

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



SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

融創中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：01918)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一日止年度 (經審核)		增長／(下降)
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
收入	20,842,592	10,604,047	97%
毛利	5,382,450	3,566,473	51%
經營溢利	4,687,289	3,721,610	26%
溢利	2,614,740	2,383,072	10%
本公司擁有人應佔溢利	2,607,300	2,356,168	11%
每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	0.868	0.785	11%
— 攤薄 (人民幣元)	0.859	0.784	10%
現金	12,262,739	3,867,105	217%
淨負債率	78.89%	104.07%	(24%)

融創中國控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一一年同期的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	2	20,842,592	10,604,047
銷售成本	4	(15,460,142)	(7,037,574)
毛利		5,382,450	3,566,473
業務合併所得收益	5	154,916	835,430
銷售及市場推廣成本	4	(529,959)	(314,090)
行政開支	4	(354,540)	(301,079)
其他收益／（虧損）淨額		20,467	(75,900)
其他收入		15,849	18,316
其他開支		(1,894)	(7,540)
經營溢利		4,687,289	3,721,610
財務收入	6	29,168	18,687
財務成本	6	(113,101)	(202,030)
財務成本淨額	6	(83,933)	(183,343)
應佔共同控制實體（虧損）／溢利	7	(30,438)	97
應佔聯營公司虧損	8	(8,347)	(10,072)
收購聯營公司收益	8	119,957	—
除所得稅前溢利		4,684,528	3,528,292
所得稅開支	9	(2,069,788)	(1,145,220)
年內溢利		2,614,740	2,383,072
應佔：			
— 本公司擁有人		2,607,300	2,356,168
— 非控股權益		7,440	26,904
		2,614,740	2,383,072
本公司擁有人應佔每股盈利 （以每股人民幣元列示）：			
每股基本盈利	10	0.868	0.785
每股攤薄盈利	10	0.859	0.784
股息	15		
— 建議末期股息		260,730	235,617
— 派付股息		236,438	—

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利	2,614,740	2,383,072
其他全面收入		
可供出售金融資產的價值變動	-	212
贖回可供出售金融資產	(212)	-
年內全面收入總額	<u>2,614,528</u>	<u>2,383,284</u>
應佔：		
— 本公司擁有人	2,607,088	2,356,380
— 非控股權益	<u>7,440</u>	<u>26,904</u>
年內全面收入總額	<u>2,614,528</u>	<u>2,383,284</u>

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

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

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	18	9,942,480	9,320,700
長期應付款項		166,745	–
遞延所得稅負債		4,536,843	2,258,287
		<u>14,646,068</u>	<u>11,578,987</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	7,115,809	3,810,458
客戶預付款項		15,145,978	5,839,974
應付共同控制實體款項	14(c)	428,925	–
應付聯營公司款項	14(c)	1,184,417	66,150
應付非控股權益款項	17	3,540,126	–
當期所得稅負債		5,096,206	2,657,372
借貸	18	11,782,547	2,253,900
		<u>44,294,008</u>	<u>14,627,854</u>
負債總額		<u>58,940,076</u>	<u>26,206,841</u>
權益及負債總額		<u>70,934,252</u>	<u>33,612,556</u>
流動資產淨值		<u>20,537,498</u>	<u>16,676,218</u>
資產總額減流動負債		<u>26,640,244</u>	<u>18,984,702</u>

附註

1 一般資料

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

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

本公司的普通股已於二零一零年十月七日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣為單位呈列。該等財務報表已於二零一三年三月二十五日獲本公司董事會批准刊發。

