。代價人民幣9,019,000,000元將由本公司與綠城中國控股有限公司按等額出資。Golden Regal Limited間接擁有三家項目公司的所有股權，該三家項目公司正開發位於中國上海的物業項目。根據目前規劃，本次收購完成後，Golden Regal Limited及其附屬公司（包括三家項目公司）將成為本公司的附屬公司。



**SUNAC** 融創中國