

The background of the entire page is a landscape photograph showing a large, modern building with a grey roof and blue-tinted windows on the left. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with some landscaping, including a small pond or fountain area with rocks. The sky is filled with soft, golden clouds, suggesting a sunrise or sunset. The overall tone is warm and professional.

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

ANNUAL REPORT 2011 年度報告

至 臻 ， 致 遠

PASSION FOR PERFECTION

About SUNAC

關於融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company”, “our Company” and its subsidiaries collectively referred to as the “Group”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the cities of Beijing, Tianjin, Chongqing, Wuxi, Suzhou and Yixing, which are currently in different phases and has covered a diverse range of property types, such as high-rise and mid-rise residences, detached villas, townhouses, retail properties, offices and car parks.

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

融創中國控股有限公司(簡稱：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，公司在北京、天津、重慶、無錫、蘇州、宜興等城市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。



目錄

- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 5 主席報告
- 7 管理層討論及分析
- 21 董事及高級管理層履歷
- 26 企業管治報告
- 32 投資者關係報告
- 34 董事會報告
- 50 獨立核數師報告
- 52 綜合資產負債表
- 54 資產負債表
- 55 綜合收益表
- 56 綜合全面收益表
- 57 綜合權益變動表
- 58 綜合現金流量表
- 59 綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

孫宏斌先生 (主席兼行政總裁)
汪孟德先生
李紹忠先生
遲迅先生
商羽先生

非執行董事

胡曉玲女士
竺稼先生

獨立非執行董事

簡麗娟女士 (於二零一一年六月八日辭任)
潘昭國先生 (於二零一一年六月八日獲委任)
李勤先生
馬立山先生

聯席公司秘書

黃書平先生
馬秀絹女士

授權代表

汪孟德先生
馬秀絹女士

審核委員會

簡麗娟女士 (主席) (於二零一一年六月八日辭任)
潘昭國先生 (主席) (於二零一一年六月八日獲委任)
李勤先生
馬立山先生

薪酬委員會

簡麗娟女士 (主席) (於二零一一年六月八日辭任)
潘昭國先生 (主席) (於二零一一年六月八日獲委任)
孫宏斌先生
李勤先生
馬立山先生

提名委員會

孫宏斌先生 (主席)
簡麗娟女士 (於二零一一年六月八日辭任)
潘昭國先生 (於二零一一年六月八日獲委任)
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8樓

中國總部及主要營業地點

中國
天津
南開區
賓水西道
奧城商業廣場
A3大廈3樓
郵編：300381

註冊辦事處

Landmark Square
3rd Floor
64 Earth Close
P.O. Box 30592
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏香港

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

合規顧問

英高財務顧問有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行

股份代號

1918

本公司網址

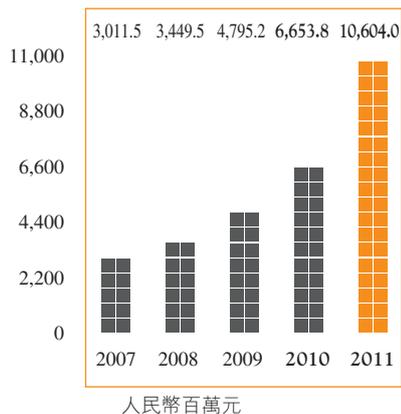
www.sunac.com.cn

財務概要

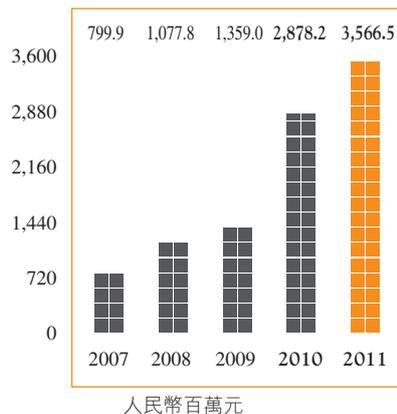
綜合業績

	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
收入(人民幣百萬元)	10,604.0	6,653.8	4,795.2	3,449.5	3,011.5
毛利(人民幣百萬元)	3,566.5	2,878.2	1,359.0	1,077.8	799.9
毛利率(%)	33.6%	43.3%	28.3%	31.2%	26.6%
年內溢利(人民幣百萬元)	2,383.1	1,541.0	871.0	476.9	213.0
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)	2,356.2	1,542.2	825.1	495.6	174.4
現金及現金等價物 (包括受限制現金)(人民幣百萬元)	3,867.1	4,249.0	1,936.0	869.9	877.6

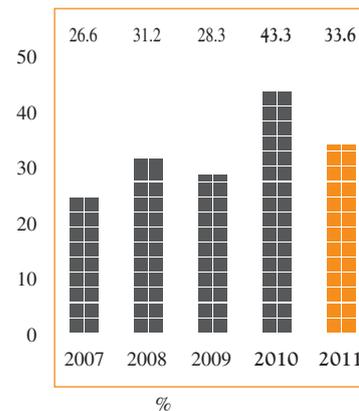
收入



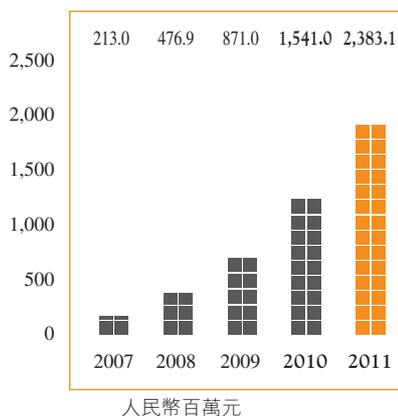
毛利



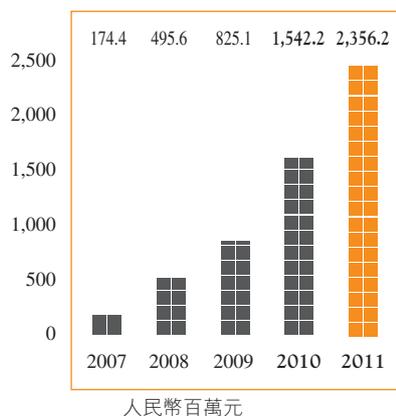
毛利率



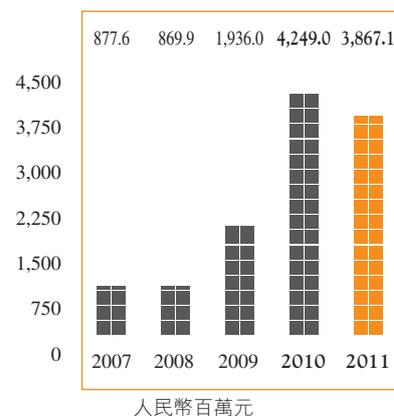
年內溢利



本公司擁有人應佔溢利



現金及現金等價物
(包括受限制現金)



主席報告



尊敬的各位股東：

二零一一年，雖然房地產行業受到了國家嚴厲政策調控的影響，但是公司逆勢而上，在銷售、利潤、新增土地儲備、產品品質提升和公司管制等諸多方面都交上了一份滿意的答卷，為公司未來更加穩健持續的發展奠定了良好的基礎。

銷售業績逆勢飛揚

二零一一年，公司逆市完成銷售目標，實現合約銷售額人民幣192億元，較二零一零年增長130.5%，這是公司聚焦在四個區域中的6個城市，僅有14個在售項目的情況下取得的（且其中6個項目為下半年開盤銷售）。優異的銷售成績源於：第一，公司戰略布局的每個區域都進駐多年，使得公司相對於競爭對手可以更好地理解和把握客戶的需求，能夠做出當地高端客戶認同的產品；第二，公司對二零一一年艱難的市場環境提前做好充分準備，高素質的銷售團隊和靈活的銷售策略使得公司能夠更好的適應艱難的環境，取得良好的銷售業績！

高端精品項目不斷呈現，有效提升品牌形象

二零一一年，北京融創西山壹號院、天津融創王府壹號為代表的高端精品項目不斷呈現，獲得業內外廣泛的贊譽和客戶的高度認可，極大的提升了公司高端精品締造者的市場形象和品牌影響力。

堅持區域聚焦戰略，在現有城市獲得優質土地儲備，並引入優質合作夥伴

二零一一年，充裕的現金流使公司從容的把握了獲取優質土地的機會，成功以合適的價格在現有城市取得了包括天津的融創君瀾、融創中央學府、棉二地塊，北京的來廣營地塊和重慶的融創伊頓莊園等5個新項目，新增優質土地儲備約200萬平方米；同時，成功購得西山壹號院項目剩餘65%的權益，使之成為公司全資子公司，提升了公司在北京市場的地位。

公司在新項目獲取時也引入了保利中國和方興地產等戰略合作夥伴，為公司下一步的發展贏取了更多的機會和更高的平台。

主席報告

二零一一年是公司全方位跨越式高質量發展的一年，無論是公司規模還是品牌形象都取得了巨大的進步，公司的發展進入全新的局面。二零一二年公司將繼續堅持高端精品和區域聚焦發展戰略，確保現金流的安全，同時保持穩健的增長。

二零一一年中央政府針對房地產行業的調控已初見成效，但我們認為政府在二零一二年的房地產調控政策將會持續，整個行業的銷售和融資環境和二零一一年相似，這將加快行業整合的步伐，同時也會帶給優秀企業發展壯大的機會。

二零一二年，我們將積極應對市場的變化，加強並充分發揮我們對客戶需求的研究和把握能力，深入挖掘項目及產品價值，進一步提升對價格的管理能力，憑借團隊堅定的目標感和超強的執行力，我們堅信一定能順利實現銷售業績的穩健增長。同時我們也會在提升產品品質的同時加強成本管控，嚴格控制各項費用支出，提升公司的盈利能力。

我們會謹慎把握二零一二年土地市場的機會，在保證現金流絕對安全的前提下，聚焦精心選擇的現有城市，擇機獲得核心地段的優質土地。同時，公司也會審慎考慮進入上海的機會，尋求資源配置的優化，力爭進一步強化公司的市場地位，為未來持續穩定的增長做好充分準備。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一一年，在房地產調控持續深化的艱難環境下，公司逆市完成銷售目標，實現銷售額約人民幣19,209百萬元，較二零一零年同期增長130.5%。同時，以北京西山壹號院為代表的高端精品項目不斷呈現，極大的提升了公司高端精品物業締造者的市場形象和品牌影響力。銷售的優異表現得益於公司一直以來所堅持的「區域聚焦」和「高端精品」戰略，也是團隊超強的執行力的體現。

二零一一年，充裕的現金流使公司從容的把握了土地獲取的機會，成功得以合適的價格在現有城市取得了五個新項目，新增土地儲備約2,116,276平方米，同時公司也在新項目獲取時引進了包括保利天津和方興地產（中國）有限公司等優質合作夥伴。

二零一一年是公司跨越式高質量發展的一年，無論是公司規模還是品牌形象都取得了巨大的進步，並且為未來的持續穩健發展奠定了基礎。

銷售額強勁增長

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團及其關連項目公司錄得銷售額約人民幣19,209百萬元，建築面積（「建築面積」）為約1,193,734平方米，而二零一零年錄得的銷售額為約人民幣8,334百萬元，建築面積為約728,644平方米。

項目	所在地	已銷售概約	
		建築面積 (平方米)	概約價值 (人民幣千元)
融創海逸長洲	天津	84,800	2,253,117
融創奧城	天津	120,766	2,707,692
融創星美御	天津	39,207	1,317,838
融創君瀾	天津	60,760	661,670
融創中央學府	天津	54,201	600,300
融創王府壹號	天津	14,709	466,019
融創天鵝湖花園	無錫	159,387	1,531,093
融創理想城市	無錫	125,623	1,000,550
融創81棟	蘇州	38,527	582,684
融創洵園	宜興	54,100	909,998
融創奧林匹克花園	重慶	302,261	3,031,846
融創亞太商谷	重慶	38,727	453,725
融創禧福匯	北京	3,819	89,915
融創西山壹號院	北京	83,487	3,331,521
融創長灘壹號	北京	13,360	271,164
合計		1,193,734	19,209,132

管理層討論及分析

主要物業概覽

於二零一一年，本集團從事共計19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二零一一年十二月三十一日的實際數據或估計編製。

截至二零一一年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	460,840	1,248,768	1,188,539	100%	二零一四年十二月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	497,501	809,386	749,414	100%	二零一二年十二月
融創星美御	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	62,977	100%	二零一二年十月
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	已於二零零六年 六月竣工
融創王府壹號	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	70,600	246,982	241,636	100%	二零一五年六月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	121,412	305,088	303,036	100%	二零一三年十月
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	722,407	704,243	100%	二零一六年六月
融創棉二項目	天津	高層公寓、聯排別墅、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及泊車位	111,446	385,644	385,644	49%	二零一六年九月

截至二零一一年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	100%	已於二零一零年十一月竣工
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	448,109	315,995	100%	二零一三年十二月
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	100,786	100%	二零一三年十二月
融創來廣營項目	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	139,168	331,175	234,720	49%	二零一五年
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、酒店式公寓、寫字樓及泊車位	1,714,366	2,575,185	1,989,752	100%	二零一四年十二月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	179,293	371,962	305,261	100%	二零一四年十二月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓及泊車位	118,912	759,515	607,205	85%	二零一四年十月
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	733,889	1,410,178	1,312,655	100%	二零一四年六月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	570,182	1,052,889	944,011	71%	二零一四年十二月

管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)		
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及零售物業	133,434	100,340	82,581	100%	二零一二年十二月
融創沭園	宜興	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業及泊車位	268,945	460,523	395,597	100%	二零一四年十二月
合計			5,737,362	11,649,939	10,124,290		