2 收入

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

3 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配資源，並且根據此份報告釐定經營分部。

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

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

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利／(虧損) 分析如下：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	20,671,215	171,377	20,842,592
銷售成本	(15,249,421)	(210,721)	(15,460,142)
毛利	<u>5,421,794</u>	<u>(39,344)</u>	<u>5,382,450</u>
業務合併所得收益	154,916	–	154,916
銷售及市場推廣成本	(529,072)	(887)	(529,959)
行政開支	(329,323)	(25,217)	(354,540)
其他收益淨額	20,467	–	20,467
其他收入	14,381	1,468	15,849
其他開支	(1,213)	(681)	(1,894)
財務收入	29,168	–	29,168
財務成本	(113,101)	–	(113,101)
應佔共同控制實體虧損	(30,438)	–	(30,438)
應佔聯營公司虧損	(8,347)	–	(8,347)
收購聯營公司所得收益	119,957	–	119,957
分部業績	<u>4,749,189</u>	<u>(64,661)</u>	<u>4,684,528</u>
	截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	10,451,056	152,991	10,604,047
銷售成本	(6,897,556)	(140,018)	(7,037,574)
毛利	<u>3,553,500</u>	<u>12,973</u>	<u>3,566,473</u>
業務合併所得收益	835,430	–	835,430
銷售及市場推廣成本	(314,090)	–	(314,090)
行政開支	(277,782)	(23,297)	(301,079)
其他虧損淨額	(75,900)	–	(75,900)
其他收入	15,427	2,889	18,316
其他開支	(7,279)	(261)	(7,540)
財務收入	18,687	–	18,687
財務成本	(202,030)	–	(202,030)
應佔共同控制實體溢利	97	–	97
應佔聯營公司虧損	(10,072)	–	(10,072)
分部業績	<u>3,535,988</u>	<u>(7,696)</u>	<u>3,528,292</u>

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

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

4 按性質分析的開支

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

5 業務合併

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已完成下列業務合併交易：

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

- (a) 於二零一二年六月二十二日，本公司的全資附屬公司天津融創置地有限公司（「融創置地」）與本公司的第三方綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）訂立合作框架協議，據此，融創置地透過一家新註冊成立的實體上海融創綠城房地產開發有限公司（「融創綠城」）收購綠城房地產的50%有效權益，其中含八家物業開發公司（包括綠城房地產的六家附屬公司、一家共同控制實體及一家聯營公司）的股權及貸款（隨後六家附屬公司、於共同控制實體及聯營公司的投資統稱為「融創綠城項目」）。融創置地及綠城房地產分別持有融創綠城的50%股權，而融創置地對融創綠城擁有控制權。

此外，作為交易的一部份，融創置地直接收購另一家項目開發實體上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海森林高爾夫」）（先前由綠城房地產全資擁有）50%的權益。交易後，上海森林高爾夫成為本公司的聯營公司（附註8(b)）。

本公司就交易支付予綠城房地產的總款額為人民幣3,358,000,000元，其中人民幣1,749,000,000元用於收購股權，以及人民幣1,609,000,000元用於收購應收款項。本集團於二零一二年七月一日取得對該等實體相關權益的控制權。

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

可識別資產及負債的公允價值及收購所產生的現金及現金等價物的影響概述如下：

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

6 財務收入及成本

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

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

7 於共同控制實體投資

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

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

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

本集團的所有共同控制實體均於中國註冊成立及均為非上市公司。

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

	本集團 應佔股權 (%)	投資金額 人民幣千元
透過業務合併收購 (附註5(a))：		
— 常州綠城置業有限公司 (「常州綠城」) (附註(i))	18.5	214,122
新註冊成立：		
— 上海保利泓融房地產有限公司 (「保利泓融」) (附註(i))	24.5	798,700
— 天津北塘融創投資有限公司 (「北塘融創」) (附註(ii))	50	50,000
— 北京方興融創房地產開發有限公司 (「方興融創」) (附註(ii))	49	49,000
		897,700
合計		1,111,822

附註：

- (i) 該兩家共同控制實體乃由融創綠城直接投資。融創綠城乃由本集團於業務合併交易中註冊成立 (附註5)。
- (ii) 該兩家共同控制實體乃由本公司的全資附屬公司直接投資。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團於共同控制實體的權益概要如下：

	本集團 應佔股權 %	本集團 控制的 直接股權 %	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	計入綜合 收益表的 溢利/ (虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 溢利/ (虧損) 人民幣千元
二零一二年十二月三十一日							
保利泓融	24.5	49	735,749	336,473	-	(148)	(74)
常州綠城	18.5	37	447,440	344,695	-	(8,632)	(4,316)
方興融創	49	49	2,068,419	2,039,088	-	(19,671)	(19,671)
北塘融創	50	50	312,918	265,106	-	(2,187)	(2,187)
重慶亞太商谷物業管理有限公司 (「重慶亞太商谷物業管理」)*	-	-	-	-	-	200	200
			3,564,526	2,985,362	-	(30,438)	(26,048)
二零一一年十二月三十一日							
重慶亞太商谷物業管理*	40	40	1,100	1,438	3,105	97	97

