

SUNAC 融創中國

融創中國控股有限公司
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code 股份代號: 1918



ANNUAL REPORT 2013 年度報告

About SUNAC

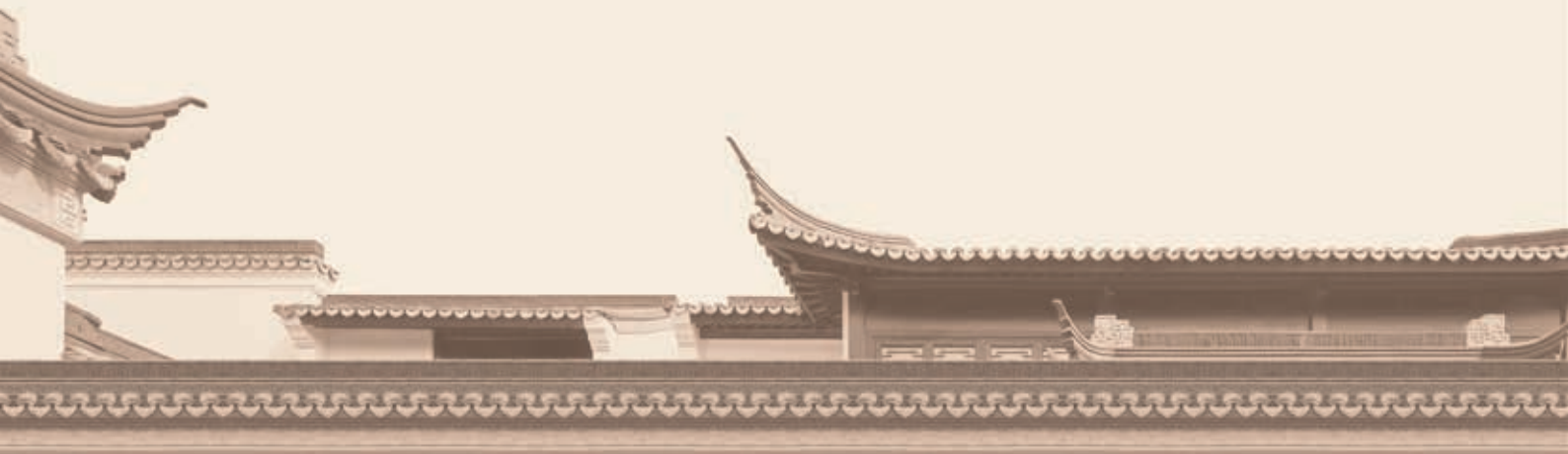
關於融創

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

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

融創中國控股有限公司(簡稱：本公司，本公司及其附屬公司統稱為本集團)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，公司在中國北京、天津、重慶、上海和杭州五個區域擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高層及多層住宅、別墅、聯排別墅、商業、寫字樓及泊車位等多種物業類型。

公司專注於高端物業的開發和管理，以「至臻，致遠」為品牌方向，持之以恆的為客戶專注打造高端精品物業，立志成為對高端品質不懈追求的中國房地產行業領跑者。公司用心為客戶提供大氣舒放、貴氣質感、富有品質的高端生活體驗，不懈追求具有恆久價值的優質產品和用心週到的服務。基於對市場發展的精準判斷，對消費者需求的敏銳洞悉，以及對高品質的不懈追求，公司採用先進的設計理念和嚴格的管理監控體系，致力於不斷提升定位、產品規劃設計、建設和服務能力，提升專案綜合品質，打造精品項目。



目錄

- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 5 主席報告
- 8 業務回顧與展望
- 19 管理層討論與分析
- 26 董事及高級管理層履歷
- 31 企業管治報告
- 42 投資者關係報告
- 44 董事會報告
- 62 獨立核數師報告
- 64 綜合資產負債表
- 66 資產負債表
- 68 綜合收益表
- 69 綜合全面收益表
- 70 綜合權益變動表
- 72 綜合現金流量表
- 73 綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

孫宏斌先生 (主席兼行政總裁)
汪孟德先生
李紹忠先生
遲迅先生
商羽先生
荊宏先生

非執行董事

胡曉玲女士
竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

聯席公司秘書

黃書平先生
莫明慧女士 (於二零一三年十月九日獲委任)

授權代表

汪孟德先生
莫明慧女士 (於二零一三年十月九日獲委任)

