

2014 ANNUAL REPORT

2014 年度報告

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

About SUNAC

關於 融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company” or “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 five main regions of the PRC namely 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 the 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：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，公司在中國北京、天津、重慶、上海和杭州五個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。

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中國房地產行業領跑者。公司用心為客戶提供大氣舒放、貴氣質感、富有品質的高端生活體驗，不懈追求具有恆久價值的優質產品和用心週到的服務。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，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。



Contents

目錄

- | | | | |
|----|------------|----|----------|
| 2 | 公司資料 | 56 | 獨立核數師報告 |
| 4 | 財務概要 | 58 | 綜合資產負債表 |
| 5 | 主席報告 | 60 | 資產負債表 |
| 6 | 業務回顧與展望 | 61 | 綜合全面收益表 |
| 20 | 管理層討論與分析 | 62 | 綜合權益變動表 |
| 26 | 董事及高級管理層履歷 | 63 | 綜合現金流量表 |
| 30 | 企業管治報告 | 64 | 綜合財務報表附註 |
| 39 | 投資者關係報告 | | |
| 40 | 董事會報告 | | |



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

非執行董事

竺稼先生
胡曉玲女士（於二零一四年八月十二日辭任）

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

※ 聯席公司秘書

黃書平先生
莫明慧女士

※ 授權代表

汪孟德先生
莫明慧女士

※ 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

※ 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

※ 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
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座36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

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

※ 股份代號

1918

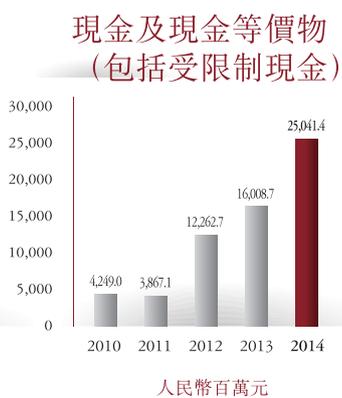
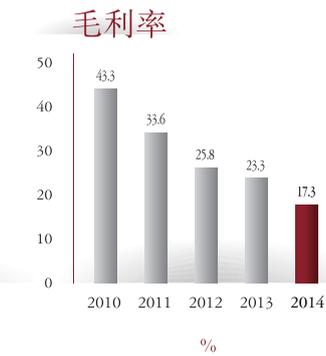
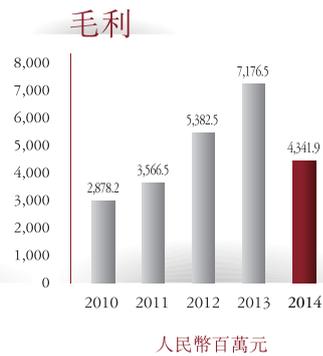
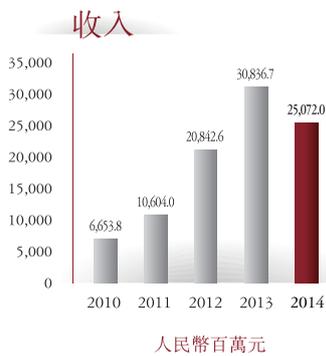
※ 本公司網址

www.sunac.com.cn

財務概要

※ 綜合業績

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
收入 (人民幣百萬元)	25,072.0	30,836.7	20,842.6	10,604.0	6,653.8
毛利 (人民幣百萬元)	4,341.9	7,176.5	5,382.5	3,566.5	2,878.2
毛利率	17.3%	23.3%	25.8%	33.6%	43.3%
年內溢利 (人民幣百萬元)	3,232.6	3,493.8	2,614.7	2,383.1	1,541.0
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	3,222.1	3,178.4	2,607.3	2,356.2	1,542.2
現金及現金等價物 (包括受限制現金) (人民幣百萬元)	25,041.4	16,008.7	12,262.7	3,867.1	4,249.0



尊敬的各位股東：

二零一四年，是公司第二個十年的開始，這一年中國經濟和房地產行業都承受較大的壓力，公司憑藉過去十年一直堅持的區域聚焦和高端精品發展戰略帶來的優勢，以及管理團隊的辛勤付出，使得公司從容的應對了不理想的經營環境，並保持了穩定的發展態勢，經營的各個方面都取得了滿意的成績。

※ 出色完成了各項經營目標，不斷鞏固業務聚焦區域的領先地位

二零一四年，雖然並表收入和毛利有所下降，但隨著公司合營項目貢獻不斷提升，公司擁有人應佔權益的收入、毛利都保持了穩定的增長，核心利潤達到37.3億元；二零一四年，公司債務結構繼續優化，長期負債比例不斷提升，賬面現金餘額達到250億元，淨負債率也下降到44.5%這一非常低的水平；在銷售方面，公司實現合同銷售額658億元，首次進入行業前十，同時，公司在所聚焦城市的領先地位也進一步得到鞏固，在上海、天津、重慶、無錫都位列銷售金額排行榜首，在北京、蘇州和杭州也都位列前5名。

※ 穩定出色的經營業績和不斷優化的負債結構使得公司融資成本持續下降

雖然房地產市場不斷波動，但公司的經營業績連續多年保持穩定增長，在各個重點城市的優勢地位不斷加強，資產負債指標也持續的優化，使得公司得到越來越多金融機構的認可和支持，融資成本也不斷下降，二零一四年，公司加權平均融資成本由二零一三年的10.0%下降至9.1%，新增融資的加權平均成本由二零一三年的8.3%下降至7.6%，融資成本的下降將有利於公司未來盈利水平的提升。

※ 聚焦在現有區域，謹慎的補充了優質土地儲備

二零一四年，對房地產市場分化走勢的判斷已經成為行業大部分公司的共識，大量資金集中投入到一二線核心城市競爭新的土地，使得這些城市的土地價格維持高位，不斷上漲。在這種情況下，公司積極的尋求各種機會，同時始終保持謹慎的態度，憑藉在這些城市的優勢地位和多年發展累積的豐富經驗，在北京、上海、天津、重慶、杭州和蘇州，以合理的價格獲取了12幅優質土地，補充土地儲備349萬平方米。積極而謹慎把握現有區域機會的同時，公司也一直在繼續深入研究有潛力的新區域、新城市，為未來新城市的拓展做好準備。

※ 二零一五年展望

二零一五年，中國經濟仍然面臨諸多困難，但隨著政府改革力度不斷加大和改革措施的逐漸落實，本公司對中國經濟長期向好充滿信心，雖然經濟增長速度降低，但是經濟增長質量會不斷提高，這對房地產行業未來長期健康發展是更加重要的。二零一五年，本公司認為房地產行業的經營環境相對於二零一四年將顯著改善，尤其是在調控政策和融資環境上，但並不支持房地產行業在二零一五年出現較大幅度的增長，本公司認為整體市場將會保持穩定，並且在供求關係不平衡的不同區域的分化仍將繼續，行業的整合、優勝劣汰也將繼續，有好的區域佈局、好產品和品牌的中小型開發商的優勢將更加明顯，市場份額將繼續提升。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零一五年三月二十三日

※ 業務摘要

主要物業概覽

於二零一四年十二月三十一日，本集團從事共計71個物業開發項目。除非另有註明，下表載列本集團項目的若干詳情，此乃根據本集團及關連項目公司截至二零一四年十二月三十一日的實際數據或估計編製。

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
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

業務回顧與展望

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
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

業務回顧與展望

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
融創洵園	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

業務回顧與展望

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
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			13,813,213	33,809,241	28,765,467		

截至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。

截至二零一四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/ 可出租建築面積 (平方米)	尚未出售/ 持作出租	尚未出售/ 持作出租
				總建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創西山壹號院	北京	447,803	334,892	21,260	15,899
融創長灘壹號	北京	133,956	104,289	0	0
亞奧•金茂悅	北京	253,074	169,941	47,864	32,141
望京•金茂府	北京	84,856	61,686	22,358	16,253
楓丹壹號	北京	297,812	254,753	190,645	163,081
融創奧城	天津	1,247,860	1,188,902	117,767	112,203
融創海逸長洲	天津	813,704	749,202	24,118	22,206
融創星美御	天津	64,738	64,150	0	0
融創君瀾	天津	307,706	307,706	136,908	136,908
融創中央學府	天津	299,843	298,926	32,763	32,662
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	182	180
融創王府壹號	天津	244,491	227,187	85,978	79,893
海河大觀	天津	156,638	156,485	18,257	18,239
融公館	天津	117,368	106,171	75,705	68,482
河與海	天津	93,738	94,364	9,633	9,697
融創洞庭路壹號	天津	138,887	124,672	16,107	14,459
融創奧林匹克花園	重慶	2,446,021	1,985,958	228,106	184,588
融創伊頓莊園	重慶	405,901	303,940	25,808	19,325
融創嘉德莊園	重慶	240,853	195,423	27,649	22,434
凡爾賽花園	重慶	237,266	197,481	18,413	15,325
融創亞太商谷	重慶	744,688	616,518	119,564	98,985

業務回顧與展望

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	持作出租 可銷售／
				總建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
融創上海玉蘭花園	上海	126,092	116,739	15,588	14,432
上海玉蘭花園臻園	上海	115,560	104,091	26,876	24,209
融創黃浦灣	上海	83,849	57,250	2,200	1,502
上海玫瑰園	上海	240,040	144,969	29,263	17,673
融創盛世濱江	上海	203,826	187,895	124,398	114,675
香溢花城	上海	353,751	307,860	62,324	54,239
融創常州玉蘭廣場	常州	192,132	187,250	63,133	61,529
融創蘇州禦園	蘇州	218,340	121,345	83,291	46,290
融創無錫玉蘭花園	無錫	443,351	429,778	63,396	61,455
無錫玉蘭花園西	無錫	31,450	31,450	7,445	7,445
融創汎園	無錫	379,350	324,623	82,006	70,175
融創蠡湖香樟園	無錫	325,514	244,884	110,393	83,048
融創天鵝湖	無錫	1,280,982	1,147,543	104,694	93,788
融創理想城市	無錫	866,808	788,147	72,216	65,662
融創81棟	蘇州	99,288	82,608	1,752	1,458
融創西溪融莊	杭州	123,527	82,336	35,785	23,853
之西湖	杭州	126,129	88,506	41,151	28,876
之江壹號	杭州	331,309	261,716	204,059	161,196
合計		14,541,598	12,451,870	2,349,054	1,994,464

截至二零一四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)	尚未出售／	
			可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	持作出租可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
望京•金茂府	北京	69,300	63,392	45,365
楓丹壹號	北京	105,629	85,256	12,614
紫禁壹號院	北京	515,518	281,145	112,836
北京壹號院	北京	100,843	58,560	58,560
西長安壹號	北京	420,003	320,068	254,091
香河園項目	北京	122,534	110,186	110,186
融創中央學府	天津	411,059	403,557	261,665
海河大觀	天津	234,490	229,537	173,610
融公館	天津	52,314	46,032	44,180
融創藍色海岸	天津	106,486	93,388	93,388
蘭園	天津	95,652	85,194	85,194
河與海	天津	136,115	135,819	132,727
融創半灣半島	天津	222,467	208,208	139,402
融創洞庭路壹號	天津	130,237	126,756	105,092
天拖項目	天津	458,750	449,183	322,420
融創奧林匹克花園	重慶	130,512	97,439	16,802
融創嘉德莊園	重慶	322,236	254,295	163,983
凡爾賽花園	重慶	787,886	679,179	551,512
融創歐麓花園城西	重慶	389,309	342,560	246,729
紫泉楓丹	重慶	163,375	128,662	106,908

業務回顧與展望

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租可銷售／	
			可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
白象街	重慶	383,026	316,208	310,275
歐麓花園城東	重慶	453,433	342,786	301,091
重慶玫瑰園	重慶	193,087	167,947	140,334
悅來項目	重慶	434,054	366,685	366,685
上海玉蘭花園臻園	上海	47,354	42,663	27,934
玉蘭公館	上海	118,731	98,138	45,149
融創黃浦灣	上海	186,416	107,790	86,328
上海御園	上海	167,384	153,502	28,484
融創盛世濱江	上海	238,590	207,518	134,271
虹口地塊	上海	57,866	50,039	50,039
顧村地塊	上海	170,403	150,329	150,329
融創常州玉蘭廣場	常州	348,399	321,678	196,907
桃花源	蘇州	191,897	90,568	47,719
融創無錫玉蘭花園	無錫	121,240	113,760	82,714
無錫玉蘭花園西	無錫	328,943	318,346	181,585
融創汎園	無錫	56,808	50,345	14,724
融創蠡湖香樟園	無錫	209,639	193,694	176,731
融創天鵝湖	無錫	111,572	103,914	74,038
之西湖	杭州	152,425	70,393	65,389
望江府	杭州	89,259	65,441	11,498
之江壹號	杭州	270,679	192,834	182,748
融創杭州印	杭州	153,400	108,374	100,598
融創富春壹號院	杭州	167,218	123,813	102,059
河濱之城一期	杭州	221,976	170,070	158,223
融創河濱之城二期	杭州	262,457	195,345	182,176
	合計	10,110,972	8,320,594	6,255,292