* 於二零一二年九月三十日，重慶亞太商谷物業管理成為本公司的全資附屬公司。

8 於聯營公司投資

二零一二年
十二月三十一日
人民幣千元

二零一一年
十二月三十一日
人民幣千元

於聯營公司的權益投資 3,123,480 979,753

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

截至十二月三十一日止年度
二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

年初	979,753	459,315
於新聯營公司的投資	2,152,074	980,000
應佔聯營公司虧損	(8,347)	(10,072)
收回聯營公司的貸款	-	(161,540)
來自聯營公司的股息	-	(181,090)
轉撥至附屬公司	-	(106,860)
	<u>3,123,480</u>	<u>979,753</u>
年末	<u><u>3,123,480</u></u>	<u><u>979,753</u></u>

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團投資於下列新聯營公司：

	附註	本集團 應佔股權 (%)	投資金額 人民幣千元
透過業務合併收購的聯營公司 (附註5 (a))：			
— 無錫太湖綠城置業有限公司 (「無錫太湖」)	(a)	19.5	<u>108,983</u>
其他已收購聯營公司：			
— 上海森林高爾夫	(b)	50	650,851
— 天津泰達城市開發有限公司 (「泰達城市」)	(c)	23.5	<u>353,240</u>
			<u>1,004,091</u>
已註冊成立聯營公司：			
— 北京保利融創房地產開發 有限公司 (「北京保利融創」)	(d)	49.5	990,000
— 上海葛洲壩綠融置業有限公司 (「葛洲壩」)	(e)	24.5	<u>49,000</u>
			<u>1,039,000</u>
合計			<u><u>2,152,074</u></u>

附註：

- (a) 誠如附註5所披露，作為與綠城房地產進行的業務合併交易的一部份，本集團收購無錫太湖。無錫太湖乃由本公司擁有50%權益的附屬公司融創綠城直接投資。
- (b) 誠如附註5所披露，作為與綠城房地產進行的業務合併交易的一部份，本集團收購上海森林高爾夫的50%權益。收購為本集團貢獻收益人民幣115,600,000元。
- (c) 於二零一二年十二月二十一日，本公司宣佈，本公司一家全資附屬公司與第三方（「賣方」）訂立一份股權轉讓協議，以代價人民幣348,800,000元收購賣方於泰達城市23.5%的股權，並將於二零一三年一月七日與賣方訂立另一份協議，以代價人民幣348,900,000元收購泰達城市另外23.5%的股權，並以等額代價收購賣方應收泰達城市的款項人民幣124,300,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已完成收購於泰達城市的首份23.5%股權，代價為人民幣348,800,000元。本集團於二零一二年十二月三十一日支付人民幣220,000,000元，餘下結餘款項人民幣128,800,000元隨後於二零一三年一月支付。本集團將此項於聯營公司的投資按於二零一二年十二月三十一日的公允價值人民幣353,200,000元入賬，因此，收益人民幣4,400,000元已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表內確認。

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

本集團於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度於聯營公司的權益概要如下：

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

9 所得稅開支

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

(a) 企業所得稅

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,684,528	3,528,292
按法定稅率25%計算的所得稅	1,171,132	882,073
土地增值稅扣減	(283,060)	(108,760)
應佔共同控制實體（虧損）／溢利	(7,610)	24
應佔聯營公司虧損	(2,087)	(2,518)
毋須課稅收入	(69,583)	(198,887)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	13,730	—
不可扣減開支	31,638	67,556
其他	83,389	70,690
	<u>937,549</u>	<u>710,178</u>

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

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一二年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國內地成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(b) 土地增值稅

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

10 每股盈利

(a) 基本

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
母公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>2,607,300</u>	<u>2,356,168</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u><u>3,004,581</u></u>	<u><u>3,000,000</u></u>

(b) 攤薄

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
母公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>2,607,300</u>	<u>2,356,168</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,004,581</u>	<u>3,000,000</u>
就購股權調整 (千股)	<u>31,555</u>	<u>3,509</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u><u>3,036,136</u></u>	<u><u>3,003,509</u></u>

11 投資物業

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

(a) 已於損益確認的投資物業款項

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

(b) 估值基準

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

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

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

於各申報期間結束時，董事就本集團物業組合釐定公允價值時所使用的關鍵假設範圍如下：

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

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

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

所有上述關鍵假設乃摘錄自該投資組合中的上述獨立資產評估報告。

本集團的投資物業均位於中國及按其賬面值列賬，分析如下：

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

12 貿易及其他應收款項

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

附註：

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

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

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

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

13 預付款

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

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

14 關連方交易

本集團由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）控制，其擁有本公司51.59%股份及由孫宏斌先生控制。本集團的最終控制方為孫宏斌先生。餘下48.41%的股份則分散持有。

