

不得在美國或向美國分發

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分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。

本公告僅供參考，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券的建議，或邀請訂立協議以作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公告並非於美國或根據任何該等國家或司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該發售建議、招攬或出售即屬違法的國家或司法權區提呈證券以供銷售或招攬以購買證券的要約。在並無登記或不獲豁免登記下，證券不可在美國提呈發售或出售。在美國進行的任何公開發售證券，將以可向作出發售的公司索取的發售章程進行，發售章程將載有該公司及其管理層的詳細資料以及財務報表。本公司尚未且不擬在美國註冊任何二零一三年票據。



擬發行美元優先票據

本公司擬於二零一三年三月二十七日進行二零一三年票據的國際發售，發售對象為機構投資者。本公司擬以附屬公司擔保人按優先償還的基準為二零一三年票據提供擔保並通過質押彼等的股份作初步抵押。滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資及摩根士丹利已獲委任為有關擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人，而滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際證券及摩根士丹利已獲委任為有關擬發行二零一三年票據的聯席牽頭經辦人。二零一三年票據只會根據證券法S規例於美國境外提呈發售。

本公司將就擬發行二零一三年票據向若干機構投資者提供本集團的近期公司及財務資料，其中若干資料之前尚未公開。本公告內載有本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，以及本公司認為對本集團營運而言屬重大的最新資料概要。

擬發行二零一三年票據的完成取決於市況及投資者的興趣。二零一三年票據的定價，包括本金總額、發售價及利率，將通過由聯席賬簿管理人滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資及摩根士丹利進行的入標定價程序釐定。在落實二零一三年票據的條款後，滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資、工銀國際證券、摩根士丹利、本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人將簽訂購買協議。按發行二零一三年票據之程度，本公司打算以擬發行二零一三年票據大部分所得款項為現有債務進行再融資，餘額則作一般公司用途。本公司或會應市況變動調整其發展計劃，並因此可能會重新調整擬發行二零一三年票據所得款項的用途。

新加坡證交所已原則上批准二零一三年票據於新加坡證交所正式名單上市及報價。該原則上的批准並不應被視為本公司、其附屬公司或二零一三年票據的價值指標。新加坡證交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的確實性概不承擔任何責任。本公司並無亦不會尋求二零一三年票據在香港上市。

由於截至本公告日期並未訂立有關擬發行二零一三年票據的具約束力協議，因此擬發行二零一三年票據未必能夠落實。擬發行二零一三年票據的完成取決於市況及投資者的興趣。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務請審慎。倘簽訂購買協議，本公司將就擬發行二零一三年票據另行刊發公告。

擬發行二零一三年票據

介紹

本公司擬於二零一三年三月二十七日進行二零一三年票據的國際發售，發售對象為機構投資者。本公司擬以附屬公司擔保人按優先償還的基準為二零一三年票據提供擔保並通過質押彼等的股份作初步抵押。滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資及摩根士丹利已獲委任為有關擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人，而滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際證券及摩根士丹利已獲委任為有關擬發行二零一三年票據的聯席牽頭經辦人。

二零一三年票據只會根據證券法S規例於美國境外提呈發售。二零一三年票據概不會向香港公眾人士發售，亦不會向本公司任何關連人士配售。

本公司將就擬發行二零一三年票據向若干機構投資者提供本集團的近期公司及財務資料，其中若干資料之前尚未公開。本公告內載有本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，以及本公司認為對本集團營運而言屬重大的最新資料概要。

擬發行二零一三年票據的完成取決於市況及投資者的興趣。二零一三年票據的定價，包括本金總額、發售價及利率，將通過由聯席賬簿管理人滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資及摩根士丹利進行的入標定價程序釐定。在落實二零一三年票據的條款後，滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資、工銀國際證券、摩根士丹利、本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人將簽訂購買協議，據此，滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際證券及摩根士丹利將為二零一三年票據的首次買方。

有關本公司的資料及擬發行二零一三年票據的理由

本公司是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業，專注在中國重點城市開發高端及優質物業。本公司目前在北京、天津、上海、重慶及杭州五大區域進行重點開發，並在北京、天津、上海、無錫、蘇州、常州、重慶及杭州這八個具戰略目標而本公司相信具龐大經濟增長潛力的城市經營業務。本公司從事開發高層及多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅等多類住宅物業以作銷售，以及開發零售店舖、寫字樓及服務式公寓等多類商業物業，主要用作銷售，亦會作出租用途。本公司專注為中高收入客戶提供優質產品及服務。於截至二零一二年十二月三十一日止三年度，本公司幾乎全部收入來自銷售住宅及商業物業。

按發行二零一三年票據的程度，本公司打算以擬發行二零一三年票據大部分所得款項為現有債務進行再融資，餘額則作一般公司用途。本公司或會應市況變動調整其發展計劃，並因此可能會重新調配擬發行二零一三年票據所得款項的用途。

上市

新加坡證交所已原則上批准二零一三年票據於新加坡證交所正式名單上市及報價。該原則上的批准並不視為本公司、其附屬公司或二零一三年票據的價值指標。新加坡證交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的確實性概不承擔任何責任。本公司並無亦不會尋求二零一三年票據在香港上市。

一般事項

由於截至本公告日期並未訂立有關擬發行二零一三年票據的具約束力協議，因此擬發行二零一三年票據未必能夠落實。擬發行二零一三年票據的完成取決於市況及投資者的興趣。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務請審慎。倘簽訂購買協議，本公司將就擬發行二零一三年票據另行刊發公告。

另行公告

二零一三年票據有若干條款及條件，包括本金總額、發售價及利率目前仍有待確定，並可能有變。二零一三年票據的條款及條件一經落實，本公司將就擬發行二零一三年票據另行刊發公告。