審核委員會

潘昭國先生 (主席)
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

薪酬委員會

潘昭國先生 (主席)
孫宏斌先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

提名委員會

孫宏斌先生 (主席)
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8樓

中國總部及主要營業地點

中國
天津
南開區
賓水西道
奧城商業廣場
C7大廈10樓
郵編：300381

註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處

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

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行

股份代號

1918

本公司網址

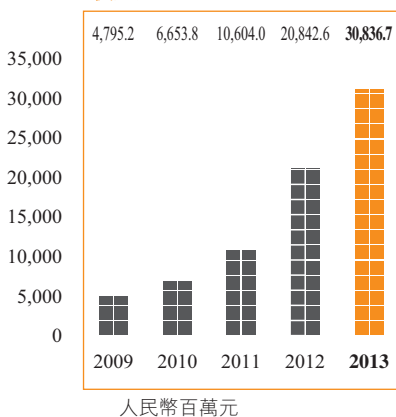
www.sunac.com.cn

財務概要

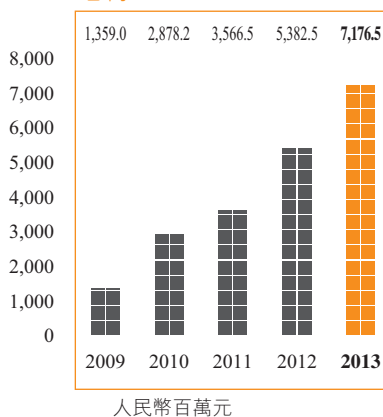
綜合業績

	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
收入(人民幣百萬元)	30,836.7	20,842.6	10,604.0	6,653.8	4,795.2
毛利(人民幣百萬元)	7,176.5	5,382.5	3,566.5	2,878.2	1,359.0
毛利率(%)	23.3%	25.8%	33.6%	43.3%	28.3%
年內溢利(人民幣百萬元)	3,493.8	2,614.7	2,383.1	1,541.0	871.0
本公司擁有人應佔溢利(人民幣百萬元)	3,178.4	2,607.3	2,356.2	1,542.2	825.1
現金及現金等價物 (包括受限制現金)(人民幣百萬元)	16,008.7	12,262.7	3,867.1	4,249.0	1,936.0

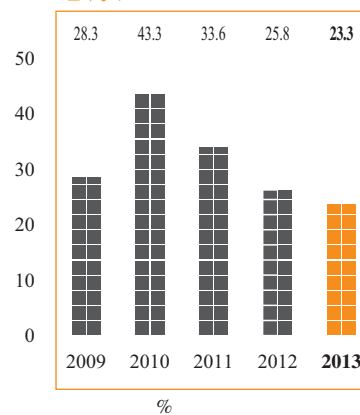
收入



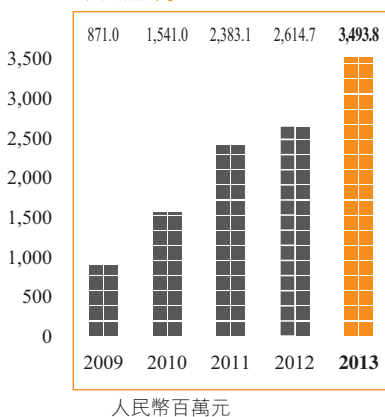
毛利



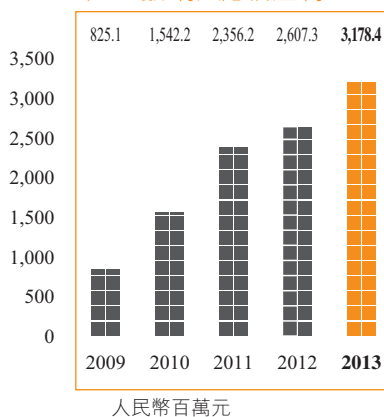
毛利率



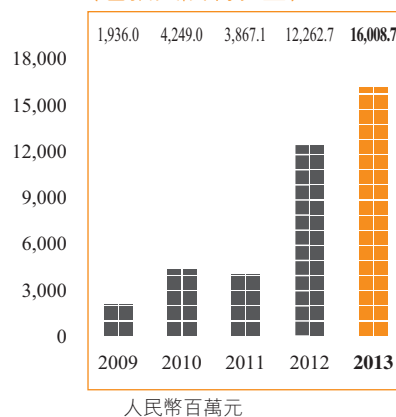
年內溢利



本公司擁有人應佔溢利



現金及現金等價物
(包括受限制現金)





尊敬的各位股東：

二零一三年，恰逢公司成立十週年，公司一如既往的交出了一份滿意的業績，不僅超額完成了二零一三年的各項經營任務，更重要的是，所聚焦的一二線核心城市優勢地位的進一步鞏固、公司在優質土地的獲取、高品質高週轉的產品體系能力的不斷完善和在金融機構信用的進一步提升等各方面都取得令人滿意的成績，為公司未來持續健康的發展，打下了堅實的基礎。

