

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 合同銷售金額已實現人民幣65,847.3百萬元，較去年同期增加約29.6%；
- 收入為人民幣25,072.0百萬元，較去年同期減少約18.7%；
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣3,222.1百萬元，較去年同期增加約1.4%；
- 本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣3,729.7百萬元，較去年同期增加約5.9%；
- 本公司庫存現金為人民幣25,041.4百萬元，較二零一三年十二月三十一日增加約56.4%；
- 淨負債率由二零一三年十二月三十一日的69.7%下降至44.5%；
- 董事會擬宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.19元。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一三年同期的比較數字如下：

### 綜合全面收益表

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	4	25,071,959	30,836,714
銷售成本	10	(20,730,079)	(23,660,207)
<b>毛利</b>		<b>4,341,880</b>	7,176,507
銷售及市場推廣成本	10	(697,299)	(615,453)
行政開支	10	(680,743)	(520,137)
其他收入及收益		1,020,451	222,522
其他開支及虧損		(119,817)	(145,473)
<b>經營溢利</b>		<b>3,864,472</b>	6,117,966
財務收入	11	123,422	74,529
財務成本	11	(1,267,380)	(580,277)
財務成本淨額		(1,143,958)	(505,748)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	5	2,181,283	72,231
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,901,797</b>	5,684,449
所得稅開支	12	(1,669,168)	(2,190,622)
<b>年內溢利</b>		<b>3,232,629</b>	3,493,827
期內其他全面收入		—	—
<b>期內全面收入總額</b>		<b>3,232,629</b>	3,493,827
下列各項應佔的溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		3,222,070	3,178,403
— 非控股權益		10,559	315,424
		<b>3,232,629</b>	3,493,827
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	13	0.96	0.96
— 每股攤薄盈利	13	0.95	0.95
<b>股息</b>	14	<b>644,414</b>	635,681

## 綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		61,815	65,381
投資物業		239,000	252,000
無形資產		148,905	234,234
按權益法入賬的投資	5	12,048,789	7,908,864
股權投資預付款	7	944,991	—
遞延所得稅資產		1,451,953	1,304,554
		<u>14,895,453</u>	<u>9,765,033</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		35,700,545	40,694,597
持作出售的竣工物業		13,682,451	17,411,712
貿易及其他應收款項	6	2,474,809	1,213,763
應收關聯公司款項		17,999,418	9,755,363
預付款	7	2,568,194	2,505,811
受限制現金		4,384,145	2,594,666
現金及現金等價物		20,657,285	13,414,017
		<u>97,466,847</u>	<u>87,589,929</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>112,362,300</b></u>	<u><b>97,354,962</b></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
普通股		289,963	285,055
儲備			
— 建議末期股息	14	644,414	635,681
— 其他		15,418,561	12,684,567
		<u>16,352,938</u>	<u>13,605,303</u>
<b>非控股權益</b>		<u><b>4,629,695</b></u>	<u><b>4,606,015</b></u>
<b>權益總額</b>		<u><b>20,982,633</b></u>	<u><b>18,211,318</b></u>

		於十二月三十一日	
		二零一四年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	9	20,544,113	20,871,569
遞延所得稅負債		5,886,751	6,483,025
		<u>26,430,864</u>	<u>27,354,594</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	11,615,723	16,900,347
客戶預付款項		12,270,841	13,647,124
應付關聯公司款項		20,713,919	6,894,723
當期所得稅負債		6,508,638	6,512,135
借貸	9	13,839,682	7,834,721
		<u>64,948,803</u>	<u>51,789,050</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>91,379,667</b></u>	<u><b>79,143,644</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>112,362,300</b></u>	<u><b>97,354,962</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>32,518,044</b></u>	<u><b>35,800,879</b></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><b>47,413,497</b></u>	<u><b>45,565,912</b></u>

## 附註

### 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。

本公司為一家在開曼群島註冊成立之有限公司。註冊辦事處位於 Landmark Square, 3rd floor, 64 Earth Close, P. O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司股份已於二零一零年十月七日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。該等財務報表已於二零一五年三月二十三日獲本公司董事會批准刊發。

### 2. 主要會計政策

該等財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公允價值計量。

編製綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致，惟引入若干於本年度已頒佈及生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂準則及詮釋，如附註3「採納新訂及經修訂之香港財務報告準則」所述。

### 3 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

#### (a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一四年一月一日開始之財政年度首次採納之準則如下：

香港會計準則(「香港會計準則」)第32號(修訂本)「金融工具：呈列」有關抵銷金融資產及金融負債。該修訂澄清抵銷的權利不得依賴於未來事件，其亦必須在日常業務過程中以及當出現違約、無力償債或破產時，均可對所有對手方合法強制執行。該修訂亦考慮到結算機制。此修訂對本集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」關於非金融資產可收回金額的披露。該修訂因香港財務報告準則第13號頒佈而取消香港會計準則第36號所包括的若干現金產生單位(現金產生單位)的可收回金額披露，其亦增加對減值資產可收回金額資料的披露，假設該金額按公允價值減出售成本計算。

香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」關於衍生工具的更替及對沖會計法的延續。該修訂考慮到有關「場外交易」衍生工具的立法修改以及中央對手方的設立。根據國際會計準則／香港會計準則第39號，當衍生工具更替涉及中央對手方時，對沖會計法將會終止。有關修訂就一項對沖工具的更替符合特定標準時，規定可豁免終止對沖會計法。本集團已應用該修訂，並無因此對本集團財務報表造成重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號「徵費」載列有關倘負債屬於香港會計準則第37號「撥備」的範疇而須支付徵費的責任的會計處理方法。詮釋處理導致須支付徵費的責任事件及確認負債的時間。本集團目前毋須繳付重大徵費，故並無對本集團造成重大影響。