有關本集團的最新資料

近期發展

於二零一二年，我們的附屬公司展開總建築面積約2,100,000平方米的項目工程，並已完成總建築面積約1,500,000平方米的項目工程。下表載列有關我們已竣工物業、在建物業及待日後發展物業的若干資料，其中包括我們尚未取得土地使用權證的物業。除另有說明外，該等資料乃基於實際數據或我們於二零一二年十二月三十一日的估計。每個項目的建築面積數字指有關項目整體的相關數字，並不反映我們在有關項目所佔權益少於100%的情況下我們應佔的建築面積數目。

已竣工

在建

日後開發

項目	所在地	未出售／持作投資的 可銷售／可出租		未預售的 總建築面積 (平方米)		建築面積 (平方米)		施工時間		預售時間		竣工時間		開始 預售時間		開始 施工時間		建築面積 (平方米)		可銷售／ 可出租	
		總建築 面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	施工時間	竣工時間	預售時間	竣工時間	施工時間	預售時間	竣工時間	施工時間	預售時間	竣工時間	施工時間	預售時間	建築面積 (平方米)	面積 (平方米)	可銷售／ 可出租	總建築 面積 (平方米)
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	-	-	07年4月	08年1月	10年11月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
融創西山壹號院	北京	331,532	250,782	101,963	77,129	10年4月	11年7月	12年12月	108,369	83,876	76,818	11年8月	12年9月	13年12月	-	-	-	-	-		
融創長灘壹號	北京	123,533	95,725	25,448	19,716	11年9月	11年10月	12年12月	10,403	7,601	7,601	11年9月	11年10月	13年6月	-	-	-	-	-		
望京•金茂府	北京	-	-	-	-	-	-	-	122,557	88,151	88,151	12年6月	12年12月	15年6月	26,100	9,800	14年4月	2014年	15年12月		
亞奧•金茂悅	北京	-	-	-	-	-	-	-	192,029	137,615	86,922	12年5月	12年10月	14年11月	55,145	638	2013年	2014年	14年11月		
亦莊項目	北京	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420,821	365,932	13年5月	2013年	14年12月		
融創奧城	天津	1,142,637	1,087,983	193,419	184,168	04年3月	04年4月	11年12月	105,035	105,245	86,142	11年4月	11年7月	14年12月	-	-	-	-	-		
融創海逸長洲	天津	809,386	749,250	27,076	25,065	04年7月	04年8月	12年12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
融創星美御	天津	64,738	62,977	403	392	09年7月	10年4月	12年10月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	12,870	12,721	04年7月	04年10月	06年6月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
融創王府壹號	天津	-	-	-	-	-	-	-	149,789	142,351	94,963	11年8月	11年10月	14年12月	91,981	85,032	13年3月	13年8月	14年12月		
融創中央學府	天津	17,946	18,159	-	-	11年6月	11年12月	12年12月	275,764	280,721	135,155	11年6月	11年9月	14年6月	303,037	306,659	228,875	11年8月	13年12月	-	-
融創君蘭	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	22,822	23,061	21,735	12年10月	12年11月	13年12月	-	-	-	-	-	
融公館	天津	-	-	-	-	-	-	-	133,604	135,624	95,270	12年10月	12年10月	15年6月	106,487	102,471	105,5	2013年	16年9月	103,201	247,456
海河大觀	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,906	170,906	13年12月	13年4月	14年9月
藍色海岸	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247,456	247,456	13年5月	13年8月	14年8月
R3地塊	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471,288	471,288	13年11月	2014年	17年6月	
R5地塊	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	94,365	91,991	44,748	11年6月	13年10月	-	-	186,774	186,774	13年3月	13年5月	16年6月
永基二期	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,060	82,610	13年3月	14年4月	15年6月	
玉蘭花園	上海	36,627	36,557	26,975	26,924	10年7月	10年7月	12年12月	83,436	77,421	30,774	10年8月	10年8月	13年6月	-	-	-	-	-		
上海玉蘭花園二期	上海	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
項目	上海	165,867	98,917	26,783	15,972	04年9月	04年9月	12年12月	77,168	45,673	41,618	10年10月	2012年	15年6月	176,718	148,018	13年2月	13年8月	15年6月		
上海玫瑰園	上海	83,849	57,250	17,643	12,046	07年5月	07年5月	12年4月	-	-	-	-	-	-	-	286,335	166,912	13年1月	13年10月	17年11月	