截至二零一四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)
西長安壹號	北京	69,948	50,137
門頭溝新城項目	北京	152,446	119,903
融公館	天津	72,195	67,733
融創藍色海岸	天津	103,201	96,764
R3地塊	天津	537,620	535,620
河與海	天津	56,381	52,285
融創半灣半島	天津	377,364	354,783
天拖項目	天津	870,876	852,670
天拖北地塊	天津	230,900	230,900
復康路十一號	天津	93,786	79,375
凡爾賽花園	重慶	344,777	288,338
融創歐麓花園城西	重慶	877,104	719,462
白象街	重慶	95,638	72,365
歐麓花園城東	重慶	1,662,139	1,393,795
悅來項目	重慶	1,071,411	887,531
融創黃浦灣	上海	80,006	63,000
融創盛世濱江	上海	214,449	185,684
香溢花城	上海	254,678	199,195
漕寶路項目	上海	165,400	107,700
富源濱江項目	上海	113,690	113,690
融創常州玉蘭廣場	常州	859,436	816,464
桃花源	蘇州	71,192	35,965
融創G58地塊	蘇州	183,562	147,026
無錫玉蘭花園西	無錫	189,214	168,269
融創汎園	無錫	26,156	25,352
融創蠡湖香樟園	無錫	226,373	202,241
融創理想城市	無錫	156,731	126,758
	合計	9,156,671	7,993,004

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21.62百萬平米，權益土地儲備共計約12.80百萬平米。二零一四年土地獲取情況明細詳列如下：

二零一四年土地獲取情況

序號	城市	項目	獲取時間	獲取方式	土地儲備 (平方米)	本公司權益
1	北京	門頭溝新城項目	2014年1月	掛牌出讓	152,446	51%
2		香河園項目	2014年10月	收購	122,534	40%
			北京小計		274,980	
3	天津	天拖北地塊	2014年1月	掛牌出讓	230,900	51%
			天津小計		230,900	
4	上海	顧村地塊	2014年3月	掛牌出讓	170,403	26%
5		漕寶路項目	2014年5月	收購	165,400	25%
6		富源濱江項目	2014年10月	收購	113,690	35%
			上海小計		449,493	
7	重慶	重慶玫瑰園	2014年1月	掛牌出讓	193,087	90%
8		悅來項目	2014年8月	掛牌出讓	1,505,465	51%
			重慶小計		1,698,552	
9	杭州	融創富春壹號院	2014年1月	掛牌出讓	167,218	100%
10		河濱之城一期	2014年1月	收購	221,976	65%
11		融創河濱之城二期	2014年1月	掛牌出讓	262,457	100%
			杭州小計		651,651	
12	蘇州	融創G58地塊	2014年11月	掛牌出讓	183,562	50%
			蘇州小計		183,562	
		合計			3,489,138	

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。

※ 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	24,708,739	98.55	30,572,525	99.14
物業管理服務收入及其他	352,623	1.41	247,153	0.80
投資物業租金收入	10,597	0.04	17,036	0.06
合計	25,071,959	100.00	30,836,714	100.00
已交付總建築面積（平方米）	1,647,104		1,745,326	
已售平均售價（人民幣元／平方米）	15,001		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	3,232,629	3,493,827
應佔：		
本公司擁有人	3,222,070	3,178,403
非控股權益	10,559	315,424
	3,232,629	3,493,827

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。

管理層討論與分析

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
浮息		
不足12個月	5,406	2,762
1至5年	9,258	8,225
小計	14,664	10,987
定息		
不足12個月	8,434	5,072
1至5年	11,286	12,647
小計	19,720	17,719
合計	34,384	28,706

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。

※ 執行董事

孫宏斌先生（「孫先生」），52歲，本集團創辦人、本公司董事會（「董事會」）主席、執行董事兼本集團行政總裁。孫先生主要負責本集團的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年豐富經驗。彼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取得中國清華大學工程學碩士學位。彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。

汪孟德先生（「汪先生」），43歲，本公司執行董事兼執行總裁。汪先生在中國物業行業擁有逾十五年經驗。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，該公司從事中國房地產發展業務。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中國南開大學審計專業，獲學士學位。

李紹忠先生（「李先生」），51歲，本公司執行董事兼副總裁。李先生於物業發展及土木工程方面擁有逾20年豐富經驗。彼於二零零三年十二月加入本集團，擔任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）總經理以及擔任本集團副總裁。李先生於中國主要城市如上海及天津的房地產公司擔任不同的職位而累積了逾二十年的經驗及知識。李先生於一九八七年畢業於中國天津大學研究生院，獲得工程學碩士學位，並於二零零七年三月獲得管理學博士學位。

遲迅先生（「遲先生」），41歲，本公司執行董事兼融創天津公司總經理。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有逾十五年經驗。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中國哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

商羽先生（「商先生」），35歲，本公司執行董事兼融創重慶公司總經理。商先生在中國物業行業擁有逾十四年經驗。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有限公司副總經理。自二零零六年起至今，彼擔任重慶奧林匹克花園置業有限公司總經理。商先生於二零零一年畢業於中國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」），53歲，本公司執行董事兼融創北京公司總經理。荊先生於一九八四年畢業於中國北京交通大學（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（「聯想集團」）（其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）（股票代碼：992）助理總裁及聯想控股有限公司（「聯想控股」）（聯想集團的控股股東）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。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（「融創恒基」）總經理，負責公司全面營運。

※ 非執行董事

竺稼先生（「竺先生」），52歲，本公司非執行董事。竺先生為美國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Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：100）及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）（該等公司的股份均於聯交所主板上市）的非執行董事。同時，彼為一家紐約證券交易所上市公司Youku Tudou Inc.的獨立非執行董事。彼曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：623）及於二零零九年八月至二零一五年一月在國美電器控股有限公司（其股份在聯交所主板上市）（股票代碼：493）擔任非執行董事。

※ 獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），52歲，本公司獨立非執行董事。潘先生擁有多年會計及相關財務管理經驗。彼為現任華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書。並分別在遠大中國控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1292）及通力電子控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1249）擔任獨立非執行董事。彼曾於二零一一年十二月至二零一二年十二月在中國天瑞集團水泥有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1252）、於二零一一年五月三十一日至二零一四年五月八日在廣州廣船國際股份有限公司（其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市）（股份代碼：317及上海證券交易所股票代碼：600685）擔任獨立非執行董事及於二零零八年四月一日至二零一四年五月二十六日在寧波港股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市）（股票代碼：601018）擔任獨立非執行董事。潘先生為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會資深會員及其技術諮詢小組成員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、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」），74歲，本公司獨立非執行董事。現任聯想控股監事會主席。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中國北京機械學院（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。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股的前身），是公司的創業元老，長期擔任聯想控股的常務副總裁職務，並於二零零九年退休。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（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：861）董事局主席。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」），63歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於中國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司（「中糧集團」）旗下的若干糧食、大型油脂、食品加工企業及長城葡萄酒等實業出任董事長、執行董事、總經理等高級管理層職位。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司（中糧地產（集團）股份有限公司控股方）副董事長。馬先生在企業經營和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」）（「中國食品」）（股份代碼：506）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執行董事總經理。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（現更名為中國食品集團有限公司）執行董事總經理。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，馬先生任重組後的中國糧油食品集團（香港）有限公司執行董事副總經理。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主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：00223）的執行董事。於二零零八年五月至今亦為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事；於二零一零年九月至二零一三年八月亦為股份於聯交所主板上市的昊天能源集團有限公司（現改為昊天發展集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席；二零一三年八月至今任昊天發展集團有限公司高級顧問。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

謝志偉先生（「謝先生」），47歲，本公司獨立非執行董事。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。謝先生自二零一五年三月至今為股份於聯交所主板上市的格菱控股有限公司（股票代碼：1318）之獨立非執行董事。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」），37歲，上海融創綠城投資控股有限公司（「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（「天津翔馳」）的副總經理。於二零零七年年底，田先生出任無錫融創地產有限公司（「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中國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」），42歲，本集團副總裁。彼主要負責本集團研發中心、營銷中心及項目管理部。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中國南開大學，獲經濟學學士學位。

陳恆六先生（「陳先生」），60歲，融創杭州公司董事長。陳先生於二零零六年加入本集團，並自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、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中國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院研究生院理學碩士學位。

黃書平先生（「黃先生」），34歲，本集團副總裁、財務總監兼聯席公司秘書。彼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中國廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得英國利物浦大學金融碩士學位。

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

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E.1.2條規定董事會主席及各董事委員會之主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席及提名委員會主席孫宏斌先生，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。

董事及董事資料變動

本公司非執行董事竺稼先生於二零一五年一月二十八日起，辭任於聯交所主板上市的國美電器控股有限公司（股票代碼：493）的非執行董事。

本公司獨立非執行董事潘昭國先生於二零一四年五月二十六日辭任於上海證券交易所上市的寧波港股份有限公司（股份代號：601018）的獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事謝志偉先生於二零一五年三月十四日獲委任於聯交所主板上市的格菱控股有限公司（股份代號：1318）的獨立非執行董事。

除以上所披露者外，自刊發本公司截至二零一四年六月三十日止年度的中期報告以來，概無有關本公司董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條及13.51(B)(1)條予以披露。

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。

截至二零一四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（於二零一四年八月十二日辭任）	√	√
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。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，包括本公司審核委員會（「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

非執行董事

竺稼先生

胡曉玲女士（於二零一四年八月十二日辭任）

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

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本年報第26至29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。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集團良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。

於二零一四年十二月三十一日，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（遵照上市規則第3.10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。

主席兼任行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色並無按企業管治守則條文第A.2.1條的要求予以區分。

孫宏斌先生為本公司主席兼行政總裁。孫先生於物業行業擁有多年的豐富經驗，一直負責(i)就本集團的業務發展及營運策略性決定及(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。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）、一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

於截至二零一四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
執行董事	
孫宏斌先生（主席及行政總裁）	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	4/4
非執行董事	
竺稼先生	4/4
胡曉玲女士（於二零一四年八月十二日辭任）	2/2
獨立非執行董事	
潘昭國先生	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4
謝志偉先生	4/4

此外，全體董事會成員以書面決議案一致批准下列建議：

- 建議修訂首次公開發售後購股權計劃及據此授出購股權之條款；
- 收購綠城中國控股有限公司24.313%股份；
- 授出購股權；
- 收購上海富源濱江開發有限公司47%股權；
- 發行二零一九年到期的四億美元8.75厘優先票據；
- 終止有關收購綠城中國控股有限公司24.313%股份交易；及
- 收購融創綠城境外目標公司的全部權益及上海融創綠城境內目標公司的若干權益。

每名非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。

※ 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。各董事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。董事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及審核本集團財務報表。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生，李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。潘昭國先生為審核委員會主席。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)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開二次會議。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（主席）	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

於上述會議，審核委員會成員已審閱本公司二零一三年經審核年度業績及二零一四年中期業績，並與核數師討論彼等履行之工作。本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績已由審核委員會審閱。

審核委員會已審閱二零一四年核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一五年的核數師，惟須經股東於預期於二零一五年五月十九日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會已於二零一五年三月二十三日舉行的董事會會議上根據企業管治守則條文D.3.1的規定獲董事會委任履行企業管治職責。

審核委員會於二零一四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. 審閱二零一四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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行二次會議。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（主席）	2/2
孫宏斌先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

薪酬委員會於二零一四年進行的主要工作包括檢討截至二零一五年十二月三十一日止年度的董事薪酬及提供建議。

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本公司董事會成員及高級管理層。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及二零一三年八月二十六日分別修訂，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。

提名委員會於二零一四年進行的工作包括：

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。

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），及董事會已在二零一四年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行二次會議。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）	2/2
潘昭國先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