截至二零一一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)	尚未出售／ 持作出租		可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租 總建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 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 總建築面積 (平方米)			
融創奧城	天津	1,120,200	1,061,605	234,620		222,347	
融創海逸長洲	天津	760,803	723,800	47,509		45,198	
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	12,870		12,721	
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0		0	
融創西山壹號院	北京	230,598	181,161	145,828		114,564	
融創奧林匹克花園	重慶	1,584,561	1,266,194	122,755		98,091	
融創亞太商谷	重慶	435,384	347,779	8,248		6,589	
融創天鵝湖花園	無錫	818,978	756,701	153,937		142,232	
融創理想城市	無錫	369,097	341,383	26,137		24,174	
融創81棟	蘇州	72,207	55,500	24,848		19,099	
融創洵園	宜興	39,000	26,704	28,327		19,397	
合計		5,653,925	4,961,064	805,080		704,412	

管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	估計未
				預售／持作 出租可銷售／ 出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	22,436	22,090	17,062
融創海逸長洲	天津	48,583	25,614	11,214
融創星美御	天津	64,738	62,977	15,718
融創君瀾	天津	212,554	210,870	173,203
融創中央學府	天津	185,431	183,288	137,195
融創王府壹號	天津	149,789	144,444	129,724
融創西山壹號院	北京	217,510	134,834	134,834
融創長灘壹號	北京	133,956	100,786	89,363
融創奧林匹克花園	重慶	279,656	207,355	80,377
融創天鵝湖花園	無錫	282,260	258,905	203,475
融創理想城市	無錫	208,002	190,735	44,978
融創81棟	蘇州	28,134	27,082	3,728
融創沱園	宜興	108,768	103,140	70,581
合計		1,941,816	1,672,121	1,111,453

截至二零一一年十二月三十一日待建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	106,131	104,844
融創君瀾	天津	92,534	92,166
融創中央學府	天津	536,976	520,955
融創王府壹號	天津	97,193	97,193
融創棉二項目	天津	385,644	385,644
融創來廣營項目	北京	331,175	234,720
融創奧林匹克花園	重慶	710,968	516,203
融創亞太商谷	重慶	324,131	259,426
融創伊頓莊園	重慶	371,962	305,261
融創天鵝湖花園	無錫	308,940	297,049
融創理想城市	無錫	475,790	411,892
融創洺園	宜興	312,756	265,753
合計		4,054,198	3,491,105

土地儲備

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團共收購五幅地塊，其中三幅位於天津、一幅位於重慶及一幅位於北京。該等收購使其土地儲備新增總佔地面積約819,744平方米。該等新收購項目的計劃建築面積約為2,116,276平方米，其中1,750,698平方米歸本集團所有。本公司認為，本集團於主要目標地區的土地儲備擴充對本集團未來物業開發取得成功至關重要。

展望

中央政府針對房地產行業的調控已初見成效，但我們認為二零一二年調控政策仍將持續，整個行業的銷售和融資環境和二零一一年相似，這將加快行業整合的步伐，同時也會帶給優秀企業發展壯大的機會。二零一二年，我們將積極應對市場的變化，在保證現金流安全的前提下，把握機遇，聚焦精心選擇的現有城市，擇機獲得核心地段的優質土地。同時，公司也會審慎考慮進入上海的機會，尋求資源配置的優化，力爭進一步強化公司的市場地位，為未來持續穩定的增長做好充分準備。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團仍專注於在中國六個城市開發房地產物業，即北京、天津、重慶、無錫、蘇州及宜興。本集團持續表現穩健，於其核心業務方面錄得令人滿意的增長。於年內，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自出租位於天津的投資物業及物業管理服務業務的收入。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的收入為人民幣10,604.0百萬元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度的收入總額增加59.4%。

下表列示有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一一年		二零一零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	10,433,205	98.4	6,593,575	99.1
物業管理服務收入	152,991	1.4	40,952	0.6
投資物業租金收入	17,851	0.2	19,232	0.3
合計	10,604,047	100.0	6,653,759	100.0
已交付總建築面積（平方米）	739,301		711,521	
已售每平方米平均售價 （「平均售價」）（人民幣元）	14,112		9,267	

物業銷售增加主要由於本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度交付的物業的每平方米平均售價由二零一零年的每平方米人民幣9,267元上漲52.3%至二零一一年的每平方米人民幣14,112元，該上漲乃主要歸因於(i)於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團在不同城市交付不同類型的物業組合；(ii)年內銷售及交付的平均售價較高的物業所佔比例為60%，較二零一零年的43%大幅增加17個百分點；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止年度交付的本集團物業品質的提升。

銷售成本

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

本集團的銷售成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣3,775.6百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣7,037.6百萬元，此乃主要由於(i)年內銷售及交付的具較高價值物業佔銷售成本總額的比例由二零一零年的38%大幅增長至本年度的57%；(ii)提升本集團物業品質產生的發展成本增加及通脹導致發展成本整體增長；及(iii)股權收購的影響所致。

於二零一一年一月，本集團收購前共同控制實體重慶亞太（前稱重慶渝能融創實業有限公司）額外40%股權。此外，於二零一一年九月，本集團收購前聯營公司北京融創恒基50%股權。於完成收購後，重慶亞太及北京融創恒基成為本集團的附屬公司且併入本公司的綜合財務報表。根據香港財務報告準則的規定，重慶亞太及北京融創恒基的物業在本公司綜合財務報表中乃按各收購日公允價值重新計量。重慶亞太及北京融創恒基的物業公允價值分別較其賬面值增加約人民幣1,026.5百萬元及人民幣4,367.9百萬元，及其於二零一一年的估值盈餘合共人民幣1,311.6百萬元攤銷已列入年內本集團的銷售成本。

毛利

本集團的毛利為人民幣3,566.5百萬元，較去年增加23.9%。年內的毛利率為33.6%，較去年下降9.7個百分點，此乃主要由於股權收購（如「銷售成本」一節所述）的影響所致。剔除股權收購的影響，二零一一年毛利率為46.0%。

重新計量先前持有權益所得收益

於二零一一年確認的重新計量先前持有權益所得收益乃由於本集團於二零一一年收購前共同控制實體重慶亞太及前聯營公司北京融創恒基的額外股權所致。該兩家實體於交易完成後成為本公司的附屬公司。根據香港財務報告準則，先前所持股權乃按相關股權於收購日期的公允價值重新計量。因此，分別就先前所持重慶亞太及北京融創恒基股權的賬面值與公允價值的差額確認收益人民幣181.3百萬元及人民幣654.1百萬元。

股權公允價值的大幅增加基本與該兩家實體所開發房地產物業的價值增加相符。誠如本集團於上文「銷售成本」一節所述，根據香港財務報告準則，該等物業亦按公允價值重新計量，從而導致於交易日期後交付物業的銷售成本有所增加。

投資物業公允價值虧損

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的投資物業公允價值虧損淨額為人民幣75.9百萬元，而二零一零年則為零。年內投資物業公允價值虧損波動乃主要由於因本集團決定更改相關物業的指定用途而將若干已竣工持作銷售的物業重新分類至投資物業、相關物業的應收投資收入變動導致本集團於融創奧城的投資物業重估及現行市況變動。

管理層討論及分析

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一零年的人民幣108.8百萬元增至二零一一年的人人民幣314.1百萬元，此乃主要由於年內新近增推7個項目（包括重慶亞太及北京融創恒基）所致。此外，年內，中央政府出臺的控制措施對中國房地產市場造成不利影響導致本集團為促進銷售而加大市場推廣及品牌推廣活動的力度。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本佔銷售額的比例為1.6%，而截至二零一零年十二月三十一日止年度為1.3%。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人人民幣155.8百萬元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人人民幣301.1百萬元，此乃主要由於新近增推7個項目（包括重慶亞太及北京融創恒基）導致相關開支增加所致。於二零一一年，行政開支佔銷售額的比例為1.6%，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則為1.9%。

其他收入

本集團的其他收入由二零一零年的人人民幣24.4百萬元減少人民幣6.1百萬元至二零一一年的人人民幣18.3百萬元，此乃主要由於因於截至二零一一年十二月三十一日止年度收回給予本集團聯營公司的委託貸款導致投資收入減少人民幣13.1百萬元所致，同時由政府補助金增加人民幣7.7百萬元所抵銷。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人人民幣1.8百萬元增加人民幣5.7百萬元至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人人民幣7.5百萬元，此乃主要由於截至二零一一年十二月三十一日止年度捐款人民幣4.7百萬元所致。

經營溢利

鑑於上述者，儘管本集團的經營開支增加人民幣438.2百萬元，本集團的經營溢利由二零一零年的人人民幣2,636.1百萬元大幅增加人民幣1,085.5百萬元至二零一一年的人人民幣3,721.6百萬元，此乃主要由於(i)毛利增加人民幣688.3百萬元；及(ii)重新計量先前持有權益所得收益增加人民幣835.4百萬元（此乃主要歸因於收購共同控制實體重慶亞太及聯營公司北京融創恒基的額外股權）。

財務費用淨額

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的財務費用淨額為人民幣183.3百萬元，較去年增加人民幣15.0百萬元，及資本化利息由二零一零年的人人民幣236.2百萬元增至二零一一年的人人民幣787.7百萬元，此乃主要由於本集團的借貸總額產生的利息開支由二零一零年的人人民幣366.2百萬元增至二零一一年的人人民幣932.1百萬元。該增加乃主要由於(i)為截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團擴大物業發展業務撥款而借入的借貸增加；及(ii)中國中央銀行實施緊縮貨幣政策導致利率上調所致。

應佔共同控制實體溢利

本集團應佔共同控制實體的溢利由二零一零年的人民幣49.8百萬元減少至截至二零一一年十二月三十一日止年度的人民幣0.1百萬元，此乃主要由於股權收購的影響所致。於二零一一年一月一日，本集團分別收購重慶亞太（先前的共同控制實體）的額外40%股權及重慶亞太商谷物業管理有限公司（「重慶亞太商谷物業管理」）的40%股權。於該等收購事項完成後，重慶亞太成為本集團擁有85%權益的附屬公司，而重慶亞太商谷物業管理成為本集團的共同控制實體。重慶亞太商谷物業管理主要從事利潤較低的物業管理服務業務，僅40%來自重慶亞太商谷物業管理的純利歸屬於本集團，此乃導致應佔年內共同控制實體溢利大幅減少。

應佔聯營公司溢利／(虧損)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司虧損為人民幣10.1百萬元，而二零一零年應佔溢利為人民幣79.4百萬元。該變動主要由於二零一一年九月收購聯營公司北京融創恒基及北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）的額外股權所致，上述兩家公司已成為本集團的附屬公司。首馳昱達開發的融創禧福匯已於二零一零年年底完成大部份銷售及交付工作，而北京融創恒基開發的融創西山壹號院於收購前尚未交付。

所得稅開支

所得稅開支指本集團中國附屬公司已作出的即期及遞延中國企業所得稅（「企業所得稅」）及支付和計提的土地增值稅（「土地增值稅」）。於二零一一年，本集團的所得稅開支為人民幣1,145.2百萬元，較二零一零年的人民幣1,056.1百萬元增加8.4%，此乃主要由於本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得的除所得稅前溢利較截至二零一零年十二月三十一日止年度為高所致。

溢利

鑑於上述原因，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的溢利增加54.6%至人民幣2,383.1百萬元，而去年則為人民幣1,541.0百萬元。於該兩個期間，本集團的純利率由23.2%微降至22.5%。

管理層討論及分析

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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年／期內溢利／(虧損)	2,383,072	1,540,991
應佔：		
母公司擁有人	2,356,168	1,542,161
非控股權益	26,904	(1,170)
	2,383,072	1,540,991

非控股權益

於二零一一年十二月三十一日，本集團的非控股權益為人民幣354.7百萬元（於二零一零年十二月三十一日：無）。非控股權益增加乃主要由於下列影響：

- (1) 於二零一一年一月收購重慶亞太額外40%股權後，重慶亞太成為本集團持有其85%權益的附屬公司。於二零一一年十二月三十一日，重慶亞太的非控股權益應佔權益為人民幣141.7百萬元。
- (2) 於二零一一年五月二十七日，獨立第三方國聯信託股份有限公司（「國聯信託」）通過增加註冊資本人民幣200.0百萬元收購本集團前全資附屬公司無錫融創城市建設有限公司（「無錫融創城市」）的28.57%股權。於二零一一年十二月三十一日，無錫融創城市的非控股權益應佔權益為人民幣213.0百萬元。

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撥付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及股份發行。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）為人民幣3,867.1百萬元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣4,249.0百萬元減少9.0%。

該減少乃主要由於(i)經營業務的現金流出淨額人民幣2,079.0百萬元(原因為預售及銷售物業的所得款項不足以完全抵銷支付與本集團新增的物業發展活動有關的新推出項目的土地出讓金、稅項、建設成本及其他經營開支)；(ii)投資業務現金流出淨額人民幣1,479.1百萬元(主要原因為收購重慶亞太及北京融創恒基錄得現金流出淨額人民幣378.1百萬元及投資聯營公司錄得現金流出淨額人民幣1,078.4百萬元)；及(iii)融資業務的現金流入淨額人民幣3,176.1百萬元(主要原因為借貸淨增人民幣3,178.2百萬元)所致。

本集團相信，營運資金及財務資源足以確保可見將來的業務增長。

借貸及抵押品

本集團於二零一一年十二月三十一日的借貸總額為人民幣11,574.6百萬元，而於二零一零年十二月三十一日為人民幣5,692.7百萬元。增加人民幣5,881.9百萬元乃主要由於自銀行及其他非銀行金融機構獲得的貸款增加所致。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的借貸總額為人民幣11,528.6百萬元(於二零一零年十二月三十一日：人民幣5,643.0百萬元)，乃由本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業(合計為人民幣14,658.0百萬元(於二零一零年十二月三十一日：人民幣3,757.0百萬元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押，並由一名第三方作擔保。

債務淨額與資產總額比率及資產負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物計算。於二零一一年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為22.9%，而於二零一零年十二月三十一日則為9.2%。

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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為51%，而於二零一零年十二月三十一日則為24%。