於二零一四年一月一日開始的財政年度生效的其他準則、修訂及詮釋，並無對本集團造成重大影響。

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一四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。

(I) 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港會計準則第19號(修訂本)	有關設定受益計劃
年度改進	二零一二年
年度改進	二零一三年

(II) 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第14號	「監管遞延賬目」
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
年度改進	二零一四年

(III) 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第15號	「客戶合同收入」
--------------	----------

(IV) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第9號	「金融工具」
-------------	--------

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、計量及確認。香港財務報告準則第9號的完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具的分類及計量的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：按攤銷成本、按公允價值入賬其他全面收入（「其他全面收入」）及按公允價值入賬損益計量。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股本工具投資須按公允價值入賬損益計量，而初始不可撤銷地選擇在其他全面收入呈列公允價值變動不會循環入賬。目前有新的預期信貸虧損模式，取代在香港會計準則第39號中使用的已產生減值虧損模式。至於金融負債，就指定為按公允價值入賬損益計量的負債而言，除了在其他全面收入中確認本身信貸風險的變動外，分類及計量並無任何變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖成效測試，放寬對沖成效的規定。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用的對沖比例一致。

香港財務報告準則第9號仍規定須編製同期資料，惟與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。該準則將於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效，並可提早採納。本集團尚未評估香港會計準則第9號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」處理收益確認，並確立向財務報表使用者報告有用資料（有關實體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定因素的資料）的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，並因而有能力指示貨品或服務的用途以及可從有關貨品或服務獲得利益時，即確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本集團現正評估香港會計準則第15號的影響。

並無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋預期將對本集團產生重大影響。

*(c) 新香港公司條例(第622章)*

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「帳目及審計」的規定於本公司於二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度起生效。集團現時仍在評估公司條例變化對新香港公司條例(第622章)第9部首次生效期間綜合財務報表的預期影響。目前，集團認為該影響可能並不重大而僅有綜合財務報表資料的呈列及披露將會受到影響。

#### 4 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估本集團業績及分配資源，本公司執行董事並且根據此份報告釐定經營分部。執行董事分別評估本集團物業發展、物業投資業務及物業管理業務的經營業績。該等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，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：

	截至二零一四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 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	24,719,336	417,762	25,137,098
分部間收入	—	(65,139)	(65,139)
外部客戶收入	24,719,336	352,623	25,071,959
分部毛利	<u>4,326,524</u>	<u>15,356</u>	<u>4,341,880</u>
銷售及市場推廣成本	(671,986)	(25,313)	(697,299)
行政開支	(629,161)	(51,582)	(680,743)
其他收入及收益	1,017,918	2,533	1,020,451
其他開支及虧損	(117,859)	(1,958)	(119,817)
財務收入	123,422	—	123,422
財務成本	(1,267,380)	—	(1,267,380)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	<u>2,181,283</u>	<u>—</u>	<u>2,181,283</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>4,962,761</u>	<u>(60,964)</u>	<u>4,901,797</u>
	於二零一四年十二月三十一日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	<u>110,725,396</u>	<u>184,951</u>	<u>110,910,347</u>
分部負債總額	<u>78,651,367</u>	<u>332,911</u>	<u>78,984,278</u>



	截至二零一三年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	30,596,343	290,367	30,886,710
分部間收入	—	(49,996)	(49,996)
外部客戶收入	30,596,343	240,371	30,836,714
分部毛利／(虧損)	<u>7,221,265</u>	<u>(44,758)</u>	<u>7,176,507</u>
銷售及市場推廣成本	(605,671)	(9,782)	(615,453)
行政開支	(481,628)	(38,509)	(520,137)
其他收入及收益	216,931	5,591	222,522
其他開支	(143,913)	(1,560)	(145,473)
財務收入	74,529	—	74,529
財務成本	(580,277)	—	(580,277)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	<u>72,231</u>	<u>—</u>	<u>72,231</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>5,773,467</u>	<u>(89,018)</u>	<u>5,684,449</u>

	於二零一三年十二月三十一日		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	<u>95,909,375</u>	<u>141,033</u>	<u>96,050,408</u>
分部負債總額	<u>65,905,140</u>	<u>243,344</u>	<u>66,148,484</u>

可呈報分部資產及負債與總資產及總負債之對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分部資產總額	110,910,347	96,050,408
遞延所得稅資產	1,451,953	1,304,554
於資產負債表列賬的資產總額	<u>112,362,300</u>	<u>97,354,962</u>
分部負債總額	78,984,278	66,148,484
遞延所得稅負債	5,886,751	6,483,025
當期所得稅負債	6,508,638	6,512,135
於資產負債表列賬的負債總額	<u>91,379,667</u>	<u>79,143,644</u>

## 5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
	合營公司	7,927,863
聯營公司	4,120,926	2,983,527
	<u>12,048,789</u>	<u>7,908,864</u>

於收益表內確認的應佔投資溢利／(虧損)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
	合營公司	1,043,884
聯營公司	1,137,399	190,789
	<u>2,181,283</u>	<u>72,231</u>

## 5.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	4,925,337	1,081,184
於合營公司的投資	1,985,309	3,307,086
來自一間合營公司的股息	(26,667)	(26,667)
應佔合營公司的溢利／(虧損)淨額	1,043,884	(118,558)
額外股權獲收購後轉變為合營公司的一間聯營公司	—	706,482
於現有合營公司的投資增加	—	181,300
額外股權獲收購後轉變為附屬公司的一間合營公司	—	(205,490)
年末	<u>7,927,863</u>	<u>4,925,337</u>

