

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)

截至二零一三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)		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	增長／(下降)
收入	30,836,714	20,842,592	48%
毛利	7,176,507	5,382,450	33%
溢利	3,493,827	2,614,740	34%
本公司擁有人應佔溢利	3,178,403	2,607,300	22%
每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	0.96	0.87	10%
— 攤薄 (人民幣元)	0.95	0.86	10%
建議末期股息 (人民幣／股)	0.191	0.079	142%
現金	16,008,683	12,262,739	31%
淨負債率	69.7%	78.9%	(12%)

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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一二年同期的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一三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 二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	4	30,836,714	20,842,592
銷售成本	10	(23,660,207)	(15,460,142)
毛利		7,176,507	5,382,450
銷售及市場推廣成本	10	(615,453)	(529,959)
行政開支	10	(520,137)	(354,540)
其他收入及收益		222,522	311,189
其他開支		(145,473)	(1,894)
經營溢利		6,117,966	4,807,246
財務收入	11	74,529	29,168
財務成本	11	(580,277)	(113,101)
財務成本淨額	11	(505,748)	(83,933)
按權益法入賬的投資的 應佔溢利／(虧損)，淨額	5	72,231	(38,785)
除所得稅前溢利		5,684,449	4,684,528
所得稅開支	12	(2,190,622)	(2,069,788)
年內溢利		3,493,827	2,614,740
應佔：			
— 本公司擁有人		3,178,403	2,607,300
— 非控股權益		315,424	7,440
		3,493,827	2,614,740
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)：			
每股基本盈利	13	0.96	0.87
每股攤薄盈利	13	0.95	0.86
股息	14	635,681	260,730

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
附註		
年內溢利	3,493,827	2,614,740
其他全面收入		
贖回可供出售金融資產	—	(212)
年內全面收入總額	<u>3,493,827</u>	<u>2,614,528</u>
應佔：		
— 本公司擁有人	3,178,403	2,607,088
— 非控股權益	<u>315,424</u>	<u>7,440</u>
年內全面收入總額	<u>3,493,827</u>	<u>2,614,528</u>

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		65,381	48,947
投資物業		252,000	570,500
無形資產		234,234	308,500
按權益法入賬的投資	5	7,908,864	4,204,664
物業項目預付款		–	85,000
遞延所得稅資產		1,304,554	885,135
		<u>9,765,033</u>	<u>6,102,746</u>
流動資產			
發展中物業		40,694,597	37,697,620
持作出售的竣工物業		17,411,712	8,703,708
貿易及其他應收款項	6	1,213,763	415,920
應收關聯公司款項		9,755,363	3,062,408
預付款	7	2,505,811	2,689,111
受限制現金		2,594,666	3,868,713
現金及現金等價物		13,414,017	8,394,026
		<u>87,589,929</u>	<u>64,831,506</u>
資產總額		<u>97,354,962</u>	<u>70,934,252</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
普通股		285,055	260,341
儲備			
– 建議末期股息	14	635,681	260,730
– 其他		12,684,567	8,967,941
		<u>13,605,303</u>	<u>9,489,012</u>
非控股權益		4,606,015	2,505,164
		<u>18,211,318</u>	<u>11,994,176</u>

		於十二月三十一日	
		二零一三年	二零一二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		20,871,569	9,942,480
長期應付款項		–	166,745
遞延所得稅負債		6,483,025	4,536,843
		<u>27,354,594</u>	<u>14,646,068</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	12,402,014	7,115,809
客戶預付款項		13,647,124	15,145,978
應付關聯公司款項		6,894,723	1,613,342
應付非控股權益款項	9	4,498,333	3,540,126
當期所得稅負債		6,512,135	5,096,206
借貸		7,834,721	11,782,547
		<u>51,789,050</u>	<u>44,294,008</u>
負債總額		<u>79,143,644</u>	<u>58,940,076</u>
權益及負債總額		<u>97,354,962</u>	<u>70,934,252</u>
流動資產淨值		<u>35,800,879</u>	<u>20,537,498</u>
資產總額減流動負債		<u>45,565,912</u>	<u>26,640,244</u>

附註

1 一般資料

融創中國控股有限公司（「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。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業投資及物業管理。本公司為一家投資控股公司。註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd floor, 64 Earth Close, P. O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司股份已於二零一零年十月七日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。該等財務報表已於二零一四年三月二十四日獲本公司董事會批准刊發。

2. 主要會計政策

該等財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公允價值計量。

編製綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致，惟引入若干於本年度已頒佈及生效之香港財務報告準則之新訂準則及詮釋，如附註3「採納新訂及經修訂之香港財務報告準則」所述。