核數師酬金

於截至二零一四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事務所的酬金分別為人民幣5.1百萬元及人民幣0.3百萬元。

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56至57頁的「獨立核數師報告」一節。

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本公司截至二零一四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

內部監控

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

董事會負責維持有效的內部監控系統並檢討本集團的內部監控系統的有效性及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。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其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保準時披露資料，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。

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台。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。如董事會、審核委員會、薪酬委員會或提名委員會之主席未能出席，則由各董事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)及本公司網站(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二零一四年五月十九日舉行之股東週年大會。

執行董事李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生與荊宏先生由於時間原因未能出席於二零一四年五月十九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也由於時間問題未能出席股東週年大會。但執行董事汪孟德先生與獨立非執行董事潘昭國先生與謝志偉先生出席了二零一四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)，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個月內舉行。倘遞呈後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

※ 公司秘書

本公司於二零一三年十月九日起委聘莫明慧女士（凱譽香港有限公司之董事）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，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，黃先生及莫小姐亦已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

※ 章程文件

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度的章程文件並無改動。

本公司投資者關係工作旨在確保公司股東（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，增進投資者對公司的了解和認同，一方面可使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）與公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

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、公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，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、澳門、北京、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公司和資本市場保持密切聯繫，熱情邀請國內外投資者及分析員到集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察與集團及各區域、各項目管理層進行溝通。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織與1,145家次投資機構和分析員進行會議，接待401家次投資機構和分析員進行項目考察。

未來，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公司建立長期有效的聯繫，既使資本市場能夠對公司有更深層次的了解，又使公司能夠在第一時間了解到資本市場對於公司經營的要求，以實現共贏。

月份	活動名稱	地點
1月	2014年巴克萊投資者交流會	香港
1月	法國巴黎銀行投資者交流會	香港
1月	野村投資者交流會	香港
1月	2014年花旗銀行投資者交流會	香港
1月	2014年瑞銀大中華研討會	上海
1月	花旗銀行第十一屆亞太區投資者會議	香港
4月	2014年瑞士銀行香港／大陸地產會議	香港
5月	麥格理大中華區投資者會議	香港
5月	里昂證券第19屆中國投資論壇	北京
5月	摩根士丹利第五屆香港投資者峰會	香港
5月	2014年巴克萊亞洲金融／地產峰會	香港
6月	美銀美林大中華區地產峰會	香港
6月	花旗銀行亞太地產峰會	香港
10月	大華繼顯亞洲投資者峰會	新加坡
10月	2014年中金投資論壇	北京
11月	花旗銀行中國投資者會議	澳門
11月	2014年美銀美林中國投資峰會	北京
11月	2014年高盛大中華區CEO峰會	香港
11月	第三屆野村債券投資者交流會	香港
12月	野村投資者交流會	香港

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一四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6。

※ 業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績載於第59頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團共收購十二幅優質土地，補充土地儲備約3.49百萬平米。截至二零一四年十二月三十一日，本公司土地儲備共計約21.62百萬平米，權益土地儲備共計約12.80百萬平米。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

於二零一四年十一月七日，本公司之非全資附屬公司上海融綠睿江置業有限公司（「上海融綠睿江」）透過上海聯合產權交易所成功投得上海富源濱江開發有限公司（「上海富源濱江」）47%的股權。上海融綠睿江作為買方，上海市申江兩岸開發建設投資（集團）有限公司（「上海申江兩岸」）作為賣方，訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。據此，上海融綠睿江同意收購，而上海申江兩岸同意出售其持有的上海富源濱江47%的股權，代價總額為人民幣1,574,986,146.76元，其中包括(i)47%股權轉讓價款人民

幣977,374,550.83元；及(ii)上海申江兩岸對上海富源濱江的債權人民幣597,611,595.93元。於股權轉讓協議項下擬進行之收購事項完成後，上海富源濱江之股權將由上海融綠睿江及上海申江兩岸分別持有其47%及53%，且上海富源濱江將成為本公司之聯營公司。股權轉讓協議的詳情載於本公司日期為二零一四年十一月七日的公告。

於二零一四年十二月三十日，(i) Lead Sunny Investments Lintied（「Lead Sunny」）（本公司的全資附屬公司）與融創綠城投資控股有限公司（「融創綠城」）訂立股份買賣協議（「股份買賣協議」），據此，Lead Sunny有條件同意收購而融創綠城有條件同意出售其持有的優勢有限公司的全部權益，境外目標股權代價為人民幣5,676,740,000元及境外目標債權代價為人民幣725,000,000元，同時，融創綠城就境外交易事項已經獲得其另外一方股東綠城中國控股有限公司的批准；及(ii)天津融創奧城投資有限公司（「天津融創奧城」）（本公司的全資附屬公司）與上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融創綠城」）訂立股權買賣框架協議（「股權買賣框架協議」）及債務承擔框架協議（「債務承擔框架協議」），連同股權買賣框架協議統稱（「框架協議」），據此，天津融創奧城有條件同意收購而上海融創綠城同意出售其於境內目標公司的若干權益，境內目標股權代價約為人民幣5,614,920,000元及境內目標債權代價約為人民幣3,529,380,000元，同時，上海融創綠城就境內交易事項已經獲得其另外一方股東綠城投資管理有限公司的批准。股份買賣協議及框架協議的詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日的公告。

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22。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣2,816,500,000元。

財務概要

本集團財務概要載於本年報第4頁。

※ 末期股息

董事會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現金人民幣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。

概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

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。

※ 主要客戶及供貨商

截至二零一四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0.6%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益1.6%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約6.3%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額22.0%。

董事會報告

就董事會所知，各董事、彼等之緊密聯繫人，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

本公司於二零一四年十二月二日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人與香港上海匯豐銀行有限公司、花旗環球金融有限公司、Credit Suisse Securities (Europe) Limited、工銀國際融資有限公司及工銀國際證券有限公司及摩根士丹利國際股份有限公司就發行二零一九年到期的四億美元8.75厘優先票據（「二零一四年票據」）訂立購買協議。

發行二零一四年票據在扣除銷售折扣、佣金及其他估計發售開支後，預計可募集約3.935億美元的所得款項淨額，且本公司打算以發行二零一四年票據所得款項淨額為本集團現有債務進行再融資。本公司或會應市況變動調整其計劃，並因此可能會重新調配發行二零一四年票據所得款項的用途。

二零一四年票據於新加坡證交所正式名單上市。

有關發行二零一四年票據之詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三日的公告。

※ 股本

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註18。

※ 董事及董事服務合約

年內及截至本報告日期本公司董事為：

執行董事

孫宏斌先生（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

非執行董事

竺稼先生
胡曉玲女士（於二零一四年八月十二日辭任）

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

董事及高級管理層之履歷詳情載於「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，潘昭國先生、商羽先生、荊宏先生和竺稼先生須輪流告退，彼等均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任董事職位。

※ 董事服務合同詳情

執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務合同，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8,779,000元。

非執行董事

每名非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀並無應付非執行董事的袍金。

獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。根據委任狀應付四名獨立非執行董事的總年度袍金為1,200,000港元。

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

※ 獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各獨立非執行董事潘昭國先生、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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註28(a)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄其酬金。

※ 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、其共同系附屬公司或其控股公司為訂約方且於截至二零一四年十二月三十一日止年度的年底或年內任何時間仍然生效的合約中直接或間接擁有重大權益。

※ 董事於競爭業務中的權益

於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

※ 管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

※ 購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

※ 控股股東及董事遵守不競爭承諾

孫宏斌先生（「孫先生」）及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（為其本身及代表本集團全部成員公司）承諾，彼不得及須致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他形式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及／或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco Property Holdings Company Limited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應用法例及法規首先將任何該等業務機會轉介予本公司，並於七日內向本公司發出有關該等業務機會的書面通知，以供本公司識別目標公司（如有涉及）及業務機會的性質、投資或收購成本並了解所有合理所需資料的詳情，以考慮是否把握業務機會（「轉介通知」）。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

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

※ 關連方交易

截至二零一四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」）及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」），並其後對其進行修訂，該等修訂於二零一四年三月十七日獲批准及採納。此外，本公司亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

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（「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及授出合共51,080,000份購股權，佔本公司於二零一四年十二月三十一日已發行股份總數約1.51%。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、其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) 每股行使價為2.784港元，相當於本公司首次公開發售中每股最終發售價的80%；
- (b) 根據首次公開發售前購股權計劃售出的購股權於上市日期起計十二個月內不得行使；
- (c) 本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃售出購股權；及

董事會報告

(d) 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
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第一週年日後	30%
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第二週年日後	額外30%（即最高60%）
首次公開發售前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計三年期間內行使。

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%。

於截至二零一四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前購股權計劃行使合共41,855,875份購股權，其行使價為每股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5.03港元。

於二零一四年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	購股權獲悉數行使時		截至二零一四年十二月三十一日止十二個月		截至二零一四年十二月三十一日止十二個月		於二零一四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購股權的數目	佔本公司已發行股份總數的概約百分比	於二零一四年一月一日尚未行使購股權的數目	已行使購股權的數目	已註銷購股權的數目	已失效購股權的數目	
董事							
孫宏斌先生 ^(*)	3,600,000	0.11%	3,600,000	3,600,000	—	—	—
汪孟德先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	3,300,000	—	—	—
李紹忠先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	3,600,000	—	—	—
遲迅先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	3,600,000	—	—	—
商羽先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	3,300,000	—	—	—
荊宏先生	3,600,000	0.11%	2,200,000	2,200,000	—	—	—
高級管理層及僱員	30,080,000	0.89%	22,605,875	22,255,875	—	350,000	—
合計	51,080,000	1.51%	42,205,875	41,855,875	—	350,000	—

附註：

* 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。

首次公開發售後購股權計劃

本公司股東於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公司成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。本公司全體股東於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上批准及採納修訂首次公開發售後購股權計劃，經修訂後的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購股權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議的提前終止，首次公開發售後購股權計劃由首次公開發售後購股權計劃採納日期開始起六年期限內有效及生效；
- (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
自首次公開發售後購股權計劃採納日期開始的年度 （「首個授出期間」）	1.33%；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第一個週年日開始的年度 （「第二個授出期間」）	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；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第二個週年日開始的年度 （「第三個授出期間」）	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；
- (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
(1) 於首個授出期間授出的購股權	
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%）
(2) 於第二個授出期間授出的購股權	
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%）
(3) 於第三個授出期間授出的購股權	
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六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分（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。

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。

於二零一三年五月二日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出30,900,000份購股權，其行使價為每股6.32港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股6.26港元。

於截至二零一四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	於二零一三年	截至二零一四年		截至二零一四年		於二零一四年
	九月三十日授出 購股權的數目 (附註1)	五月二十一日授出 購股權的數目 (附註2)	五月二日授出 購股權的數目 (附註3)	於二零一四年 一月一日尚未行使 購股權的數目	十二月三十一日 止十二個月已行使 購股權的數目	十二月三十一日 止十二個月已註銷 購股權的數目	十二月三十一日 止十二個月已失效 購股權的數目	十二月三十一日 尚未行使購股權 的數目
董事								
孫宏斌先生*	2,600,000	400,000	—	3,000,000	2,840,000	160,000	—	—
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	—	—	—	5,200,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	—	—	—	4,800,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,900,000	—	—	—	4,900,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	1,150,000	—	—	3,650,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,650,000	—	—	—	4,650,000
高級管理層及僱員	25,200,000	22,600,000	24,100,000	57,993,400	14,840,372	357,404	303,000	42,492,624
合計	39,900,000	29,100,000	30,900,000	85,343,400	18,830,372	517,404	303,000	65,692,624

* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一一年九月三十日起至二零一七年四月二十八日止，且已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬。在香港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。
- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一八年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權應於二零一四年四月二十九日歸屬。在香港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。
- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一三年五月二日起至二零一九年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一五年四月二十九日歸屬。在香港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6.26港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事、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，於二零一一年九月三十日授出的購股權行使合共10,927,400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5.30港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事、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，於二零一二年五月二十一日授出的購股權行使合共7,257,000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5.74港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事、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，於二零一三年五月二日授出的購股權行使合共645,972份購股權，其行使價為每股6.32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6.45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。