出色完成了各項經營目標，並進一步鞏固所聚焦城市的領先地位

二零一三年，公司經營業表現優異：核心利潤達到人民幣35.23億元，同比二零一二年增長28.8%；債務結構不斷優化，融資成本繼續下降，淨負債率也大幅度下降至69.7%；公司銷售保持了快速穩定的增長，實現合約銷售金額人民幣547億元，超額完成全年目標，銷售規模在中國地產行業的排名也連續多年保持上升態勢，由二零一二年的12名提升至二零一三年的第11名。公司整體業績表現優異的同時，在所聚焦城市的領先地位也得到穩固和提升：在北京取得商品住宅銷售金額第一名；在天津連續

三年位居房企銷售金額第一名；在上海，位居上海房企銷售金額第三名；在重慶，位居重慶房企銷售第二名；在無錫，連續三年位居無錫房企銷售第一名。這些城市是眾多大型房企聚集和重點爭奪的城市，競爭異常激烈，公司優異成績的取得，進一步體現了公司的競爭優勢不斷加強。

完善的發展管控體系，支持公司獲取了高質量的土地儲備

二零一三年，隨着房地產市場的不斷分化，讓眾多同行公司開始重新審視區域布局，回歸一二線城市成為行業共識，公司長久以來深耕的一二線城市土地市場競爭日趨激烈，價格明顯上漲，在這種情況下，公司以確保現金流安全和負債率可控為前提，研判了340個備選項目，精挑細選獲得了19塊符合公司戰略的好地，增加土地

主席報告

儲備超過900萬平方米，這些土地均在公司所深耕的京、津、滬、渝、杭5個區域，雖然這些城市土地市場火熱，但是公司憑借聚焦深耕這些城市的優勢以及系統的土地獲取工作流程和決策機制，保證了所獲取土地的良好素質和合理價格。同時，公司在這些城市的優勢地位也吸引了眾多有實力合作伙伴與公司共同投資新的項目，大幅度的降低了公司土地支出的資金。在聚焦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，為未來的拓展做了充足的準備。

不斷提升打造高品質高週轉產品的能力

本公司歷來重視產品品質的提升，堅持不斷提升產品品質的同時，要求產品符合當地客戶的需求和項目操作的高效率，保證高週轉的實現。公司已經擁有了完善的項目操作管理決策體系和支持高品質高週轉的產品研發能力，二零一三年公司推動了諸多工作進一步提升了公司打造高品質高週轉產品的體系能力，包括打造了有着精準目標客戶定位的多樣化產品線、開始全面實施第三方品質測評和客戶滿意度調查並結果納入考核體系等。二零一三年，公司在每個城市都有數個深受市場歡迎的高品質項目推售，保證了公司銷售目標的實現，也進一步提升了公司的客戶口碑。

公司信用提升顯著，得到金融機構的戰略支持

二零一三年，隨着房地產市場表現的不斷分化，金融機構對企業的支持也出現分化。雖然整體融資環境較為緊張，但是金融機構對好的城市、好的公司和好的項目的支持力度卻沒有減少，信貸資金不斷向優質資源集中已經成為趨勢。公司優異的業績表現和區域聚焦戰略帶來的優勢使得公司融資能力取得突破，信用不斷提升，得到越來越多金融機構的認可與支持，和諸多銀行建立總對總的合作關係，保證了公司在整體資金面較為緊張的情況下融資額度的確保和融資成本的下降。另外，二零一三年，公司也成功完成了第一筆境外銀團貸款融資，進一步開拓了公司的境外低成本融資渠道。

二零一四年展望

二零一四年，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，整體經濟仍能保持較為穩定的增長，雖然增長速度可能下降，但是政府對經濟增長質量的更多關注和所做的努力，將更有利於中國經濟長期的健康和持續穩定的增長。二零一四年，本公司認為房地產市場很難維持去年的增長勢頭，但是供求關係好的城市和區域市場將保持平穩和健康，市場的分化將進一步加劇，行業集中度將繼續提升，有好品牌、好產品、布局合理的中大型開發商將有更好的發展機會。

主席報告

二零一四年是公司第二個十年的開端，過去十年的積累讓我們具備了未來繼續保持健康發展並不斷進步的基礎和諸多優勢。二零一四年，我們將繼續堅持公司區域聚焦發展戰略，深耕現有城市的同時，謹慎的選擇幾個新的城市，進一步優化區域布局；我們將繼續堅持公司的高端精品戰略，堅持做符合當地市場的高端精品。我們將堅持高週轉的運營模式，堅持帶着品質、帶着利潤和帶着現金流安全的高週轉，堅持用拿地質量、產品能力、服務品質和客戶口碑支持高週轉，進一步打造支持高週轉的業務和決策體系。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零一四年三月二十四日

業務回顧與展望

業務摘要

主要物業概覽

於二零一三年，本集團從事共計59個物業開發項目。除非另有註明，下表載列本集團項目的若干詳情，此乃根據本集團及關連項目公司截至二零一三年十二月三十一日的實際數據或估計編製。

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／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
					可出租 建築面積 (平方米)			
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	460,840	1,247,860	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
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