該等增加乃由於因截至二零一一年十二月三十一日止年度新開發的項目數目增加導致借貸增加所致。鑑於對當前情況的考慮，本集團計劃持續實施穩定的財務管理政策、進行審慎的開支控制、嚴密監控比率變動並致力將比率保持在合理水平。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

管理層討論及分析

	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	1,067	519
1至5年	6,083	2,536
小計	7,150	3,055
定息		
不足12個月	1,187	549
1至5年	3,238	2,089
小計	4,425	2,638
合計	11,575	5,693

於二零一一年十二月三十一日，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。於二零一一年十二月三十一日，營運實體的大部份資產及負債均以人民幣計值，故董事認為，該等實體概無承受重大外匯風險。本集團將密切監察及管理匯率波動風險。

或然負債

本集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家償還其按揭貸款的責任。截至二零一一年十二月三十一日，金額為人民幣1,975.7百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日的金額為人民幣3,769.6百萬元。

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

董事及高級管理層履歷

執行董事

孫宏斌先生（「孫先生」），48歲，本公司創辦人、主席、執行董事兼行政總裁。孫先生在中國物業行業擁有近二十年豐富經驗。彼主要負責本集團的策略規劃及整體營運。孫先生於一九八五年取得清華大學工程學碩士學位。彼亦於二零零零年完成哈佛商學院的高級管理課程。

汪孟德先生（「汪先生」），40歲，本公司執行董事、執行總裁及財務總監。汪先生在中國物業行業擁有十三年經驗。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運營總監及財務總監，並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。一九九七年至一九九九年，汪先生曾於天津三星毛紡織有限公司工作，主要負責企業融資及會計管理工作。汪先生於一九九七年畢業於南開大學審計專業，獲學士學位。

李紹忠先生（「李先生」），48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。彼於二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零七年擔任融創奧城總經理並於二零零九年至二零一一年間，彼擔任執行總裁一職。自二零零七年起，彼擔任本集團副總裁。李先生於一九八七年畢業於天津大學研究生院，獲得工程學碩士學位並於二零零七年獲得管理學博士學位。

遲迅先生（「遲先生」），38歲，本公司執行董事兼天津公司總經理。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有十三年經驗。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副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

商羽先生（「商先生」），32歲，本公司執行董事兼重慶公司總經理。商先生在中國物業行業擁有十二年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任融創奧城及重慶奧林匹克花園置業副總經理。自二零零六年起至今，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

胡曉玲女士（「胡女士」），41歲，本公司的非執行董事。彼於二零零二年加入CDH Investments，目前擔任CDH Investments Management (Hong Kong) Limited的董事總經理。彼亦為股份於紐約證券交易所上市的公司SYSWIN Inc.的非執行董事及股份於香港聯交所上市的公司百麗國際控股有限公司的非執行董事。胡女士亦為Midea Group Co.,Ltd、Yingliu International Holdings Limited及Beijing Motie Book Co., Limited的董事。於加入CDH Investments Management (Hong Kong) Limited前，胡女士任職於中國國際金融有限公司及安達信會計師事務所。彼為英國特許會計師公會資深會員。胡女士畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學），獲經濟學碩士學位及經濟學學士學位。

竺稼先生（「竺先生」），49歲，本公司非執行董事。竺先生為康納爾法學院法學博士，現任職貝恩資本亞洲有限公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩資本亞洲有限公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司的主席。彼亦分別為中視金橋國際傳媒控股有限公司、國美電器控股有限公司及紛美包裝有限公司（該等公司的股份均於聯交所上市）的非執行董事。同時，彼為一家紐約證券交易所上市公司Youku.com Inc.的獨立非執行董事。

獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），49歲，本公司獨立非執行董事。潘先生擁有多年適當會計及相關財務管理經驗。彼現任香港聯交所上市的華寶國際控股有限公司（股份代碼：336）的執行董事兼公司秘書並在香港聯交所及上海證券交易所（「上海證券交易所」）上市的廣州廣船國際股份有限公司（香港股份代碼：317及上海股票代號：600685）、在上海證券交易所上市的寧波港股份有限公司（股票代號：601018）、在香港聯交所上市的遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、在香港聯交所上市的重慶長安民生物流股份有限公司（股份代號：8217）及在香港聯交所上市的天瑞集團水泥有限公司（股份代號：1252）擔任獨立非執行董事和審核委員會委員的職務。潘先生為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。彼亦是香港證券專業學會（「證券學會」）會員，並擔任證券學會的特邀導師和其專業教育委員會長期服務委員。彼擁有國際會計學碩士學位、法學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生於二零一一年六月加入本集團。

李勤先生（「李先生」），71歲，本公司獨立非執行董事。現任聯交所主板上市公司聯想集團有限公司的控股股東聯想控股有限公司監管委員會的主席。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年期間，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八四年底，李先生參與創辦中科院計算所新技術發展公司（聯想集團的前身）。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司主席，該公司乃於二零零一年分拆自股份於聯交所主板上市的聯想集團有限公司。於一九九二年，李先生獲中國科學技術委員會評為「中國優秀民辦科技企業家」，同年獲選為國家有突出貢獻中青年科學家。一九九四年，李先生獲北京科學技術委員會選為「優秀科技企業家」。於二零零零年，李先生再度獲選為「北京市勞動模範」。李先生於二零零九年八月加入本公司。

馬立山先生（「馬先生」），60歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於北京外國語學院。馬先生在中國食品和食用油等行業曾出任不同的高級管理層職位並在企業管理方面擁有豐富的經驗。馬先生自一九九六年一月於股份在聯交所主板上市的中國食品有限公司（前稱「中國食品發展集團有限公司」及「中國糧油國際有限公司」）任執行董事。於一九九七年五月至二零零三年六月，馬先生為中國食品有限公司董事總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司董事總經理。於二零零零年，馬先生任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。二零零三年六月至二零零五年七月，馬先生任中國糧油食品集團（香港）有限公司董事副總經理。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所上市的神州資源集團有限公司的執行董事。彼亦為股份於聯交所上市的昊天能源集團有限公司的執行董事及主席及銀基集團控股有限公司的獨立非執行董事。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

荊宏先生（「荊先生」），50歲，北京公司總經理。荊先生於一九八四年畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於一九九一年至二零零二年，荊先生擔任聯想集團有限公司（其股份在聯交所主板上市）助理總裁及聯想控股有限公司（股份在聯交所主板上市聯想集團有限公司的控股股東）總裁辦副主任。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁，該公司從事中國房地產發展業務。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任首鋼融創總經理，負責公司全面營運。

田強先生（「田先生」），34歲，蘇南公司總經理。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。於二零零七年底，田先生出任無錫融創地產總經理。於加入本集團前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。

馬志霞女士（「馬女士」），39歲，本集團副總裁。彼主要負責項目定位、成本管理及銷售管理工作。彼於二零零三年加入本集團，在二零零三年至二零零五年，彼曾任融創置地副總經理及總經理。彼自二零零五年起擔任本集團副總裁。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

陳恒六先生（「陳先生」），57歲，本集團副總裁。彼主要負責人力資源部門、法務部、物業管理部及行政部門的管理工作。陳先生於二零零六年加入本集團且自此一直擔任副總裁。於加盟本集團之前，陳先生曾於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網任職。陳先生於一九八二年獲得北京師範大學物理系理學學士學位，並於一九八五年獲得中國科學技術大學研究生院理學碩士學位。

閔鋒女士（「閔女士」），41歲，蘇南公司董事長。自一九九二年九月至二零零零年一月，彼擔任天津日報的記者及編輯。自二零零零年二月至二零零六年三月，閔女士擔任順馳中國（一家於中國從事物業發展業務的公司）一家附屬公司的總經理及董事長及順馳中國的副總裁。自二零零六年三月至二零零七年十一月，閔女士擔任無錫融創地產的董事長兼總經理。自二零零七年十二月以來，閔女士一直擔任無錫融創地產的董事長。閔女士畢業自天津師範大學，獲得文學院的學士學位。

黃書平先生（「黃先生」），31歲，本集團副總裁兼聯席公司秘書。黃先生主要負責本集團的企業融資、投資者關係及合規管理工作。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。於加盟本集團前，黃先生曾在二零零五年至二零零七年期間擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理），及在二零零四年至二零零五年期間擔任首創證券有限公司資產管理部項目經理。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

馬秀絹女士（「馬女士」），53歲，為本公司之聯席公司秘書。馬女士目前為一家在香港提供公司秘書服務及會計服務為主要的公司KCS Hong Kong Limited的董事兼公司註冊及合規部主管。馬女士在公司秘書服務專業擁有逾三十年的工作經驗，包括出任於香港聯合交易所有限公司上市的公司公司秘書職務、為客戶在香港、開曼群島和英屬處女群島等不同司法地區設立公司，以及參與公司重組及法律合規事務。馬女士持有蘇格蘭University of Strathclyde工商管理碩士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。

企業管治報告

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

企業管治常規

遵守企業管治常規守則（「企業管治守則」）

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則的守則條文作為其自身的企業管治常規守則並於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則下的所有適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第A.2.1條有所偏離，即主席及行政總裁的職務並無分開。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。

本公司董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納若干企業管治及披露常規，致力提高透明度和問責水平。董事會成員定期討論本集團經營策略和表現，並與相關高層管理人員接受本公司法律顧問定期提供的上市規則和法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

董事進行的證券交易應遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，彼等一直就其證券交易（如有）遵守標準守則所規定的標準。

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

李紹忠先生

遲迅先生

商羽先生

非執行董事

胡曉玲女士

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生

李勤先生

馬立山先生

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第21至23頁。當前的董事會在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。根據上市規則，潘昭國先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。董事的豐富經驗及不同背景令本集團更好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

於二零一一年十二月三十一日，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守則條文第A.2.1條的要求予以區分。

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

企業管治報告

董事會會議

於截至二零一一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)	4/4
汪孟德先生(執行總裁兼財務總監)	4/4
李紹忠先生(副總裁)	3/4
遲迅先生	3/4
商羽先生	3/4
非執行董事	
胡曉玲女士	3/4
竺稼先生	3/4
獨立非執行董事	
簡麗娟女士(於二零一一年六月八日辭任)	1/4
潘昭國先生(於二零一一年六月八日獲委任)	2/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	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：

- 於天津、重慶及北京收購地塊；
- 採納首次公開發售後購股權計劃；
- 建議發行高息債券；
- 更換獨立非執行董事；
- 大業信託、新華信託及大業盈潤信託基金計劃
- 與保利天津成立合營企業；
- 收購聯營公司的相關權益

執行董事各自已與本公司訂立服務合同，自二零一零年十月七日起為期三年。非執行董事各自自二零一零年十月七日起獲委任，年期為兩年。每名獨立非執行董事(潘昭國先生(「潘先生」)除外)已自二零一零年十月七日起獲委任，年期為兩年。潘先生自二零一一年六月八日起獲委任，年期為一年。

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會的主要職責是審核本公司內部控制政策及程序的完整性及審核本集團財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生（審核委員會主席），李勤先生及馬立山先生。審核委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。於二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
簡麗娟女士（於二零一一年六月八日辭任）	1/2
潘昭國先生（於二零一一年六月八日獲委任）	1/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

於上述會議，審核委員會成員已審閱本公司二零一零年經審核年度業績及二零一零年中期業績，並與核數師討論彼等履行之工作。本公司截至二零一一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。

審核委員會已審閱二零一一年核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一二年的核數師，惟須經股東於預期於二零一二年五月十八日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

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

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。

企業管治報告

薪酬委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及三名獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生組成。潘昭國先生為薪酬委員會主席。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
簡麗娟女士 (於二零一一年六月八日辭任)	1/2
潘昭國先生 (於二零一一年六月八日獲委任)	1/2
孫宏斌先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	1/2

薪酬委員會於二零一一年進行的主要工作包括檢討截至二零一二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董事會成員及高級管理層。委員會在考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。提名委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站及本公司網站。

提名委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及三名獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生組成。孫宏斌先生為提名委員會主席。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／ 舉行會議次數
孫宏斌先生 (主席)	2/2
簡麗娟女士 (於二零一一年六月八日辭任)	1/2
潘昭國先生 (於二零一一年六月八日獲委任)	1/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

提名委員會於二零一一年進行的主要工作包括向董事會提供有關委任獨立非執行董事的建議以供批准。

核數師酬金

年內，就法定審核服務而已付或應付予羅兵咸永道會計師事務所的酬金為人民幣3百萬元。年內，本公司核數師並無提供非審核服務。

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及期內的業績及現金流量。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第50至51頁的「獨立核數師報告」一節。

內部監控

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

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。

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

本公司根據聯交所證券條例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保準時披露資料，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。

投資者關係報告

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瞭解和認同，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（包括本公司的准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，確保在符合香港聯合交易所證券上市規則條件下，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。

年內，本公司的投資者關係團隊積極組織和參與了多家券商在香港、新加坡、北京、深圳、上海等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，並熱情邀請國內外投資者及分析員到集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察。年內，投資者關係團隊共組織與411家次投資機構和分析員進行會議，接待201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瞭解，又使公司能夠在第一時間瞭解到資本市場對於公司經營的要求，以實現共贏。

投資者關係會議匯總

月份	活動名稱	地點
一月	德意志銀行中國概念大會	北京
三月	2010年年度業績公佈－分析員會議、新聞發佈會及業績路演	香港
五月	2011年德意志銀行亞洲概念大會	新加坡
六月	未來資產香港／中國房地產概念日 花旗銀行大中華投資者會議	香港 大連
七月	中金中國房地產公司日 花旗銀行中國房地產小型會議	新加坡 香港
八月	2011年中期業績公佈－分析員會議、新聞發佈會及業績路演	香港
九月	瑞士銀行中國房地產會議	香港

月份	活動名稱	地點
十月	花旗銀行大中華投資者會議	澳門
	中金公司上市公司與投資者資訊交流會（房地產和汽車行業）	香港
	中金安排的路演	北京
	渣打銀行安排的路演	香港
十一月	美銀美林新中華會議	北京
	中金投資論壇	北京
	傑富瑞中國房地產日	香港
十二月	麥格理證券安排的路演	上海
	美銀美林中國地產企業日	香港
	招商證券年度投資策略報告會	深圳
	國元（香港）行業精選策略會	東莞