新購股權計劃

本公司股東於二零一四年五月十九日（「新購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的新購股權計劃，旨在鼓勵本集團的董事、管理層及僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有利的優秀僱員。新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166,374,246股股份，佔於新購股權計劃採納日期已發行股份總數5%；
- (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議的提前終止，新購股權計劃由新購股權計劃採納日期開始起五年期限內有效及生效；
- (d) 授予各承授人的購股權應按以下程序歸屬：
 - 30%該等購股權可於要約函件中指定為要約日期之日（「要約日期」）起行使；
 - 該等購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於要約日期的首個週年日起可予行使；及
 - 該等購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於要約日期的第二個週年日起可予行使；

新購股權一旦歸屬後須於要約日期起計五年期限內獲行使。

新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），以其名義登記根據新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）。

於二零一四年六月五日，本公司根據新購股權計劃合共授出33,267,000份購股權，其行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股3.96港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，新購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年 六月五日授出 購股權的數目 (附註1)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度已行使 購股權的數目	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度已註銷 購股權的數目	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度已失效 購股權的數目	於二零一四年 十二月三十一日 尚未行使 購股權的數目
董事					
孫宏斌先生*	1,300,000	—	—	—	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	—	—	—	1,200,000
李紹忠先生	1,100,000	—	—	—	1,100,000
遲迅先生	1,100,000	—	—	—	1,100,000
商羽先生	1,100,000	—	—	—	1,100,000
荊宏先生	1,100,000	—	—	—	1,100,000
高級管理層及僱員	26,367,000	1,198,000	338,800	—	24,830,200
合計	33,267,000	1,198,000	338,800	—	31,730,200

* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

1. 行使期由二零一四年六月五日起至二零一五年六月四日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一四年六月五日）歸屬；(ii)另30%的購股權將於二零一五年六月五日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一六年六月五日歸屬。在香港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3.96港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事、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，於二零一四年六月五日授出的購股權行使合共1,198,000份購股權，其行使價為每股4.07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6.16港元。

除上表所列的董事外，新購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

於截至二零一四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1.36港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價4.07港元，行使價4.07港元，波幅44.53%，股息率1.66%，預計購股權年期3年以及年度無風險利率1.272%。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35,456,000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，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無採納購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，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）	有關公司股份數目 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	本公司	1,589,549,451(L)	47.00%
	實益權益	本公司	6,440,000(L)(1)	0.19%
	實益權益	融創國際投資控股有限公司 （「融創國際」） ⁽³⁾	1(L)(1)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000(L)	0.10%
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) 融創國際為我們的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份 數目 (附註)	於本公司權益 的概約百分比
孫宏斌先生	實益權益	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益	6,400,000	0.19%
李紹忠先生	實益權益	5,900,000	0.17%
遲迅先生	實益權益	6,000,000	0.18%
商羽先生	實益權益	4,750,000	0.14%
荊宏先生	實益權益	5,750,000	0.17%

附註： 相關股份的權益與根據首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃獲授的購股權有關（按情況而定）。

除本報告所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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，於二零一四年十二月三十一日，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 ⁽¹⁾	股權概約百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451(L)	47.00%

附註：

(1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。

除本報告所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

※ 購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一四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、出售或贖回本公司的股份。

※ 優先購買權

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

※ 公司企業管治

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內。

※ 根據貸款協議再有關於控股股東需履行特定責任的條件

根據上市規則第13.18條，於二零一三年七月二十三日，本公司（作為母公司擔保人之一），本公司非全資附屬公司 Sunac Greentown Investment Holdings Limited（作為借款人），與（其中包括）中國工商銀行（亞洲）有限公司、德意志銀行倫敦分行、中信銀行（國際）有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行及工銀國際融資有限公司（作為原貸款人）就總金額約400,000,000美元（融資協議之任何銀行均可根據融資協議之條款進行增資，惟總金額不超過約450,000,000美元）之若干三年期貸款融資訂立融資協議。

融資協議載有一項要求本公司控股股東在本公司維持最低持股百分比之條款。根據融資協議之條款，倘（連同其他條件）孫宏斌先生及其聯屬公司不再實益擁有不少於30%之本公司全部實益股權，則將引發強制提前還款責任。倘於到期日後兩個營業日內並無根據融資協議達成融資協議項下之強制提前還款責任，則將構成融資協議項下之違約事項（定義見融資協議）。

根據上市規則第13.18條，於二零一四年六月九日，本公司（作為借款人）及其附屬公司（作為擔保人）與（其中包括）中國銀行股份有限公司澳門分行、中信銀行（國際）有限公司、恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）就總金額約260,000,000美元（在任何其他銀行根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增至不超過3.5億美元），自融資協議日期起為期三年。根據融資協議（其中包括），倘發生任何事件使得孫宏斌先生終止（其中包括）(i)持有（無論直接或通過任何人士間接）本公司百分之三十或以上的已發行普通股股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對借款人的管理控制權；或(iv)為本公司董事會主席，融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，宣佈取消融資協議下的有關承諾及／或聲明融資協議下的所有未償還貸款連同應計利息及融資文件（定義見融資協議）下應計的所有其他款項到期並應立即支付。倘並未在規定期限內作出有關貸款的提前還款，則視為發生融資協議下的違約事件。

※ 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有5,848名僱員。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣626百萬元。

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。

為吸納及挽留優秀人才，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、於二零一一年九月三十日、二零一二年五月二十一日及二零一三年五月二日分別授出購股權及於二零一四年五月十九日舉行的股東周年大會上採納的新購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第43至49頁披露。此外，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。本集團於截至二零一四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。

董事的酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利

能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

※ 結算日後事項

二零一四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39。

※ 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，二零一五年三月二十三日



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58至140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二零一四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全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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

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二零一四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，二零一五年三月二十三日

綜合資產負債表

	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	61,815	65,381
投資物業	8	239,000	252,000
無形資產	9	148,905	234,234
按權益法入賬的投資	10	12,048,789	7,908,864
股權投資預付款	15	944,991	—
遞延所得稅資產	11	1,451,953	1,304,554
		14,895,453	9,765,033
流動資產			
發展中物業	12	35,700,545	40,694,597
持作出售的竣工物業	13	13,682,451	17,411,712
貿易及其他應收款項	14	2,474,809	1,213,763
應收關聯公司款項	35(d)	17,999,418	9,755,363
預付款	15	2,568,194	2,505,811
受限制現金	16	4,384,145	2,594,666
現金及現金等價物	17	20,657,285	13,414,017
		97,466,847	87,589,929
資產總額		112,362,300	97,354,962
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
普通股	18	289,963	285,055
儲備	20		
— 建議末期股息	38	644,414	635,681
— 其他		15,418,561	12,684,567
		16,352,938	13,605,303
非控股權益		4,629,695	4,606,015
權益總額		20,982,633	18,211,318

綜合資產負債表

	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
負債			
非流動負債			
借貸	22	20,544,113	20,871,569
遞延所得稅負債	11	5,886,751	6,483,025
		26,430,864	27,354,594
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	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	35(d)	20,713,919	6,894,723
當期所得稅負債		6,508,638	6,512,135
借貸	22	13,839,682	7,834,721
		64,948,803	51,789,050
負債總額		91,379,667	79,143,644
權益及負債總額		112,362,300	97,354,962
流動資產淨值		32,518,044	35,800,879
資產總額減流動負債		47,413,497	45,565,912

第64至140頁的附註為此等財務報表的組成部份。

第58至140頁的財務報表已於二零一五年三月二十三日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

資產負債表

	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
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資	36	8,419,621	8,384,165
流動資產			
應收附屬公司款項		5,463,734	28,005
其他應收款項	14	1,905	739
現金及現金等價物	17	28,728	1,426,604
		5,494,367	1,455,348
資產總額		13,913,988	9,839,513
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
普通股	18	289,963	285,055
儲備	20		
— 建議末期股息	38	644,414	635,681
— 其他		2,172,124	3,369,029
權益總額		3,106,501	4,289,765
負債			
非流動負債			
借貸	22	9,262,956	5,408,889
流動負債			
借貸	22	1,378,905	—
其他應付款項	21	156,435	131,687
應付附屬公司款項		9,191	9,172
		1,544,531	140,859
負債總額		10,807,487	5,549,748
權益及負債總額		13,913,988	9,839,513
流動資產淨值		3,949,836	1,314,489
資產總額減流動負債		12,369,457	9,698,654

第64至140頁的附註為此等財務報表的組成部份。

第58至140頁的財務報表已於二零一五年三月二十三日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合全面收益表

	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	6	25,071,959	30,836,714
銷售成本	23	(20,730,079)	(23,660,207)
毛利		4,341,880	7,176,507
銷售及市場推廣成本	23	(697,299)	(615,453)
行政開支	23	(680,743)	(520,137)
其他收入及收益	26	1,020,451	222,522
其他開支及虧損	27	(119,817)	(145,473)
經營溢利		3,864,472	6,117,966
財務收入	29	123,422	74,529
財務成本	29	(1,267,380)	(580,277)
財務成本淨額	29	(1,143,958)	(505,748)
按權益法入賬的投資的應佔溢利·淨額	10	2,181,283	72,231
除所得稅前溢利		4,901,797	5,684,449
所得稅開支	30	(1,669,168)	(2,190,622)
年內溢利		3,232,629	3,493,827
年內其他全面收入		—	—
年內全面收入總額		3,232,629	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
		3,232,629	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	31	0.96	0.96
— 每股攤薄盈利	31	0.95	0.95

第64至140頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

	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
Dividends	38	644,414	635,681

綜合權益變動表

	附註	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	儲備	總額		
		人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元		
於二零一三年一月一日的結餘		260,341	9,228,671	9,489,012	2,505,164	11,994,176
全面收入總額		—	3,178,403	3,178,403	315,424	3,493,827
配售普通股		24,294	1,594,257	1,618,551	—	1,618,551
收購新附屬公司		—	—	—	540,449	540,449
非控股權益注資		—	—	—	1,852,490	1,852,490
與非控股權益的交易		—	(260,430)	(260,430)	(733,694)	(994,124)
出售一間附屬公司		—	(207,836)	(207,836)	126,182	(81,654)
僱員購股權計劃：						
— 僱員服務價值	25	—	38,680	38,680	—	38,680
— 已發行股份所得款項		420	9,233	9,653	—	9,653
二零一二年股息		—	(260,730)	(260,730)	—	(260,730)
		24,714	913,174	937,888	1,785,427	2,723,315
於二零一三年十二月三十一日的結餘		285,055	13,320,248	13,605,303	4,606,015	18,211,318
全面收入總額		—	3,222,070	3,222,070	10,559	3,232,629
出售一間附屬公司		—	—	—	13,121	13,121
僱員購股權計劃：						
— 僱員服務價值	25	—	35,456	35,456	—	35,456
— 已發行股份所得款項		4,908	120,882	125,790	—	125,790
二零一三年股息		—	(635,681)	(635,681)	—	(635,681)
		4,908	(479,343)	(474,435)	13,121	(461,314)
於二零一四年十二月三十一日的結餘		289,963	16,062,975	16,352,938	4,629,695	20,982,633

第64至140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

	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
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	32	19,452,340	11,114,007
已付中國所得稅		(2,734,976)	(2,790,084)
經營活動所得現金淨額		16,717,364	8,323,923
投資活動現金流量			
出售物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）所得款項		3,184	3,718
因終止投資所收的利息	26(a)	190,333	—
自合營公司及聯營公司所收取的利息		271,404	—
向聯營公司及合營公司收回的貸款		1,306,614	—
自一間合營公司收取的股息		26,667	—
終止投資所得款項	26(a)	4,789,535	—
於聯營公司及合營公司的投資		(3,064,609)	(4,608,808)
購置物業、廠房及設備	7	(26,020)	(27,231)
貸款予合營公司及聯營公司		(6,065,146)	—
收購股權的預付款項	15, 26(a)	(5,734,526)	—
出售一間附屬公司		(582,419)	166,821
收購附屬公司（扣除已結現金）		—	(9,567,280)
與非控股權益的交易		—	(1,034,677)
投資活動所用現金淨額		(8,884,983)	(15,067,457)
融資活動現金流量			
借貸所得款項		16,762,741	23,093,928
發行優先票據所得款項淨額		2,423,236	3,120,871
自配售發行的普通股		—	1,618,551
根據購股權計劃發行的普通股		125,790	9,653
合營公司及聯營公司的現金墊款淨額 （償還）／來自非控股權益資金		—	2,457,131
償還借貸		(13,013,609)	(18,242,609)
已付利息		(2,913,717)	(2,500,102)
銀行借貸受限制擔保現金	16	(1,882,476)	701,555
已派付股息	38	(635,681)	(260,730)
融資活動（所用）／所得現金淨額		(582,740)	11,850,738
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		13,414,017	8,394,026
匯率變動的影響		(6,373)	(87,213)
年末現金及現金等價物	17	20,657,285	13,414,017