除碩通投資有限公司乃於香港註冊成立外，本集團餘下合營公司均在中國註冊成立。所有合營公司均為非上市公司。

## 5.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	2,983,527	3,123,480
應佔聯營公司的溢利淨額	1,137,399	190,789
於聯營公司的投資	—	22,500
轉變為合營公司的一間聯營公司	—	(353,242)
年末	<u>4,120,926</u>	<u>2,983,527</u>

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。

## 6 貿易及其他應收款項

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
來自非控股權益應收款項	1,392,778	—
貿易應收款項(附註(c))	368,868	50,876
出售在建物業應收款項(附註(d))	335,000	840,788
應收票據	4,110	2,400
其他應收款項		
— 按金	166,587	200,367
— 代表客戶	140,171	60,984
— 其他	94,973	58,348
其他應收款項撥備	(27,678)	—
	<u>2,474,809</u>	<u>1,213,763</u>

附註：

- (a) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，貿易應收款項及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。
- (b) 本集團應收款項的賬面值均以人民幣計值。
- (c) 貿易應收款項主要來自物業銷售。出售物業的代價根據有關買賣協議的條款支付。按各自結算日劃分的貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	243,987	50,876
90-180天	52,477	—
181-365天	72,404	—
	<u>368,868</u>	<u>50,876</u>

貿易應收款項的分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
信貸期內應收賬款	351,422	50,876
逾期但未減值	17,446	—
	<u>368,868</u>	<u>50,876</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團給予若干信譽良好的客戶 90-365 天的信貸期。

由於本集團於收回未償還結餘及將業權過戶予買方前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項項將可予收回且並無就於二零一四年十二月三十一日逾期的應收款項作出撥備。

- (d) 於二零一三年，本集團向當地政府出售於上海一個發展中項目的土地使用權，代價為人民幣 800 百萬元。於二零一四年已收到人民幣 465 百萬元。其餘款項已於二零一五年一月收到。

## 7 預付款

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
股權投資的預付款(附註(a))	<u>944,991</u>	<u>—</u>
<b>流動</b>		
預付稅項		
— 土地增值稅	985,483	754,616
— 營業稅及附加收費	699,397	736,866
— 當期所得稅	499,671	482,034
收購土地使用權的預付款項	342,109	480,165
物業開發成本預付款項	41,534	52,130
	<u>2,568,194</u>	<u>2,505,811</u>

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

- (a) 上海融綠睿江置業有限公司(「上海融綠睿江」，本集團擁有 75.5% 的附屬公司)與一名獨立第三方(「賣方」)訂立股權轉讓協議，據此，上海融綠睿江同意收購上海富源濱江開發有限

公司(“上海富源濱江”，一間在中國成立從事物業發展及酒店管理的公司) 47%的股權，代價總額為人民幣1,575百萬元，其中包括(i)47%上海富源濱江股權的轉讓價人民幣977百萬元；及(ii)上海富源濱江欠付賣方的債務人民幣598百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，上海融綠睿江支付總額人民幣945百萬元，即總代價的60%。該項交易已於二零一五年二月完成，上海富源濱江成為本集團的聯營公司。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	6,258,615	9,498,028
應付非控股權益款項(附註(b))	3,217,086	4,498,333
應付票據	765,284	305,185
應付利息	307,188	244,120
客戶預付契稅	284,214	242,576
其他應付稅項	312,936	469,115
工資及應付福利	186,778	153,987
收購代價的應付款項	48,026	1,234,867
建築公司投標保證金	34,754	68,304
其他	200,842	185,832
	<u>11,615,723</u>	<u>16,900,347</u>

(a) 本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	3,382,318	5,863,430
90-180天	285,542	648,115
181-365天	744,725	1,957,057
365天以上	1,846,030	1,029,426
	<u>6,258,615</u>	<u>9,498,028</u>

- (b) 應付非控股權益款項主要由於本集團及非控股權益按各自的股權比例透過股東貸款向若干有關物業開發附屬公司提供資金。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，應付非控股權益款項為免息、無抵押及無固定還款期。

## 9 借貸

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押：		
— 銀行借貸	16,608,622	14,397,410
— 其他借貸	5,150,000	7,736,084
— 優先票據	7,869,165	5,408,889
	<u>29,627,787</u>	<u>27,542,383</u>
減：長期借貸的即期部份(附註(i))	<u>(9,083,674)</u>	<u>(6,670,814)</u>
	<u>20,544,113</u>	<u>20,871,569</u>
即期		
有抵押：		
— 銀行借貸	1,514,708	45,000
— 其他借貸	3,195,300	1,000,100
	<u>4,710,008</u>	<u>1,045,100</u>
無抵押，借自：		
— 其他借貸	46,000	118,807
長期借貸的即期部份(附註(i))	<u>9,083,674</u>	<u>6,670,814</u>
	<u>13,839,682</u>	<u>7,834,721</u>
借貸總額	<u><u>34,383,795</u></u>	<u><u>28,706,290</u></u>

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣7,081百萬元(二零一三年：人民幣4,459百萬元)將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣1,756百萬元的借貸(二零一三年：人民幣1,616百萬元)於截至二零一五年十二月三十一日止年度內到期償還，因此列示在流動負債中。

(ii) 本集團於二零一四年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	4,683,192	11,211,104
2至5年	15,860,921	9,660,465
	<b>20,544,113</b>	<b>20,871,569</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為9.12% (二零一三年：10.00%)。

(iii) 金融負債並非根據經常性基準按公允價值計量 (但須作出公允價值披露)。

銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零一四年十二月三十一日的公允價值為人民幣8,187百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第2級。

## 10 按性質分析的開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售物業成本	18,495,001	21,313,761
營業稅及相關附加收費	1,389,572	1,657,791
員工成本	625,892	467,026
減值開支	533,518	103,117
廣告及推廣成本	333,366	345,461
諮詢開支	81,613	64,270
折舊及攤銷	24,684	23,921
核數師酬金		
— 審核服務	5,100	4,800
— 非審核服務	300	—