董事會報告

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈其報告連同本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

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

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

業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度業績載於第56頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團共收購五幅地塊，其中三幅位於天津、一幅位於重慶及一幅位於北京。該等收購使其土地儲備新增總佔地面積約819,744平方米。該等新收購項目的計劃建築面積約為2,116,276平方米，其中1,750,698平方米歸本集團所有。本公司認為，本集團於主要目標地區的土地儲備擴充對本集團未來物業開發取得成功至關重要。

併購及收購

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，公司在主要城市北京完成了一項收購，在二零一一年九月，本公司的全資附屬公司天津融創置地有限公司（「融創置地」）收購了北京首鋼融創置地有限公司（「首鋼融創」）餘下的50%股本權益，現金代價為人民幣14.5億元。收購完成後首鋼融創成為集團之全資附屬公司。並於二零一二年一月，融創置地完成了對無錫綠城湖濱置業有限公司（「湖濱置業」）51%股權的投資，湖濱置業主要從事於無錫蠡湖香樟園的開發，現金代價為人民幣51百萬元。

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。

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣3,177,600,000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二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股現金人民幣7.85分，共計約人民幣235.6百萬元，預期該末期股息將於二零一二年八月八日派付予於二零一二年五月二十五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二零一二年五月十八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二零一二年五月十八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，本公司將於二零一二年五月十四日至二零一二年五月十八日（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，股東須於二零一二年五月十一日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一二年五月二十四日至二零一二年五月二十五日（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），股東須於二零一二年五月二十三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

截至二零一一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3.2%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益4.8%。

截至二零一一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3.2%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額11.9%。

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

股本

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註19。

董事會報告

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

非執行董事

胡曉玲女士

竺稼先生

獨立非執行董事

簡麗娟女士 (於二零一一年六月八日辭任)

潘昭國先生 (於二零一一年六月八日獲委任)

李勤先生

馬立山先生

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83及84條，汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生、潘昭國先生均須於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺選連任董事職位。

董事服務合同詳情

執行董事

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

每名執行董事有權收取有董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。五名執行董事的總年度薪金為人民幣5,290,000元。

非執行董事

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

獨立非執行董事

每名獨立非執行董事（潘昭國先生除外）已與本公司訂立委任狀。每項任期由彼首次成為本公司董事之日起計初步為期兩年。潘昭國先生已與本公司訂立委任狀，年期自二零一一年六月八日起為期一年。根據委任狀應付我們的獨立非執行董事的總年度袍金900,000港元。

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

獨立非執行董事之獨立性確認函

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

董事及五名最高薪人士酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註30。

董事在合約中的權益

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

董事於競爭業務中的權益

於二零一一年十二月三十一日，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，年內概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

董事會報告

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 A的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理45%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及／或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%，以及：

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

承諾人進一步承諾：

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

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

截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註39「關連方交易」。

購股權計劃

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

首次公開發售前購股權計劃

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

- (a) 首次公開發售前購股權計劃下每股認購價較發售價折讓20%；
- (b) 因首次公開發售前購股權悉數獲行使而可能發行的股份總數為51,080,000股，假設本公司首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使，則上述可能發行的股份總數將佔緊隨將本公司的股份溢價賬的若干進項金額撥充資本時發行2,230,000,000股股份（「資本化發行」）及全球發售完成後本公司已發行股本總數約1.67%；
- (c) 首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售前購股權的授出須待聯交所上市委員會批准首次公開發售前購股權獲行使時可能發行的股份上市及買賣以及股份在聯交所開始買賣後，方為有效。上述批准於本年度報告日期經已獲批；

董事會報告

- (d) 除已有條件授出的購股權（有關詳情載於下文）外，由於提呈或授出購股權的權利將於全球發售完成後終止，因此概無額外的購股權將予提呈或授出；
- (e) 首次公開發售前購股權由購股權計劃採納日期起計四年內有效；
- (f) 首次公開發售前購股權於由購股權計劃採納日期起計滿一年後方可行使；及
- (g) 授予各承授人的首次公開發售前購股權須根據下列時間表歸屬：

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

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

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

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

首次公開發售後購股權計劃項下承授人詳情及授予彼等的購股權數目載列如下：

承授人姓名	職位	購股權獲悉數 行使時將予發行 的股份數目	購股權獲悉數 行使佔已發行 股份的百分比 ⁽¹⁾
董事			
孫宏斌先生	主席、行政總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	執行總裁、財務總監、執行董事兼授權代表	3,300,000	0.11%
李紹忠先生	副總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
遲迅先生	天津公司總經理兼執行董事	3,600,000	0.12%
商羽先生	重慶公司總經理兼執行董事	3,300,000	0.11%
高級管理層			
荊宏先生	北京公司總經理	3,600,000	0.12%
田強先生	蘇南公司總經理	3,300,000	0.11%
馬志霞女士	副總裁	3,000,000	0.1%
陳恒六先生	副總裁	2,700,000	0.09%
閔鋒女士	蘇南公司董事長	1,300,000	0.043%
黃書平先生	副總裁兼聯席公司秘書	360,000	0.012%
路鵬先生	天津保利融創公司總經理	3,000,000	0.1%
牛世祿先生	質量管理部總經理	350,000	0.012%
小計：13名承授人		35,010,000	1.144%
108名其他僱員		16,070,000	0.525%
合計		51,080,000	1.669%

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

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

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

董事會報告

首次公開發售後購股權計劃

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

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

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

- (e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於購股權要約函件日期（「要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；
- (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授出當日起計三年期間內行使。

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）。

董事會報告

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。股份於授出日期的收市價為每股1.41港元。首次公開發售後購股權計劃項下承授人詳情及授予彼等的購股權數目載列如下：

承授人姓名	職位	購股權獲悉數 行使時將予發行 的股份數目	購股權獲悉數 行使佔已發行 股份的百分比
董事			
孫宏斌先生	主席、行政總裁兼執行董事	2,600,000	0.09%
汪孟德先生	執行總裁、財務總監、執行董事兼授權代表	2,300,000	0.08%
李紹忠先生	副總裁兼執行董事	2,300,000	0.08%
遲迅先生	天津公司總經理兼執行董事	2,600,000	0.09%
商羽先生	重慶公司總經理兼執行董事	2,300,000	0.08%
高級管理層			
荊宏先生	北京公司總經理	2,600,000	0.09%
田強先生	蘇南公司總經理	2,300,000	0.08%
馬志霞女士	副總裁	1,600,000	0.05%
陳恒六先生	副總裁	2,000,000	0.07%
閔鋒女士	蘇南公司董事長	800,000	0.03%
黃書平先生	副總裁兼聯席公司秘書	2,100,000	0.07%
路鵬先生	天津保利融創公司總經理	1,800,000	0.06%
小計：12名承授人		25,300,000	0.84%
129名其他僱員		14,600,000	0.49%
合計		39,900,000	1.33%

除本報告所披露者外，於截至二零一一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，於截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目 ⁽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⁾ 實益權益	本公司 融創國際投資 控股有限公司 (「融創國際」) ⁽³⁾	1,555,578,451(L)	51.85% 100%

附註：

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

董事會報告

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事名稱	權益性質	股份數目	於本公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,200,000	0.21%
汪孟德先生	實益權益 ⁽¹⁾	5,600,000	0.19%
李紹忠先生	實益權益 ⁽¹⁾	5,900,000	0.20%
遲迅先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,200,000	0.21%
商羽先生	實益權益 ⁽¹⁾	5,600,000	0.19%

附註：

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

除本報告所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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，於二零一一年十二月三十一日，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	1,555,578,451 (L)	51.85%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. ⁽²⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Asia Fund, L.P. ⁽³⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Partners Asia, L.P. ⁽⁴⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%
Bain Capital Investors, LLC ⁽⁵⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L)	10.01%

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
CDH Aurora Limited (「CDH」) ⁽⁶⁾	實益權益	255,200,737 (L)	8.51%
CDH China Fund III, L.P. ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%
CDH III Holdings Company Limited ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%
China Diamond Holdings III, L.P. ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%
China Diamond Holdings Company Limited ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L)	8.51%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.持有Bain Capital Sunac Limited 99.48%股份的權益。
- (3) Bain Capital Asia Fund, L.P.持有Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 94.45%合夥權益。
- (4) Bain Capital Partners Asia, L.P.為Bain Capital Asia Fund, L.P.的普通合夥人及擁有其0.10%合夥權益。
- (5) Bain Capital Investors, LLC為Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.的普通合夥人及分別擁有Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 0.10%合夥權益。
- (6) CDH為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為CDH China Fund III, L.P.（一家根據開曼群島法例組織及存在的獲豁免有限合夥公司，其專注於中國的私人股本投資業務）的全資附屬公司。CDH III Holdings Company Limited（一家根據開曼群島法例組織及存在的有限責任公司）為CDH China Fund III, L.P.的普通合夥人。China Diamond Holdings III, L.P.為CDH III Holdings Company Limited的控股公司，而China Diamond Holdings Company Limited為China Diamond Holdings III, L.P.的普通合夥人。CDH China Fund III, L.P.、CDH III Holdings Company Limited、CDH III Holdings Company Limited、China Diamond Holdings III, L.P.及China Diamond Holdings Company Limited均被視為擁有根據證券及期貨條例於CHD所持有股份的權益。

除本報告所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一一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。

公司管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有3,028名僱員。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣225.2百萬元。

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

本公司於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃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亦為（其中包括）本集團僱員提供獎勵，使彼等致力為本公司工作，該計劃詳情在本報告第103頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

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

結算日後事項

二零一一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43。

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，二零一二年三月二十九日



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52至132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二零一一年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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



羅兵咸永道

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一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，二零一二年三月二十九日

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	28,157	17,932
投資物業	8	551,500	583,500
無形資產	9	313,841	308,873
於共同控制實體投資	10	97	178,540
於聯營公司投資及貸款	11	1,420,753	459,315
遞延所得稅資產	12	424,924	228,335
可供出售金融資產	13	10,212	–
		2,749,484	1,776,495
流動資產			
發展中物業	14	19,999,293	8,032,371
持作出售的竣工物業	15	5,651,306	1,009,898
應收關連方款項	39(d)	–	7
貿易及其他應收款項及預付款	16	1,345,368	681,773
受限制現金	17	1,103,719	291,056
現金及現金等價物	18	2,763,386	3,957,952
		30,863,072	13,973,057
資產總額		33,612,556	15,749,552
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	259,112	259,112
儲備	20		
– 建議末期股息	42	235,617	–
– 其他		6,556,258	4,404,849
		7,050,987	4,663,961
非控股權益		354,728	–
權益總額		7,405,715	4,663,961

於十二月三十一日			
	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	22	9,320,700	4,625,113
長期應付款項		—	131,868
遞延所得稅負債	12	2,258,287	210,678
		11,578,987	4,967,659
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	5,212,897	2,446,814
客戶預付款項		5,839,974	1,422,258
應付關連方款項	39(d)	66,150	450,104
當期所得稅負債		1,254,933	731,136
借貸	22	2,253,900	1,067,620
		14,627,854	6,117,932
負債總額		26,206,841	11,085,591
權益及負債總額		33,612,556	15,749,552
流動資產淨值		16,235,218	7,855,125
資產總額減流動負債		18,984,702	9,631,620

第59至132頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第52至132頁的財務報表已於二零一二年三月二十九日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司權益	40	3,440,401	1,413,497
流動資產			
應收附屬公司款項		64	234,592
其他應收款項	16	1,195	26
現金及現金等價物	18	17,897	1,805,707
		19,156	2,040,325
資產總額		3,459,557	3,453,822
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	259,112	259,112
儲備	20		
— 建議末期股息	42	235,617	—
— 其他		2,941,982	3,162,497
權益總額		3,436,711	3,421,609
負債			
流動負債			
其他應付款項		11,170	23,722
應付附屬公司款項		11,676	8,491
負債總額		22,846	32,213
權益及負債總額		3,459,557	3,453,822
流動資產淨值		(3,690)	2,008,112
資產總額減流動負債		3,436,711	3,421,609

第59至132頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

第52至132頁的財務報表已於二零一二年三月二十九日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	23	10,604,047	6,653,759
銷售成本	25	(7,037,574)	(3,775,608)
毛利		3,566,473	2,878,151
重新計量先前持有權益所得收益	38	835,430	–
投資物業公允價值虧損淨額	24	(75,900)	–
銷售及市場推廣成本	25	(314,090)	(108,799)
行政開支	25	(301,079)	(155,819)
其他收入	27	18,316	24,411
其他開支	28	(7,540)	(1,840)
經營溢利		3,721,610	2,636,104
財務收入	31	18,687	18,504
財務成本	31	(202,030)	(186,756)
財務成本淨額	31	(183,343)	(168,252)
應佔共同控制實體溢利	10	97	49,828
應佔聯營公司(虧損)/溢利	11	(10,072)	79,443
除所得稅前溢利		3,528,292	2,597,123
所得稅開支	32	(1,145,220)	(1,056,132)
年內溢利		2,383,072	1,540,991
應佔：			
本公司擁有人		2,356,168	1,542,161
非控股權益		26,904	(1,170)
		2,383,072	1,540,991
每股基本盈利(人民幣元)	33(a)	0.785	0.636
每股攤薄盈利(人民幣元)	33(b)	0.784	0.636
股息	42	235,617	191,182

第59至132頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內溢利		2,383,072	1,540,991
直接於權益內確認的收益			
— 可供出售金融資產的公允價值收益	13	212	—
年內全面收入總額		2,383,284	1,540,991
應佔：			
本公司權益擁有人		2,356,380	1,542,161
非控股權益		26,904	(1,170)
年內全面收入總額		2,383,284	1,540,991