第64至140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

截至二零一四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」）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的有限公司。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投資物業的重估而作出修訂。

本財政年度及可資比較期間的綜合財務報表乃根據前身公司條例（第32章）的適用規定編製。

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

本集團通過利用其銀行融資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22。

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

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。

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

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詮釋的修訂。

(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」

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)

(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。

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)

(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。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團有控制權的實體 (包括結構性實體)。本集團可控制一實體當通過參予該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其控制權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

(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，本集團確認任何被收購人非控股權益。於被收購人的屬於現時所有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公允值或現時所有權權益應佔被收購人可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分乃按其收購日的公允價值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

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)

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。

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。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允價值高於所收購可辨認資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在收益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益，均於綜合時沖銷。未變現虧損亦予抵銷。附屬公司呈報的金額已在需要時作出調整，以遵守本集團的會計政策。

(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。

(c) 出售附屬公司

集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

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。

2.3 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。於收購一間聯營公司的所有權權益後，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。

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「按權益法入賬的投資的應佔溢利」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。

於聯營公司的股權攤薄收益及虧損於收益表內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方的合約權利及責任作分類。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。合營安排乃按權益會計法入賬。

根據權益會計法，於合營公司的權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。本集團於合營公司的投資包括於收購時確認的商譽。於收購一間合營公司的所有權權益後，合營公司的成本與本集團應佔合營公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。倘本集團應佔合營公司的虧損等於或超過所持合營公司的權益（包括實際上構成本集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益），本集團不會再確認虧損，惟本集團產生負債或代表合營公司付款除外。

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，並被指定為本公司執行董事，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。綜合財務報表以人民幣呈列，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「其他收益淨額」中呈列。

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。

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收益的估值損益部份於收益表中確認。

2.9 商譽

於收購附屬公司時產生的商譽指所轉讓代價、於被收購人的任何非控制性權益金額及過去於被收購人的股權於收購日期的公允價值超出所收購可識別淨資產公允價值的差額。

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。附有商譽的現金產生單位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。

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。

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 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產

2.12.1 分類

本集團的金融資產為貸款及應收款項。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，惟清償或預期將清償的款項超過報告期末起計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、應收關聯公司款項、應收非控股權益款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

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。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。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

2.12.3 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。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.13 金融資產按攤銷成本的減值

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 金融資產按攤銷成本的減值 (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。

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。

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 主要會計政策概要 (續)

2.17 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及銀行通知存款。

2.18 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）。

2.19 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。

2.20 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。

2.21 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)

2.22 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。

(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

因投資附屬公司、聯營公司及共同安排而產生的應課稅暫時差額計提遞延所得稅負債，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額在可見未來可能不會撥回的遞延所得稅負債除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回，惟訂有協議授權本集團控制並無確認的暫時差額的撥回則除外。

遞延所得稅資產乃根據於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟僅限於暫時差額很可能於未來撥回，且有充足應課稅溢利可用以抵銷暫時差額。

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 當期及遞延所得稅 (續)

(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。

2.23 僱員福利

(a) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(b) 退休福利

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 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。

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) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

公司向為集團工作的附屬公司僱員所授出其股本工具的購股權乃視為資本出資。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目內的權益。

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 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，當就法律索償作出撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

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

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

2.26 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) 物業管理收入

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 主要會計政策概要 (續)

2.26 收入確認 (續)

(d) 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。

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

2.27 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。

2.28 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。

2.29 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 主要會計政策概要 (續)

2.30 保險合約

保險合約乃一方（承保人）自另一方（保單持有人）接納重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件（受保事件）時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下（惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響）須支付重大額外利益時屬重大風險。

本集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約及其向有關連人士提供的財務擔保合約為保險合約。

本集團於各申報日期根據其保險合約的現時估計日後現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計日後現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表確認全部缺額。

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。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一四年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元（「美元」）或港元（「港元」）計值的銀行存款、借貸及優先票據。本集團目前並無外幣衍生政策。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	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
資產		
港元	13,025	215,426
美元	3,195,901	1,214,265
	3,208,926	1,429,691
負債		
港元	1,599,828	1,410,497
美元	11,457,816	6,380,623
	13,057,644	7,791,120

於二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣60百萬元（二零一三年：人民幣45百萬元）。

於二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣310百萬元（二零一三年：人民幣194百萬元）。

(ii) 價格風險

本集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(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。於二零一四年，本集團借貸以人民幣、美元及港元計值（二零一三年：人民幣、美元及港元）。

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							
於二零一四年 十二月三十一日	5,406	9,258	14,664	8,434	11,286	19,720	34,384
於二零一三年 十二月三十一日	2,762	8,225	10,987	5,072	12,647	17,719	28,706

於二零一四年十二月三十一日，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，則年內的稅後溢利將減少／增加人民幣40.5百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣19.5百萬元）及年內的資本化利息將增加／減少人民幣76.2百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣55.9百萬元）。

本集團的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，各實體管理層團隊在獲得本集團管理層的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。基準利率由本集團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。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。本集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其它應收款項、計入綜合資產負債表的應收關聯方款項的總結餘。現金交易限於高信貸質素的銀行。本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的客戶銷售物業。信貸一般提供予具有充分財務實力的客戶。我們亦設有持續監控程序以確保按計劃收取應收款項及就收回逾期債務(倘有)採取跟進行動。

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34(a)。

(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二零一五年十二月三十一日止年度的預測現金流。截至二零一五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)二零一五年的預售所得款預期與二零一四年維持相同的水平；(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二零一四年者及(4)預計於二零一五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移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

綜合財務報表附註

截至二零一四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 (續)

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的金融負債淨額分為有關到期日組別。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

人民幣百萬元	本集團			合計
	1年以內	1至2年	2至5年	
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	16,215	6,081	17,559	39,855
貿易及其他應付款項 (附註21)	11,116	—	—	11,116
應付關聯公司款項 (附註35(d))	20,714	—	—	20,714
於二零一三年十二月三十一日				
借貸及利息付款	10,414	12,193	9,741	32,348
貿易及其他應付款項 (附註21)	16,277	—	—	16,277
應付關聯公司款項 (附註35(d))	6,895	—	—	6,895

人民幣百萬元	本公司			合計
	1年以內	1至2年	2至5年	
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	2,266	1,025	10,400	13,691
貿易及其他應付款項 (附註21)	156	—	—	156
應付附屬公司款項	9	—	—	9
於二零一三年十二月三十一日				
借貸及利息付款	584	584	6,618	7,786
貿易及其他應付款項 (附註21)	132	—	—	132
應付附屬公司款項	9	—	—	9

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一四年及二零一三年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一四年及二零一三年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 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 資本管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

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。

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權益總額計算。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（包括受限制現金）計算。

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	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
借貸總額（附註22）	34,383,795	28,706,290
減：受限制現金（附註16）	(4,384,145)	(2,594,666)
現金及現金等價物（附註17）	(20,657,285)	(13,414,017)
債務淨額	9,342,365	12,697,607
權益總額	20,982,633	18,211,318
資產負債比率	44.5%	69.7%

本公司董事認為本集團的資產負債比率是健康的。

4 公允價值估計

由於在短期內到期，貿易及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。有關數據分類為以下公允價值層級內的三個層級：

- (a) 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- (b) 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- (c) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。

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。

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) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變動的影響）與初步入賬的金額不同，則會作出有關差額。

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

5 重要會計估計及判斷 (續)

(B) 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。

(C) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

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二零一四年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣109百萬元（二零一三年：人民幣39百萬元）。

(D) 商譽的估計減值

本集團按照附註2.9所載會計政策，最少每年一次測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回款項已按公平值減出售成本計算基準釐定。該等計算需使用估計。

(E) 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃採用估值法釐定。有關判斷及假設的詳情於附註8披露。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源，本公司執行董事並且根據此份報告釐定經營分部。本公司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。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	4,326,524	15,356	4,341,880
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	2,181,283	—	2,181,283
除所得稅前溢利／（虧損）	4,962,761	(60,964)	4,901,797

	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	110,725,396	184,951	110,910,347
分部負債總額	78,651,367	332,911	78,984,278

6 分部資料 (續)

	截至二零一三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	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)	7,221,265	(44,758)	7,176,507
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	72,231	—	72,231
除所得稅前溢利／(虧損)	5,773,467	(89,018)	5,684,449
	於二零一三年十二月三十一日		
	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	95,909,375	141,033	96,050,408
分部負債總額	65,905,140	243,344	66,148,484

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6 分部資料 (續)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	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	112,362,300	97,354,962
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	91,379,667	79,143,644

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年一月一日				
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
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
於二零一三年一月一日	27,338	14,232	7,377	48,947
添置	17,713	6,070	3,448	27,231
收購附屬公司	2,893	2,487	8,625	14,005
出售	(2,217)	(992)	(866)	(4,075)
折舊費用	(9,132)	(7,436)	(4,159)	(20,727)
於二零一三年十二月三十一日	36,595	14,361	14,425	65,381
於二零一三年十二月三十一日				
成本	62,879	31,049	22,331	116,259
累計折舊	(26,284)	(16,688)	(7,906)	(50,878)
賬面淨值	36,595	14,361	14,425	65,381

7 物業、廠房及設備 (續)

	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
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
於二零一四年一月一日	36,595	14,361	14,425	65,381
添置	20,982	1,804	2,837	25,623
出售附屬公司	(1,118)	(545)	(55)	(1,718)
出售	(2,512)	(293)	—	(2,805)
折舊費用	(13,389)	(7,182)	(4,095)	(24,666)
於二零一四年十二月三十一日	40,558	8,145	13,112	61,815
於二零一四年十二月三十一日				
成本	72,762	31,387	25,040	129,189
累計折舊	(32,204)	(23,242)	(11,928)	(67,374)
賬面淨值	40,558	8,145	13,112	61,815

截至二零一四年及二零一三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成本、銷售及行政開支支銷。

8 投資物業

按公允價值的商業物業及泊車位	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日的年初結餘	252,000	570,500
公允價值調整的淨(虧損)/收益(附註26、27)	(13,000)	4,000
出售	—	(322,500)
於十二月三十一日的年末結餘	239,000	252,000

本集團以公允價值計量其投資物業。本集團投資物業於二零一四年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)作出的估值釐定。相關估值乃使用折現現金流法釐定。收入的淨現值乃使用反映風險狀況的適當折現率估計得出。

本集團的投資物業均為位於天津的已竣工商業物業及停車場。天津已竣工商業物業的公允價值一般使用折現現金流法釐定。收入的淨現值乃使用反映風險狀況的適當折現率估計得出。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8 投資物業（續）

(A) 已於損益確認的投資物業款項

以下款額已於損益賬確認：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
出售投資物業之收益	—	61,730
投資物業公允價值之（虧損）／收益	(13,000)	4,000
投資物業估值及出售之（虧損）／收益（附註26、27）	(13,000)	65,730
租金收入	10,569	31,693
產生租金收入的物業的直接經營開支	(2,400)	(3,421)
	(4,831)	94,002

本集團按與收回該等投資物業的預期方式一致的稅率及稅基計量該等投資物業的暫時差額的遞延稅項（附註11）。

(B) 有關使用重大不可觀察數據計量的公允價值資料

於資產負債表內以公允價值計量的投資物業乃根據以下公允價值計量等級披露：

相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。

除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。

資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。

於二零一四年十二月三十一日，所有商業物業及停車場均歸入第3層。

8 投資物業 (續)

(B) 有關使用重大不可觀察數據計量的公允價值資料 (續)

使用重大不可觀察數據計量的於二零一四年十二月三十一日的公允價值 (第3層) :

	二零一四年 人民幣千元		
	商業物業	商業物業下 的停車場	總計
年初結餘	72,000	180,000	252,000
來自公平值調整的虧損淨額	—	(13,000)	(13,000)
年末結餘	72,000	167,000	239,000
就年末持有的資產計入損益的年內虧損總額， 列作「其他開支及虧損」	—	(13,000)	(13,000)
就年末持有的資產計入損益的年內未變現收益的變動	—	(13,000)	(13,000)