業務回顧與展望

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／	本集團 應佔權益	預期竣工時間
					可出租 建築面積 (平方米)		
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
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

業務回顧與展望

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／		本集團 應佔權益	預期竣工時間
					可出租 建築面積 (平方米)			
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
融創泇園	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

業務回顧與展望

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／	本集團 應佔權益	預期竣工時間
					可出租 建築面積 (平方米)		
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			12,459,272	30,003,570	25,887,605		

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。

業務回顧與展望

截至二零一三年十二月三十一日止年度已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售／	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)	租可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	1,142,825	1,083,699	112,169	106,366
融創海逸長洲	天津	809,386	749,249	25,906	23,981
融創星美禦	天津	64,738	64,151	137	136
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	180	178
融創王府壹號	天津	63,120	57,992	29,510	27,113
融創君瀾	天津	303,037	300,687	201,512	199,949
融創中央學府	天津	207,034	207,034	29,825	29,825
融公館	天津	26,014	22,579	18,231	15,824
河與海	天津	93,738	94,364	18,584	18,708
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創西山壹號院	北京	447,803	337,829	73,811	55,684
融創長灘壹號	北京	133,956	104,289	0	0
融創奧林匹克花園	重慶	2,167,586	1,720,267	95,582	75,857
融創伊頓莊園	重慶	257,399	207,538	25,155	20,282
融創亞太商谷	重慶	609,766	490,146	52,211	41,968
無錫蠡湖香樟園	無錫	173,051	129,595	82,644	61,891
融創天鵝湖花園	無錫	1,309,436	1,213,501	295,156	273,531
融創理想城市	無錫	745,696	621,739	53,307	44,446
融創81棟	蘇州	100,340	82,607	3,113	2,563
融創洵園	宜興	298,303	252,886	94,067	79,745
之江壹號	杭州	136,964	118,748	104,773	90,838
盛世濱江	上海	203,826	203,826	175,207	175,207
上海玉蘭花園	上海	120,063	116,739	21,686	21,086
上海黃浦灣	上海	86,249	57,250	5,044	3,348
上海玫瑰園	上海	204,687	122,808	46,627	27,975
上海香溢花城	上海	111,426	101,605	11,819	10,777
無錫玉蘭花園	無錫	448,311	429,823	113,168	108,501
蘇州禦園	蘇州	218,340	121,172	138,125	76,655
	合計	10,706,192	9,212,357	1,827,548	1,592,434

業務回顧與展望

截至二零一三年十二月三十一日在建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	105,035	105,245	46,458
融創王府壹號	天津	181,371	169,196	102,818
融創中央學府	天津	198,465	198,465	92,108
海河大觀	天津	218,428	217,410	95,433
融公館	天津	91,354	83,649	77,988
天津藍色海岸	天津	106,486	94,679	94,679
洞庭路壹號	天津	262,991	262,967	208,945
亞奧·金茂悅	北京	198,333	143,919	63,111
望京·金茂府	北京	124,857	90,451	54,359
楓丹壹號	北京	138,305	119,002	60,970
融創奧林匹克花園	重慶	450,856	332,858	260,983
融創伊頓莊園	重慶	146,687	96,403	17,964
融創嘉德莊園	重慶	448,064	379,497	233,570
凡爾賽花園	重慶	365,317	322,264	217,868
融創亞太商谷	重慶	144,665	129,713	102,894
無錫蠡湖香樟園	無錫	323,687	305,573	242,421
融創天鵝湖花園	無錫	83,119	74,671	45,247
融創理想城市	無錫	144,195	135,647	29,495
融創洵園	宜興	137,852	121,895	80,199
西溪融莊	杭州	123,527	103,978	61,357
望江府	杭州	89,252	58,847	41,444
之西湖	杭州	126,459	116,373	88,351
雲台中心	杭州	156,082	108,274	108,274
上海黃浦灣	上海	49,732	27,513	27,513
上海玫瑰園	上海	35,353	22,163	12,595
上海玉蘭花園臻園	上海	162,914	147,356	92,240
上海禦園	上海	167,693	120,637	94,420
上海香溢花城	上海	225,127	209,013	110,123
無錫玉蘭花園	無錫	121,240	113,760	107,626
無錫玉蘭花園西地塊	無錫	360,394	330,265	268,203
蘇州桃花源	蘇州	99,079	40,651	29,544
常州玉蘭廣場	常州	548,204	511,153	311,680
	合計	6,135,124	5,293,488	3,480,881