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

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

(b) 關連方交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與關連方進行以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(i) 下列各方收取／(提供) 資金		
— 葛洲壩	(1,227,031)	—
— 北京保利融創	(544,350)	—
— 保利泓融	(249,114)	—
— 方興融創	(155,404)	—
— 北塘融創	(163,752)	—
— 天津保利融創	(56,839)	66,150
— 上海森林高爾夫	1,141,314	—
— 常州綠城	148,275	—
— 無錫太湖	33,792	—
— 北京融創恒基地產有限公司 (「北京融創恒基」)	—	161,540
— 其他	(1,107)	—
	<u>(1,107)</u>	<u>—</u>

截至十二月三十一日止年度
 二零一二年 二零一一年
 人民幣千元 人民幣千元

(ii) 利息收入			
— 北京融創恒基	-	5,887	
	-	5,887	

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

(c) 關連方結餘

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

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

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

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

15 股息

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

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

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

16 貿易及其他應付款項

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	5,193,012	3,132,703
應付票據	242,301	—
其他應付稅項	454,606	217,764
股權收購應付代價	387,778	152,415
應付利息	184,342	22,680
工資及應付福利	107,233	88,597
投標保證金	130,350	38,191
客戶預付契稅	113,900	64,190
長期應付款項的即期部份	23,000	—
其他	279,287	93,918
	<u>7,115,809</u>	<u>3,810,458</u>

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

17 應付非控股權益款項

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

應付非控股權益款項主要由於本集團及非控股權益按各自的股權比例透過股東貸款向若干有關物業開發附屬公司提供資金。於二零一二年十二月三十一日，應付非控股權益款項為免息、無抵押及無固定還款期。

18 借貸

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

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

19 結算日後事項

(1) 收購兩家聯營公司的額外股權

- (a) 於二零一三年一月一日，融創綠城自第三方股東收購其共同控制實體常州綠城額外20%的股權，代價為人民幣160,000,000元。常州綠城成為本公司的附屬公司。
- (b) 於二零一三年一月七日，根據附註8(c)所披露的協議，本集團已完成第二次收購泰達城市額外23.5%股權及賣方應收泰達城市的款項約人民幣124,300,000元，總代價約為人民幣473,200,000元。

(2) 於杭州一個物業項目的投資

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

(3) 配售股份

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

(4) 轉讓一家附屬公司的25%權益予第三方（並未失去控制權）

於二零一三年一月三十一日，本集團另一家全資附屬公司卓越資產投資控股有限公司（「卓越資產」）與綠城房地產簽訂協議，據此，卓越資產將轉讓其全資附屬公司的25%股權予綠城房地產，代價為25,500,000美元（相等於人民幣160,500,000元）。卓越資產的該附屬公司正在中國杭州開發物業項目。

(5) 收購杭州物業項目的49%權益

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

(6) 擬收購上海物業項目的50%權益

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

管理層討論與分析

財務回顧

收入

於年內，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部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。

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

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

下表載列有關收入的若干資料：

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

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

銷售成本

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

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

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

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

毛利率

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

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

業務合併收益及收購聯營公司收益

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

其他收益／(虧損)淨額

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

銷售及市場推廣成本

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

行政開支

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

其他收入

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

其他開支

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

經營溢利

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

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

財務成本淨額

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

應佔共同控制實體（虧損）／溢利

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

應佔聯營公司虧損

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

所得稅開支

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

溢利

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

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

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

非控股權益

下表載列有關非控股權益的若干詳情：

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

現金狀況

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

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

上漲乃主要由於

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣10,588.3百萬元（包括受限制現金），乃預售及銷售物業的所得款項大幅增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣5,259.6百萬元（主要原因為收購綠城項目錄得流出淨額人民幣2,473.2百萬元及投資新項目錄得流出淨額人民幣2,777.0百萬元）；
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣3,067.9百萬元（包括受限制現金），主要歸因於借貸流入淨額人民幣3,756.8百萬元、非控股權益投資流入淨額人民幣1,341.3百萬元、支付利息成本流出淨額人民幣1,817.3百萬元及支付股息流出淨額人民幣236.4百萬元。

本集團相信，營運資金及財務資源足以確保可見將來的業務增長。

借貸及抵押品

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

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

債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算。於二零一二年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13%，而於二零一一年十二月三十一日則為23%。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為44%，而於二零一一年十二月三十一日則為51%。