2013年1月1日至2014年12月31日止 项目概况																
项目	所在地	已竣工				在建				已预售				未出售/待作投资的		
		总建筑面积(平方米)	建筑面積(平方米)	施工时间	预售时间	总建筑面积(平方米)	建筑面積(平方米)	施工时间	预售时间	可销售/出租	可销售/出租	可销售/出租	可销售/出租	可销售/出租	可销售/出租	
融創森蘭項目	上海	-	-	-	-	-	-	-	-	179,946	117,832	13年3月	13年10月	15年10月	15年10月	
五街坊地块	上海	-	-	-	-	-	-	-	-	80,768	67,290	13年6月	13年11月	15年6月	15年6月	
融創天鵝湖花園	無錫	1,002,048	922,583	217,311	200,078	04年6月	04年9月	12年12月	305,010	286,523	181,008	11年10月	11年10月	93,577	84,802	12年10月
融創理想城市	無錫	577,292	529,356	65,890	60,420	05年7月	05年9月	12年1月	301,600	290,547	181,118	11年8月	11年9月	174,025	135,687	13年5月
蠡湖香樟園	無錫	46,512	22,022	12,733	6,028	10年6月	10年12月	12年10月	450,175	419,118	308,513	10年6月	11年11月	209,786	205,566	13年10月
無錫玉蘭花園	無錫	448,311	429,823	202,176	193,839	09年3月	09年3月	12年12月	-	-	-	-	-	120,979	107,220	13年3月
無錫玉蘭西項目	無錫	-	-	-	-	-	-	-	178,096	158,105	143,817	12年3月	12年10月	314,978	297,348	13年3月
融創氿園	無錫	145,452	127,900	37,645	33,102	11年3月	11年6月	12年12月	153,453	124,892	88,023	12年5月	12年5月	170,830	141,646	13年3月
融創81棟	蘇州	100,340	82,608	11,497	9,465	08年5月	09年5月	09年9月	12年12月	-	-	-	-	-	-	13年3月
融創御園	蘇州	-	-	-	-	-	-	-	218,340	123,070	90,848	10年6月	10年6月	-	-	-
融創蘇州玫瑰園	蘇州	-	-	-	-	-	-	-	94,812	49,090	49,090	12年12月	13年6月	154,490	78,000	13年5月
常州玉蘭廣場	常州	-	-	-	-	-	-	-	298,495	279,418	202,337	11年11月	12年8月	1,182,429	1,119,330	12年5月
融創奧林匹克花園	重慶	1,907,082	1,522,514	116,182	92,753	04年7月	04年10月	12年12月	287,326	221,523	59,535	12年6月	12年6月	426,060	322,995	13年3月
融創亞太商谷	重慶	435,364	347,779	425	340	07年3月	07年6月	11年12月	324,131	271,539	213,432	12年8月	12年8月	-	-	-
融創伊頓莊園	重慶	-	-	-	-	-	-	-	296,456	219,397	89,231	12年4月	12年4月	105,160	80,401	13年3月
融創中央公園項目	重慶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	518,562	441,834	13年4月
融創熙母山項目	重慶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,228,504	1,039,340	13年4月
融創溪西項目	杭州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,166	76,183	13年6月
小計		7,661,622	6,642,421	1,096,438	970,157				4,692,757	4,071,683	2,748,197			7,806,237	6,743,546	
黄埔區項目	上海	284,960	284,120	284,960	284,120	10年4月	10年4月	12年6月	-	-	-	-	-	439,479	433,490	13年8月
望江橋項目	杭州	-	-	-	-	13年7月	13年10月	15年7月	-	-	-	-	-	125,662	58,442	13年8月
珠江南匯農村項目	杭州	-	-	-	-	13年8月	13年11月	16年12月	-	-	-	-	-	250,153	230,153	13年8月

下表載列我們多類物業產品的可銷售／可出租建築面積數字，其中包括尚在不同開發階段及我們尚未取得土地使用權證的物業，該等數字乃基於實際數據或我們於二零一二年十二月三十一日的估計。

	可銷售／ 可出租面積 (平方米)
物業種類	
住宅物業	13,064,185
高層公寓	9,817,921
多層公寓	1,975,971
聯排別墅	735,781
獨棟別墅	534,513
零售物業	1,384,111
寫字樓	519,799
服務式公寓	542,027
泊車位	<u>2,973,733</u>
 合計	 <u>18,483,855</u>

下表載列有關我們的附屬公司截至本公告日期尚未取得土地使用權證的地塊的若干資料：

項目	所在地	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	計劃 我們應佔的 未支付 土地出讓金 (人民幣 百萬元)	預期取得 土地使用 權證日期	截至 本公告日期 我們應佔 權益 (%)	
照母山地塊	重慶	397,822	1,228,504	1,957	2014年11月	60%	
中央公園地塊	重慶	159,802	518,562	476	2014年11月	100%	
融創奧林匹克花園	重慶	91,813	173,153	200	2013年10月	100%	
西溪地塊	杭州	89,685	123,166	5	2013年4月	75%	
常州玉蘭廣場	常州	<u>171,260</u>	<u>626,895</u>	<u>183</u>	2014年6月	29%	
 合計		 <u>910,382</u>	 <u>2,670,280</u>	 <u>2,822</u>			

下表載列我們各類已竣工、在建或待日後開發的物業產品的計劃可銷售／可出租建築面積數字，其中包括我們尚未取得土地使用權證的物業，該等數字乃基於實際數據或我們於二零一二年十二月三十一日的估計。

物業產品種類	可銷售／可出租建築面積			
	已竣工 (平方米)	在建 (平方米)	日後開發 (平方米)	合計 (平方米)
住宅物業	5,303,570	2,901,275	4,859,340	13,064,185
高層公寓	3,611,873	2,290,585	3,996,464	9,817,921
多層公寓	1,139,637	353,791	482,542	1,975,971
聯排別墅	324,450	153,637	257,694	735,781
獨棟別墅	227,610	184,263	122,640	534,513
零售物業	421,179	255,235	707,698	1,384,111
寫字樓	162,640	20,688	336,471	519,799
服務式公寓	183,418	183,307	175,301	542,027
泊車位	855,734	711,177	1,406,822	2,937,733
合計	<u>6,926,541</u>	<u>4,071,683</u>	<u>7,485,631</u>	<u>18,483,855</u>

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，為擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，為擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「本公司」或「我們」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「工銀亞洲」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司，為擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司，為擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人之一
「工銀國際證券」	指	工銀國際證券有限公司，為擬發行二零一三年票據的聯席牽頭經辦人之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為擬發行二零一三年票據的聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一
「二零一三年票據」	指	本公司將發行的美元優先票據
「發售價」	指	二零一三年票據將被出售的最終價格
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「擬發行 二零一三年票據」	指	本公司二零一三年票據的國際發售

「購買協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人、滙豐、中銀國際、花旗、工銀亞洲、工銀國際融資、工銀國際證券及摩根士丹利就擬發行二零一三年票據擬簽訂的協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券法」	指	一九三三年經修訂的美國證券法
「附屬公司擔保人」	指	於中國境外組建的本公司若干附屬公司，為二零一三年票據提供擔保
「附屬公司 擔保人質押人」	指	根據購買協議亦為附屬公司擔保人質押人的若干附屬公司擔保人
「新加坡證交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一三年三月二十七日

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。

本公司於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表

本公告所載列我們於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表，乃從我們另行刊發的綜合財務報表轉載，而頁數是指該另行刊發的綜合財務報表的頁數。此等經審核綜合財務報表並非為了載入本公告而編製。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致：融創中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核列載於第3至88頁融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月二十五日