## 11 財務收入及成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息開支	3,035,959	2,559,880
其他財務成本	—	8,709
	<u>3,035,959</u>	<u>2,568,589</u>
減：資本化財務成本	(1,776,914)	(1,947,641)
	<u>1,259,045</u>	<u>620,948</u>
匯兌虧損／(收益)	8,335	(40,671)
	<u>1,267,380</u>	<u>580,277</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(123,422)	(74,529)
	<u>1,143,958</u>	<u>505,748</u>

二零一四年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為9.12%（二零一三年：10.00%）。

## 12 所得稅開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）		
— 當期所得稅	1,158,896	1,933,751
— 遞延所得稅	(325,322)	(643,786)
	<u>833,574</u>	<u>1,289,965</u>
土地增值稅	835,594	900,657
	<u>1,669,168</u>	<u>2,190,622</u>

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>4,901,797</u>	<u>5,684,449</u>
按相關國家或地區溢利適用的國內稅率		
計算的所得稅	1,277,790	1,421,112
土地增值稅扣減	(208,898)	(225,164)
應佔按權益法入賬的投資溢利淨額	(524,350)	(18,058)
毋須課稅收入	(1,471)	(22,511)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	96,127	79,846
並無確認遞延所得稅資產的稅項時間差異	82,536	—
動用並無確認遞延所得稅的稅項虧損	(4,085)	(3,971)
撥回並無確認遞延所得稅的時間差異	(17,056)	(24,864)
不可扣減開支	38,074	28,171
中國附屬公司、合營公司及聯營公司		
可分派溢利的預扣稅	<u>94,907</u>	<u>55,404</u>
	<u><b>833,574</b></u>	<u><b>1,289,965</b></u>

年內估計應課稅溢利已按 16.5% (二零一三年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

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。

根據中國企業所得稅法，在中國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，本集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(b) 土地增值稅

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

13 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。

	二零一四年	二零一三年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,222,070</u>	<u>3,178,403</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,350,372</u>	<u>3,301,899</u>

(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。

	二零一四年	二零一三年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,222,070</u>	<u>3,178,403</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,350,372</u>	<u>3,301,899</u>
就購股權調整(千股)	<u>34,455</u>	<u>59,757</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,384,827</u>	<u>3,361,656</u>

## 14 股息

於二零一四年及二零一三年已派付股息分別為人民幣635.7百萬元(每股人民幣0.191元)及人民幣260.7百萬元(每股人民幣0.079元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.190元(股息總額為人民幣644.4百萬元)將於二零一五年五月十九日舉行的股東週年大會上提呈。該等財務報表未反映該應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
每股普通股已派付中期股息人民幣零元(二零一三年：無)	—	—
每股普通股建議末期股息人民幣0.190元 (二零一三年：人民幣0.191元)	<b>644,414</b>	<b>635,681</b>

## 15 結算日後事項

### (1) 向佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)收購目標公司的股權及債權

於二零一五年一月三十日，本公司全資附屬公司天津騰耀置業有限公司(「天津騰耀」，作為買方)與佳兆業全資附屬公司上海新灣投資發展有限公司(「上海新灣」，作為賣方)已就向佳兆業收購上海誠灣兆業房地產有限公司51%股權及債權、上海贏灣兆業房地產有限公司51%股權及債權、上海青灣兆業房地產開發有限公司100%股權及債權及上海榮灣兆業房地產開發有限公司100%股權及債權(統稱「目標公司」)的股權及債權)訂立各自收購協議，總對價為人民幣2,374.9百萬元(「對價」)，當中包括有關收購目標公司尚欠上海新灣的未償還股東貸款的人民幣2,289.4百萬元。

根據收購協議條款，且在上海新灣控制權並無變動的情況下，上海新灣可選擇於收購協議日期起計12個月內購回天津騰耀收購的股權及債務。購回選擇權須待(其中包括)以下條件獲達成後，方可行使：(a)須取得債權人、合夥人(如有)及其他利益相關者有關購回選擇權的書面批准；及(b)購回價不得低於以下各項之和：(i)對價及所有其他合理的有關成本；(ii)天津騰耀及其聯繫人自收購協議日期起注入目標公司的資金金額；及(iii)第(i)及(ii)項之和的10%。

有關詳情，請參閱本公司於二零一五年二月一日的公告。

截至本公告日期，收購事項尚未完成。

- (2) 建議收購佳兆業49.25%已發行股份(「首次股份要約」)及收購佳兆業全部已發行股份的可能有條件強制性現金要約

於二零一五年一月三十日，本集團的全資附屬公司易勝控股有限公司(「易勝」)與佳兆業若干股東(為本集團獨立第三方)訂立股份買賣協議(「股份買賣協議」)。根據協議，本集團將收購合共2,529,196,133股股份，佔佳兆業已發行股本的約49.25%，購買價格為每股1.80港元，總代價為4,552.6百萬港元(相當於人民幣3,604百萬元)。股份購買協議須待當中所載列的若干先決條件(「條件」)獲達成後方告完成，詳情已於本公司與佳兆業於二零一五年二月六日刊發的聯合公告(「聯合公告」)中概述。倘條件未能於二零一五年七月三十一日或股份買賣協議各訂約方協定的其他時間前獲達成或獲豁免(如適用)，則各訂約方均可行使其酌情權終止股份買賣協議。代價乃根據聯合公告所載的條款支付。