第59至132頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 (附註20) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
二零一零年一月一日	1,762	-	121,245	1,247,758	1,370,765	500,343	1,871,108
全面收入							
年內溢利	-	-	-	1,542,161	1,542,161	(1,170)	1,540,991
全面收入總額	-	-	-	1,542,161	1,542,161	(1,170)	1,540,991
與擁有人進行的交易							
收購非控股權益	-	-	(108,827)	-	(108,827)	(499,173)	(608,000)
股息	-	-	-	(191,182)	(191,182)	-	(191,182)
僱員購股權	-	-	9,513	-	9,513	-	9,513
全球發售下的股份發行	64,769	1,976,364	-	-	2,041,133	-	2,041,133
資本化發行下的股份發行	192,581	(192,581)	-	-	-	-	-
法定儲備	-	-	142,897	(142,897)	-	-	-
其他	-	-	398	-	398	-	398
二零一零年十二月三十一日	259,112	1,783,783	165,226	2,455,840	4,663,961	-	4,663,961
全面收入							
年內溢利	-	-	-	2,356,168	2,356,168	26,904	2,383,072
公允價值變動	-	-	212	-	212	-	212
全面收入總額	-	-	212	2,356,168	2,356,380	26,904	2,383,284
與擁有人進行的交易							
與非控股權益的交易(附註37)	-	-	(8,044)	-	(8,044)	208,044	200,000
收購附屬公司(附註38(a))	-	-	-	-	-	119,780	119,780
僱員購股權	-	-	38,690	-	38,690	-	38,690
法定儲備	-	-	145,445	(145,445)	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	259,112	1,783,783	341,529	4,666,563	7,050,987	354,728	7,405,715

第59至132頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所用現金	34	(1,429,217)	(1,250,117)
已付所得稅		(1,245,726)	(327,650)
經營活動所用現金淨額		(2,674,943)	(1,577,767)
投資活動現金流量			
收購附屬公司，扣除已取得現金	38	(378,139)	(313,977)
於聯營公司投資	11	(798,911)	–
聯營公司貸款回收	11	161,540	131,520
購置物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）	7	(13,134)	(13,055)
購買金融資產	13	(10,000)	(3,000)
購買無形資產		(870)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	34	1,435	3,138
出售金融資產所得款項		–	3,813
有關新收購的土地使用權付款	10	(441,000)	–
投資活動所用現金淨額		(1,479,079)	(191,561)
融資活動現金流量			
借貸所得款項		6,198,000	4,989,813
自非控股權益收取的現金		200,000	–
償還借貸		(3,019,843)	(1,968,434)
擔保按金（付款）／回款淨額	17	(216,671)	221,078
利息及其他財務成本付款		(202,030)	(162,223)
就全球發售發行普通股所得款項	19	–	2,253,970
股份發行成本付款	19	–	(212,837)
收購非控股權益付款		–	(626,736)
派付股息		–	(191,183)
融資活動所得現金淨額		2,959,456	4,303,448
現金及現金等價物（減少）／增加淨額		(1,194,566)	2,534,120
年初現金及現金等價物		3,957,952	1,423,832
年末現金及現金等價物	18	2,763,386	3,957,952

第59至132頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1 一般資料

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

本公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd floor, 64 Earth Close, P. O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Island。

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

除另有指明外，該等財務報表以人民幣千元為單位呈列。該等財務報表已於二零一二年三月二十九日獲董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產及投資物業而作出修訂。

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 持續經營

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

(b) 本集團已採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則 (修訂本)	香港會計師公會在二零一零年五月發出的第三個年度改進計劃 (二零一零年)
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
	— 澄清實體在應用香港財務報告準則第3號前收購日期發生的業務合併應執行香港財務報告準則第3號 (非香港財務報告準則第7號，香港會計準則第32號或香港會計準則第39號) 涉及的規則。
	— 澄清只有目前擁有所有權工具 (賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔實體的淨資產) 的實體，可選擇按公允價值或非控股權益應佔被收購人可識別淨資產的比例來計量非控股權益。
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
	— 澄清香港會計準則第27號對香港會計準則第21號「外匯匯率變動的影響」、香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「於合營公司權益」所作出的後續修訂應於二零零九年七月一日或之後開始的年度或提早開始應用香港會計準則第27號時提早應用。
香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具：呈列 — 供股分類
	— 倘只要供股以定額現金發行，無論是以何種貨幣計算行使價，供股現須歸類為權益，惟供股須按比例向所有相同類別非衍生權益的擁有人發行。對於以外幣計算非衍生工具行使價的供股，實體不再將供股分類為衍生負債，且不再將公允價值變動計入損益。取而代之，實體可將其權利歸入權益類別，且無需重新計量。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 本集團已採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：(續)

香港會計準則第24號(經修訂)

關連方披露

— 此修訂引入國際會計準則／香港會計準則第24號有關政府相關實體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此等披露由一項如下披露規定所取代：

- i) 政府的名稱及其關係的性質；及
- ii) 任何個別而言屬重大的交易的性質及金額；及
- iii) 任何按質或按量計合計而言屬重大的交易的範圍。

— 其亦澄清和簡化了關連方的定義。

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第19號

以權益工具消除金融負債

— 此詮釋澄清當債務人重新商討其債務條款從而透過向債權人發行其權益工具以消除負債(即「以股換債」)時的會計入賬法。在損益中確認的收益或虧損為所發行權益工具的公允價值與金融負債賬面值之間的差額。

— 如權益工具的公允價值未能可靠計量，則現有金融負債的公允價值將用於計量收益或虧損。

— 收益或虧損的數額必須在全面收益表或附註中單獨披露。

香港財務報告準則第7號

金融工具：披露

— 澄清金融工具的七項披露規定，尤其注重描述性披露及信貸風險披露。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 本集團已採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：(續)

香港會計準則第1號

財務報表呈列

- 闡明實體應於權益變動表或財務報表附註內呈列其他全面收入各權益部分的分析。

香港會計準則第34號

中期財務報告

- 可能影響金融工具的公允價值及其分類的情況；
- 金融工具於不同公允價值層級的轉移；
- 金融資產分類的變動；及
- 或然負債及資產的變動。

採納該等準則、修訂本及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(c) 本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第7號 (修訂本)

披露 — 轉讓金融資產

(於二零一一年七月一日或之後生效)

- 此修訂將加強轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者瞭解金融資產轉讓的風險以及此等風險對實體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。

披露 — 抵銷金融資產及金融負債

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 此修訂亦規定了新的披露要求，著重於財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的已確認金融工具 (無論其是否被抵銷) 的量化資訊。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋：(續)

香港會計準則第12號 (修訂本)

遞延稅項：收回相關資產

(於二零一二年一月一日或之後生效)

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

香港會計準則第1號 (修訂本)

財務報表呈列

(於二零一二年七月一日或之後生效)

- 該等修訂導致的主要變動，是要求實體根據在「其他全面收入」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目(重新分類調整)。該等修訂並無註明其他全面收入項內呈報的項目。

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號的目的為就某一實體如控制一個或多個其他實體而呈報綜合財務報表，訂定呈報和編制綜合財務報表的原則。該準則界定控制原則及確定控制作為合併基準。該準則載列如何採用控制準則界定投資者是否控制投資對象並因此合併投資對象。該準則亦載列綜合財務報表編製的會計規定。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋：(續)

香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 香港會計準則第27號的控制原則已包括在新的香港財務報告準則第10號中，香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)列示有關獨立財務報表的規定。
香港財務報告準則第11號	合營安排(於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 香港財務報告準則第11號對合營安排有更實質的反映，集中針對安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)規定於國際財務報告準則／香港財務報告準則第11號發佈後，聯營公司及合營公司以權益法入賬。
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 香港財務報告準則第12號包含在其他主體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具主體以及其他資產負債表外工具。
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 香港財務報告準則第13號旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和降低其複雜性，為公允價值提供一個清晰定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。香港財務報告準則及美國公認會計原則的該等規定大致看齊，並無擴大公允價值會計的使用，但就當該準則已由香港財務報告準則或美國公認會計原則其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋：(續)

香港會計準則第19號 (修訂本)

僱員福利 (於二零一三年一月一日或之後生效)

- 該修訂本取消了「走廊法」，並以融資淨額為基礎計算財務成本。

香港會計準則第32號 (修訂本)

金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債
(於二零一四年一月一日或之後生效)

- 該等修訂澄清了於資產負債表抵銷金融工具的規定：

- (i) 目前擁有可合法強制執行的抵銷權；及(ii)部分以總額結算的系統或會被視為與以淨額結算相等。

香港財務報告準則第9號

金融工具 (於二零一五年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第9號是作為取代香港會計準則第39號的較廣泛項目一部份而頒佈的第一項準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並就金融資產建立兩個主要計量分類：攤銷成本及公允價值。分類基準視乎實體業務模式及金融資產的合約現金流量性質而定。香港會計準則第39號所載指引持續用於處理金融資產減值及對沖會計處理。

香港財務報告準則第7號及
香港財務報告準則第9號 (修訂本)

強制生效日期及過渡披露
(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 (修訂本)「強制生效日期及過渡披露」延後於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效日期，同時，修改對重列先前期間的寬免規定。作為該寬免的一部份，須對香港會計準則第39號向香港財務報告準則第9號過渡作出額外披露。

本集團正在評估首次採用該等準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表的影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 合併

(a) 附屬公司

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

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

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

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

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

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

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。

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 合併 (續)

(b) 與非控股權益的交易

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

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

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

(c) 共同控制實體

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 合併 (續)

(d) 聯營公司

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

本集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於收益表內確認，而其所佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超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負債或支付款項。

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

2.3 分部報告

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

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算 (續)

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於綜合收益表內確認，惟於股本內遞延作為符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖則除外。

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

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

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

(c) 集團公司

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.5 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。

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

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益／(虧損)淨額」於收益表中確認。

2.6 投資物業

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 投資物業 (續)

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

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

來自投資物業的租金收入以直線基準按彼等的租賃年期於收益表內確認。

2.7 無形資產

(a) 商譽

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

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

(b) 商標

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

2.8 土地使用權

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 於附屬公司、聯營公司的投資及非金融資產減值

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

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

2.10 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。

2.11 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產

(a) 分類

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

(a) 貸款及應收款項

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

(b) 可供出售金融資產

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

(b) 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分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產（在活躍市場上並無市場報價且其公允價值無法可靠計量的非上市股本投資除外）其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產 (續)

(b) 確認及計量 (續)

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

歸類為可供出售的貨幣證券及非貨幣證券的公允價值變動均於其他全面收益內確認。

當歸類為可供出售的證券被出售或出現減值時，於權益內確認的累計公允價值調整將列入收益表的「其他收益／(虧損)淨額」。

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

2.13 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。

2.14 受限制現金

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

2.15 現金及現金等價物

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.16 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)。

2.17 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。

2.18 借貸

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

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

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

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

2.19 當期及遞延所得稅

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.19 當期及遞延所得稅 (續)

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

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在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。

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

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

2.20 僱員福利

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

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

2 主要會計政策概要（續）

2.21 以股份為基礎的付款

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

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

非市場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。於各報告期間結束時，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。

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組撥備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。未來經營虧損毋須確認撥備。

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

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

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

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

2.23 收入確認

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

(a) 出售物業

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 收入確認 (續)

(b) 租金收入

根據經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(c) 服務收入

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

(d) 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。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。

2.24 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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.25 租賃

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

(a) 本集團為承租人

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

(b) 本集團為出租人

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

2.26 股息分派

向本公司的股東作出的股息分派，在本公司股東或董事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（倘適用）。

2.27 比較數字

本集團先前於「其他收入」內披露銀行存款的利息收入。管理層認為將該項目計入「財務收入」項下更符合本集團的業務活動表述。

2.28 財務擔保負債

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

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營活動均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一一年十二月三十一日的外幣結餘主要為以港元計值的全球發售所得款項。鑒於人民幣在最近年度的升值趨勢，本集團已將大部分港元資金兌換為人民幣，以最大化減少匯兌損失風險。因此，截至二零一一年十二月三十一日，大多數該等運營實體的資產及負債均以人民幣計值。但截至二零一一年十二月三十一日，等值金額人民幣15,000,000元以港元計值。本集團正及時監測及或會採取必要行動（如對沖計劃）以管理外匯風險。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，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。於二零一一年及二零一零年，本集團借貸均以人民幣計值（截至二零一零年十二月三十一日止年度：人民幣）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險 (續)

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足1年	1至5年	小計	不足1年	1至5年	小計	
借貸 於二零一一年 十二月三十一日	1,067	6,083	7,150	1,187	3,238	4,425	11,575
於二零一零年 十二月三十一日	519	2,536	3,055	549	2,089	2,638	5,693

於二零一一年十二月三十一日，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7,600,000元及資本化利息將增加／減少人民幣43,100,000元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣6,700,000元及人民幣12,800,000元）。

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

(iii) 價格風險

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

董事認為，本集團就其投資所承受的價格風險非屬重大及本集團僅不時投資於此等項目，概因本集團已訂有政策，故不會作出對本集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層預先批准後方可進行。於二零一一年十二月三十一日，為數人民幣10,000,000元的相關投資被分類為可供出售資產。

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險

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

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

就銀行而言，本集團主要在中國較大的國有銀行開設銀行賬戶。

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本集團的實體已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。有關該等擔保的詳細披露載於附註36(a)。

(c) 流動資金風險

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

由於基本業務的動態性質，本集團中央財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間轉移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

截至二零一一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)

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

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
本集團				
於二零一一年 十二月三十一日				
借貸	2,254	6,070	3,251	11,575
貿易及其他應付款項 (附註41)	2,873	631	—	3,504
財務擔保(附註36(a))	1,976	—	—	1,976
於二零一零年 十二月三十一日				
借貸	1,068	2,135	2,490	5,693
貿易及其他應付款項 (附註41)	1,088	567	—	1,655
財務擔保(附註36(a))	3,770	—	—	3,770