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

於十二月三十一日

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

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

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

第12至88頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第3至88頁的財務報表已於二零一三年三月二十五日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

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

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

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

第12至88頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第3至88頁的財務報表已於二零一三年三月二十五日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	28	20,842,592	10,604,047
銷售成本	29	(15,460,142)	(7,037,574)
毛利		5,382,450	3,566,473
業務合併所得收益	43	154,916	835,430
銷售及市場推廣成本	29	(529,959)	(314,090)
行政開支	29	(354,540)	(301,079)
其他收益／(虧損)淨額	30	20,467	(75,900)
其他收入	32	15,849	18,316
其他開支	33	(1,894)	(7,540)
經營溢利		4,687,289	3,721,610
財務收入	36	29,168	18,687
財務成本	36	(113,101)	(202,030)
財務成本淨額	36	(83,933)	(183,343)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	10	(30,438)	97
應佔聯營公司虧損	11	(8,347)	(10,072)
收購聯營公司收益	11(b)&(c)	119,957	—
除所得稅前溢利		4,684,528	3,528,292
所得稅開支	37	(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(以每股人民幣列示)：			
每股基本盈利	38	0.868	0.785
每股攤薄盈利	38	0.859	0.784
股息	47		
－建議末期股息		260,730	235,617
－付款股息		236,438	—

第12至88頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內溢利	2,614,740	2,383,072
其他全面收入		
可供出售金融資產的價值變動	13	-
贖回可供出售金融資產	13	(212)
年內全面收入總額	2,614,528	2,383,284
應佔：		
- 本公司擁有人	2,607,088	2,356,380
- 非控股權益	7,440	26,904
年內全面收入總額	2,614,528	2,383,284

第12至88頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	普通股 人民幣千元	儲備 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
全面收入					
年內溢利	–	2,607,300	2,607,300	7,440	2,614,740
其他全面收入					
－贖回可供出售金融資產	–	(212)	(212)	–	(212)
	–	2,607,088	2,607,088	7,440	2,614,528
於權益直接確認本公司擁有人 所作注資及所獲分派					
與非控股權益的交易（附註42）	–	(22,335)	(22,335)	373,800	351,465
收購附屬公司的額外權益（附註42）	–	34,237	34,237	–	34,237
收購附屬公司	–	–	–	1,769,196	1,769,196
僱員購股權計劃					
－僱員服務價值	–	31,266	31,266	–	31,266
－已發行股份所得款項	1,229	22,978	24,207	–	24,207
二零一一年股息	–	(236,438)	(236,438)	–	(236,438)
	1,229	(170,292)	(169,063)	2,142,996	1,973,933
於二零一二年十二月三十一日	260,341	9,228,671	9,489,012	2,505,164	11,994,176

第12至88頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動現金流量		
經營活動所得／(所用) 現金 已付中國所得稅	39 11,197,190 (1,687,978)	(1,429,217) (1,245,726)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	9,509,212	(2,674,943)
投資活動現金流量		
已付業務會併現金淨額	43 (2,473,246)	(378,139)
於共同控制實體投資	10 (897,700)	—
於新關連方投資的預付款項		—
於聯營公司投資	11 (1,794,273)	(798,911)
關連方資金回收		161,540
購置物業、廠房及設備	7 (22,077)	(13,134)
收購股權的預付款項		—
購買可供出售金融資產	13 (5,000)	(10,000)
購買無形資產		(870)
出售物業、廠房及設備所得款項	39 2,535	1,435
有關新收購的土地使用權付款		(441,000)
贖回可供出售金融資產所得款項	 15,156	—
投資活動所用現金淨額	(5,259,605)	(1,479,079)
融資活動現金流量		
借貸所得款項		6,198,000
債券發售所得款項淨額	13,936,443 2,459,390	—
發行普通股所得款項	23,512	—
自非控股權益所得的股權投資	1,341,309	200,000
償還借貸	(12,639,055)	(3,019,843)
利息及其他融資成本付款	(1,817,289)	(202,030)
銀行借貸擔保按金	(1,685,857)	(216,671)
已派付股息	(236,438)	—
融資活動所得現金淨額	1,382,015	2,959,456
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	5,631,622	(1,194,566)
年初現金及現金等價物	2,763,386	3,957,952
匯率變動的影響	(982)	—
年末現金及現金等價物	8,394,026	2,763,386

第12至88頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1 一般資料

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

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

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

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

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

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

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

2.1.1 持續經營

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

2 主要會計政策概要（續）

2.1 編製基準（續）

2.1.2 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

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

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.1 編製基準（續）

2.1.2 會計政策及披露變動（續）

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋（續）

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

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

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

2 主要會計政策概要（續）

2.1 編製基準（續）

2.1.2 會計政策及披露變動（續）

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋（續）

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體（包括特別目的實體），一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當本集團持有一間實體不超過50%之投票權，但因實際控制權而可管控其財政及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。

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

附屬公司由控制權轉讓予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本於產生時列為開支。

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

2 主要會計政策概要（續）

2.2 附屬公司（續）

2.2.1 合併（續）

(a) 業務合併（續）

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

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

(b) 於附屬公司擁有權的變動（不會導致控制權變動）

集團將其與非控股權益進行且不導致失去控制權的交易入賬為權益交易－即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值的差額於權益入賬。對於向非控股權益進行的股份出售，所產生的收益或虧損亦於權益入賬。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按股息基準列賬。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.3 共同控制實體

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

2.4 聯營公司

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

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

本集團所佔的收購後盈虧乃於收益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合全面收益變動則於其他綜合全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其應佔聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定負債或付款項。

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

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

於聯營公司的投資所產生的攤薄收益及虧損於收益表內確認。

2 主要會計政策概要（續）

2.5 分部報告

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

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.6 外幣換算（續）

(c) 集團公司

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

- (i) 每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率呈列；
- (ii) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃確認於其他全面收益。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。已取代部份的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期間（以較短者為準）