根據收購守則規則26.1，易勝於股份買賣協議交割後，本集團將就所有已發行股份按每股現金1.80港元以現金提出股份要約(「全面股份要約」)，惟(i)易勝及其一致行動人於股份要約作出時已擁有或同意收購的股份，及(ii)一名實益擁有人(已承諾不接納全面股份要約)所持1,537,696,106股股份(佔佳兆業全部已發行股本的約29.94%)除外。全面股份要約將涉及佳兆業已發行股本中合共1,068,535,671股股份。根據收購守則規則13.5，易勝亦將可能就所有在外流通股份期權的注銷向佳兆業的期權持有人提出強制性有條件現金要約(「期權要約」)，以及向佳兆業的可轉債持有人作出有條件現金要約(「可轉債要約」)。期權要約及可轉債要約的詳情載於聯合公告中。

有關詳情，請參閱本公司及佳兆業於二零一五年二月六日的聯合公告。

上述建議交易將須在本公司將於批准公告之日後召開股東特別大會上取得本公司股東批准。

- (3) 收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「上海楓丹」)37.855%的股權及債權

於二零一五年二月十六日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司(「上海融創睿豐」)與四名獨立第三方(「四名獨立第三方」)訂立股權轉讓協議，據此，上海融創睿豐同意收購上海楓丹37.855%的股權及債權，總代價為人民幣1,324.9百萬元，包括收購上海楓丹欠付四名獨立第三方的未償還股東貸款人民幣151百萬元。上海楓丹為一家在中國成立並從事物業開發及投資的公司。收購事項完成後，上海楓丹將成為本集團的合營公司。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十七日的公告。收購事項已於二零一五年二月完成。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自物業管理服務收入及位於天津的投資物業出租收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團仍集中在中國五大區域開發房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。本集團持續表現穩健，於其核心業務方面取得令人滿意的增長。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣25,072.0百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣30,836.7百萬元下降18.7%。

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			
	二零一四年		二零一三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	<b>24,708,739</b>	<b>98.55</b>	30,572,525	99.14
物業管理服務收入及其他	<b>352,623</b>	<b>1.41</b>	247,153	0.80
投資物業租金收入	<b>10,597</b>	<b>0.04</b>	17,036	0.06
<b>合計</b>	<b><u>25,071,959</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>30,836,714</u></b>	<b><u>100.00</u></b>
已交付總建築面積(平方米)	<b>1,647,104</b>		1,745,326	
已售平均售價(人民幣元/ 平方米)	<b>15,001</b>		17,517	

截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少人民幣5,863.8百萬元(或約19.2%)，此乃主要由於：

- (i) 已交付的物業總建築面積由二零一三年的1,745,326平方米減少約5.6%至二零一四年的1,647,104平方米，主要由於二零一四年來自上海黃浦灣、蘇州禦園、上海玉蘭花園、上海盛世濱江及北京西山壹號院的物業交付減少所致；及
- (ii) 平均售價由二零一三年的每平方米人民幣17,517元減少14.4%至二零一四年的每平方米人民幣15,001元，主要由於二零一三年來自上海黃浦灣、蘇州禦園、上海玉蘭花園、上海盛世濱江及北京西山壹號院的物業交付較多所致，該等物業的平均售價高達每平方米人民幣44,045元，佔二零一三年物業銷售總收入的約38.1%，因此推高二零一三年的平均售價。而該等物業項目佔二零一四年物業銷售總收入的比例僅約為25.3%。

然而，本集團子公司、合營公司及聯營公司的收入在逐年上漲，此乃主要由於本集團子公司、合營公司及聯營公司所開發的物業項目逐年增加，來自該等項目的物業交付也隨之連年上升。截至二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團子公司、合營公司及聯營公司的收入分別為人民幣10,604.0百萬元、人民幣21,327.4百萬元、人民幣33,167.6百萬元及人民幣57,334.8百萬元，其中本公司擁有人分別應佔人民幣10,402.8百萬元、人民幣19,394.4百萬元、人民幣27,644.1百萬元及人民幣36,555.5百萬元。

### 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物業管理業務及租賃成本。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣20,730.1百萬元(包括有關所收購物業的估值盈餘人民幣1,512.3百萬元)，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣23,660.2百萬元減少人民幣2,930.1百萬元(或約12.4%)，主要由於已交付物業總建築面積的減少。

## 毛利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣4,341.9百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣7,176.5百萬元減少約39.5%。

然而，本集團子公司、合營公司及聯營公司的毛利在逐年上漲，此乃主要歸因於來自本集團子公司、合營公司及聯營公司所確認的收入逐年增加所致。截至二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團子公司、合營公司及聯營公司的毛利分別為人民幣3,566.5百萬元、人民幣5,439.1百萬元、人民幣7,396.6百萬元及人民幣12,874.9百萬元，其中本公司擁有人分別應佔人民幣3,545.4百萬元、人民幣5,411.9百萬元、人民幣6,555.0百萬元及人民幣8,173.5百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為17.3%，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則為23.3%。毛利率下降乃主要由於本集團經過審慎考慮，增加融創沅園、蘇州御園、蠡湖香樟園、融創君瀾等項目的物業減值撥備人民幣505.8百萬元所致。雖然該等物業減值撥備降低了本集團二零一四年度的毛利率，但將會提高本集團在該等項目的物業完成交付期間的毛利率。此外，剔除公允價值重新計量及物業減值撥備的影響，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率為25.4%。

## 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣615.5百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣697.3百萬元。

本集團的行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣520.1百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣680.7百萬元。

銷售及市場推廣成本及行政開支發生變動，主要由於受到房地產市場形勢嚴峻的影響，本集團增加投入而導致相關成本及開支增加所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣222.5百萬元增加人民幣798.0百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,020.5百萬元，主要由於來自本集團合營公司及聯營公司的利息收入增加人民幣784.4百萬元所致。



### **其他開支及虧損**

本集團的其他開支及虧損由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣145.5百萬元減少人民幣25.7百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣119.8百萬元，主要由於商譽的減值撥備減少人民幣38.5百萬元，同時部分由投資性物業重估產生的虧損人民幣13.0百萬元所抵銷。