3.2 資本風險管理

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

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

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

3 財務風險管理（續）

3.2 資本風險管理（續）

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

本集團的一般策略是維持資產負債比率於約60%或以下。本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額（附註22）	11,574,600	5,692,733
受限制現金（附註17）	(1,103,719)	(291,056)
現金及現金等價物（附註18）	(2,763,386)	(3,957,952)
債務淨額	7,707,495	1,443,725
權益總額	7,405,715	4,663,961
資本總額	15,113,210	6,107,686
資產負債比率	51%	24%

於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率上升乃主要由於為應對截至二零一一年十二月三十一日止年度的物業項目發展業務的增加而大幅增加借貸所致。

4 公允價值估計

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

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃使用估值技術釐定。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的特定估計。

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

5 重要會計估計及判斷

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

5.1 估計建築成本作收入確認

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

5.2 所得稅

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

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

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

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

5 重要會計估計及判斷（續）

5.3 中國土地增值稅

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

5.4 投資物業估計公允價值

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

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

本集團根據獨立專業估值師的估值評估其投資物業的公允價值。

5.5 持作出售物業的撥備

本集團根據持作出售物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。於二零一一年十二月三十一日，並無根據本集團的評估計提相關撥備。

5.6 商譽減值

本集團每年根據列載於附註2.7(a)的會計政策測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額經已按使用價值計算法釐定。該等計算須運用若干估計。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6 分部資料

管理層根據由首席運營決策者審閱、用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

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

本集團按分部劃分的收入及業績分析如下：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	10,451,056	152,991	10,604,047
銷售成本	(6,897,556)	(140,018)	(7,037,574)
分部業績	3,553,500	12,973	3,566,473
分部收入／(開支)：			
— 視為出售先前持有權益所得收益	835,430	—	835,430
— 投資物業公允價值虧損淨額	(75,900)	—	(75,900)
— 銷售及市場推廣成本	(314,090)	—	(314,090)
— 行政開支	(277,782)	(23,297)	(301,079)
— 其他收入	15,427	2,889	18,316
— 其他開支	(7,279)	(261)	(7,540)
— 財務成本淨額	(183,343)	—	(183,343)
— 應佔共同控制實體溢利	97	—	97
— 應佔聯營公司虧損	(10,072)	—	(10,072)
除所得稅前溢利／(虧損)	3,535,988	(7,696)	3,528,292

6 分部資料 (續)

	截至二零一零年十二月三十一日止年度		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶收入	6,612,807	40,952	6,653,759
銷售成本	(3,735,942)	(39,666)	(3,775,608)
分部業績	2,876,865	1,286	2,878,151
分部收入／(開支)：			
— 銷售及市場推廣成本	(107,556)	(1,243)	(108,799)
— 行政開支	(149,080)	(6,739)	(155,819)
— 其他收入	23,364	1,047	24,411
— 其他開支	(1,812)	(28)	(1,840)
— 財務成本淨額	(168,252)	—	(168,252)
— 應佔共同控制實體溢利	49,828	—	49,828
— 應佔聯營公司溢利	79,443	—	79,443
除所得稅前溢利／(虧損)	2,602,800	(5,677)	2,597,123

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6 分部資料 (續)

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

	二零一一年十二月三十一日		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產總額	33,574,849	37,707	33,612,556
包括：			
於共同控制實體投資	97	—	97
於聯營公司投資及貸款	1,420,753	—	1,420,753
投資物業	551,500	—	551,500
於資產負債表列賬的負債總額	26,130,472	76,369	26,206,841

	二零一零年十二月三十一日		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產總額	15,719,004	30,548	15,749,552
包括：			
於共同控制實體投資	178,540	—	178,540
於聯營公司投資及貸款	459,315	—	459,315
投資物業	583,500	—	583,500
於資產負債表列賬的負債總額	11,024,429	61,162	11,085,591

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
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
添置	9,033	3,880	537	13,450
因收購附屬公司而添置	–	632	330	962
出售	(668)	(350)	(4)	(1,022)
折舊	(2,144)	(1,439)	(738)	(4,321)
期末賬面淨值	12,718	4,254	960	17,932
於二零一零年十二月三十一日				
成本	19,596	8,858	2,436	30,890
累計折舊	(6,878)	(4,604)	(1,476)	(12,958)
賬面淨值	12,718	4,254	960	17,932
截至二零一一年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	12,718	4,254	960	17,932
添置	4,315	4,479	4,340	13,134
因收購附屬公司而添置	3,066	2,482	–	5,548
出售	(591)	(370)	–	(961)
折舊	(3,823)	(2,503)	(1,170)	(7,496)
期末賬面淨值	15,685	8,342	4,130	28,157
於二零一一年十二月三十一日				
成本	26,675	16,151	6,776	49,602
累計折舊	(10,990)	(7,809)	(2,646)	(21,445)
賬面淨值	15,685	8,342	4,130	28,157

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止各年度，本集團的折舊費用於綜合收益表的銷售及行政開支支銷。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初	583,500	583,500
自持作出售的竣工物業轉撥	43,900	—
來自公允價值計量的虧損(附註24)	(75,900)	—
年末	551,500	583,500

下列款項已於收益表確認：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
租金收入(附註23)	17,851	19,232

投資物業於二零一一年十二月三十一日由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(於二零一零年十二月三十一日：戴德梁行有限公司)重新估值。估值乃基於所有物業在活躍市場上的現價進行。

本集團於投資物業的權益均位於中國及按其賬面值列賬，分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
	香港以外，按下列租期持有： 介乎10至50年的租期	551,500

8 投資物業（續）

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

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	18,603	15,620
1年以上5年以下	68,688	77,565
5年以上	145,474	146,536
	232,765	239,721

於二零一一年十二月三十一日，結餘總額為人民幣207,000,000元的若干投資物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一零年十二月三十一日：人民幣154,000,000元）（附註22）。

9 無形資產

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
商譽（附註(a)）	300,958	291,023
商標（附註(b)）	11,900	17,850
其他	983	-
	313,841	308,873

(a) 商譽

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初	291,023	258,261
收購附屬公司	9,935	32,762
年末	300,958	291,023

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

9 無形資產(續)

(a) 商譽(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度的商譽添置乃源於二零一一年九月收購附屬公司北京融創恒基地產有限公司(之前為本公司的聯營公司,前稱北京首鋼融創置地有限公司,以下稱之為「北京融創恒基」)及於二零一一年一月收購附屬公司重慶融創亞太實業有限公司(之前為本公司的共同控制實體,前稱重慶渝能房地產開發有限公司,以下稱之為「重慶亞太」)。商譽主要歸因於相關物業項目未來升值(附註38)。

商譽分配的運營分部層面概要呈列如下:

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
重慶融創基業房地產開發有限公司(「重慶基業」)	48,308	48,308
無錫融創地產有限公司(「無錫融創地產」)	85,708	85,708
無錫融創城市建設有限公司(「無錫融創城市」)	124,245	124,245
融創物業管理	32,762	32,762
重慶亞太	918	—
北京融創恒基	9,017	—
	300,958	291,023

於二零一一年十二月三十一日運營實體各現金產生單位的分析一致採用15%的貼現率(於二零一零年十二月三十一日:15%)。

9 無形資產(續)

(b) 商標

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

人民幣千元

截至二零一零年十二月三十一日止年度

成本

於二零一零年一月一日 58,136

攤銷

於二零一零年一月一日 (34,336)

年內支出 (5,950)

於二零一零年十二月三十一日 (40,286)

賬面淨值

於二零一零年十二月三十一日 17,850

截至二零一一年十二月三十一日止年度

成本

於二零一一年一月一日 58,136

攤銷

於二零一一年一月一日 (40,286)

年內支出 (5,950)

於二零一一年十二月三十一日 (46,236)

賬面淨值

於二零一一年十二月三十一日 11,900

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10 於共同控制實體投資

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於共同控制實體權益投資	97	178,540

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初	178,540	128,712
轉變為附屬公司的共同控制實體（附註38 (a)）	(178,540)	—
於新共同控制實體的投資（附註(a)）	0	—
應佔共同控制實體溢利	97	49,828
年末	97	178,540

附註：

- (a) 於二零一一年一月一日，本集團的全資附屬公司天津融創置地有限公司（「融創置地」）向重慶亞太商谷物業管理有限公司（「重慶亞太商谷物業管理」）的一位第三方股東重慶渝能產業（集團）有限公司收購重慶亞太商谷物業管理的40%股權。代價為人民幣1元。

於上述交易完成後，重慶亞太商谷物業管理成為本集團的共同控制實體。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團於共同控制實體的權益如下：

	註冊 成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	溢利 人民幣千元	權益 百分比 %
重慶亞太商谷物業管理	中國	1,100	1,438	3,105	97	40

11 於聯營公司投資及貸款

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司的權益投資	1,420,753	297,775
給予聯營公司的委託貸款	-	161,540
	1,420,753	459,315

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初	459,315	218,332
(收回)／給予聯營公司的貸款	(161,540)	161,540
來自聯營公司的股息	(181,090)	-
轉變為附屬公司的聯營公司(附註38(b))	(106,860)	-
於新聯營公司的投資(附註(a))	980,000	-
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(10,072)	79,443
預付新投資款項(附註(b))	441,000	-
年末	1,420,753	459,315

附註：

- (a) 於二零一一年九月七日，本公司全資附屬公司融創置地與第三方投資者保利(天津)房地產開發有限公司(「保利房地產」)訂立協議，內容有關在中國天津成立一間新物業項目公司天津保利融創投資有限公司(「保利融創」)。本集團擁有保利融創49%股權。因為融創置地將不控制保利融創而保利房地產已在保利融創董事會會議上投決定票，故保利融創被視為本集團的聯營公司。
- (b) 於二零一一年十二月十六日，本公司的另一全資附屬公司北京融創恒基及天津融創奧城投資有限公司(「融創奧城」)與一第三方業務夥伴就收購北京來廣營的新土地使用權共同提供擔保。北京融創恒基、融創奧城與業務夥伴將成立一間新合營公司，該公司將為聯營公司，開發本新物業項目。於二零一一年十二月三十一日，北京融創恒基就收購土地使用權預付人民幣441,000,000元，該款項將轉撥至於聯營公司的投資。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團於其聯營公司的權益如下：

	註冊成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	權益百分比 %
保利融創	中國	1,156,153	176,400	-	(247)	49

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12 遞延所得稅

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：		
— 12個月內	106,773	18,993
— 12個月後	318,151	209,342
	424,924	228,335
將予償付的遞延所得稅負債：		
— 12個月內	1,042,085	33,727
— 12個月後	1,216,202	176,951
	2,258,287	210,678

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 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	33,227	-	20,205	53,432
(扣自)/計入收益表	23	177,254	(2,374)	174,903
於二零一零年十二月三十一日	33,250	177,254	17,831	228,335
(扣自)/計入收益表	28,295	127,815	(13,667)	142,443
收購附屬公司(附註38)	7,638	-	46,508	54,146
於二零一一年十二月三十一日	69,183	305,069	50,672	424,924

12 遞延所得稅（續）

(b) 遞延所得稅負債

	遞延企業所得稅				
	收購 新附屬公司 產生的遞延 土地增值稅 人民幣千元	收購事項 公允價值 人民幣千元	投資物業 公允價值 人民幣千元	來自中國 附屬公司的 可分派溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	-	141,987	23,742	50,212	215,941
(計入)／扣自收益表	-	(33,015)	-	25,820	(7,195)
收購附屬公司(附註38)	-	-	1,932	-	1,932
於二零一零年十二月三十一日	-	108,972	25,674	76,032	210,678
(計入)／扣自收益表	-	(209,133)	(18,975)	70,690	(157,418)
收購附屬公司(附註38)	1,894,284	875,027	-	-	2,769,311
轉撥至土地增值稅應付款項	(564,284)	-	-	-	(564,284)
於二零一一年十二月三十一日	1,330,000	774,866	6,699	146,722	2,258,287

13 可供出售金融資產

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
年初	-	800
認購	10,000	3,000
贖回	-	(3,800)
公允價值變動	212	-
年末	10,212	-

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14 發展中物業（「發展中物業」）

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權	13,939,223	5,942,332
建築成本	5,488,210	1,947,164
資本化財務成本	571,860	142,875
	19,999,293	8,032,371
包括：將於12個月內竣工的發展中物業	8,618,079	2,148,776
將於12個月後竣工的發展中物業	11,381,214	5,883,595
	19,999,293	8,032,371

發展中物業均位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，結餘合共為人民幣10,809,000,000元的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一零年十二月三十一日：人民幣3,500,000,000元）（附註22）。

15 持作出售的竣工物業

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額	5,688,806	1,041,898
減：可變值虧損撥備	(37,500)	(32,000)
持作出售的竣工物業淨額	5,651,306	1,009,898

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，結餘合共為人民幣3,642,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一零年十二月三十一日：人民幣103,000,000元）（附註22）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團正就價值人民幣188,000,000元的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將於二零一二年完成若干程序後及時獲得，並不會對本集團造成任何額外成本。

16 貿易及其他應收款項及預付款

	本集團		本公司	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(c))	39,058	—	—	—
應收票據(附註(c))	49,991	—	—	—
預付稅項	787,689	123,079	—	—
按金	238,863	160,000	—	—
新物業項目預付款項	100,000	—	—	—
向潛在新項目的主要土地開發商 提供貸款	50,000	—	—	—
向客戶的銀行貸款作出擔保的按金	32,447	33,861	—	—
預付建築公司的開發成本	6,306	26,201	—	—
就權益收購向非控股權益支付預付款	—	320,104	—	—
其他	41,014	18,528	1,195	26
	1,345,368	681,773	1,195	26

附註：

- (a) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款公允價值與其賬面值相若。
- (b) 本集團貿易及其他應收款項及預付款賬面值均以人民幣計值。
- (c) 本集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內		
— 貿易應收款項	39,058	—
— 應收票據	49,991	—