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

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

2 主要會計政策概要（續）

2.8 投資物業

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

2.9 無形資產

(a) 商譽

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

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

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

(b) 商標

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

(c) 電腦軟件

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.10 土地使用權

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

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

2.11 非金融資產減值

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

2.12 金融資產

2.12.1 分類

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

(a) 貸款及應收款項

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

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意於報告期起計12個月內出售該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

2 主要會計政策概要（續）

2.12 金融資產（續）

2.12.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日（本集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。按公允價值透過損益列賬的金融資產初步乃按公允價值確認，而交易成本於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產及按公允價值透過損益列賬的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

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

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

2.12.3 抵銷金融工具

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

2.13 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.13 金融資產的減值（續）

(a) 按攤銷成本列賬的資產（續）

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

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

(b) 分類為可供出售資產

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

2.14 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

2 主要會計政策概要（續）

2.15 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

2.16 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業或履行服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或少於一年（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內）追收貿易及其他應收款項，則該等款項會分類為流動資產，否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.17 受限制現金

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

2.18 現金及現金等價物

在綜合現金流量報表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資及銀行透支。在綜合及股權資產負債表內，銀行透支乃於流動負債的借貸中呈列。

2.19 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項之減項（扣除稅項）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.20 貿易應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內），其被分類為流動負債，否則，呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.21 借貸

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

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

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

2.22 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

2 主要會計政策概要（續）

2.23 當期及遞延所得稅

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

(a) 當期所得稅

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

(b) 遷延所得稅

內在差異

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時差額予以確認。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認，若遞延所得稅因於一項交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產僅當未來應課稅溢利很有可能與可動用的暫時性差額抵銷時方予確認。

外在差異

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

(c) 抵銷

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.24 僱員福利

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

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

2.25 以股份為基礎的付款

(a) 按股本結算、以股份為基礎的付款交易

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

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

非市場表現及服務條件包括在有關預期可予歸屬購股權數目的假設內。總開支乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

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

2 主要會計政策概要（續）

2.25 以股份為基礎的付款（續）

(a) 按股本結算、以股份為基礎的付款交易（續）

於各報告期末，本集團會根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的購股權的數目。修改原有估計數字（如有）的影響則於收益表確認，並對權益作相應調整。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。當購股權獲行使時，所獲所得款（扣除任何直接應佔的交易成本）均列入股本（面值）及股份溢價。

(b) 集團實體間的以股份為基礎的付款交易

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

(c) 股份購股權收益的社會保障供款

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

2.26 摘備

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.27 收入確認

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內確認。

(c) 服務收入

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

2.28 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當貸款或應收款項出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。
減值貸款及應收款項的利息收入利用原本實際利率確認。

2.29 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

2 主要會計政策概要（續）

2.30 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且本集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在收益表中遞延確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入收益表。

2.31 租賃

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

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

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

2.32 股息分派

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

2.33 特殊項目

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要（續）

2.34 財務擔保負債

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

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(ii) 價格風險

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

董事認為，本集團就其投資所承受的價格風險非屬重大及本集團僅不時投資於此等項目，概因本集團已訂有政策，故不會作出對本集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層預先批准後方可進行。

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部份由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於二零一二年及二零一一年，本集團借貸均以美元計值（截至二零一一年十二月三十一日止年度：人民幣）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(iii) 現金流量及公允價值利率風險（續）

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

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

(b) 信貸風險

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

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

就銀行而言，本集團主要在中國的國有銀行開設銀行賬戶。

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

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(c) 流動資金風險

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

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

由於基本業務的動態性質，本集團中央財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

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

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
本集團				
於二零一二年十二月三十一日				
借貸（本金加利息）	13,686	4,598	7,709	25,993
貿易及其他應付款項*（附註24）	6,554	—	—	6,554
應付非控股權益款項（附註25）	3,540	—	—	3,540
財務擔保（附註41(a)）	5,124	—	—	5,124
於二零一一年十二月三十一日				
借貸（本金加利息）	3,269	6,507	3,574	13,350
貿易及其他應付款項（附註24）	3,504	—	—	3,504
財務擔保（附註41(a)）	1,976	—	—	1,976

附註*：

此分析的貿易及其他應付款項並不包括其他應付稅項及應付工資及福利。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理（續）

3.2 資本風險管理

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

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

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

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

本集團的一般策略是維持資產負債比率於約50%或以下。本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資產負債比率如下：

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

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

4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃根據結算日的市場報價計算。如能隨時及定期獲得從交易所、交易員、經紀、業界團體、定價服務或監管機構的報價，並且該報價代表按公平原則實際及定期發生的市場交易，則被視為活躍市場。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現時買盤價。

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

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

5 重要會計估計及判斷

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

5.1 重要會計估計及假設

本集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

(a) 估計建築成本作收入確認

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

(b) 所得稅

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5 重要會計估計及判斷（續）

5.1 重要會計估計及假設（續）

(b) 所得稅（續）

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

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

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

(c) 中國土地增值稅

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

5 重要會計估計及判斷（續）

5.1 重要會計估計及假設（續）

(d) 投資物業估計公允價值

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

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

本集團根據獨立專業估值師的估值評估其投資物業的公允價值。

(e) 發展中物業及持作出售的竣工物業的撥備

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。倘估計日後售價降低5%，本集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業確認額外減值及截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣73,400,000元。

(f) 估計商譽減值

本集團每年根據列載於附註2.9(a)的會計政策測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額經已按使用價值計算法釐定。該等計算須運用若干估計。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6 分部資料