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一三年一月一日或其後開始之財政年度首次採納且對本集團有重大影響之準則如下：

香港會計準則（「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）。

香港會計準則第19號「僱員福利」，已於二零一一年六月修訂。對本集團會計政策的影響如下：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。

香港財務報告準則第7號的修訂本「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11號「合營安排」集中針對安排各方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。共同經營指其投資者有權獲得安排的資產及承擔債務。共同經營者確認其於資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，投資者取得安排下資產淨值的權利，合營企業以權益法入賬。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、結構性實體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。

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。該規定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內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36號的修訂本「資產減值」有關非金融資產可收回金額的披露。此修改透過頒佈香港財務報告準則第13號，刪除了香港會計準則第36號包括的有關現金產生單位可收回金額的若干披露。

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一三年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則以及準則及詮釋的修訂。預期該等準則及修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月和二零一零年十月頒佈。該準則為取代香港會計準則第39號中與金融工具的分類和計量相關部份。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號的大部份規定。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（國際財務報告詮釋委員會）第21號「徵費」載列繳付所得稅以外徵稅責任的會計方法。該詮釋闡述產生徵費責任的事件及於何時確認有關責任。本集團目前毋須承擔重大徵費，故對本集團影響並不重大。

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

4 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，本公司執行董事並且根據此份報告釐定經營分部。執行董事分別評估物業發展、物業投資、業務及物業管理業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

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

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利／(虧損)分析如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	30,596,343	290,367	30,886,710
分部間收入	—	(49,996)	(49,996)
外部客戶收入	30,596,343	240,371	30,836,714
分部毛利／(虧損)	<u>7,221,265</u>	<u>(44,758)</u>	<u>7,176,507</u>
銷售及市場推廣成本	(605,671)	(9,782)	(615,453)
行政開支	(481,628)	(38,509)	(520,137)
其他收入及收益	216,931	5,591	222,522
其他開支	(143,913)	(1,560)	(145,473)
財務收入	74,529	—	74,529
財務成本	(580,277)	—	(580,277)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	<u>72,231</u>	<u>—</u>	<u>72,231</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>5,773,467</u>	<u>(89,018)</u>	<u>5,684,449</u>
	於二零一三年十二月三十一日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	<u>95,909,375</u>	<u>141,033</u>	<u>96,050,408</u>
分部負債總額	<u>65,905,140</u>	<u>243,344</u>	<u>66,148,484</u>

	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 及其他 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
分部間收入	—	—	—
外部客戶收入	20,671,215	171,377	20,842,592
分部毛利／(虧損)	5,421,794	(39,344)	5,382,450
銷售及市場推廣成本	(529,072)	(887)	(529,959)
行政開支	(329,323)	(25,217)	(354,540)
其他收入及收益	309,721	1,468	311,189
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)
按權益法入賬的投資的應佔虧損，淨額	(38,785)	—	(38,785)
除所得稅前溢利／(虧損)	4,749,189	(64,661)	4,684,528

	於二零一二年十二月三十一日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	69,962,949	86,168	70,049,117
分部負債總額	49,155,085	151,942	49,307,027

可呈報分部資產及負債與總資產及總負債之對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分部資產總額	96,050,408	70,049,117
遞延所得稅資產	1,304,554	885,135
於資產負債表列賬的資產總額	97,354,962	70,934,252
分部負債總額	66,148,484	49,307,027
遞延所得稅負債	6,483,025	4,536,843
當期所得稅負債	6,512,135	5,096,206
於資產負債表列賬的負債總額	79,143,644	58,940,076

5. 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一三年 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
合營公司	4,925,337	1,081,184
聯營公司	2,983,527	3,123,480
	<u>7,908,864</u>	<u>4,204,664</u>

於收益表內確認的金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
合營公司	(118,558)	(30,438)
聯營公司	190,789	(8,347)
	<u>72,231</u>	<u>(38,785)</u>

5.1 於合營公司的投資

本集團於多個並非個別重大的合營公司擁有權益。下表為本集團於該等合營公司的投資及其於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	1,081,184	97
於合營公司的投資	3,307,086	897,700
額外股權獲收購後轉變為合營公司 的一間聯營公司 (附註(i))	706,482	—
於現有合營公司的投資增加 (附註(ii)) 透過業務合併購入	181,300	—
額外股權獲收購後轉變為附屬公司的 一間合營公司 (附註(iii))	—	214,122
來自一間合營公司的股息	(205,490)	(297)
應佔合營公司虧損淨額	(26,667)	—
	<u>(118,558)</u>	<u>(30,438)</u>
年末	<u>4,925,337</u>	<u>1,081,184</u>