本集團通常不會向客戶授出信貸期。截至二零一一年十二月三十一日的貿易應收款項乃銀行資金轉撥產生的時點因素所導致。該款項已於二零一二年一月初收回。

應收票據乃若干客戶支付的銀行承兌票據，該等票據於截至二零一一年十二月三十一日止三個月內到期。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17 受限制現金

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	507,727	291,056
預售物業所得受限制現金	526,406	—
其他	69,586	—
	1,103,719	291,056

18 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
— 以人民幣計值	2,745,499	3,696,651	10	1,782,363
— 以港元計值	14,587	256,364	14,587	20,716
— 以美元計值	3,300	4,937	3,300	2,628
	2,763,386	3,957,952	17,897	1,805,707

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

19 股本及股份溢價 — 本集團及本公司

股本

	附註	股份數目 (千股)	普通股	
			千港元	相等於 人民幣千元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股				
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日		10,000,000	1,000,000	

已發行：

每股面值0.1港元的普通股

於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日		3,000,000	300,000	259,112
--------------------------------	--	-----------	---------	---------

股份溢價

人民幣千元

於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日				1,783,783
--------------------------------	--	--	--	-----------

附註：

(a) 以股份為基礎的付款

(i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已有條件向121位承授人授出購股權以認購最多51,080,000股股份，按悉數攤薄基準計算，相當於已發行普通股總數約1.67%（假設購股權已根據計劃獲悉數行使）。該等購股權將按下列時間表歸屬：於首次公開發售前購股權採納日期起滿一週年後30%，第二週年後另外30%及第三週年後另外40%。購股權須在僱員於行使日期仍於本集團任職的情況下，方為有效。承授人可按相等於本公司首次公開發售中股份發售價的80%（即3.48港元的80%）的每股認購價，於首次公開發售前購股權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。於二零一一年十二月三十一日，概無購股權獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19 股本及股份溢價 – 本集團及本公司 (續)

股本 (續)

附註：(續)

(a) 以股份為基礎的付款 (續)

(ii) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日(「首次公開發售後購股權計劃採納日期」)舉行的股東週年大會上批准及採納。可能授出的購股權(「購股權」)涉及的最高股份數目不應超過99,900,000股,即首次公開發售後購股權計劃採納日期的已發行股份總數3.33%。購股權將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬:於首次公開發售後購股權計劃採納日期授出30%後,於首次公開發售後購股權計劃採納日期第一週年後授出30%及於第二週年後授出40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(1)於授出日期香港聯交所每日報價表所報的收市價;(2)於緊接授出日期前五個營業日內香港聯交所每日報價表所報的平均收市價;及(3)本公司的股份面值。一經歸屬後,首次公開發售後購股權計劃將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。於二零一一年九月三十日,本公司已授出第一批購股權以認購最多39,900,000股本公司股份,其中12,100,000股股份授予執行董事。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

購股權數目的變動及其相關的加權平均行使價列示如下:

	二零一一年		二零一零年	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於年初	2.78	51,080	—	—
已授出	1.48	39,900	2.78	51,080
於年末	2.21	90,980	2.78	51,080

於二零一一年十二月三十一日,首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為15,324,000股及11,970,000股(二零一零年:無)。

於年內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權1.41港元,該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價1.41港元,行使價1.484港元,波幅44.37%,股息率2.02%,預計購股權年期2.58年以及年度風險利率0.289%。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38,700,000元已於綜合收益表內確認為員工成本(附註29)。

20 儲備

		本集團							
							可供出售		
							財務	金融資產	
		股份溢價	其他儲備	合併儲備	法定儲備	擔保儲備	儲備	保留盈利	總額
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一零年									
十二月三十一日止年度									
	於二零一零年一月一日	-	1,393,432	(1,423,109)	151,271	(349)	-	1,247,758	1,369,003
	年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,542,161	1,542,161
	收購非控股權益	-	(108,827)	-	-	-	-	-	(108,827)
	股息	-	-	-	-	-	-	(191,182)	(191,182)
	僱員購股權	-	9,513	-	-	-	-	-	9,513
	全球發售下的股份發行	1,976,364	-	-	-	-	-	-	1,976,364
	資本化發行下的股份發行	(192,581)	-	-	-	-	-	-	(192,581)
	轉撥	-	(349)	-	-	349	-	-	-
	法定儲備	-	-	-	142,897	-	-	(142,897)	-
	其他	-	398	-	-	-	-	-	398
	於二零一零年十二月三十一日	1,783,783	1,294,167	(1,423,109)	294,168	-	-	2,455,840	4,404,849
截至二零一一年									
十二月三十一日止年度									
	年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,356,168	2,356,168
	與非控股權益的交易	37	(8,044)	-	-	-	-	-	(8,044)
	僱員購股權	19	38,690	-	-	-	-	-	38,690
	法定儲備	-	-	-	145,445	-	-	(145,445)	-
	公允價值變動	-	-	-	-	-	212	-	212
	於二零一一年十二月三十一日	1,783,783	1,324,813	(1,423,109)	439,613	-	212	4,666,563	6,791,875

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20 儲備 (續)

	附註	本公司				合計 人民幣千元
		股份溢價 人民幣千元	財務擔保儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
截至二零一零年十二月三十一日止年度						
於二零一零年一月一日		-	(349)	1,417,372	(4,452)	1,412,571
年內虧損		-	-	-	(43,370)	(43,370)
僱員購股權	19	-	-	9,513	-	9,513
全球發售下的股份發行		1,976,364	-	-	-	1,976,364
資本化發行下的股份發行		(192,581)	-	-	-	(192,581)
轉撥		-	349	(349)	-	-
於二零一零年十二月三十一日		1,783,783	-	1,426,536	(47,822)	3,162,497
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
年內虧損		-	-	-	(23,588)	(23,588)
僱員購股權	19	-	-	38,690	-	38,690
於二零一一年十二月三十一日		1,783,783	-	1,465,226	(71,410)	3,177,599

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

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	3,132,703	1,498,202
其他應付稅項	1,620,203	768,870
其他應付款項	218,979	156,426
過往年度股權收購應付代價(附註(b))	152,415	—
工資及應付福利	88,597	23,316
	5,212,897	2,446,814

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,656,060	686,900
90-180天	636,329	55,431
180-365天	208,961	188,802
365天以上	631,353	567,069
	3,132,703	1,498,202

附註(b)：

融創置地已於二零零七年八月自順馳置地(北京)房地產開發有限公司(「順馳置地」)收購北京融創恒基50%股權。根據與順馳置地的協議，本次收購的代價為本集團應佔北京融創恒基於其全資附屬公司北京首馳昱達房地產開發有限公司(「首馳昱達」)所提供來自當時現有項目禧福匯溢利的50%。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22 借貸

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，借自：		
— 銀行	7,098,600	3,580,113
— 其他金融機構	3,650,000	1,237,620
— 第三方	530,000	600,000
無抵押，借自：		
— 銀行	—	4,000
	11,278,600	5,421,733
減：長期借貸的即期部分	(1,957,900)	(796,620)
	9,320,700	4,625,113
即期		
有抵押，借自：		
— 銀行	—	225,000
— 其他金融機構	250,000	—
無抵押，借自：		
— 其他金融機構	46,000	46,000
長期借貸的即期部分	1,957,900	796,620
	2,253,900	1,067,620
借貸總額	11,574,600	5,692,733

於二零一一年，本公司若干附屬公司已與兩家金融機構（「受託人」）訂立兩項基金安排。根據基金安排，受託人分別籌集信託基金人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元並向本公司的房地產物業發展附屬公司重慶融創尚峰置業有限公司（「重慶融創尚峰」）及北京融創基業地產有限公司（「北京融創基業」）注入資金。根據協議，重慶融創尚峰及北京融創基業應分別於二零一三年一月及二零一二年十二月基金到期後向受託人償還基金的本金及固定利息。於二零一一年十二月三十一日，基金的本金總額人民幣1,200,000,000元確認為本集團的借貸。重慶融創尚峰的50%股權及北京融創基業的49%股權分別被合法轉讓予受託人作為抵押品。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的借貸人民幣11,529,000,000元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣5,643,000,000元）由本集團價值合共人民幣14,658,000,000元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣3,757,000,000元）的若干發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業、本集團若干附屬公司的股權（包括作為抵押物合法轉讓者）或第三方的擔保分別抵押或共同抵押。

22 借貸 (續)

(a) 長期借貸

本集團於二零一一年十二月三十一日應償還的借貸如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	1,957,900	796,620
1至2年	6,069,700	2,134,300
2至5年	3,251,000	2,490,813
	11,278,600	5,421,733

截至二零一一年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為8.47% (截至二零一零年十二月三十一日止年度：7.41%)。

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

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	6,930,000	340,000
6至12個月	220,000	2,715,113
	7,150,000	3,055,113

(c) 於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
— 於1年內到期	578,000	1,040,000
— 於1年後到期	1,839,950	—
	2,417,950	1,040,000

(d) 所有本集團借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	10,433,205	6,593,575
租金收入	17,851	19,232
物業管理服務收入	152,991	40,952
	10,604,047	6,653,759

24 投資物業公允價值虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
公允價值虧損	75,900	—

25 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已售物業成本：		
— 土地使用權成本	2,596,776	747,027
— 建築成本	3,394,763	2,395,537
— 營業稅及相關附加(附註26)	592,133	358,149
— 資本化利息	321,894	231,884
— 其他成本	132,008	43,011
員工成本(附註29)	225,208	83,230
廣告及推廣成本	223,919	70,196
辦公室及差旅開支	52,266	32,284
其他稅項開支	28,414	21,439
諮詢開支	24,185	5,040
業務招待開支	22,056	10,913
折舊及攤銷	13,644	10,271
核數費用	3,000	2,000
其他	22,477	29,245
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	7,652,743	4,040,226

26 營業稅及相關附加

現時組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率	稅基
a) 營業稅	5%	— 物業銷售 — 租金收入 — 物業管理服務收入
b) 城市維護建設稅	7%	已付營業稅
c) 教育費附加	3%	已付營業稅
d) 地方教育費附加	0%-2%	已付營業稅
e) 防洪費	0%-1%	已付營業稅

27 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
政府補助金	7,722	—
借予聯營公司及共同控制實體的貸款的投資收入	5,554	18,621
其他	5,040	5,790
	18,316	24,411

28 其他開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
捐贈	4,693	—
給予客戶的補償	2,123	853
其他	724	987
	7,540	1,840

29 員工成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
工資及薪金	156,513	60,516
退休金成本	17,249	3,371
其他社保成本	—	4,936
員工福利	12,756	4,894
購股權攤銷(附註19)	38,690	9,513
	225,208	83,230

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

30 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	其他福利，						董事 離職補償	合計
	袍金	薪金	酌情花紅	購股權開支	包括退休金	其他福利，		
	人民幣千元	人民幣千元						
截至二零一一年十二月三十一日止年度：								
孫宏斌	-	1,676	-	2,704	-	-	-	4,380
汪孟德	-	734	-	2,469	58	-	-	3,261
李紹忠	-	980	-	2,670	58	-	-	3,708
遲迅	-	981	-	2,704	58	-	-	3,743
商羽	-	919	-	2,469	54	-	-	3,442
胡曉玲	-	-	-	-	-	-	-	-
竺稼	-	-	-	-	-	-	-	-
簡麗娟*	111	-	-	-	-	-	-	111
潘昭國*	138	-	-	-	-	-	-	138
李勤	247	-	-	-	-	-	-	247
馬立山	247	-	-	-	-	-	-	247

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

孫宏斌	-	1,348	-	670	-	-	-	2,018
李紹忠	-	947	-	670	55	-	-	1,672
汪孟德	-	896	-	615	55	-	-	1,566
遲迅	-	873	-	670	55	-	-	1,598
商羽	-	806	-	615	55	-	-	1,476

* 簡麗娟女士已於二零一一年六月八日辭任獨立非執行董事。潘昭國先生已接替彼擔任獨立非執行董事。

30 董事及高級管理層酬金（續）

(b) 五名最高薪人士

本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度的五名最高薪人士分別包括五名及三名董事，彼等的酬金反映於上文附註30(a)所呈列之分析內。截至二零一一年十二月三十一日止年度，應付其餘兩名人士的酬金如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
薪金及其他福利	1,974
僱員購股權開支	5,173
社會保障成本	125
合計	7,272

- (c) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟本集團時的獎勵或作為離職補償（截至二零一零年十二月三十一日止年度：無）。

31 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借貸	424,989	188,275
— 自非銀行金融機構借貸	393,273	95,642
— 自第三方借貸	113,793	82,305
	932,055	366,222
匯兌虧損	20,888	51,727
其他財務成本	36,809	5,037
財務成本：	989,752	422,986
減：資本化利息	(787,722)	(236,230)
	202,030	186,756
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(18,687)	(18,504)
財務成本淨額	183,343	168,252

二零一一年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為7.2%（二零一零年：4.86%）。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

32 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
企業所得稅費用（「企業所得稅」）		
— 當期所得稅	1,009,987	731,380
— 遞延所得稅	(299,809)	(181,796)
	710,178	549,584
土地增值稅（「土地增值稅」）	435,042	506,548
	1,145,220	1,056,132

(a) 企業所得稅

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	3,528,292	2,597,123
按法定稅率計算的所得稅	882,073	649,281
土地增值稅扣減	(108,760)	(126,637)
毋須課稅收入	(201,381)	(32,318)
不可扣減開支	67,556	14,405
其他	70,690	44,853
	710,178	549,584

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。

32 所得稅開支（續）

(a) 企業所得稅（續）

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一一年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

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

(b) 土地增值稅

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

33 每股盈利

(a) 基本

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	2,356,168	1,542,161
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,000,000	2,424,658

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33 每股盈利(續)

(b) 攤薄

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	2,356,168	1,542,161
已發行普通股加權平均數（千股）	3,000,000	2,424,658
就購股權調整（千股）	3,509	1,512
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,003,509	2,426,170