業務回顧與展望

截至二零一三年十二月三十一日待建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
融創中央學府	天津	288,581	288,581
海河大觀	天津	167,618	167,618
融公館	天津	124,392	116,651
永基二期	天津	79,702	79,702
R3地塊	天津	471,288	471,288
河與海	天津	189,736	188,199
天津藍色海岸	天津	103,201	97,786
半灣半島	天津	613,773	607,368
天拖項目	天津	1,466,786	1,402,565
手錶廠項目	天津	107,255	83,875
亞奧·金茂悅	北京	68,345	638
望京·金茂府	北京	12,900	9,800
楓丹壹號	北京	261,073	218,726
亦莊新項目	北京	479,050	281,145
農展館項目	北京	100,297	58,560
門頭溝項目	北京	496,739	340,712
融創奧林匹克花園	重慶	18,698	17,972
融創嘉德莊園	重慶	86,442	65,264
凡爾賽花園	重慶	993,200	844,654
融創歐麓花園城西	重慶	1,248,678	1,089,097
紫泉楓丹	重慶	73,663	70,442
重慶凱旋路地塊	重慶	436,376	362,867
歐麓花園城東	重慶	2,096,456	1,825,639
無錫蠡湖香樟園	無錫	209,786	205,566
融創理想城市	無錫	173,281	116,414
之西湖	杭州	136,258	110,698
之江壹號	杭州	387,548	336,020
盛世濱江	上海	428,639	427,423
上海黃浦灣	上海	216,690	141,238
上海五街坊地塊	上海	111,182	67,568
上海虹口地塊	上海	57,547	52,460
上海香溢花城	上海	253,857	180,068
無錫玉蘭花園西地塊	無錫	189,574	161,700
蘇州桃花源	蘇州	164,503	85,779
常州玉蘭廣場	常州	849,139	807,677
	合計	13,162,255	11,381,761

業務回顧與展望

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。

市場的走勢印證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。

業務回顧與展望

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	

業務回顧與展望

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。

業務回顧與展望

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。

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	30,836,714	100.0	20,842,592	100.0
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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

董事及高級管理層履歷

執行董事

孫宏斌先生（「孫先生」），50歲，本集團創辦人、本公司董事會（「董事會」）主席、執行董事兼本集團行政總裁。孫先生主要負責本集團的整體的發展戰略和日常重大經營事項的最終決策，包括土地採購、股權收購及高級管理人員的任命。孫先生在中國物業行業擁有近二十幾年豐富經驗。彼於一九九四年開始創建房地產企業，多年來積累了豐富的房地產項目的管理經驗。孫先生於一九八五年取得中國清華大學工程學碩士學位。彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。

汪孟德先生（「汪先生」），42歲，本公司執行董事兼執行總裁。汪先生在中國物業行業擁有十五年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的財務總監及副總裁。彼自二零一一年起擔任本集團的執行總裁。在加入本集團之前，汪先生於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。並於二零零三年至二零零五年任順馳中國附屬公司華東地區總經理。一九九七年至一九九九年，汪先生曾於天津三星毛紡織有限公司工作，主要負責企業融資及會計管理工作。汪先生於一九九七年畢業於中國南開大學審計專業，獲學士學位。

李紹忠先生（「李先生」），50歲，本公司執行董事兼副總裁。李先生於物業發展及土木工程方面擁有逾20年豐富經驗。彼於二零零三年十二月加入本集團，擔任天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）總經理以及擔任本集團副總裁。李先生於中國主要城市如上海及天津的房地產公司擔任不同的職位而累積了逾二十年的經驗及知識。李先生於一九八七年畢業於中國天津大學研究生院，獲得工程學碩士學位，並於二零零七年三月獲得管理學博士學位。

遲迅先生（「遲先生」），40歲，本公司執行董事兼融創天津公司總經理。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有十五年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任融創置地有限公司（「融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於中國哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。

商羽先生（「商先生」），34歲，本公司執行董事兼融創重慶公司總經理。商先生在中國物業行業擁有十四年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任融創奧城及重慶奧林匹克花園置業副總經理。自二零零六年起至今，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於中國天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷

荊宏先生（「荊先生」），52歲，本公司執行董事兼融創北京公司總經理。荊先生於一九八四年畢業於中國北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於一九九一年至二零零二年，荊先生擔任聯想集團有限公司（「聯想集團」）（其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）（股票代碼：992）助理總裁及聯想控股有限公司（「聯想控股」）（聯想集團的控股股東）總裁辦副主任。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司（「融創恒基」）總經理，負責公司全面營運。

非執行董事

胡曉玲女士（「胡女士」），44歲，本公司非執行董事。胡女士於二零零二年加入鼎暉投資，目前為CDH Investments Management (Hong Kong) Limited的董事總經理。她目前擔任百麗國際控股有限公司非執行董事（其股份於聯交所上市）（股票代碼：1880）、亦為SYSWIN Inc.和Baroque Japan Limited的非執行董事、胡女士亦為安徽應流機電股份有限公司（其股份在上海證券交易所上市）（股票代碼：003308）及美的集團有限公司（其股份在深圳證券交易所上市）（股票代碼：000333）和北京磨鐵圖書有限公司的董事。在加入CDH Investments Management (Hong Kong) Limited前，胡女士之前曾於中國國際金融有限公司的直接投資部門及安達信會計師事務所工作。她是英國特許會計師公會資深會員。胡女士畢業於中國北京交通大學（前稱北方交通大學），獲經濟及會計碩士及經濟學學士學位。