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

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

分部資產主要包括所有資產，惟不包括遞延所得稅資產，及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	物業管理服務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	20,671,215	171,377	20,842,592
銷售成本	(15,249,421)	(210,721)	(15,460,142)
毛利	5,421,794	(39,344)	5,382,450
業務合併所得收益	154,916	–	154,916
銷售及市場推廣成本	(529,072)	(887)	(529,959)
行政開支	(329,323)	(25,217)	(354,540)
其他收益淨額	20,467	–	20,467
其他收入	14,381	1,468	15,849
其他開支	(1,213)	(681)	(1,894)
財務收入	29,168	–	29,168
財務成本	(113,101)	–	(113,101)
應佔共同控制實體虧損	(30,438)	–	(30,438)
應佔聯營公司虧損	(8,347)	–	(8,347)
收購聯營公司所得收益	119,957	–	119,957
除所得稅前溢利／(虧損)	4,749,189	(64,661)	4,684,528

6 分部資料（續）

	截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	10,451,056	152,991	10,604,047
銷售成本	(6,897,556)	(140,018)	(7,037,574)
 毛利	 3,553,500	 12,973	 3,566,473
 業務合併所得收益	 835,430	 –	 835,430
銷售及市場推廣成本	(314,090)	–	(314,090)
行政開支	(277,782)	(23,297)	(301,079)
其他虧損淨額	(75,900)	–	(75,900)
其他收入	15,427	2,889	18,316
其他開支	(7,279)	(261)	(7,540)
財務收入	18,687	–	18,687
財務成本	(202,030)	–	(202,030)
應佔共同控制實體溢利	97	–	97
應佔聯營公司虧損	(10,072)	–	(10,072)
 除所得稅前溢利／(虧損)	 3,535,988	 (7,696)	 3,528,292

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7 物業、廠房及設備 – 本集團

	汽車 人民幣千元	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
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
於二零一一年一月一日				
添置	12,718	4,254	960	17,932
收購附屬公司	4,315	4,479	4,340	13,134
出售	3,066	2,482	–	5,548
折舊費用	(591)	(370)	–	(961)
	(3,823)	(2,503)	(1,170)	(7,496)
於二零一一年十二月三十一日	15,685	8,342	4,130	28,157
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
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
於二零一二年一月一日	15,685	8,342	4,130	28,157
添置	13,182	4,604	4,291	22,077
收購附屬公司	5,263	3,308	72	8,643
出售	(630)	(579)	(15)	(1,224)
折舊費用	(6,162)	(1,443)	(1,101)	(8,706)
於二零一二年十二月三十一日	27,338	14,232	7,377	48,947
於二零一二年十二月三十一日				
成本	44,490	23,484	11,124	79,098
累計折舊	(17,152)	(9,252)	(3,747)	(30,151)
賬面淨值	27,338	14,232	7,377	48,947

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度，本集團的折舊費用於綜合收益表的銷售及行政開支支銷。

8 投資物業 – 本集團

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
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) (附註30)	19,000	(75,900)
年末	570,500	551,500

(a) 已於損益確認的投資物業款項

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

(b) 估值基準

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8 投資物業 – 本集團（續）

(b) 估值基準（續）

於各報告期末，董事就本集團物業組合釐定公允價值時所使用的關鍵假設範圍如下：

	二零一二年	二零一一年
折扣率	4%~8.5%	4%~8.5%

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

	二零一二年 有利變動10% 人民幣千元	二零一二年 不利變動10% 人民幣千元
公允價值	46,000	(46,000)

所有上述關鍵假設乃摘錄自該投資組合中的上述獨立資產評估報告。

本集團於投資物業的權益均位於中國及按其賬面值列賬分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
香港以外，按下列租期持有： 介乎10至50年的租期	570,500	551,500

8 投資物業 – 本集團（續）

(c) 租賃安排

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

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

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

9 無形資產 – 本集團

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9 無形資產 – 本集團（續）

(a) 商譽

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

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

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

於二零一二年十二月三十一日運營實體各現金產生單位的分析一致採用15%的貼現率（於二零一一年十二月三十一日：15%）。

9 無形資產 – 本集團（續）

(b) 商標及計算機軟件

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10 於共同控制實體投資 – 本集團

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

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

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

本集團的所有共同控制實體均於中國註冊成立及均為非上市公司。

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

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

10 於共同控制實體投資－本集團（續）

(a) (續)

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

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

	本集團			計入綜合 收益表的 溢利／(虧損)			本公司 擁有人應佔 溢利／(虧損)
	本集團 應佔股權 %	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	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*	40.0%	40.0%	1,100	1,438	3,105	97	97

* 於二零一二年九月三十日，重慶亞太商谷物業管理成為本公司的全資附屬公司。

11 於聯營公司投資－本集團

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11 於聯營公司投資－本集團（續）

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

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

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團投資於下列新聯營公司：

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

11 於聯營公司投資－本集團（續）

附註：

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

於二零一二年十二月三十一日，本集團已完成收購首份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元已於本年度的綜合收益表內確認。

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

本集團於二零一二年十二月三十一日及截至該日止年度於聯營公司的權益概要如下：

	本集團 應佔股權 %	本集團控制 的直接股權 %	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	計入綜合 收益表的 溢利／(虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 溢利／(虧損) 人民幣千元
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)
			7,389,867	4,335,746	242,379	(8,347)	(7,592)
二零一一年十二月三十一日							
天津保利融創	49%	49%	1,156,153	176,400	-	(247)	(247)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12 遞延所得稅－本集團

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

遞延所得稅資產及負債變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

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

12 遲延所得稅 – 本集團（續）

(b) 遲延所得稅負債

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

13 可供出售金融資產 – 本集團

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14 發展中物業（「發展中物業」）－本集團

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

發展中物業均位於中國。

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

15 持作出售的竣工物業－本集團

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

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，結餘合共為人民幣5,010,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一一年十二月三十一日：人民幣3,642,000,000元）（附註26）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團正就價值人民幣242,000,000元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣188,000,000元）的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將於完成若干程序後及時獲得，並不會對本集團造成任何額外成本。