### **經營溢利**

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,118.0百萬元減少人民幣2,253.5百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,864.5百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利減少人民幣2,834.7百萬元；
- (ii) 其他收入及收益增加人民幣798.0百萬元及其他開支及虧損減少人民幣25.7百萬元；及
- (iii) 經營開支增加人民幣242.5百萬元。

### **財務成本**

本集團的財務成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣580.3百萬元增加人民幣687.1百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,267.4百萬元，總利息成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,559.9百萬元增加人民幣476.1百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,036.0百萬元，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度為本集團擴大物業發展業務撥款而借入的借貸增加。資本化利息則由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,947.6百萬元減少人民幣170.7百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,776.9百萬元。

本集團通過不斷優化債務結構，控制再融資成本並替換已經存在的高成本借款，以實現加權平均實際利率的持續下降。本集團加權平均實際利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的10.0%降至截至二零一四年十二月三十一日止年度的9.1%，其中新增借款加權平均實際利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的8.3%下降至截至二零一四年十二月三十一日止年度的7.6%。

### **按權益法入帳的投資應佔溢利，淨額**

本集團確認的按權益法入帳的投資應佔溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣72.2百萬元大幅增加人民幣2,109.1百萬元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2,181.3百萬元。有關變動主要歸因於本集團的合營公司及聯營公司的應佔溢利增加，此乃由於新竣工物業交付而開始錄得收入所致。

## 溢利

得益於本集團銷售業績的快速增長及經營規模的高質量均衡發展，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,178.4百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,222.1百萬元。

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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內溢利	<u>3,232,629</u>	<u>3,493,827</u>
應佔：		
本公司擁有人	<u>3,222,070</u>	<u>3,178,403</u>
非控股權益	<u>10,559</u>	<u>315,424</u>
	<u><u>3,232,629</u></u>	<u><u>3,493,827</u></u>

由於本公司擁有人應佔本集團溢利的增長，剔除收購股權的收益、投資物業的公允價值變動及物業減值撥備的影響，於截至二零一四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較截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,522.7百萬元增加約5.9%至人民幣3,729.7百萬元。

## 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應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。

本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零一三年十二月三十一日的人民幣16,008.7百萬元上漲約56.4%至二零一四年十二月三十一日的人民幣25,041.4百萬元。

上漲乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣16,624.4百萬元(不包括受限制現金減少引起的現金流入人民幣93.0百萬元)，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8,885.0百萬元，主要是由於本集團分別在北京、上海及杭州等地獲取新項目及收購股權所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣1,299.8百萬元(不包括受限制現金增加引起的現金流出人民幣1,882.5百萬元)，主要歸因於借貸、發行優先票據及支付利息成本流入淨額人民幣3,258.7百萬元、歸還非控股權益投資流出淨額人民幣1,449.0百萬元、因期權行權而增發股份流入淨額人民幣125.8百萬元、支付股息流出淨額人民幣635.7百萬元。

本集團相信，本集團的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**

本集團的借貸總額由二零一三年十二月三十一日的人民幣28,706.3百萬元，增加人民幣5,677.5百萬元至二零一四年十二月三十一日的人民幣34,383.8百萬元，此乃主要由於於二零一四年六月獲得境外銀團貸款增加淨額人民幣1,552.5百萬元、於二零一四年十二月獲得優先票據增加淨額人民幣2,451.2百萬元及自銀行及其他各方獲得的貸款淨增加人民幣1,673.8百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣34,337.8百萬元(於二零一三年十二月三十一日：人民幣28,587.5百萬元)，乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業(合計為人民幣32,182.7百萬元(於二零一三年十二月三十一日：人民幣43,148.4百萬元))及本集團若干附屬公司的股權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。於二零一四年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為8.3%，而於二零一三年十二月三十一日則為13.0%。

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。於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為30.8%，而於二零一三年十二月三十一日則為41.1%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一四年十二月三十一日，淨負債率由二零一三年十二月三十一日的69.7%下降至44.5%。本集團仍將在發展過程中對財務結構及其潛在的風險保持著持續關注與管理。

### 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團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分抵消。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帳的負債。

	於二零一四年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	於二零一三年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
<b>浮息</b>		
不足12個月	5,406	2,762
1至5年	9,258	8,225
<b>小計</b>	<b>14,664</b>	<b>10,987</b>
<b>定息</b>		
不足12個月	8,434	5,072
1至5年	11,286	12,647
<b>小計</b>	<b>19,720</b>	<b>17,719</b>
<b>合計</b>	<b>34,384</b>	<b>28,706</b>

於二零一四年十二月三十一日，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業務。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及優先票據及境外銀團貸款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。然而，本集團的營運現金流及流動資金並無受到匯率波動的重大影響。於二零一四年十二月三十一日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將繼續密切監察及管理外幣匯率波動風險。

## 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。截至二零一四年十二月三十一日，金額為人民幣5,090.8百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日的金額為人民幣7,241.9百萬元。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。

## 業務回顧與展望

### 業務摘要

#### 主要物業概覽

於二零一四年十二月三十一日，本集團已進行合共71個物業發展項目。下表乃根據本公司、附屬公司及聯屬公司於二零一四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。

#### 截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷	本集團	竣工時間/ 預期竣工時間
					售/可出 租建築 面積 (平方米)		
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%	2010年11月
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業 及泊車位	190,665	447,803	334,892	100%	2013年6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	104,289	100%	2013年12月
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業 及泊車位	84,684	253,074	169,941	49%	2014年9月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業 及泊車位	54,485	154,156	125,078	49%	2015年6月
楓丹壹號	北京	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	131,629	403,441	340,009	50%	2015年11月