竺稼先生（「竺先生」），51歲，本公司非執行董事。竺先生為美國康納爾法學院法學博士，現任職員恩資本亞洲有限公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩資本亞洲有限公司前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任白馬戶外媒體有限公司（股票代碼：623）、國美電器控股有限公司（股票代碼：992）及紛美包裝有限公司（股票代碼：468）（該等公司的股份均於聯交所主板上市）的非執行董事。同時，彼為一家紐約證券交易所上市公司Youku Tudou Inc.的獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

潘昭國先生（「潘先生」），51歲，本公司獨立非執行董事。潘先生擁有多年會計及相關財務管理經驗。彼現任的華寶國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：336）的執行董事、副總裁兼公司秘書。並在廣州廣船國際股份有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：317及上海證券交易所股票代碼：600685）、寧波港股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市）（股票代碼：601018）、遠大中國控股有限公司（股份代碼：2789）、重慶長安民生物流股份有限公司（股份代碼：1292）及通力電子控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）（股份代碼：1249）擔任獨立非執行董事。潘先生為英國特許秘書及行政人員公會，香港特許秘書公會資深會員及其技術諮詢小組成員。彼亦是香港證券及投資學會會員，並擔任證券學會的特邀導師。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生於二零一一年六月加入本集團。

李勤先生（「李先生」），73歲，本公司獨立非執行董事。現任聯想控股監事會主席。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於中國北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年期間，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八五年開始，李先生加入中科院計算所新技術發展公司（聯想控股的前身），是公司的創業元老，長期擔任聯想控股的常務副總裁職務，並於二零零九年退休。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司董事局主席，該公司乃於二零零一年分拆自股份於聯交所主板上市的聯想集團（股份代碼：861）。於一九九二年，李先生獲中國科學技術委員會評為「中國優秀民辦科技企業家」，同年獲選為國家有突出貢獻中青年科學家。一九九四年，李先生獲北京科學技術委員會選為「優秀科技企業家」。於二零零零年，李先生再度獲選為「北京市勞動模範」。李先生於二零零九年八月加入本公司。

董事及高級管理層履歷

馬立山先生（「馬先生」），62歲，獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於中國北京外國語學院。馬先生先後在中國糧油食品（集團）有限公司（「中糧集團」）旗下的若干食用油加工企業、長城葡萄酒等實業出任董事長、總經理等高級管理層職位。馬先生在企業經營和管理方面擁有豐富的經驗。馬先生自一九九六年一月於股份在聯交所主板上市的中國食品有限公司（前稱「中國食品發展集團有限公司」及「中國糧油國際有限公司」）（「中國食品」）（股份代碼：506）任執行董事。於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生為中國食品執行董事總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司（現更名為中國食品集團有限公司）執行董事總經理。於二零零零年馬先生任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。二零零三年六月至二零零五年七月，馬先生任重組後的中糧油食品集團（香港）有限公司執行董事副總經理。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的神州資源集團有限公司（股份代碼：00223）的執行董事。於二零零八年五月至今亦為股份於香港聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司（股份代碼：886）獨立非執行董事；於二零一零年九月至二零一三年八月亦為股份香港聯交所主板上市的昊天能源有限公司（現改為昊天發展集團有限公司）（股份代碼：474）執行董事、行政總裁兼主席；二零一三年八月至今任昊天發展集團有限公司高級顧問。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

謝志偉先生（「謝先生」），46歲，本公司獨立非執行董事。謝先生於一九八九年畢業於香港大學社會科學系，取得學士學位。謝先生為特許公認會計師公會資深會員，以及香港會計師公會會員。謝先生曾任職多間國際會計師行及上市公司，擁有逾二十年之核數、會計及財務工作經驗。謝先生自二零一零年起至今出任台灣證券交易所上市公司日盛金融控股公司之執行董事，亦自二零一一年起至今出任聯交所創業板上市公司中國信息科技發展有限公司（股票代碼：8178）之財務總監、公司秘書及執行董事。謝先生於二零一二年十二月加入本公司。

高級管理層

田強先生（「田先生」），36歲，上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融創綠城」）總經理。田先生於二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司（「天津翔馳」）的副總經理。於二零零七年年末，田先生出任無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）總經理。於加入本集團前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於中國天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。