16 貿易及其他應收款項－本集團與本公司

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

附註：

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17 預付款 – 本集團

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

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

18 受限制現金 – 本集團

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

19 現金及現金等價物 – 本集團與本公司

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

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

20 普通股 – 本集團與本公司

	普通股		
股份數目 (千股)	相等於 千港元		人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	10,000,000	1,000,000	
已發行：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一一年十二月三十一日	3,000,000	300,000	259,112
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	15,076	1,508	1,229
於二零一二年十二月三十一日	3,015,076	301,508	260,341

21 以股份為基礎的付款 – 本集團與本公司

(i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已有條件向121位承授人授出購股權以認購最多51,080,000股股份，按悉數攤薄基準計算，相當於已發行普通股總數約1.67%（假設購股權已根據計劃獲悉數行使）。該等購股權將按下列時間表歸屬：於首次公開發售前購股權計劃採納日期起滿一週年後30%，第二週年後另外30%及第三週年後另外40%。購股權須在僱員於行使日期仍於本集團任職的情況下，方為有效。承授人可按相等於本公司首次公開發售中股份發售價的80%（即3.48港元的80%）的每股認購價，於首次公開發售前購股權計劃採納日期起計四年期間屆滿前行使其任何已獲歸屬的購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21 以股份為基礎的付款 – 本集團與本公司（續）

(ii) 首次公開發售後購股權計劃

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

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

購股權數目的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

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

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

22 儲備－本集團與本公司

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22 其他儲備 – 本集團與本公司（續）

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

附註：

(a) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。

本儲備僅能用於彌補虧損、擴充本公司生產運營或增加本公司資本。

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，本公司可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的經修訂組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

23 長期應付款項－本集團

長期應付款項為應付非控股權益款項的現值。詳情載於附註42(2)。

24 貿易及其他應付款項－本集團及本公司

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

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

25 應付非控股權益款項

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26 借貸 – 本集團與本公司

	本集團	本公司		
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
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（附註(a)）	2,459,390	–	2,459,390	–
	17,270,530	11,278,600	2,459,390	–
減：長期借貸的即期部份（附註*）	(7,328,050)	(1,957,900)	–	–
	9,942,480	9,320,700	2,459,390	–
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*）	7,328,050	1,957,900	–	–
	11,782,547	2,253,900	–	–
借貸總額	21,725,027	11,574,600	2,459,390	–

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。

26 借貸－本集團與本公司（續）

(a) 高息票據

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

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

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

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

(b) 長期借貸

本集團於二零一二年十二月三十一日應償還的借貸如下：

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

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

長期借貸的公允價值與二零一二年十二月三十一日初步確認結果幾乎相同。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26 借貸 – 本集團與本公司（續）

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

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

- (d) 於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

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

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

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

27 當期所得稅負債

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

28 收入

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售	20,654,358	10,433,205
租金收入	16,857	17,851
物業管理服務收入	171,377	152,991
	20,842,592	10,604,047

29 按性質分析的開支

截至十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30 其他（虧損）／收益 – 淨值

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

31 營業稅及相關附加

現時組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

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

32 其他收入

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

33 其他開支

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

34 僱員福利開支

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

35 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層酬金載列如下：

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

附註*： 孫宏斌先生為本集團行政總裁。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35 董事及高級管理層酬金（續）

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

36 財務收入及成本

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

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

37 所得稅開支

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

(a) 企業所得稅

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37 所得稅開支（續）

(b) 土地增值稅

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

38 每股盈利

(a) 基本

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

截至十二月三十一日止年度

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

(b) 攤薄

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

截至十二月三十一日止年度

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

39 經營活動所用現金

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

於現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

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

附註：

(i) 此乃有關收購泰達城市額外23.5%的股權 (附註11(c))。

(b) 經營租賃承擔

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

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

41 財務擔保

(a) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	5,124,183	1,975,718

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42 與非控股權益進行的交易

(1) 收購附屬公司的額外股權

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

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

42 與非控股權益進行的交易（續）

(2) 附屬公司的所有權權益變動而無控制權變動

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43 業務合併

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已完成下列業務合併交易：

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

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

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

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

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

43 業務合併（續）

可識別資產及負債的公允價值及收購所產生的現金及現金等價物的影響概述如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44 關連方交易

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

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

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

(b) 關連方交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與關連方進行以下重大交易：

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

44 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
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(ii) 利息收入 －北京融創恒基	-	5,887

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

(c) 關連方結餘

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44 關連方交易（續）

(c) 關連方結餘（續）

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

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

45 於附屬公司權益

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

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

本集團所有附屬公司均為非上市公司。

45 於附屬公司權益（續）

本集團的附屬公司於二零一二年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實繳股本面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零一一年 十二月三十一日 直接	間接	二零一二年 十二月三十一日 直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：							
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年 一月二日	10,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年 六月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司 （「盈資不動產」）	二零零七年 八月三十一日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年 九月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年 九月六日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年 九月十三日	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司 （「聚金資產」）	二零零七年 九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司 （「鼎晟資產」）	二零零七年 九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司 （「卓越資產」）	二零零七年 九月二十日	1港元	-	100%	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

45 於附屬公司權益（續）

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實繳股本面值	應佔股權百分比				主要業務	
			二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日			
			直接	間接	直接	間接		
於中國註冊成立：								
天津融創不動產投資管理有限公司	二零零七年二月六日	人民幣460,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股	
天津啟威不動產投資管理有限公司	二零零七年七月二十日	人民幣225,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股	
天津盈資匯金物業管理有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣220,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股	
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股	
天津鼎晟聚賢物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股	
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	15,000,000美元	-	100%	-	100%	投資控股	
天津融創匯傑置地有限公司（「天津匯傑」）	二零一一年一月二十一日	700,000,000港元	-	100%	-	100%	房地產發展	
天津融創鼎晟置地有限公司（「天津鼎晟」）	二零一一年一月四日	1,700,000,000港元	-	100%	-	100%	房地產發展	
融創置地	二零零三年一月三十一日	人民幣900,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資	
天津融創奧城投資有限公司	二零零三年二月二十五日	人民幣222,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資	
融創名翔	二零一零年四月六日	人民幣1,421,000,000元	-	100%	-	50.4%	房地產發展	
天津翔馳投資有限公司	二零零六年九月二十五日	人民幣160,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展	
無錫融創投資有限公司	二零一零年七月二十八日	人民幣5,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資	
無錫融創地產	二零零四年二月二十七日	人民幣204,100,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資	
無錫融創城市	二零零五年五月十一日	人民幣448,000,000元	-	71.43%	-	71.43%	房地產發展	
蘇州市春申湖置業有限公司	二零零五年二月八日	人民幣140,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展	