	二零一三年 人民幣千元		
	商業物業	商業物業下 的停車場	總計
年初結餘	69,000	179,000	248,000
來自公平值調整的收益淨額	3,000	1,000	4,000
年末結餘	72,000	180,000	252,000
就年末持有的資產計入損益的年內收益總額， 列作「其他收入及收益淨額」	3,000	1,000	4,000
就年末持有的資產計入損益的年內未變現收益的變動	3,000	1,000	4,000

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8 投資物業 (續)

本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零一四年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師評估，其持有已確認相關專業資格並且於已估值投資物業的位置及分部擁有相關經驗。就所有投資物業而言，其使用的方法為現時最高級及最佳方法。

本集團財務部包括一個審閱獨立估值師所作估值團隊。

- 核實獨立估值報告的所有主要數據；
- 在與去年估值報告比較時，評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

本集團的投資物業的獨立估值乃由估值師戴德梁行進行以釐定投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的公允價值。重估虧損列賬於收入表內「其他開支及虧損」（附註27）（二零一三年：收益列賬於收入表的「其他收入及收益」（附註26））。下表分析以估值方法按公允價值計量的投資物業。

就投資物業而言，估值利用折現現金流「折現現金流」預測法，按重大不可觀察數據釐定。該等數據包括：

每月每單位的現行市場租金 根據物業的實際位置、類型及質素，並輔以任何現有租約及其他合約條款以及外部證據（如同類物業的現行市場租金）；

折現率 反映現時市場就不確定性的現金流量金額及時間評估。

		重大不可觀察數據的範圍	
	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	每月 每單位現行 市場租金 人民幣元	折現率
商業物業	72,000	45至113	7.5%至8%
商業物業下的停車場	167,000	12	4%

8 投資物業 (續)

估值技術 (續)

折現率乃由戴德梁行根據相關被估物業的風險狀況評估。

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現率關鍵假設的敏感度。概無跡象表明倘市場單位租金單獨略微增加／（減少）將導致投資物業的公允價值大幅增加／（減少）。

	截至二零一四年 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	17,000	(14,000)

9 無形資產

	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
商譽 (附註(a))	147,985	233,694
其他	920	540
	148,905	234,234

(A) 商譽

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	233,694	301,805
收購新附屬公司	—	56,134
減值支出 (附註27)	(85,709)	(124,245)
年末	147,985	233,694

商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。現金產生單位可收回金額乃根據公平值減出售成本計算釐定。於二零一四年十二月三十一日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的除稅後折現率為15%（二零一三年十二月三十一日：15%）。

概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。商譽主要規屬於物業發展及投資分部。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10 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	4,925,337
聯營公司	4,120,926	2,983,527
	12,048,789	7,908,864

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	(118,558)
聯營公司	1,137,399	190,789
	2,181,283	72,231

10.1 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)
應佔合營公司溢利／（虧損）淨額	1,043,884	(118,558)
於額外股權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
於額外股權收購後轉變為附屬公司的一間合營公司	—	(205,490)
年末	7,927,863	4,925,337

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

於二零一四年十二月三十一日，本集團於以下主要合營公司擁有權益：

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。

合營公司名稱	註冊資本	本集團	
		應佔股權	主營業務
北京融創恒裕地產有限公司	人民幣2,500百萬元	51%	房地產發展
上海保利泓融房地產有限公司	人民幣2,000百萬元	24.5%	房地產發展
北京方興融創房地產開發有限公司	人民幣100百萬元	49%	房地產發展
天津泰達城市開發有限公司	人民幣340百萬元	47%	房地產發展
杭州世融滙盈置業有限公司	人民幣927百萬元	49%	房地產發展
上海融綠啟威置業有限公司	人民幣410百萬元	25.5%	房地產發展
*北京住總眾邦地產有限公司	人民幣1,000百萬元	48%	房地產發展
*北京香河大道實業有限公司	人民幣167百萬元	40%	房地產發展
上海昊川置業有限公司	人民幣50百萬元	50%	房地產發展
*中節能綠建（杭州）科技發展有限公司	人民幣600百萬元	65%	房地產發展

* 該等實體為於二零一四年本集團的新合營公司

上表載列本集團的主要合營公司。董事認為列出其他合營公司的詳情尤會導致沉冗。

本集團對相關活動決定的控制需要根據合營公司協議及／或公司細則與其他合營公司合夥人取得一致同意，因此，該等公司列賬為合營公司。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資 (續)

10.1 於合營公司的投資 (續)

(a) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列一家主要合營公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	合營公司A	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	4,840,497	6,468,986
非流動資產	76,146	30,856
流動負債	3,290,683	5,839,658
非流動負債	—	651,504
資產淨值	1,625,960	8,680
計入以上資產及負債：		
現金及現金等價物	775,893	206,233
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	—	—
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	—	651,504
損益及其他全面收入概要		
收益	7,431,265	—
持續經營業務所得溢利／（虧損）	1,617,279	(51,178)
全面收入總額	1,617,279	(51,178)
計入以上損益：		
折舊及攤銷	395	381
利息收入	14,208	13,111
利息開支	—	—
所得稅開支	997,128	(16,796)

以上資料反映在合營公司的財務報表內呈列的數額（並非本公司享有此等數額的份額），並經就本集團與合營公司之間會計政策的差異作出調整。

10 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

(b) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
合營公司A的資產淨值	1,625,960	8,680
本集團的所有權權益的比例	49%	49%
於合營公司的權益	796,720	4,253
賬面值	796,720	4,253

單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本集團於該等合營公司的總賬面值	7,131,143	4,921,084
本集團應佔持續經營業務所得除稅後溢利／（虧損）	251,417	(93,481)
本集團應佔全面收入總額	251,417	(93,481)

概無有關本集團於合營公司的權益的或然負債（二零一三年：零）。

10.2 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	4,120,926	2,983,527

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10 按權益法入賬的投資 (續)

10.2 於聯營公司的投資 (續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團	
		應佔股權	主營業務
北京保利融創房地產開發有限公司	人民幣2,000百萬元	49.5%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	人民幣2,000百萬元	49%	房地產發展
*無錫太湖綠城置業有限公司	人民幣300百萬元	19.5%	房地產發展
*上海葛洲壩綠融置業有限公司	人民幣100百萬元	24.5%	房地產發展
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	人民幣196百萬元	50%	房地產發展

* 該等聯營公司的股本權益由本公司透過一家擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司擁有。

(a) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列一家按權益法入賬的主要聯營公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	聯營公司A	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	5,582,692	6,295,213
非流動資產	27,693	16,976
流動負債	2,020,694	2,821,715
非流動負債	776,000	1,541,000
資產淨值	2,813,691	1,949,474
損益及其他全面收入概要		
收益	3,635,210	—
持續經營業務所得溢利／(虧損)	864,217	(31,671)
全面收入總額	864,217	(31,671)

以上資料反映在聯營公司的財務報表內呈列的數額（並非本公司享有此等數額的份額），並經就本集團與聯營公司之間會計政策的差異作出調整。

10 按權益法入賬的投資（續）

10.2 於聯營公司的投資（續）

(b) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
聯營公司A的資產淨值	2,813,691	1,949,474
本集團的所有權權益的比例	49%	49%
於聯營公司的權益	1,378,709	955,242
賬面值	1,378,709	955,242

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本集團於該等聯營公司的總賬面值	2,742,217	2,028,285
本集團應佔持續經營業務所得除稅後溢利	713,934	206,307
本集團應佔全面收入總額	713,934	206,307

概無有關本集團於聯營公司的權益的或然負債（二零一三年：零）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11 遞延所得稅

	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
將予收回的遞延稅項資產：		
— 12個月內	971,309	895,927
— 超過12個月後	480,644	408,627
	1,451,953	1,304,554
將予償付的遞延稅項負債：		
— 12個月內	521,655	796,124
— 超過12個月後	5,365,096	5,686,901
	5,886,751	6,483,025
遞延稅項負債（淨額）	4,434,798	5,178,471

遞延所得稅因在以稅務為基準的財務報表及按照香港財務報告準則編製的財務報表之間確認若干收入、成本及支出時出現時間差異而產生。根據香港會計準則第12號，這構成暫時差額，即為綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差額。

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 導致的遞延 企業所得稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	開發 物業的減值 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	62,135	629,055	138,853	55,092	885,135
計入／（扣自）收益表淨額	(6,376)	262,756	39,150	25,780	321,310
收購附屬公司	3,954	44,586	49,569	—	98,109
於二零一三年十二月三十一日	59,713	936,397	227,572	80,872	1,304,554
計入／（扣自）收益表淨額	4,829	55,409	62,120	50,844	163,544
出售附屬公司	(2,386)	—	(13,759)	—	(16,145)
於二零一四年十二月三十一日	52,498	991,806	275,933	131,716	1,451,953

11 遞延所得稅 (續)

(A) 遞延所得稅資產 (續)

倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過未來應課稅溢利變現，則稅項虧損結轉可確認為遞延所得稅資產。本集團並未就可結轉而抵銷日後應課稅收入的累計虧損人民幣510百萬元（二零一三年：人民幣141百萬元）確認遞延所得稅資產人民幣127百萬元（二零一三年：人民幣35百萬元）。於二零一四年十二月三十一日，人民幣11百萬元、人民幣24百萬元、人民幣55百萬元、人民幣35百萬元及人民幣385百萬元的累計虧損將分別於二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年屆滿。

於報告期末，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣437百萬元（二零一三年：人民幣175百萬元），對此由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

(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 收益 人民幣千元	投資 物業的 公允價值 收益 人民幣千元	預付土地 增值稅 人民幣千元	來自中國 附屬公司的 可分派溢利 的預扣稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	3,318,652	1,008,502	7,468	—	202,221	4,536,843
(計入) / 扣自收益表	—	(448,018)	(785)	70,923	55,404	(322,476)
收購附屬公司	1,473,856	1,596,237	—	—	—	3,070,093
轉撥至土地增值稅應付款項	(801,435)	—	—	—	—	(801,435)
於二零一三年十二月三十一日	3,991,073	2,156,721	6,683	70,923	257,625	6,483,025
(計入) / 扣自收益表	—	(283,086)	(3,250)	29,651	94,907	(161,778)
轉撥至土地增值稅應付款項	(434,496)	—	—	—	—	(434,496)
於二零一四年十二月三十一日	3,556,577	1,873,635	3,433	100,574	352,532	5,886,751

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12 發展中物業

	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
包括：		
土地使用權	24,735,044	29,024,905
建築成本	7,433,155	8,901,818
資本化財務成本	3,637,130	2,794,874
減：可變值虧損撥備（附註(i)）	(104,784)	(27,000)
	35,700,545	40,694,597
包括： 將於12個月內竣工	12,157,060	11,269,582
將於12個月後竣工	23,543,485	29,425,015
	35,700,545	40,694,597

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

於二零一四年十二月三十一日，人民幣23,879百萬元的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（二零一三年十二月三十一日：人民幣32,189百萬元）（附註22）。

(i) 本集團已基於最新的市場狀況及估計售價對物業的可變現價值作出估計。

13 持作出售的竣工物業

	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
持作出售的竣工物業總額	14,406,993	17,708,198
減：可變值虧損撥備（附註(i)）	(724,542)	(296,486)
持作出售的竣工物業淨額	13,682,451	17,411,712

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一四年十二月三十一日，結餘合共為人民幣8,303百萬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（於二零一三年十二月三十一日：人民幣10,959百萬元）（附註22）。

(i) 本集團已基於最新的市場狀況及估計售價對物業的可變現價值作出估計。

14 貿易及其他應收款項－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	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	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	1,905	739
其他應收款項撥備	(27,678)	—	—	—
	2,474,809	1,213,763	1,905	739

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14 貿易及其他應收款項－本集團及本公司（續）

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的銷售額。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	—
	368,868	50,876

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	—
	368,868	50,876

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至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，本集團向地方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，當中人民幣465百萬元於二零一四年已收到。其餘款項已於二零一五年一月收到。

15 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
非流動		
股權投資的預付款（附註(a)）	944,991	—
流動		
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
項目開發成本預付款項	41,534	52,130
	2,568,194	2,505,811

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

- (a) 於二零一四年十月三十日，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」，一間於中國成立並在中國從事物業開發及酒店管理的公司）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。

16 受限制現金

	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
銀行貸款的擔保按金	3,038,476	1,156,000
預售物業所得受限制現金	1,276,274	1,279,891
其他	69,395	158,775
	4,384,145	2,594,666