馬志霞女士（「馬女士」），41歲，本集團副總裁。彼主要負責本集團研發中心、營銷中心及項目管理部。彼於二零零三年加入本集團，在二零零三年至二零零五年，彼曾任融創置地副總經理及總經理。彼自二零零五年起擔任本集團副總裁。馬女士於一九九五年畢業於中國南開大學，獲經濟學學士學位。

董事及高級管理層履歷

陳恒六先生（「陳先生」），59歲，融創杭州公司董事長。陳先生於二零零六年加入本集團二零一三年二月一直擔任副總裁。於加盟本集團之前，陳先生曾於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網任職。陳先生於一九八二年獲得中國北京師範大學物理系理學學士學位，並於一九八五年獲得中國科學技術大學研究生院理學碩士學位。

閔鋒女士（「閔女士」），43歲，蘇南公司董事長。自一九九二年九月至二零零零年一月，彼擔任天津日報的記者及編輯。自二零零零年二月至二零零六年三月，閔女士擔任順馳中國（一家於中國從事物業發展業務的公司）一家附屬公司的總經理及董事長及順馳中國的副總裁。自二零零六年三月至二零零七年十一月，閔女士擔任無錫融創地產的董事長兼總經理。自二零零七年十二月以來，閔女士一直擔任無錫融創地產的董事長。閔女士畢業自中國天津師範大學，獲得文學院的學士學位。

黃書平先生（「黃先生」），33歲，本集團副總裁、財務總監兼聯席公司秘書。彼主要負責本集團的企業融資、股權管理及投資者關係工作。黃先生先於二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。自二零一一年起，彼一直擔任本集團副總裁，自二零一二年十一月起擔任本集團財務總監。於加盟本集團前，黃先生曾在二零零五年至二零零七年期間擔任順馳中國總裁助理（負責資本管理），及在二零零四年至二零零五年期間擔任首創證券有限公司資產管理部項目經理。黃先生於二零零三年畢業於中國廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得英國利物浦大學金融碩士學位。

張強先生（「張先生」），39歲，本集團副總裁、蘇州公司總經理。張先生於二零零三年加入本集團。於二零零三年至二零零五年曾任融創置地副總經理。於二零零五年曾任蘇州公司總經理。於二零零六年至二零一一年期間，歷任本集團戰略發展總監、營銷總監、營銷中心總經理。二零一二年起擔任本集團副總裁兼上海融創綠城公司執行總經理。張先生於一九九七年畢業於中國天津大學化學系，獲理學學士學位。

企業管治報告

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

企業管治常規

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一三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。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。

企業管治報告

董事培訓

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

各董事須掌握其作為董事的職責，以及本公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及運營，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。

各董事所接受之培訓紀律由本公司公司秘書保管及更新。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	出席有關業務或董事職責之 座談會／計劃／會議之情況	閱讀有關上市規則及 其他適用監管規定最新發展 之材料及更新
孫宏斌先生	✓	✓
汪孟德先生	✓	✓
李紹忠先生	✓	✓
遲迅先生	✓	✓
商羽先生	✓	✓
荊宏先生	✓	✓
竺稼先生	✓	✓
胡曉玲女士	✓	✓
潘昭國先生	✓	✓
李勤先生	✓	✓
馬立山先生	✓	✓
謝志偉先生	✓	✓

企業管治報告

董事會

董事會承擔本公司的領導及監控的責任，負責監管及審批本公司財務表現、戰略性發展目標及經營中的重大決策。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括本公司審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）以及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事委員會」）。董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

董事會組成

執行董事

孫宏斌先生（主席兼行政總裁）

汪孟德先生（執行總裁）

李紹忠先生

遲迅先生

商羽先生

荊宏先生

非執行董事

胡曉玲女士

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生

李勤先生

馬立山先生

謝志偉先生

任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。各董事的履歷資料分別載於第26頁。當前的董事會在香港及中國的企業財務及管理方面擁有豐富經驗。根據上市規則，潘昭國先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。董事的豐富經驗及不同背景令本集團更好地進行企業管治及達致標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。

於二零一三年十二月三十一日，董事會已遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識（遵照上市規則第3.10條）的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

企業管治報告

主席兼任行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色並無按守則條文第A.2.1條的要求予以區分。

孫宏斌先生為本公司主席兼行政總裁。孫先生於物業行業擁有多年的豐富經驗，一直負責(i)就本集團的業務發展及營運作策略性決定及(ii)在本集團日常業務營運作重要決定。董事會認為由同一人出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和成效。公司嚴謹的企業管治常規令董事會可確保權力與權責的平衡。董事會由六名執行董事（包括孫先生）、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會的獨立性。

董事會會議

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已召開四次會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件。已召開的董事會會議的出席詳情載列如下：