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

- (i) 於二零一三年一月七日，本集團以代價約人民幣348.9百萬元收購一間之前擁有23.5%權益之聯營公司天津泰達城市開發有限公司（「天津泰達城市」）的額外23.5%股權。該收購完成後，本集團於天津泰達城市的股權增加至47%，而天津泰達城市成為本集團的一間合營公司。
- (ii) 於二零一三年五月，本集團擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融創綠城」）向其擁有49%權益的合營公司上海保利泓融房地產有限公司增加注資人民幣181.3百萬元。
- (iii) 於二零一三年一月，本集團擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城向一名獨立第三方收購其擁有37%權益的合營公司常州綠城置業有限公司（「常州綠城」）的額外20%股權，代價為人民幣163百萬元。該收購完成後，常州綠城成為本集團的附屬公司。

5.2 於聯營公司的投資

本集團於多個並非個別重大的聯營公司擁有權益。下表為本集團於該等聯營公司的投資及其於該等聯營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	3,123,480	979,753
於聯營公司的投資 (附註(i))	22,500	2,152,074
應佔聯營公司溢利／(虧損) 淨額	190,789	(8,347)
轉變為合營公司的一間聯營公司 (附註5.1)	<u>(353,242)</u>	<u>—</u>
年末	<u><u>2,983,527</u></u>	<u><u>3,123,480</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。

附註：

- (i) 於二零一三年三月，本集團以現金代價人民幣22.5百萬元收購北京興業萬發房地產開發有限公司（「北京興業萬發」）的45%股權，北京興業萬發正於中國北京發展物業項目。

6 貿易及其他應收款項

	二零一三年 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
出售在建物業（「在建物業」）應收款項（附註(d)）	840,788	–
貿易應收款項（附註(c)）	50,876	32,066
應收票據（附註(c)）	2,400	105,293
其他應收款項		
– 按金	200,367	219,658
– 其他	119,332	58,903
	<u>1,213,763</u>	<u>415,920</u>

附註：

- (a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。
- (b) 本集團其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。
- (c) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團貿易應收款項、應收票據及出售在建物業應收款項均在90天以內。
- (d) 出售在建物業應收款項包括出售本集團於中國上海發展中項目的土地使用權應收當地政府款項人民幣800百萬元。

7 預付款

	二零一三年 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
預付稅項		
– 土地增值稅（「土地增值稅」）	754,616	456,059
– 營業稅及附加收費	736,866	832,329
– 當期所得稅	482,034	430,268
收購土地使用權的預付款項	480,165	943,966
物業開發成本預付款項	52,130	26,489
	<u>2,505,811</u>	<u>2,689,111</u>

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

8 貿易及其他應付款項

	二零一三年 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
貿易應付款項 (附註(a))	9,498,028	5,193,012
應付票據	305,185	242,301
收購應付代價 (附註(b))	1,234,867	387,778
其他應付稅項	469,115	454,606
應付利息	244,120	184,342
客戶預付契稅	242,576	113,900
工資及應付福利	153,987	107,233
建築公司投標保證金	68,304	130,350
長期應付款項的即期部份	-	23,000
其他	185,832	279,287
	12,402,014	7,115,809

附註：

(a) 本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 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
90天以內	5,863,430	4,221,977
90-180天	648,115	111,435
180-365天	1,957,057	434,656
365天以上	1,029,426	424,944
	9,498,028	5,193,012

(b) 該款項已於結算日後悉數支付。

9 應付非控股權益款項

	二零一三年 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
應付非控股權益款項	4,498,333	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。於二零一三年及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。

10 按性質分析的開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本	21,416,879	14,089,752
營業稅及相關附加收費	1,657,791	1,156,792
員工成本	467,026	307,981
廣告及推廣成本	345,461	329,210
諮詢開支	64,270	39,235
折舊及攤銷	23,921	14,894
核數師酬金	4,800	4,100

11 財務收入及成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
利息開支	2,559,880	1,817,289
其他財務成本	8,709	10,977
	<u>2,568,589</u>	<u>1,828,266</u>
減：資本化財務成本	<u>(1,947,641)</u>	<u>(1,717,393)</u>
	620,948	110,873
匯兌（虧損）／收益	<u>(40,671)</u>	<u>2,228</u>
	<u>580,277</u>	<u>113,101</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	<u>(74,529)</u>	<u>(29,168)</u>
財務成本淨額	<u>505,748</u>	<u>83,933</u>