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17 現金及現金等價物－本集團與本公司

	本集團		本公司	
	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	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
銀行存款及手頭現金				
－以人民幣計值	17,448,359	11,984,326	33	10
－以美元計值	3,195,901	1,214,265	16,816	1,214,251
－以港元計值	13,025	215,426	11,879	212,343
	20,657,285	13,414,017	28,728	1,426,604

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，本集團並無銀行透支。

18 普通股－本集團及本公司

	股份數目 (千股)	普通股	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年十二月三十一日	10,000,000	1,000,000	—
已發行：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一二年十二月三十一日	3,015,076	301,508	260,341
配售普通股	300,000	30,000	24,294
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	5,235	524	420
於二零一三年十二月三十一日	3,320,311	332,032	285,055
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	61,885	6,188	4,908
於二零一四年十二月三十一日	3,382,196	338,220	289,963

19 購股權計劃－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1.51%（假設購股權已根據計劃獲悉數行使）。於二零一四年十二月三十一日，於首次公開發售前購股權計劃內的所有購股權已獲歸屬。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。於二零一四年十二月三十一日，未行使部分屆滿。

(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。於二零一四年十二月三十一日，所有購股權均已根據首次公開發售後購股權計劃授出。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。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六年期間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。

(III) 新購股權計劃

新購股權已經本公司股東於二零一四年五月十九日（「新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166,374,246股，即新購股權計劃採納日期的已發行股份總數的5%。購股權將於新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%，於新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，新購股權將於新購股權計劃採納日期或新購股權計劃採納日期的最近週年日起計五年期限內可獲行使。

19 購股權計劃 – 本集團與本公司 (續)

(III) 新購股權計劃 (續)

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權1.36港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價4.07港元，行使價4.07港元，波幅44.53%，股息率1.66%，預計購股權年期五年以及年度無風險利率1.272%。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。有關於收益表內確認的授予董事及僱員的購股權的開支總額請參閱附註25。

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：

	二零一四年		二零一三年	
	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	3.23	130,669	2.28	105,004
年內授出	4.07	33,267	6.32	30,900
年內行使	2.56	(61,885)	2.30	(5,235)
年內到期	2.78	(2,457)	—	—
年內放棄	2.33	(160)	—	—
於年末	3.95	99,434	3.23	130,669

於二零一四年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃屆滿，其後無購股權可予行使，首次公開發售後購股權計劃中的55,004千股股份及新購股權計劃中的8,782千股股份（二零一三年：首次公開發售前購股權計劃中的44,413千股股份及首次公開發售後購股權計劃中的53,085千股股份）可獲行使。

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

屆滿日期	每份購股權 的港元行使價	購股權數目 (千份)	
		二零一四年	二零一三年
二零一四年九月九日	2.78	—	44,314
二零一七年九月三十日	1.48	18,785	29,712
二零一八年五月二十一日	2.33	18,326	25,743
二零一九年五月二日	6.32	30,254	30,900
二零一九年五月十九日	4.07	32,069	—
		99,434	130,669

20 儲備—本集團及本公司

	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	
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
於二零一三年一月一日		1,727,298	483,445	7,017,928	9,228,671
全面收入總額		—	—	3,178,403	3,178,403
配售普通股		1,594,257	—	—	1,594,257
非控股權益交易		—	(260,430)	—	(260,430)
出售一間附屬公司		—	(207,836)	—	(207,836)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	25	—	38,680	—	38,680
— 發行股份所得款項		9,233	—	—	9,233
二零一二年股息		(260,730)	—	—	(260,730)
取消註冊一間附屬公司		—	(10,000)	10,000	—
二零一三年十二月三十一日		3,070,058	43,859	10,206,331	13,320,248
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
於二零一四年一月一日		3,070,058	43,859	10,206,331	13,320,248
全面收入總額		—	—	3,222,070	3,222,070
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	25	—	35,456	—	35,456
— 發行股份所得款項		120,882	—	—	120,882
二零一三年股息	38	(635,681)	—	—	(635,681)
法定儲備		—	568,427	(568,427)	—
於二零一四年十二月三十一日		2,555,259	647,742	12,859,974	16,062,975

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20 儲備—本集團及本公司 (續)

	附註	本公司			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	累計虧損 人民幣千元	
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
二零一三年一月一日		1,727,298	1,496,492	(66,347)	3,157,443
年內虧損		—	—	(534,173)	(534,173)
配售普通股		1,594,257	—	—	1,594,257
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	25	—	38,680	—	38,680
— 發行股份所得款項		9,233	—	—	9,233
二零一二年股息		(260,730)	—	—	(260,730)
於二零一三年十二月三十一日		3,070,058	1,535,172	(600,520)	4,004,710
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
於二零一四年一月一日		3,070,058	1,535,172	(600,520)	4,004,710
年內虧損		—	—	(708,829)	(708,829)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	25	—	35,456	—	35,456
— 發行股份所得款項		120,882	—	—	120,882
二零一三年股息	38	(635,681)	—	—	(635,681)
於二零一四年十二月三十一日		2,555,259	1,570,628	(1,309,349)	2,816,538

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。

21 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	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	152,566	130,029
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	—	—
收購應付代價	48,026	1,234,867	—	—
建築公司投標保證金	34,754	68,304	—	—
其他	200,842	185,832	3,869	1,658
	11,615,723	16,900,347	156,435	131,687

(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
	6,258,615	9,498,028

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22 借貸－本集團與本公司

	本集團		本公司	
	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	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	1,552,988	—
— 其他借貸	5,150,000	7,736,084	—	—
— 優先票據（附註(a)）	7,869,165	5,408,889	7,869,165	5,408,889
	29,627,787	27,542,383	9,422,153	5,408,889
減：長期借貸的即期部份（附註(b)(i)）	(9,083,674)	(6,670,814)	(159,197)	—
	20,544,113	20,871,569	9,262,956	5,408,889
即期				
有抵押：				
— 銀行借貸	1,514,708	45,000	1,219,708	—
— 其他借貸	3,195,300	1,000,100	—	—
	4,710,008	1,045,100	1,219,708	—
無抵押，借自：				
— 其他借貸	46,000	118,807	—	—
長期借貸的即期部份（附註(b)(i)）	9,083,674	6,670,814	159,197	—
	13,839,682	7,834,721	1,378,905	—
借貸總額	34,383,795	28,706,290	10,641,861	5,408,889

22 借貸－本集團與本公司（續）

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據（「優先票據」），須每半年派息一次。發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	本金 百萬美元	利率
二零一二年十月十九日	400	12.5%
二零一三年四月五日	500	9.375%
二零一四年十二月五日	400	8.75%
	1,300	

根據優先票據的條款，分別於二零一五年十月十六日、二零一六年四月五日及二零一七年十二月五日或之後，倘分別自下文所示各年度十月十六日、四月五日及十二月五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）的累計未付利息（如有），贖回全部或部份票據。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22 借貸－本集團與本公司（續）

(A) 優先票據（續）

贖回價如下所示：

贖回時間	贖回價
400,000,000美元：	
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	106.3%
二零一六年十月十六日及之後	103.1%
500,000,000美元：	
二零一六年四月五日之前	
－贖回至35%	109.4%
－贖回全部而並非部份（附註(i)）	100%
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	+適用溢價 104.7%
二零一七年及之後	102.3%
400,000,000美元：	
二零一七年十二月五日之前	
－贖回至35%	108.75%
－贖回全部而並非部份（附註(ii)）	100%
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	+慣常提前 贖回補償溢價 104.4%
二零一八年及之後	102.2%

附註(i)：適用溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.7%與贖回日期起至二零一六年四月五日止期間預定利息成本之和於贖回日期之現值超出於贖回日期之本金的部份，而提早贖回選擇權的公允價值於初始確認及於二零一四年十二月三十一日並不重大。

附註(ii)：慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和於贖回日期之現值超出於贖回日期之本金的部份，而上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於二零一四年十二月三十一日並不重大。

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的公允價值於初步確認時及二零一四年十二月三十一日屬不重大。

22 借貸－本集團與本公司（續）

(B) 長期借貸

(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，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
	20,544,113	20,871,569

(iii) 金融負債的公允價值並非根據經常性基準以公允價值計量（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。

(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
6個月或以下	11,248,010	8,187,170
6至12個月	3,096,336	2,640,000
12個月以上	320,000	160,000
	14,664,346	10,987,170

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22 借貸－本集團與本公司（續）

(D) 於二零一四年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣34,338百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣28,587百萬元）乃分別由本集團若干合共人民幣32,182百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣43,148百萬元）的若干發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業及本集團若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。

(E) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	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	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
人民幣	21,326,151	20,915,170	—	—
港元	1,599,828	1,410,497	184,596	—
美元	11,457,816	6,380,623	10,457,265	5,408,889
	34,383,795	28,706,290	10,641,861	5,408,889

(F) 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%）。

23 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（附註25）	625,892	467,026
減值支出（附註(a)）	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	24,683	23,921
核數師酬金		
— 審核服務	5,100	4,800
— 非審核服務	300	—

(a)：減值支出來自物業發展及投資分部。

24 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
	5%	— 租金收入
	5%	— 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

25 僱員福利開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
工資及薪金	486,033	342,434
退休金成本	52,199	45,410
員工福利	52,204	40,502
授予董事及僱員的購股權	35,456	38,680
	625,892	467,026

26 其他收入及收益

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利益收入（附註(a)）	974,683	32,327
政府補助金	17,631	7,272
收購合營公司及聯營公司收益	2,833	—
投資物業出售及估值收益	—	65,730
業務合併收益	—	7,833
出售附屬公司收益	1,496	59,403
其他	23,808	49,957
	1,020,451	222,522

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26 其他收入及收益 (續)

(a) 利息收入的詳情如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入	784,350	—
其他利息收入 (附註(i))	190,333	—
	974,683	—

- (i) 於二零一四年五月二十二日，本集團的全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited (「Lead Sunny」) 與綠城中國控股有限公司的若干股東 (「賣方」) (本集團的獨立第三方) 訂立買賣協議。根據協議，本集團將收購綠城中國控股有限公司 (「目標公司」) 的已發行股份總數約24.313%。於二零一四年十二月十八日，鑒於本集團與賣方對於目標公司的經營理念有較大分歧，Lead Sunny、本公司、賣方及賣方擔保人訂立終止協議，據此各方彼此同意終止買賣協議及各方於其下的全部責任及職責，而該等賣方須於向Lead Sunny償還Lead Sunny預付的全部代價連同其應計利息。截至二零一四年十二月三十一日，終止協議項下預付的代價及應計的利息已由賣方悉數償還予Lead Sunny。

27 其他開支及虧損

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
商譽減值撥備 (附註9)	85,709	124,245
投資物業估值虧損 (附註8)	13,000	—
其他	21,108	21,228
	119,817	145,473

28 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
截至二零一四年 十二月三十一日止年度：							
董事：							
孫宏斌	—	1,838	—	847	—	—	2,685
汪孟德	—	1,483	—	1,494	89	—	3,066
李紹忠	—	909	—	1,299	46	—	2,254
遲迅	—	1,288	—	1,299	79	—	2,666
商羽	—	1,250	—	1,299	89	—	2,638
荊宏	—	1,620	—	1,299	88	—	3,007
竺稼	—	—	—	—	—	—	—
胡曉玲	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	237	—	—	—	—	—	237
李勤	237	—	—	—	—	—	237
馬立山	237	—	—	—	—	—	237
謝志偉	237	—	—	—	—	—	237
截至二零一三年 十二月三十一日止年度：							
董事：							
孫宏斌	—	1,648	—	592	—	—	2,240
汪孟德	—	1,288	—	2,061	70	—	3,419
李紹忠	—	1,209	—	1,827	70	—	3,106
遲迅	—	1,151	—	1,834	70	—	3,055
商羽	—	1,171	—	1,788	70	—	3,029
荊宏	—	1,600	—	1,834	81	—	3,515
竺稼	—	—	—	—	—	—	—
胡曉玲	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	236	—	—	—	—	—	236
李勤	236	—	—	—	—	—	236
馬立山	236	—	—	—	—	—	236
謝志偉	236	—	—	—	—	—	236

(B) 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一三年：五名）董事，彼等的酬金反映於上文附註28(a)所呈列之分析內。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29 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
	3,035,959	2,568,589
減：資本化財務成本	(1,776,914)	(1,947,641)
	1,259,045	620,948
匯兌虧損／（收益）	8,335	(40,671)
	1,267,380	580,277
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(123,422)	(74,529)
財務成本淨額	1,143,958	505,748