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

利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵銷。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

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

外匯風險

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

截至二零一二年十二月三十一日，並無作出任何貨幣對沖安排。

或然負債

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

業務回顧與展望

業務摘要

主要物業概覽

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

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	460,840	1,247,672	1,193,228	100%	二零一四年十二月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	497,501	809,386	749,250	100%	已於二零一二年十二 月竣工
融創星美御	天津	高層公寓、多層公寓、 聯排別墅、零售物業 及泊車位	14,608	64,738	62,977	100%	已於二零一二年十 月竣工
融創上谷商業 中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	已於 二零零六年六月 竣工
融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	70,633	241,770	227,382	50.4%	二零一四年十二月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售 物業及泊車位	121,412	303,037	306,659	100%	二零一三年十二月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售 物業及泊車位	268,425	687,939	693,801	100%	二零一六年十二月

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
海河大觀	天津	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	111,446	381,059	383,080	49%	二零一七年五月
融公館	天津	多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	120,058	193,728	193,967	50%	二零一四年六月
永基二期	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	20,842	89,060	82,610	23.5% ⁽¹⁾	二零一五年六月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	121,214	471,288	471,288	23.5% ⁽¹⁾	二零一七年六月
R5地塊	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	77,588	284,101	278,765	23.5% ⁽¹⁾	二零一六年六月
天津藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	17,161	209,688	200,257	40%	二零一七年十一月
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	100%	已於二零一零年十一月竣工
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	439,901	334,657	100%	二零一三年十二月
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	103,326	100%	二零一三年六月

註(1) 截至二零一三年三月二十五日，本集團應佔權益為47%。

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及 泊車位	84,684	247,174	138,253	49%	二零一四年十一月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業及 泊車位	54,485	148,657	97,951	49%	二零一五年十二月
亦莊地塊	北京	高層及多層公寓、零售 物業及泊車位	132,792	420,821	365,932	49.5%	二零一四年十二月
上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓、 泊車位	58,163	120,063	113,978	50%	二零一三年六月
上海黃浦灣	上海	高層公寓、泊車位	65,758	370,184	224,162	25.5%	二零一七年十一月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅、零售物業	803,353	243,035	144,590	50%	二零一五年六月
上海玉蘭 花園二期	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	72,803	176,718	148,018	24.5%	二零一五年六月
上海五街坊 地塊	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	60,206	80,768	67,290	25%	二零一五年六月
上海森蘭地塊	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	75,091	179,946	117,832	24.5%	二零一五年十月
融創奧林匹克 花園	重慶	高層及多層公寓、聯排 別墅、獨棟別墅、零 售物業、寫字樓、酒 店式公寓及泊車位	1,647,343	2,620,468	2,067,031	100%	二零一四年十二月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排 別墅、零售物業及 泊車位	179,204	401,616	299,798	100%	二零一四年十二月

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
中央公園地塊	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅及泊車位	159,802	518,562	441,834	100%	二零一五年十二月
照母山地塊	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	397,822	1,228,504	1,039,340	60%	二零一七年十二月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	118,912	759,495	619,318	100%	二零一四年十二月
西溪地塊	杭州	多層公寓、聯排別墅及泊車位	89,685	123,166	76,183	100% ⁽¹⁾	二零一四年十一月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業	133,434	100,340	82,608	100%	已於二零一二年十二月竣工
蘇州玫瑰園	蘇州	獨棟別墅	213,852	249,302	127,090	33.3%	二零一六年六月
蘇州御園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅、泊車位	155,664	218,340	123,070	50%	二零一三年十二月
蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	203,070	706,473	646,706	51%	二零一七年十二月
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	706,889	1,400,636	1,293,909	100%	二零一四年六月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	570,182	1,052,907	955,591	71.4%	二零一五年十二月

註(1) 截至二零一三年三月二十五日，本集團應佔權益為75%。

截至二零一二年十二月三十一日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業、 泊車位	180,826	569,290	537,043	42.5%	二零一五年九月
無錫玉蘭西 地塊	無錫	高層公寓、酒店式 公寓、零售物業、 泊車位	171,572	493,074	455,453	19.5%	二零一六年十二月
融創沅園	宜興	高層及多層公寓、聯排 別墅、獨棟別墅、零 售物業及泊車位	268,945	469,734	394,438	100%	二零一四年十二月
常州玉蘭 廣場	常州	高層公寓、零售物業、 泊車位	413,252	1,480,924	1,398,748	18.5% ⁽¹⁾	二零一七年十二月
合計			<u>9,253,858</u>	<u>20,160,616</u>	<u>17,457,650</u>		