截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷 售／可出 租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間／ 預期竣工時間
紫禁壹號院	北京	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅 及泊車位	183,531	515,518	281,145	51%	2017年12月
北京壹號院	北京	多層公寓及泊車位	25,210	100,843	58,560	51%	2016年2月
西長安壹號	北京	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	101,831	489,951	370,205	48%	2016年12月
門頭溝新城項目	北京	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	33,987	152,446	119,903	51%	2016年12月
香河園項目	北京	高層公寓、寫字樓及 泊車位	14,297	122,534	110,186	40%	2016年12月
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	1,247,860	1,188,902	100%	2013年12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	813,704	749,202	100%	2012年12月
融創星美禦	天津	高層及多層公寓、 聯排別墅、零售物業 及泊車位	14,608	64,738	64,150	100%	2012年10月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	121,412	307,706	307,706	100%	2013年12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	710,902	702,483	100%	2017年12月
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	2006年6月
融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	70,600	244,491	227,187	100%	2014年12月

截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷 售／可出 租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間／ 預期竣工時間
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	391,128	386,022	49%	2018年10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	120,059	241,876	219,935	50%	2017年12月
融創藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	17,161	209,687	190,152	40%	2018年12月
蘭園	天津	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓 及泊車位	15,742	95,652	85,194	47%	2017年6月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	121,214	537,620	535,620	47%	2020年9月
河與海	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	59,660	286,234	282,468	47%	2017年12月
融創半灣半島	天津	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業、寫字樓 及泊車位	248,119	599,831	562,991	54%	2018年12月
融創洞庭路壹號	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	109,537	269,124	251,428	100%	2015年12月
天拖項目	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	370,698	1,329,626	1,301,853	51%	2018年6月
天拖北地塊	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	56,791	230,900	230,900	51%	2018年12月
複康路十一號	天津	多層公寓及泊車位	60,088	93,786	79,375	51%	2016年12月



截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷 售／可出	本集團 應佔權益	竣工時間／ 預期竣工時間
					租建築 面積 (平方米)		
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	1,713,641	2,576,533	2,083,397	100%	2015年12月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、 聯排別墅、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	179,204	405,901	303,940	100%	2014年12月
融創嘉德莊園	重慶	高層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓 及泊車位	159,793	563,089	449,719	100%	2015年12月
凡爾賽花園	重慶	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	397,844	1,369,929	1,164,999	80%	2017年12月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、酒店式 公寓、零售物業、 寫字樓及泊車位	118,912	744,688	616,518	100%	2014年6月
融創歐麓花園城西	重慶	高層公寓、聯排別墅、 酒店式公寓、 零售物業及泊車位	469,927	1,266,413	1,062,022	100%	2019年6月
紫泉楓丹	重慶	聯排別墅及零售物業	147,400	163,375	128,662	90%	2016年1月
白象街	重慶	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	75,258	478,664	388,573	51%	2018年12月
歐麓花園城東	重慶	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、 寫字樓及泊車位	846,150	2,115,572	1,736,581	51%	2022年6月

截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷 售／可出 租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間／ 預期竣工時間
重慶玫瑰園	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	135,179	193,087	167,947	90%	2016年12月
悅來項目	重慶	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 酒店式公寓、 零售物業及泊車位	583,136	1,505,465	1,254,216	51%	2019年12月
融創上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓 及泊車位	58,163	126,092	116,739	50%	2013年6月
上海玉蘭花園臻園	上海	多層公寓、零售物業 及泊車位	72,803	162,914	146,754	25%	2015年5月
玉蘭公館	上海	多層公寓、零售物業 及泊車位	60,206	118,731	98,138	25%	2015年10月
融創黃浦灣	上海	高層公寓及泊車位	65,758	350,271	228,040	26%	2018年11月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	144,969	50%	2014年11月
上海禦園	上海	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	75,091	167,384	153,502	25%	2015年10月
融創盛世濱江	上海	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	105,045	656,865	581,097	50%	2019年3月
虹口地塊	上海	零售物業、酒店式公寓 及泊車位	10,239	57,866	50,039	26%	2016年9月
香溢花城	上海	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、 寫字樓及泊車位	211,626	608,429	507,055	50%	2018年12月
願村地塊	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	66,170	170,403	150,329	26%	2017年5月

截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工時間
漕寶路項目	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	45,710	165,400	107,700	25%	2017年6月
富源濱江項目	上海	高層公寓、 酒店式公寓、 零售物業及泊車位	36,988	113,690	113,690	35%	2016年12月
融創常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業 及泊車位	413,252	1,399,967	1,325,392	49%	2020年3月
桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,090	126,533	28%	2018年12月
融創蘇州禦園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅	155,664	218,340	121,345	50%	2013年12月
融創G58地塊	蘇州	多層公寓及泊車位	104,401	183,562	147,026	50%	2017年6月
融創無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業 及泊車位	180,826	564,591	543,538	43%	2015年12月
無錫玉蘭花園西	無錫	高層公寓、零售物業 及泊車位	171,572	549,607	518,065	20%	2018年6月
融創汎園	無錫	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	268,946	462,314	400,321	100%	2017年6月
融創蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	203,070	761,526	640,819	51%	2019年6月
融創天鵝湖	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	1,392,554	1,251,457	100%	2016年12月