二零一三年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為7.42%（二零一二年：9.45%）。

12 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）		
— 當期所得稅	1,933,751	1,552,488
— 遞延所得稅	(643,786)	(614,939)
	<u>1,289,965</u>	<u>937,549</u>
土地增值稅	900,657	1,132,239
	<u>2,190,622</u>	<u>2,069,788</u>

(a) 企業所得稅

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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>5,684,449</u>	<u>4,684,528</u>
按相關國家溢利適用的國內稅率計算的所得稅	1,421,112	1,171,132
土地增值稅扣減	(225,164)	(283,060)
應佔按權益法入賬的投資虧損淨額	(18,058)	(9,697)
毋須課稅收入	(22,511)	(69,583)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	51,011	13,730
不可扣減開支	28,171	31,638
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅	55,404	83,389
	<u>1,289,965</u>	<u>937,549</u>

加權平均適用稅率為25%（二零一二年：25%）。

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%的適用稅率及截至二零一三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，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(b) 土地增值稅

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

13 每股盈利

(a) 基本

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

	二零一三年	二零一二年
母公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>3,178,403</u>	<u>2,607,300</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u><u>3,301,899</u></u>	<u><u>3,004,581</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。

	二零一三年	二零一二年
母公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>3,178,403</u>	<u>2,607,300</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,301,899</u>	<u>3,004,581</u>
就購股權調整 (千股)	<u>59,757</u>	<u>31,555</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u><u>3,361,656</u></u>	<u><u>3,036,136</u></u>

14 股息

於二零一三年及二零一二年已派付股息分別為人民幣260.7百萬元（每股人民幣0.079元）及人民幣236.4百萬元（每股人民幣0.079元）。有關截至二零一三年十二月三十一日止年度的股息為每股人民幣0.191元，股息總額為人民幣635.7百萬元，預期將於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會上提呈。此財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
每股普通股已派付中期股息人民幣— (二零一二年：無)	—	—
每股普通股建議末期股息人民幣0.191元 (二零一二年：人民幣0.079元)	635,681	260,730

15 結算日後事項

於二零一四年一月十三日，本公司全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，天津融創奧城同意以現金總代價人民幣32.6百萬元收購中節能綠建（杭州）科技發展有限公司（「中節能」）的49%股權。中節能已透過公開投標方式取得於杭州的物業項目發展的土地使用權。截至本公告日期，該收購仍待完成。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部份本集團收入來自物業管理服務業務的收入及位於天津的投資物業出租收入。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團仍集中在中國五大區域開發房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。本集團持續表現穩健，於其核心業務方面取得令人滿意的增長。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收入為人民幣30,836.7百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣20,842.6百萬元增加48.0%。

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			
	二零一三年		二零一二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	30,572,525	99.15	20,654,358	99.10
物業管理服務收入	232,496	0.75	171,377	0.82
投資物業租金收入	31,693	0.10	16,857	0.08
合計	<u>30,836,714</u>	<u>100.0</u>	<u>20,842,592</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積 (「總建築面積」) (平方米「平方米」)	1,745,326		1,193,651	
已售平均售價 (「平均售價」) (人民幣元／平方米)	17,517		17,304	

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加人民幣9,918.2百萬元（或48.0%），主要由於二零一三年增加的新竣工物業項目融創王府壹號、融創君瀾、融創伊頓莊園及融創綠城蘇州禦園的交付物業收入人民幣7,027.5百萬元及於二零一三年收購的盛世濱江的交付物業收入人民幣1,727.8百萬元。

銷售成本

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣23,660.2百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣15,460.1百萬元增加人民幣8,200.1百萬元（或53.0%），此乃主要由於：

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度交付總建築面積較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加551,675平方米。整體而言，銷售成本是隨着銷售收入的增加而增加的；及
- (ii) 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度較截至二零一二年十二月三十一日止年度相比，在交付的物業中，因收購物業項目影響而按公允價值重新計量的物業比重增加了。銷售成本中包括的有關所收購物業估值盈餘分別為截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,494.1百萬元及截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,722.6百萬元。

毛利率

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣7,176.5百萬元，較去年人民幣5,382.5百萬元增加33.3%。截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率為23.3%，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則為25.8%，此乃主要由於：

- (i) 交付物業中來自本集團於二零一二年向綠城房地產集團有限公司收購的項目（「融創綠城項目」）的收入佔截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入總額22.1%，且毛利率僅為7.0%。除融創綠城項目外，本集團的其他項目截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率為27.9%；

- (ii) 受截至二零一三年十二月三十一日止年度已交付物業因受物業項目收購的影響而按公允價值重新計量的影響。剔除公允價值重新計量的影響，本集團的毛利率為31.4%；及
- (iii) 剔除上述(i)及(ii)影響，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率為37.2%。

銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣530.0百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣615.5百萬元。

本集團的行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣354.5百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣520.1百萬元。

銷售及市場推廣成本及行政開支的變動主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度的銷售額和新收購及推出項目數量增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣311.2百萬元下跌人民幣88.7百萬元至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣222.5百萬元，主要由於業務合併及收購合營公司及聯營公司的收益減少所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1.9百萬元增加人民幣143.6百萬元至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣145.5百萬元，主要由於商譽的減值撥備增加人民幣124.2百萬元所致。

經營溢利

鑑於上文所分析部份，本集團的經營溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4,807.2百萬元增加人民幣1,310.8百萬元至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,118.0百萬元，此乃主要由於

- (i) 毛利增加人民幣1,794.1百萬元；
- (ii) 其他收入及收益減少人民幣88.7百萬元及其他開支增加人民幣143.6百萬元；
- (iii) 經營開支增加人民幣251.0百萬元。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣113.1百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣580.3百萬元，及資本化利息由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,717.4百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,947.6百萬元，此乃主要由於本集團的借貸總額產生的利息開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,817.3百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,559.9百萬元。該增加乃主要由於為截至二零一三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。

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

按權益法入賬的投資的應佔溢利／(虧損)，淨額

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得按權益法入賬的投資的應佔溢利為人民幣72.2百萬元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度之應佔虧損則為人民幣38.8百萬元。有關變動主要歸因於來自本集團聯營公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的溢利大幅增加，是由於確認了本集團應佔收購浙江金盈置業有限公司的收益人民幣268.0百萬元所致。該等溢利增幅部份被應佔合營公司虧損增加人民幣88.1百萬元所抵銷，主要由於合營公司的數量增加，而該等合營公司仍未開始錄得收入。

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」）及土地增值稅（「土地增值稅」）。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣2,190.6百萬元，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度則為人民幣2,069.8百萬元，此乃主要由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得的除所得稅前溢利較截至二零一二年十二月三十一日止年度有所增加。

溢利

得益於本集團銷售業績的快速增長及經營規模的高質量均衡發展，本集團的溢利較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣2,614.7百萬元增加33.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,493.8百萬元。本公司擁有人應佔本集團的溢利較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣2,607.3百萬元增加21.9%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,178.4百萬元。

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	3,493,827	2,614,740
應佔：		
本公司擁有人	3,178,403	2,607,300
非控股權益	315,424	7,440
	3,493,827	2,614,740

由於本公司擁有人應佔本集團溢利的增長，剔除收購股權的收益、投資物業的公允價值變動及物業減值撥備的影響，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣2,735.9百萬元增加28.8%至人民幣3,522.7百萬元。

現金狀況

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

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零一二年十二月三十一日的人民幣12,262.7百萬元上漲30.5%至二零一三年十二月三十一日的人民幣16,008.7百萬元。

上漲乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣8,323.9百萬元，乃預售及銷售物業的所得款項大幅增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣15,067.5百萬元，主要是由於本集團分別在上海、天津、北京及杭州等地獲取新項目及收購股權所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣11,850.7百萬元，主要歸因於借貸、發行優先票據及支付利息成本流入淨額人民幣5,472.1百萬元、配售股份流入淨額人民幣1,618.6百萬元、非控股權益投資流入淨額人民幣1,852.5百萬元及合營公司及聯營公司現金墊款流入淨額人民幣2,457.1百萬元。

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

本集團借貸總額由二零一二年十二月三十一日的人民幣21,725.0百萬元，增加人民幣6,981.3百萬元至二零一三年十二月三十一日的人民幣28,706.3百萬元，乃主要由於於二零一三年三月發行優先票據增加淨額人民幣2,996.3百萬元、於二零一三年七月獲得境外銀團貸款增加淨額人民幣2,382.2百萬元及自銀行及其他各方獲得的貸款淨增加人民幣1,602.8百萬元所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣28,587.5百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣19,326.2百萬元），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43,148.4百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣27,578.4百萬元））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。於二零一三年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13.0%，而於二零一二年十二月三十一日則為13.3%。

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。於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為41.1%，而於二零一二年十二月三十一日則為44.1%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一三年十二月三十一日，淨負債率由二零一二年十二月三十一日的78.9%下降至69.7%。本集團仍將在發展過程中對財務結構及其潛在的風險保持著持續關注與管理。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團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份抵銷。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。

	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	2,762	8,149
1至5年	8,225	3,509
小計	10,987	11,658
定息		
不足12個月	5,072	3,634
1至5年	12,647	6,433
小計	17,719	10,067
合計	28,706	21,725