截止二零一二年十二月三十一日，本集團的土地儲備為約1,360萬平方米，其中權益土地儲備為約829萬平方米。

二零一二年回顧

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

註(1) 截至二零一三年三月二十五日，本集團應佔權益為28.5%。

經營收入和利潤總結

二零一二年，本公司的收入及利潤較二零一一年同期有大幅增長。其中，收入為人民幣20,842.6百萬元，較去年同期增加了人民幣10,238.5百萬元；利潤為人民幣2,614.7百萬元，較去年同期增加了人民幣231.7百萬元。

銷售總結

二零一二年，本公司堅定不移地堅持區域深耕和高端精品戰略，超額完成了二零一二年的既定目標。本集團二零一二年的合約銷售額為人民幣356.4億元，銷售費用和行政費用亦維持在合理的水平上，佔銷售額的比例分別為1.49%和0.99%。本公司的項目均處於各城市核心地段及佔有稀缺資源，且各地項目定位明確，目標客戶群均為城市高收入人群，有助於推進本公司的銷售計劃進行。

土地獲取

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

通過與綠城房地產強強聯合、優勢互補的深度合作高起點進入上海

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

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

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

戰略性進入杭州

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

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

繼續鞏固本公司在北京、天津及重慶優勢

北京：二零一二年九月，本公司附屬公司與保利（北京）房地產開發有限公司組成的聯合體在大興區亦莊新城通過掛牌出讓以共計人民幣30.8億元的總價格獲得兩宗土地，建設用地面積合共為13.7萬平方米，規劃建築面積共為30.9萬平方米，土地用途為住宅，本公司擁有49.5%的權益；

天津：二零一二年十二月，本公司全資附屬公司與北京萬通地產股份有限公司（「萬通地產」）簽署股權收購協議，以人民幣3.49億元的對價獲得萬通地產持有的天津泰達城市開發有限公司23.5%的股權。天津泰達城市開發有限公司目前主要開發永基二期、R3地塊和R5地塊，3個項目總佔地面積約22.0萬平方米，總建築面積為約85.0萬平方米，其中永基二期項目位於南開區核心地段，地塊素質優越；R3及R5地塊項目均位於紅橋區，擁有一線海河景觀資源；

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

二零一三年展望

我們預計2013年中央政府對房地產行業的政策調控將繼續保持從緊，新的政策將更具針對性和靈活性，本公司相信這將有利於行業長遠健康的發展。房地產市場主要取決於區域供求關係和客戶的預期，本公司判斷2013年市場整體將會保持平穩，但是市場的分化將進一步加劇，不同城市、不同開發商、不同項目的表現將會有明顯的差異。

2013年本公司將會繼續關注和跟蹤土地市場的各種機會，謹慎把握城市之間、地塊之間的機會成本，堅決執行本公司的土地獲取紀律，在現金流安全和價格合適的情況下補充優質土地儲備。在城市選擇上，本公司將重點鞏固現有城市，但也會審慎的考慮進一步優化區域佈局的機會。

2013年本公司將一如既往的重視管理能力的建設和積累，繼續完善本公司全面一體化的管控平台，將管理能力的提升前置於本公司規模的增長，為本公司業務的穩健快速發展提供良好的保障。

末期股息

董事會建議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息共計約人民幣260.7百萬元，預期該末期股息將於二零一三年八月八日派付予於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司預計於二零一三年五月十六日舉行的應屆股東週年大會（「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二零一三年五月十六日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一三年五月十二日至二零一三年五月十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一三年五月十日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一三年五月二十三日至二零一三年五月二十四日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零一三年五月二十二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事（「董事」）進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治

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

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司主席及行政總裁的職務均由孫宏斌先生擔任。儘管孫宏斌先生同時擔任主席兼行政總裁職務，但這兩項職務之間的責任劃分有明確界定。主席的職責為監督董事會的職責和表現，而行政總裁的職責為管理本集團的業務。董事會認為，在本集團當前的發展階段，由同一人出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和成效。

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

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

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

審核委員會

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

審閱年度業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核年度業績並已就年度業績與核數師達成一致。

刊登年度業績及年度報告

本年度業績公告登載於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一二年年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一三年三月二十五日

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