截至二零一四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)	估計總建 築面積 (平方米)	估計可銷 售／可出	本集團 應佔權益	竣工時間／ 預期竣工時間
					租建築 面積 (平方米)		
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	555,861	1,023,538	914,904	100%	2017年11月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業	133,434	99,288	82,608	100%	2012年12月
融創西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅 及泊車位	59,360	123,527	82,336	75%	2014年12月
之西湖	杭州	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	58,184	278,554	158,899	49%	2016年12月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	20,480	89,259	65,441	50%	2015年5月
之江壹號	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	190,143	601,988	454,550	25%	2016年6月
融創杭州印	杭州	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	10,418	153,400	108,374	60%	2016年10月
融創富春壹號院	杭州	多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	98,024	167,218	123,813	100%	2016年12月
河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	62,760	221,976	170,070	65%	2016年6月
融創河濱之城二期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	80,587	262,457	195,345	100%	2016年6月
		合計	<u>13,813,213</u>	<u>33,809,241</u>	<u>28,765,467</u>		

截止二零一四年十二月三十一日，本集團的土地儲備為約21.62百萬平方米，其中權益土地儲備為約12.80百萬平方米。

## 二零一四年回顧

二零一四年，中國經濟增長繼續放緩，中國房地產行業也進入一個調整期，尤其是在上半年整體市場都面臨較大的壓力。下半年開始，隨著政府對市場流動性的注入以及大部分城市限購政策的取消，需求的回升使得房地產市場保持了穩定，尤其是在需求穩定的一二線核心城市房地產市場仍然呈現了健康的發展態勢。

雖然房地產行業整體承壓，但得益於長期堅持深耕一二線核心城市的發展戰略，本公司經營業績仍繼續保持了理想的增長。二零一四年公司的核心溢利達人民幣3,730百萬元，比去年同期增長約5.9%；本公司全年合同銷售金額達到人民幣65,847百萬元，同比增長約29.6%，按照第三方機構公佈的排名，本公司的合同銷售額在行業排名進一步提升至第十名，同時本公司在所聚焦的各個城市銷售排名均位居前列：在天津、上海、重慶、無錫的銷售金額均位居榜首，北京排名第四，杭州及蘇州排名第五。經營業績保持穩定的同時，本公司的流動性持續增強，截至二零一四年十二月三十一日，公司賬面現金達到人民幣25,041.4百萬元，淨負債率下降至44.5%。

二零一四年，隨著眾多同行業公司對一二線核心城市房地產市場的潛力形成共識，更多的資金向這些城市集中，優質地塊的競爭愈加激烈，而本公司多年以來一直聚焦在精選的一二線核心城市深耕發展，憑藉在這些城市的優勢地位和累積的豐富經驗，本公司審慎的獲取了十二幅優質土地，補充土地儲備約3.49百萬平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本公司土地儲備共計約21.62百萬平方米，權益土地儲備共計約12.80百萬平方米。按區域劃分的土地儲備明細詳列如下：

區域	總土地儲備 (平方米)	所佔比例	權益	
			土地儲備 (平方米)	所佔比例
北京	1,838,348	9%	912,563	7%
天津	4,707,309	22%	2,823,192	22%
上海區域 (含蘇州、無錫、常州)	5,745,104	26%	2,662,786	21%
重慶	7,727,526	36%	5,452,812	43%
杭州	1,598,410	7%	951,005	7%
總計	<u>21,616,697</u>	<u>100%</u>	<u>12,802,358</u>	<u>100%</u>

## 二零一五年展望

本公司相信當前階段經濟的調整和轉型，將為中國經濟長期健康的發展提供更良好的保障和支持。本公司認為，二零一五年政府將保持政策的連續性和穩定性，繼續實施穩健的貨幣政策，信貸環境也將進一步改善，融資成本繼續下行。這將有利於房地產行業保持穩定。本公司依然認為供求關係健康、具有人口彙聚能力的一二線核心城市的房地產市場將保持穩定和健康，更具吸引力。長久以來本公司聚焦這些區域深耕發展的戰略和已經形成的優勢，將幫助公司的穩健發展。

二零一五年，本公司將進入新的發展階段。在新土地儲備的補充上，一方面本公司將重點完成收購與綠城的合營項目部分股權，若該交易完成，將迅速擴大本公司在上海區域的權益土地儲備，加強在上海的區域優勢地位；另一方面，若先決條件滿足，本公司將完成佳兆業的股權收購，該交易將使本公司高起點進入廣深區域，從而完成中國最核心城市的佈局，並為公司未來的發展開拓更加廣闊的空間。二零一五年，本公司也將堅持一貫審慎的現金流管理策略，保證現金流的安全，同時進一步推動公司融資結構的改善和整體融資成本的降低。相對於整體銷售規模的增長，從二零一五年開始，本公司將更加重視權益的增長、更加注重全方位的均衡發展和提升。

## 末期股息

董事會建議宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.19元，共計約人民幣644百萬元，預期該末期股息將於二零一五年八月六日派付予於二零一五年五月二十六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二零一五年五月十九日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。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二零一五年五月十九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

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一五年五月十五日至二零一五年五月十九日(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。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一五年五月十四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，本公司將於二零一五年五月二十三日至二零一五年五月二十六日(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(將於股東週年大會上議決並投票表決)，股東須於二零一五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。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

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」)附錄十所載的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。經向本公司全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一四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。

## 企業管治

本公司已採納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二零一四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，惟守則條文第A.2.1條與第E.1.2條有所偏離。

企業管治守則的守則條文第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。因此，董事會認為，現已實現權力保障充分均衡發展。儘管如此，董事會仍將繼續監控及審閱公司架構並適時作出必要調整。

企業管治守則的守則條文第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。本公司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本公司於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會。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。

董事會重視良好企業管治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其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條、第3.22條及企業管治守則的守則條文第C.3條成立審核委員會，並制定書面職權範圍。審核委員會由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有適當的會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序及內部監控之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。

## 審閱年度業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核年度業績並已就截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績與本公司核數師達成一致。



## 刊登年度業績及年度公告

本公告登載於「披露易」網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司二零一四年年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一五年三月二十三日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生及蔣宏先生；非執行董事為竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。