本公司授出的尚未行使首次公開發售前購股權的行使價高於本公司股份的當前市場價，故轉換尚未行使首次公開發售前購股權將對每股盈利產生反攤薄效應。因此，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利僅考慮已授出的首次公開發售後購股權所涉及的具潛在攤薄影響的股份。

34 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	3,528,292	2,597,123
就下列各項作出調整：		
— 財務成本	202,030	186,756
— 出售物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）收益	(474)	(2,116)
— 出售金融資產收益	—	(13)
— 投資物業公允價值變動的收益淨額	75,900	—
— 無形資產攤銷	6,148	5,950
— 折舊	7,496	4,321
— 重新計量先前持有權益所得收益	(835,430)	—
— 應佔聯營公司及共同控制實體溢利	9,975	(129,271)
— 購股權開支攤銷	38,690	9,513
營運資金變動		
— 預收所得款項的受限制現金	(595,992)	—
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值	(7,013,234)	(3,234,056)
— 貿易及其他應收款項及預付款	215,537	45,303
— 貿易及其他應付款項	2,931,845	(733,627)
經營活動所用現金	(1,429,217)	(1,250,117)

於現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬面淨值（附註7）	961	1,022
出售物業、廠房及設備收益	474	2,116
出售物業、廠房及設備所得款項	1,435	3,138

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	2,802,419	1,322,599
— 已批准但未訂約	20,397,774	13,782,381
	23,200,193	15,104,980
於新聯營公司的投資		
— 已訂約但未撥備（附註(i)）	656,600	—
— 已批准但未訂約（附註(ii)）	1,137,400	575,460
	1,794,000	575,460
	24,994,193	15,680,440

附註：

(i) 此乃就物業發展對聯營公司保利融創作出的貸款承擔（附註11(a)）。

(ii) 誠如附註11(b)所披露，本集團將向新項目聯營公司注資共計人民幣1,137,400,000元。

(b) 經營租賃承擔

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

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	6,258	1,749
1年以上5年以內	—	—
	6,258	1,749

36 財務擔保

(a) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	1,975,718	3,769,624

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

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

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，本公司概無就銀行借貸為本集團的附屬公司提供企業擔保（於二零一零年十二月三十一日：無）。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37 與非控股權益進行的交易

(a) 在不失去控制權的情況下出售於附屬公司的權益

於二零一一年六月二十七日，本公司的全資附屬公司無錫融創地產與一獨立第三方訂立「增資協議」。根據該協議，第三方通過向無錫融創地產的全資附屬公司無錫融創城市注入人民幣200,000,000元以增加其註冊資本來向無錫融創地產收購無錫融創城市28.57%股權。於交易後，無錫融創城市成為本公司擁有71.43%權益的附屬公司。

	人民幣千元
無錫融創城市於交易前的股權總額	528,153
加：非控股權益的供款	200,000
無錫融創城市於交易後的股權總額	728,153
非控股權益於交易後應佔股權	208,044
減：自非控股權益收取的供款	200,000
出售產生的股權虧損	8,044

(b) 與非控股權益進行交易的影響

本公司擁有人應佔年內全面收入總額	2,356,380
與非控股權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響淨值	(8,044)
	2,348,336

38 業務合併

(a) 收購共同控制實體重慶亞太的額外股權

於二零一一年一月一日，本集團的全資附屬公司融創置地向重慶亞太的第三方股東重慶渝能產業（集團）有限公司購買於重慶亞太的額外40%股權。代價為人民幣319,848,000元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有共同控制實體重慶亞太45%的股權。於上述交易完成後，本集團獲得重慶亞太的控制權，且重慶亞太成為本集團擁有85%權益的附屬公司。所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
於收購日期45%股權的公允價值	359,829
減：重慶亞太投資的賬面值	(178,539)
重新計量收益	181,290

所收購重慶亞太的資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
重慶亞太45%股權的公允價值	359,829
重慶亞太額外40%股權的代價	319,848
減：85%淨資產的公允價值 — 於下文列示	(679,677)
商譽	918

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38 業務合併 (續)

(a) 收購共同控制實體重慶亞太的額外股權 (續)

收購事項產生的資產及負債的公允價值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	280,580
物業、廠房及設備	2,249
無形資產	311
持作銷售的發展中物業及已竣工物業	1,744,000
其他應收款項	100,417
應收融創置地款項	450,104
遞延稅項資產	1,421
貿易及其他應付款項	(127,392)
客戶預付款項	(701,465)
借貸	(303,710)
當期所得稅負債	(66,919)
遞延稅項負債	(581,057)
資產淨值	798,539
減：非控股權益	(119,780)
本集團擁有的全部淨資產的公允價值	678,759
現金結算的購買代價 (附註a)	—
所收購附屬公司的現金及現金等價物	280,580
收購之現金流入	280,580

附註a: 購買代價已於二零一零年結付。

38 業務合併（續）

(b) 收購聯營公司北京融創恒基的額外股權

於二零一一年九月二十七日，本集團的全資附屬公司融創置地收購北京融創恒基的50%發行在外股權。因此，北京融創恒基成為本集團的全資附屬公司。

於本收購前，於二零零八年十二月四日，融創置地已與北京融創恒基、北京首鋼房地產開發有限公司（「北京首鋼」）的第三方投資者就向北京融創恒基的西山壹號院項目投資訂立協議。根據該協議，融創置地及北京首鋼以股東貸款形式提供資金，資金比率分別為20%及80%。經協議，自該項目開工起，西山壹號院項目的純利的65%及35%分別歸屬於北京首鋼及融創置地。

人民幣千元

於收購日期本集團持有的股權公允價值	761,000
減：北京融創恒基投資的賬面值	(106,860)
重新計量收益	654,140

所收購北京融創恒基的資產淨值及商譽的詳情如下：

人民幣千元

於收購日期本集團持有的股權公允價值	761,000
北京融創恒基額外股權的代價	1,450,000
	2,211,000
減：100%淨資產的公允價值－列於下文	(2,201,983)
商譽	9,017

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38 業務合併 (續)

(b) 收購聯營公司北京融創恒基的額外股權 (續)

收購事項產生的資產及負債的公允價值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	791,281
物業、廠房及設備	3,300
持作銷售的發展中物業及已竣工物業	7,894,998
其他應收款項	104,461
應收融創置地款項	170,000
遞延稅項資產	52,725
貿易及其他應付款項	(155,765)
客戶預付款項	(2,038,016)
借貸	(2,400,000)
當期所得稅負債	(32,747)
遞延稅項負債	(2,188,254)
資產淨值	2,201,983
本集團擁有的全部淨資產的公允價值	2,201,983
現金結算的購買代價	(1,450,000)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	791,281
收購之現金流出	(658,719)

北京融創恒基額外收購的股權的代價已於截至二零一一年十二月三十一日支付。

39 關連方交易

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

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
孫宏斌先生	本公司的控股股東兼董事
融創國際	本公司權益持有人，並由孫宏斌先生控制
保利融創	聯營公司
亞太商谷物業管理	共同控制實體
重慶亞太	本公司於二零一一年一月一日前共同控制的實體（附註38(a)）
北京融創恒基	本公司於二零一一年九月二十七日前聯營公司（附註38(b)）

(b) 與關連方的交易

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與關連方進行以下重大交易：

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(i) 收取資金：		
— 重慶亞太	—	503,550
— 北京融創恒基	161,540	131,520

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(ii) 利息收入		
— 北京融創恒基	5,887	22,186

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39 關連方交易（續）

(b) 與關連方的交易（續）

	本集團	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(iii) 已收股息		
— 北京融創恒基	181,089	—

	本集團及本公司	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(iv) 支付予融創國際的股息	—	191,182

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

(c) 主要管理層補償

主要管理層主要指本公司的執行董事，彼等的酬金已於財務報表附註30披露。

(d) 關連方結餘

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元		二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	
應收關連方款項				
— 北京融創恒基		—		7
應付關連方款項				
— 保利融創		(66,150)		—
— 重慶亞太		—		450,104

截至二零一一年十二月三十一日，應付關連方款項為無抵押、無固定還款期及現金墊付性質。

40 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
按成本列賬的投資	48,277	9,587
準股權貸款	3,392,124	1,403,910
	3,440,401	1,413,497

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。

本集團的附屬公司於二零一一年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本面值	二零一零年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：							
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司	二零零七年八月三十一日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司 (「鼎晟資產」)	二零零七年九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司 (「卓越資產」)	二零零七年九月二十日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40 於附屬公司權益 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零一零年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：							
天津融創不動產投資 管理有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津啟威不動產投資 管理有限公司	二零零七年七月二十日	人民幣 225,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津盈資匯金物業 管理有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣 220,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津聚金物業 管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津鼎盛聚賢物業 管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	15,000,000美元	-	100%	-	100%	投資控股
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年一月二十一日	700,000,000港元	-	-	-	100%	房地產發展
天津融創鼎盛置地有限公司	二零一一年一月四日	1,700,000,000港元	-	-	-	100%	房地產發展
融創置地	二零零三年一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
天津聚金恒信商貿有限公司	二零一零年十二月八日	40,000,000美元	-	100%	-	100%	物業管理服務
融創奧城	二零零三年二月二十五日	人民幣 222,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
天津融創名翔投資發展 有限公司 (「融創名翔」)	二零一零年四月六日	人民幣 1,200,000,000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 160,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
無錫融創投資有限公司	二零一零年七月二十八日	人民幣 5,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
無錫融創地產	二零零四年二月二十七日	人民幣 204,100,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
無錫融創城市	二零零五年五月十一日	人民幣 448,000,000元	-	100%	-	71.43%	房地產發展

40 於附屬公司權益（續）

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零一零年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：(續)							
蘇州市春申湖置業有限公司	二零零五年二月八日	人民幣 140,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
宜興融創東沅置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣 800,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
重慶基業	二零零四年四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
重慶亞太	二零一一年一月二日	人民幣 280,000,000元	-	45%	-	85%	房地產發展
重慶融創尚峰	二零一一年二月二十一日	人民幣 600,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展
北京融創恒基	二零一一年九月二十七日	人民幣 100,000,000元	-	50%	-	100%	房地產發展及投資
首馳昱達	二零一一年九月二十七日	人民幣 20,000,000元	-	50%	-	100%	房地產發展
北京融創建設房地產 有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣 10,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
北京融創基業	二零一一年六月一日	人民幣 204,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
廊坊融創置業有限公司	二零一一年七月十一日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展
天津融創盈潤股權投資 基金管理有限公司 (「融創盈潤」)	二零一一年七月十一日	人民幣 20,000,000元	-	-	-	100%	投資管理
天津融創物業管理有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 10,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務 及投資
融創置地(天津)商業運營 管理有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
重慶融創物業管理有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
金壇融創苗木花卉有限公司	二零一零年七月十四日	人民幣 500,000元	-	100%	-	100%	為物業項目打理 植物及花草
重慶融創商業管理有限公司	二零一零年三月二十一日	人民幣 500,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

41 金融工具（按類別）— 本集團與本公司

(a) 本集團

貸款及應收款項

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產		
其他應收款項，不包括預付稅款	557,679	18,528
受限制現金	1,103,719	291,056
現金及現金等價物	2,763,386	3,957,952
	4,424,784	4,267,536

可供出售金融資產

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產		
可供出售金融資產	10,212	—

按攤銷成本列賬的金融負債

	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的負債		
借款	11,574,600	5,692,733
應付關連方款項	66,150	450,104
貿易及其他應付款項，不包括法定負債	3,504,097	1,654,628
	15,144,847	7,797,465

41 金融工具（按類別）－本集團與本公司（續）

(b) 本公司

	貸款及應收款項	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產		
應收附屬公司款項	64	234,592
其他應收款項，不包括預付款項	1,195	26
現金及現金等價物	17,897	1,805,707
	19,156	2,040,325

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的負債		
其他應付款項，不包括法定負債	11,170	23,722
應付附屬公司款項	11,676	8,491
	22,846	32,213

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

42 股息

有關截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.0785元，股息總額為人民幣235,617,000元，預期將於本公司於二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上提呈。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已派付中期股息	—	191,182
建議末期股息每股普通股人民幣0.0785元	235,617	—
	235,617	191,182

43 結算日後事項

(1) 收購新股權

於二零一二年一月五日，本公司之一家全資附屬公司融創置地與綠城地產有限公司（「綠城」）簽訂股權轉讓協議，據此融創置地同意收購綠城於其附屬公司，即湖濱置業的51%股本權益，現金代價為人民幣51,000,000元。待本交易完成後，湖濱置業將由融創置地及綠城各自持有51%及49%股權。該項收購詳情載於本公司於二零一二年一月五日刊發的公告內。

目前，本公司正在根據香港財務報告準則評估湖濱置業的資產及負債。

(2) 與第三方的股權合作

於二零一二年一月，本公司的全資附屬公司融創盈潤以現金代價人民幣100,000,000元認購額外次級信託單位。該信託基金（「基金信託計劃」）乃由大業信託有限公司（「大業信託」）為開發融創名翔項目而設立。

於二零一二年三月二十一日，本公司全資附屬公司融創置地與大業信託訂立股權合作協議以將融創置地直接擁有的本公司另一全資附屬公司融創名翔的49.5586%股權轉讓予大業信託，代價為人民幣594,703,200元。根據協議，融創置地通過向大業信託出讓應收融創名翔的應收賬款人民幣200,000,000元認購基金信託計劃的次級信託單位。作為償還應收融創名翔的款項人民幣200,000,000元的擔保，(1)融創名翔將抵押若干土地使用權予大業信託；(2)融創置地將抵押其於融創名翔的股權予大業信託；及(3)融創置地向大業信託授出財務擔保。同時，融創置地同意，倘大業信託為融創名翔籌集任何額外資金，融創置地將向融創名翔進行相應金額的供款，以保持股權比例的一致性。

於交易後，本集團於融創名翔的股權將由100%減少至50.4414%。本集團現仍在評估交易的會計影響。

SUNAC 融創中國