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行分析。

外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及優先票據及境外銀團貸款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。然而，本集團的營運現金流及流動資金並無受到匯率波動的重大影響。於二零一三年十二月三十一日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將密切監察及管理外幣匯率波動風險。

或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一三年十二月三十一日，金額為人民幣7,241.9百萬元，而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。該等擔保按下述較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧與展望

業務摘要

主要物業概覽

於二零一三年十二月三十一日，本集團已進行合共59個物業發展項目。下表乃根據本公司、附屬公司及聯屬公司於二零一三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。

截至二零一三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	1,247,860	1,188,944	100%	2014年12月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	497,501	809,386	749,249	100%	已於2012年12月竣工
融創星美御	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	14,608	64,738	64,151	100%	已於2012年10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2006年6月竣工

截至二零一三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
融創王府壹號	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	70,600	244,491	227,188	100%	2014年12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	300,687	100%	已於2013年12月竣工
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	694,081	694,081	100%	2017年12月
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	386,046	385,029	49%	2016年11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	115,810	241,760	222,879	50%	2016年10月
永基二期	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	15,742	79,702	79,702	47%	2016年12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	47%	2018年6月
河與海	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	59,660	283,474	282,563	47%	2017年9月
藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	17,161	209,687	192,465	40%	2018年12月
半灣半島	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	250,759	613,773	607,368	54%	2018年4月
天拖項目	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	370,698	1,466,786	1,402,565	51%	2019年9月
融創洞庭路壹號	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	109,537	262,991	262,967	100%	2015年12月
手表廠項目	天津	多層公寓、獨棟別墅及泊車位	60,088	107,255	83,875	51%	2015年12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2010年11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	447,803	337,829	100%	已於2013年6月竣工
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	104,289	100%	已於2013年12月竣工
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	84,684	266,678	144,557	49%	2014年9月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,485	137,757	100,251	49%	2015年6月
楓丹壹號	北京	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	131,629	399,378	337,728	50%	2015年8月
亦莊新項目	北京	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅及泊車位	183,495	479,050	281,145	51%	2015年12月
農展館項目	北京	多層公寓及泊車位	25,209	100,297	58,560	51%	2016年10月

截至二零一三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
門頭溝項目	北京	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	101,831	496,739	340,712	33%	2015年12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、酒店式公寓及泊車位	1,713,640	2,637,141	2,071,097	100%	2015年6月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	179,204	404,086	303,940	100%	2014年12月
融創嘉德莊園	重慶	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	159,793	534,506	444,761	100%	2015年12月
凡爾賽花園	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	397,844	1,358,517	1,166,917	80%	2017年12月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、酒店式公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	118,912	754,431	619,859	100%	2014年12月
融創歐麓花園城西	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、酒店式公寓、零售物業及泊車位	469,927	1,248,678	1,089,097	100%	2017年12月
融創紫泉楓丹	重慶	聯排別墅、獨棟別墅及零售物業	147,400	73,663	70,442	100%	2015年12月
凱旋路地塊	重慶	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	75,258	436,376	362,867	51%	2016年12月
歐麓花園城東	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	813,401	2,096,456	1,825,639	51%	2020年12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	706,525	640,733	51%	2019年6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	1,392,554	1,288,172	100%	2015年6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	555,861	1,063,172	873,799	100%	2015年12月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業	133,434	100,340	82,607	100%	已於2012年12月竣工

截至二零一三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
融創汎園	宜興	高層公寓、獨棟別墅、聯排別墅、零售物業及泊車位	243,369	436,155	374,781	100%	2015年12月
西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅及泊車位	59,360	123,527	103,978	75%	2014年12月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	20,480	89,252	58,847	50%	2015年12月
之西湖	杭州	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	58,184	262,717	227,071	49%	2016年12月
之江壹號	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	214,202	524,512	454,768	25%	2016年3月
雲台中心	杭州	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	10,418	156,082	108,274	60%	2016年6月
盛世濱江	上海	高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	105,045	632,466	631,249	50%	2017年7月
上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓及泊車位	58,163	120,063	116,739	50%	已於2013年6月竣工
上海黃浦灣	上海	高層公寓及泊車位	65,758	352,671	226,001	26%	2018年11月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	144,971	50%	2014年12月
上海玉蘭花園臻園	上海	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	72,803	162,914	147,356	25%	2015年6月
上海五街坊地塊	上海	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	60,206	111,182	67,568	25%	2015年12月
上海御園	上海	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	75,091	167,693	120,637	25%	2015年11月
上海虹口地塊	上海	零售物業、酒店式公寓及泊車位	10,239	57,547	52,460	26%	2016年6月
上海香溢花城	上海	高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓及泊車位	211,626	590,410	490,686	30%	2018年1月
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	180,826	569,551	543,583	43%	2015年9月
無錫玉蘭花園西地塊	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	171,572	549,968	491,965	20%	2018年10月
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,582	126,430	28%	2017年9月
蘇州御園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅	155,664	218,340	121,172	50%	已於2013年11月竣工
常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業及泊車位	413,252	1,397,343	1,318,830	49%	2017年12月
合計			<u>12,459,272</u>	<u>30,003,570</u>	<u>25,887,605</u>		