45 於附屬公司權益（續）

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實繳股本面值	二零一一年 十二月三十一日		應佔股權百分比 二零一二年 十二月三十一日		主要業務
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立（續）：							
宜興融創東氿置業有限公司	二零一零年 三月九日	人民幣 1,100,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
重慶基業	二零零四年 四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
重慶亞太	二零一一年 一月二日	人民幣 280,000,000元	-	85%	-	100%	房地產發展
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年 二月二十一日	人民幣 1,200,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
北京融創恒基	二零一一年 九月二十七日	人民幣 100,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
北京首馳昱達房地產開發 有限公司	二零一一年 九月二十七日	人民幣 20,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
北京融創建投房地產有限公司	二零一零年 八月十六日	人民幣 10,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展及投資
北京融創基業	二零一一年 六月一日	人民幣 400,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展
廊坊融創置業有限公司	二零一一年 七月十一日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展
天津融創盈潤股權投資基金管理 有限公司	二零一一年 七月十一日	人民幣 20,000,000元	-	-	-	100%	投資管理
天津融創物業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 10,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務 及投資
融創置地（天津）商業運營 管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
重慶融創物業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務
金壇融創苗木花卉有限公司	二零一零年 七月十四日	人民幣 500,000元	-	100%	-	100%	為物業項目打理 植物及花草
重慶融創商業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 500,000元	-	100%	-	100%	物業管理服務

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

45 於附屬公司權益（續）

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實繳股本面值	應佔股權百分比				主要業務	
			二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日			
			直接	間接	直接	間接		
於中國註冊成立（續）：								
湖濱置業	二零一二年 一月五日	人民幣 100,000,000元	-	-	-	51%	房地產發展及投資	
重慶業晉房地產開發有限公司	二零一二年 十月十九日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	60%	房地產發展及投資	
融創綠城（附註(a)）	二零一二年 八月九日	人民幣 2,000,000,000元	-	-	-	50%	房地產發展及投資	
上海華浙外灘置業有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 50,000,000元	-	-	-	51%	房地產發展及投資	
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 1,000,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及投資	
蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 250,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展及投資	
蘇州綠城玫瑰園房地產開發 有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 360,000,000元	-	-	-	66.67%	房地產發展及投資	
無錫綠城房地產開發有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 174,800,000元	-	-	-	85%	房地產發展及投資	
天津逸駿投資有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	80%	房地產發展及投資	
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年 十二月十二日	1,250,000,000港元	-	-	-	100%	房地產發展及投資	
杭州融創房地產開發有限公司 （「杭州融創」）	二零一二年 十二月二十日	102,000,000美元	-	-	-	100%	房地產發展及投資	
重慶亞太商谷物業管理 有限公司	二零一二年 九月三十日	人民幣 500,000元	-	-	-	100%	物業管理服務	
北京西山匯商務會所管理 有限公司	二零一二年 十一月二十三日	人民幣 500,000元	-	-	-	80%	物業管理服務	

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

46 金融工具（按類別）— 本集團與本公司

(a) 本集團

	貸款及應收款項	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產		
貿易及其他應收款項	415,920	451,373
受限制現金	3,868,713	1,103,719
現金及現金等價物	8,394,026	2,763,386
應收關共同控制實體款項	1,289,920	441,000
應收聯營公司款項	1,772,488	—
	15,741,067	4,759,478
可供出售金融資產		
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
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		
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的負債		
借款	21,725,027	11,574,600
應付關共同控制實體款項	428,925	—
應付聯營公司款項	1,184,417	66,150
貿易及其他應付款項	6,553,970	3,504,097
	29,892,339	15,144,847

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括法定負債（包括其他應付稅項及應付工資及福利）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

46 金融工具（按類別）— 本集團與本公司（續）

(b) 本公司

	貸款及應收款項	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產		
應收附屬公司款項	156	64
其他應收款項	9,491	1,195
現金及現金等價物	815,872	17,897
	825,519	19,156
按攤銷成本列賬的金融負債		
於資產負債表列賬的負債		
其他應付款項	83,421	11,170
應付附屬公司款項	11,485	11,676
	94,906	22,846

47 股息

有關截至二零一二年十二月三十一日止年度派付的實際股息為人民幣236,400,000元（每股人民幣0.0788元），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，將於本公司預期於二零一三年五月十六日舉行的股東週年大會上提呈。

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

48 結算日後事項

(1) 收購一家共同控制實體及一家聯營公司的額外股權

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

(2) 於杭州一個物業項目的投資

於二零一三年一月七日，本公司的一家全資附屬公司聚金資產與一家第三方公司（「業務夥伴」）訂立協議，據此，聚金資產及業務夥伴將聯合開發中國杭州的一個物業項目，而業務夥伴已於二零一二年十二月就此取得土地使用權。根據協議，本集團將投資人民幣560,000,000元，並分佔該物業項目的50%權益。

(3) 配售股份

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

(4) 轉讓一家附屬公司的25%權益予第三方（並未失去控制權）

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48 結算日後事項（續）

(5) 收購杭州物業項目的49%權益

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

(6) 擬收購上海物業項目的50%權益

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