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%）。

30 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)
	833,574	1,289,965
土地增值稅	835,594	900,657
	1,669,168	2,190,622

30 所得稅開支 (續)

(A) 企業所得稅

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

	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	4,901,797	5,684,449
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	(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	94,907	55,404
	833,574	1,289,965

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%的適用稅率計算。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31 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）	3,222,070	3,178,403
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,350,372	3,301,899

(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）	3,222,070	3,178,403
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,350,372	3,301,899
就購股權調整（千股）	34,455	59,757
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,384,827	3,361,656

32 經營活動所用現金

	附註	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		4,901,797	5,684,449
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	29	1,267,380	580,277
— 出售附屬公司收益	26	(1,496)	(59,403)
— 業務合併收益		—	(7,833)
— 收購合營公司及聯營公司收益	26	(2,833)	(7,272)
— 出售物業、廠房及設備收益		(379)	(32)
— 投資物業公允價值變動的虧損／(收益)	27	13,000	(4,000)
— 商譽撥備	27	85,709	124,245
— 無形資產攤銷		17	6,155
— 折舊		24,666	17,817
— 應佔聯營公司及合營公司溢利	10	(2,181,283)	(72,231)
— 收取非控股權益的利息收入	26	(190,333)	—
— 收取合營公司及聯營公司的利息收入	26	(784,350)	—
— 僱員服務價值	25	35,456	38,680
營運資金變動			
— 預售物業所得受限制現金	16	92,997	572,492
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		5,951,656	1,909,128
— 貿易及其他應收款項及預付款		(1,029,139)	(175,981)
— 客戶預付款項		328,687	(1,840,443)
— 貿易及其他應付款項		(1,709,915)	4,347,959
— 應收／付關聯公司款項		12,650,703	—
經營活動所得現金		19,452,340	11,114,007

33 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	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
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	4,673,875	3,169,223
— 已批准但未訂約	30,217,687	42,331,899
	34,891,562	45,501,122

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33 承擔 (續)

(B) 投資

	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
於新聯營公司的投資		
— 已訂約但未撥備	1,547,994	—
— 已批准但未訂約	—	3,177,830
	1,547,994	3,177,830
	36,439,556	48,678,952

(C) 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
不超過1年	6,310	10,407
1年以上5年以內	15,201	31,910
5年以上	5,198	8,243
	26,709	50,560

34 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	本集團	
	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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	5,090,815	7,241,924

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。

34 或然負債 (續)

(A) 按揭融資的擔保 (續)

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。

- (B) 本公司使用其於其附屬公司之一的股權投資為該附屬公司的銀行借貸170百萬美元及1,794百萬港元（二零一三年：170百萬美元及1,794百萬港元）提供擔保。董事認為該等附屬公司擁有足夠的財務資源結清其債務。

35 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
融創國際	本公司的最大股東
孫宏斌先生	融創國際的控股股東及本公司董事會主席

(B) 與關連方的交易

除於綜合財務報表披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(8,538,358)	(10,126,323)
收取自合營公司及聯營公司的現金	16,430,529	12,583,454
	7,892,171	2,457,131

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35 關連方交易 (續)

(C) 主要管理層的薪酬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	21,528	23,471
以股份為基礎的付款	35,456	38,680
	56,984	62,151

(D) 關連方結餘

	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
應收合營公司款項	16,505,154	8,269,897
應收聯營公司款項	1,494,264	1,485,466
	17,999,418	9,755,363
應付合營公司款項	14,070,108	3,087,794
應付聯營公司款項	6,643,811	3,806,929
	20,713,919	6,894,723

應收聯營公司及合營公司款項並無固定還款日期。於二零一四年十二月三十一日，人民幣7,338百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣2,579百萬元）按6.35%至12%年率計息，而餘下的結餘免息。於二零一四年，收取合營公司及聯營公司的利息為人民幣784百萬元（二零一三年：人民幣160百萬元）。

應付合營公司及聯營公司的款項為無抵押、免息及按要求償還。

36 於附屬公司權益－本公司

	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
按成本列賬的權益	153,679	118,223
準股權貸款	8,265,942	8,265,942
	8,419,621	8,384,165

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。

重大非控股權益

具重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

以下載列擁有對本集團影響重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。

	融創綠城投資控股有限公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產負債表概要		
流動		
資產	18,313,250	15,856,787
負債	9,978,088	4,224,635
流動資產淨值總額	8,335,162	11,632,152
非流動		
資產	187,171	105,057
負債	5,253,733	8,230,979
非流動資產淨值總額	(5,066,562)	(8,125,922)
資產淨值	3,268,600	3,506,230
收益表概要		
收入	3,646,713	2,599,856
除所得稅前溢利	142,580	629,802
所得稅開支	(380,210)	(177,703)
持續經營業務的除稅後（虧損）／溢利	(237,630)	452,099
全面收入總額	(237,630)	452,099
分配予非控股權益的全面收入總額	(118,815)	226,049

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36 於附屬公司權益—本公司（續）

上述附屬公司並無終止營運或其他全面收入。於二零一四年及二零一三年，並無股息支付予非控股權益。

現金流量概要		
經營活動所得現金淨額	1,053,701	662,388
投資活動所用現金淨額	(2,063)	(7,781,014)
融資活動所用現金淨額	(664,039)	7,923,963
現金及現金等價物增加淨額	387,599	805,377

於二零一四年十二月三十一日主要附屬公司的列表如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			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	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
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
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
* 優勢有限公司	二零一三年七月十七日	2美元	—	50%	—	50%	投資控股
* 融創綠城投資控股有限公司 （「融創綠城投資」）	二零一三年四月二十五日	2美元	50%	—	50%	—	投資控股
易騰控股有限公司	二零一三年一月二日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
Lead Sunny Investments Limited	二零一三年二月二十七日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股

36 於附屬公司權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
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460百萬元	—	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225百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津盈匯金物業管理 有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣220百萬元	—	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200百萬元	—	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200百萬元	—	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	15百萬美元	—	100%	—	100%	投資控股
天津融創置地有限公司	二零零三年一月三十一日	人民幣900百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創奧城投資有限公司 (「天津融創奧城」)	二零零三年二月二十五日	人民幣222百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創名翔投資發展有限 公司(「天津融創名翔」)	二零一零年四月六日	人民幣1,421百萬元	—	100%	—	100%	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160百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創鼎晟置地有限公司	二零一一年一月四日	1,700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年一月二十一日	700百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36 於附屬公司權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
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10百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
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5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
天津融興投資有限公司	二零一三年二月七日	人民幣100百萬元	—	90%	—	90%	房地產發展
* 天津融耀投資有限公司	二零一三年三月七日	人民幣500百萬元	—	54%	—	54%	房地產發展
天津融創滙凱置業有限公司	二零一三年八月三十日	人民幣50百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融政投資有限公司	二零一三年七月十二日	人民幣504百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
* 天津逸駿投資有限公司	二零一二年七月一日	人民幣30百萬元	—	40%	—	40%	房地產發展
無錫融創地產有限公司	二零零四年二月二十七日	人民幣204百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫融創城市建設有限公司	二零零五年五月十一日	人民幣448百萬元	—	100%	—	100%	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140百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
宜興融創東沅置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣1,100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
* 無錫融創綠城湖濱置業有限公司	二零一二年一月五日	人民幣100百萬元	—	51%	—	51%	房地產發展
* 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175百萬元	—	42.5%	—	42.5%	房地產發展
重慶融創基業房地產有限公司	二零零四年四月二十四日	人民幣180百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創亞太實業有限公司	二零一一年一月二日	人民幣280百萬元	—	100%	—	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1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年十二月十二日	1,229百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

36 於附屬公司權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
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5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶亞太商谷物業管理有限公司	二零一二年九月三十日	人民幣0.5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
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0.5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶融創啓洋置業有限公司	二零一三年九月十八日	2,280百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶簡道文化傳媒有限公司	二零一四年九月二十九日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	傳媒
北京融創恒基地產有限公司	二零一一年九月二十七日	人民幣100百萬元	—	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10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創基業房地產有限公司	二零一一年六月一日	人民幣400百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州融創綠城房地產開發有限公司	二零一二年十二月二十日	102百萬美元	—	75%	—	75%	房地產發展
杭州盈資投資有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
杭州國融置地有限公司	二零一三年八月九日	人民幣460百萬元	—	60%	—	60%	房地產發展
* 杭州富陽融創置業有限公司	二零一四年三月七日	人民幣630百萬元	—	—	—	100%	房地產開發
* 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250百萬元	—	50%	—	50%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36 於附屬公司權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立 (續) :							
* 蘇州融鼎置業有限公司	二零一四年十二月二十六日	人民幣8百萬元	—	—	—	100%	房地產開發
* 常州綠城置業有限公司	二零一三年一月十五日	人民幣838百萬元	—	48.5%	—	48.5%	房地產開發
* 上海新富港房地產發展有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣765百萬元	—	50%	—	50%	房地產發展
* 上海豐明房地產發展有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣135百萬元	—	50%	—	50%	房地產發展
* 豐盛地產發展(上海)有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣85百萬元	—	50%	—	50%	房地產發展
* 上海融創綠城投資控股有限公司 (「上海融創綠城」)	二零一二年八月九日	人民幣2,000百萬元	—	50%	—	50%	投資控股
* 上海華浙外灘置業有限公司	二零一二年七月一日	人民幣50百萬元	—	25.5%	—	25.5%	房地產發展
* 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1,000百萬元	—	50%	—	50%	房地產發展
上海融創綠江置業有限公司	二零一四年八月二十八日	人民幣50百萬元	—	—	—	75.5%	房地產開發

附註

- * 本集團有權任命董事會中的大多數董事。因此，本集團有權控制該等實體並有能力使用權力影響其回報。因此，該等實體作為本集團的附屬公司入賬。

37 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
貸款及應收款項		
於資產負債表列賬的資產		
貿易及其他應收款項	2,474,809	1,213,763
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
應收關聯公司款項	17,999,418	9,755,363
	45,515,657	26,977,809

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	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
按攤銷成本列賬的金融負債		
於資產負債表列賬的負債		
借款	34,383,795	28,706,290
應付關聯公司款項	20,713,919	6,894,723
貿易及其他應付款項	11,116,009	16,277,245
	66,213,723	51,878,258

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。

(B) 本公司

	貸款及應收款項	
	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
貸款及應收款項		
於資產負債表列賬的資產		
應收附屬公司款項	5,463,734	28,005
其他應收款項	1,905	739
現金及現金等價物	28,728	1,426,604
	5,494,367	1,455,348

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

37 金融工具（按類別）— 本集團與本公司（續）

(B) 本公司（續）

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	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
按攤銷成本列賬的金融負債		
於資產負債表列賬的負債		
借貸	10,641,861	5,408,889
其他應付款項	156,435	131,687
應付附屬公司款項	9,191	9,172
	10,807,487	5,549,748

38 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。此等財務報表並未反映此應付股息。

	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0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）	644,414	635,681

39 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。

39 結算日後事項 (續)

(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 (續)

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。

截至批准此綜合財務報表之日，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此綜合報表之日後召開股東特別大會上取得本公司股東批准。

39 結算日後事項 (續)

(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

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。

40 其他重大事項

融創綠城為一間由本公司及綠城中國控股有限公司 (「綠城中國」) 在英屬處女群島聯合註冊成立的投資控股公司。上海融創綠城為一間在中國由本公司及綠城中國聯合成立的公司，主要在中國從事物業開發業務。

融創綠城及上海融創綠城均為本公司擁有50%的附屬公司。

於二零一四年十二月三十一日，本公司公佈，其全資附屬公司Lead Sunny與融創綠城訂立股權買賣框架協議，據此，Lead Sunny有條件同意收購融創綠城的全資附屬公司優勢有限公司的全部股權及負債。同時，本公司的全資附屬公司天津融創奧城與上海融創綠城訂立股權買賣框架協議及債務承擔框架協議，據此，上海融創綠城同意向天津融創奧城轉讓某15間境內公司 (「境內目標公司」) 的股權，而天津融創奧城同意受讓境內目標公司結欠上海融創綠城的債務。

收購事項的總代價約為人民幣15,546百萬元。

有關境內目標公司的交易及背景詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月六日的公告。

直至本報告日，上述交易尚未獲本公司股東批准。

SUNAC 融創中國



www.sunac.com.cn