截止二零一三年十二月三十一日，本集團的土地儲備為約2,112萬平方米，其中權益土地儲備為約1,292萬平方米。

二零一三年回顧

二零一三年，中國經濟增長速度趨於回落，但新一屆政府並沒有出台「經濟刺激計劃」，而是繼續採取了積極的財政政策和穩健的貨幣政策，同時不斷完善宏觀經濟政策框架體系和調控思路，推出有針對性的改革措施，以促進經濟持續穩定健康發展，體現出新政府重視經濟增長質量和長期健康發展的整體思路。

二零一三年，政府對房地產行業的調控政策沒有大的調整，基本上延續了過往較為嚴厲的政策，但是讓市場更多發揮作用的態度已經比較明朗，減少行政干預將有利於行業的健康發展。二零一三年房地產市場整體市場成交活躍，行業分化整合的態勢已經非常明顯，市場集中度不斷上升；更多企業重新審視城市佈局，回歸一二線城市成為主基調，也讓核心城市的土地競爭空前激烈。

市場的走勢印証了本公司所堅持發展戰略的前瞻性，對本公司所聚焦的一二線城市的長期深耕，使本公司在這些城市擁有了明顯的優勢。二零一三年，本公司繼續延續了一如既往的優異表現：完成銷售金額人民幣54,730.82百萬元並超額完成全年目標，行業排位提升至第11位；核心利潤達到人民幣3,522.7百萬元，同比二零一二年增長28.8%；在競爭激烈的核心城市土地市場上，本公司謹慎判斷，嚴守紀律，在本公司深耕的5個區域獲取了19幅符合本公司標準和發展戰略的優質土地；同時，本公司還實現了資本結構的持續改善，債務結構不斷優化，融資成本繼續下降，淨負債水平也大幅度下降至69.7%。二零一三年是本公司成立十週年，過往十年中，本公司憑借對區域聚焦和高端精品發展戰略的長期堅持、對經營風險的深刻認識與系統管理和團隊高效的執行力，收獲了穩健快速的增長和行業地位的穩步提升，並為未來的健康發展沉澱了優勢，積蓄了力量。

土地獲取

二零一三年，一二線核心城市土地市場競爭激烈，土地價格節節攀升，本公司堅守拿地紀律，在確保現金流安全和負債率水平可控的前提下，精挑細選，在本公司深耕的5個區域（京津滬渝杭）獲取了19幅符合本公司標準和發展戰略的優質土地，增加土地儲備957萬平方米，權益土地儲備545萬平方米，這些土地的獲取將進一步鞏固本公司所深耕區域的優勢地位，為本公司的未來發展準備了充足的土地儲備。聚焦在現有城市獲取土地的同時，本公司也深入研究了有潛質的新城市，為未來的拓展做好了充足的準備。

並且，本公司憑借所聚焦區域的優勢地位和開放的合作精神，進一步贏得了眾多業內同行認可，除此前已有合作的綠城中國控股有限公司、中國葛洲壩集團房地產開發有限公司、方興地產（中國）有限公司以外，本公司在二零一三年還增加了世茂房地產控股有限公司、天津市房地產開發經營集團有限公司、北京住總房地產開發有限責任公司、杭州市城建開發集團有限公司、吉利集團有限公司和四川藍光實業集團有限公司等新的合作夥伴，共同獲取土地，發揮各方優勢，合作開發項目。

二零一三年土地獲取情況

序號	城市	項目	獲取時間	獲取方式	土地儲備 (平方米)	本公司權益
1	天津	半灣半島	2013年6月	掛牌出讓	613,773	54%
2		洞庭路壹號	2013年7月	收購	262,991	100%
3		天拖項目	2013年9月	掛牌出讓	1,466,786	51%
4		手錶廠項目	2013年11月	掛牌出讓	107,255	51%
			天津小計		2,450,805	
5	北京	亦莊新項目	2013年8月	掛牌出讓	479,050	51%
6		農展館項目	2013年9月	掛牌出讓	100,297	51%
7		門頭溝項目	2013年12月	招標	496,739	33%
			北京小計		1,076,086	
8	上海	盛世濱江	2013年5月	收購	619,348	50%
9		虹口地塊	2013年7月	掛牌出讓	57,547	26%
10		香溢花城	2013年8月	收購	490,803	30%
			上海小計		1,167,698	
11	重慶	歐麓花園城西一期	2013年7月	掛牌出讓	377,361	100%
12		歐麓花園城西二期	2013年8月	掛牌出讓	871,317	100%
13		紫泉楓丹	2013年9月	掛牌出讓	73,663	100%
14		凱旋路項目	2013年12月	掛牌出讓	436,376	51%
15		歐麓花園城東	2013年12月	掛牌出讓	2,096,456	51%
			重慶小計		3,855,173	
16	杭州	之江壹號	2013年3月	收購	513,162	25%
17		之西湖	2013年3月	收購	262,717	49%
18		望江府	2013年3月	收購	89,252	50%
19		雲台中心	2013年8月	收購	156,082	60%
			杭州小計		1,021,213	
			合計		9,570,975	

經營收入和利潤總結

二零一三年，本公司的收入及利潤較二零一二年同期有大幅增長。其中，收入為人民幣30,836.7百萬元，較去年同期增加了人民幣9,994.1百萬元；利潤為人民幣3,493.8百萬元，較去年同期增加了人民幣879.1百萬元。

銷售總結

二零一三年，本公司堅定不移地堅持區域深耕和高端精品戰略，超額完成了二零一三年既定目標。本集團二零一三年銷售額為人民幣54,730.82百萬元，銷售費用和行政費用亦維持在合理的水平上。本公司相信，其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。

二零一四年展望

二零一四年，雖然中國經濟面臨諸多困難和不確定性，但是本公司認為隨着新一屆政府改革措施的不斷出台，整體經濟仍能保持平穩的增長，雖然增長速度可能下降，但政府會更加關注增長的質量，這將更有利於經濟長期的健康和持續增長。對於房地產行業的政策方面，二零一三年的種種跡象表明政策的走向符合本公司長期以來的判斷，本公司相信「市場歸市場、保障歸保障」的整體調控思路將在未來幾年逐步落實，整體上看，調控政策的不斷優化對行業的長期健康發展十分有利。

本公司認為二零一四年，房地產市場很難維持去年的增長速度，市場的分化將進一步加劇，供求關係不好的城市和區域將承受較大的壓力；金融機構對企業的支持也將繼續分化，資金將持續向好的城市、好的企業和項目集中。分化整合是房地產行業逐漸走向成熟的重要標誌，好品牌、好產品、佈局合理的中大型開發商將有更好的發展機會。

二零一四年，是本公司第二個十年的開始，本公司將繼續堅持區域聚焦戰略，在鞏固已經進入並建立優勢的現有城市的同時，會繼續審慎的尋求進入新城市的機會，以進一步優化本公司的區域佈局，為更長期的成長拓展新的空間。二零一四年，除了密切關注公開市場的土地線索，本公司也會特別注意收購併購的機會，相信行業的分化整合，會有更多更好的機會湧現。

二零一四年，本公司預計將會有15個新項目入市，屆時本公司在售主要項目將超過51個，而且這些項目大都位於供求關係良好的一二線核心城市和核心區域，充足的高質量貨源是實現全年銷售目標的有力保障。

二零一四年，本公司將堅持一貫審慎的現金流管理策略，保證現金流的安全，提升本公司的抗風險能力，同時進一步尋求改善本公司的融資結構和降低整體融資成本。

二零一四年，隨着本公司項目的增多，規模擴大，本公司將一如既往的重視管理及運營能力的建設，不斷加強高素質人員的儲備和管理體系的優化，打造支持高周轉運營模式的業務和決策體系，用拿地質量、產品能力、服務品質和客戶口碑支持公司盈利能力的不斷提升和健康發展。

末期股息

董事會建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.191元，共計約人民幣636百萬元，預期該末期股息將於二零一四年七月十六日派付予於二零一四年五月二十六日名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司預計於二零一四年五月十九日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一四年五月十九日發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一四年五月十三日至二零一四年五月十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一四年五月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。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一四年五月二十三日至二零一四年五月二十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零一四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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向本公司全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條與第E.1.2條有所偏離。

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

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。本公司董事會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理事務而未能出席本公司於二零一三年五月十六日舉行的股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

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

審核委員會

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

審閱年度業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一三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本公司核數師達成一致。

刊登年度業績及年度公告

本公告登載於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一三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，二零一四年三月二十四日

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。