董事姓名	出席次數／舉行會議次數
執行董事	
孫宏斌先生(主席)	4/4
汪孟德先生(執行總裁)	4/4
李紹忠先生	4/4
遲迅先生	4/4
商羽先生	4/4
荊宏先生	4/4
非執行董事	
胡曉玲女士	4/4
竺稼先生	4/4
獨立非執行董事	
潘昭國先生	4/4
李勤先生	4/4
馬立山先生	4/4
謝志偉先生	4/4

企業管治報告

此外，全體董事會成員以書面決議案一致批准下列建議：

- 收購天津泰達城市開發有限公司之47%股權及受讓其債務
- 配售現有股份及認購新股
- 收購SUMMER SKY INVESTMENTS LIMITED 49%股權
- 發行二零一八年到期的5億美元9.375厘優先票據
- 授出購股權
- 與固本企業有限公司合作開發上海黃浦區項目訂立合作及投資協議
- 收購浙江金盈置業有限公司50%股權及債權
- 收購天津融政投資有限公司之100%股權
- 根據上市規則第13.18條刊發有關就總金額約400,000,000美元之若干三年期貸款融資與（其中包括）借款人及原貸款人訂立融資協議的公告
- 收購杭州國融置地有限公司的60%股權及債權收購上海昊川置業有限公司之49%股權
- 與天津市房地產開發經營集團有限公司（「天津市房地產集團」）合作成功獲得位於天津之天拖地塊
- 收購天津融創名翔投資發展有限公司（「融創名翔」）的股權
- 與融創恒基、北京融創恒裕地產開發有限公司（「融創恒裕」）與通盛投資有限公司訂立股權合作協議
- 收購上海昊川置業有限公司之額外11.18%股權

每名非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀，為期兩年。

企業管治報告

董事委員會

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

審核委員會

審核委員會的主要職責是審核本公司內部控制政策及程序的完整性及審核本集團財務報表。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即潘昭國先生，李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。潘昭國先生為審核委員會主席。審核委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。於二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開二次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／舉行會議次數
潘昭國先生(主席)	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

於上述會議，審核委員會成員已審閱本公司二零一二年經審核年度業績及二零一三年中期業績，並與核數師討論彼等履行之工作。本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績已由審核委員會審閱。

審核委員會已審閱二零一三年核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一四年的核數師，惟須經股東於預期於二零一四年五月十九日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會已於二零一四年三月二十四日舉行的董事會會議上根據守則條文D.3.1的規定獲董事會委任履行企業管治職責。

審核委員會於二零一三年進行的工作其中包括：

1. 審閱本集團中期及年度綜合財務報表；
2. 與外聘核數師進行討論；
3. 審閱二零一三年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；

企業管治報告

4. 檢討本集團內部監控制度是否適當及其成效，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
5. 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
6. 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

薪酬委員會

薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議，以及就員工福利安排做出評估及建議。薪酬委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站及本公司網站。

薪酬委員會由一名執行董事孫宏斌先生以及四名獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生組成。潘昭國先生為薪酬委員會主席。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行二次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／舉行會議次數
潘昭國先生 (主席)	2/2
孫宏斌先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2
謝志偉先生	2/2

薪酬委員會於二零一三年進行的主要工作包括檢討截至二零一四年十二月三十一日止年度的董事薪酬及提供建議。

提名委員會

提名委員會主要負責物色及提名合適人選出任本公司董事會成員及高級管理層。提名委員會在考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。提名委員會的職權範圍已由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已上載至聯交所網站及本公司網站。

企業管治報告

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

提名委員會於二零一三年進行的工作包括：

1. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就此向董事會提供意見；
2. 評估審核獨立非執行董事的獨立性；及
3. 就董事委任或繼任向董事會提供建議。

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），及董事會已在二零一三年八月二十六日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行二次會議。以下是各成員出席會議情況：

成員姓名	出席次數／舉行會議次數
孫宏斌先生（主席）	2/2
潘昭國先生	2/2
李勤先生	2/2
馬立山先生	2/2

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及有關發行票據的非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣6.2百萬元及人民幣0.5百萬元。

企業管治報告

問責及審核

董事承認彼等有責任編製本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及期內的業績及現金流量。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第62至63頁的「獨立核數師報告」一節。

內部監控

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

董事會負責維持有效的內部監控系統並檢討本集團的內部監控系統的有效性及運作效果以確保對本集團的資產實行監控及保證股東利益。本公司憑借公司內外的專業人員的專業知識發展內部監控體系。年內，董事會檢討了本集團內部控制制度的有效性。年度檢討已審議資源是否充裕、本公司負責會計及財務職能的員工的資格及經驗，以及員工的培訓課程及預算。審核委員會及董事會將定期就本公司的表現及內部監控系統進行檢討，進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的職權範圍，以確保高效有序的營運以及對市場狀況的快速反應。

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保准時披露資料，而有關資料公正、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出合理知情決定。

企業管治報告

與股東的溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他權益持有人披露本公司重大發展資料。本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）為股東與董事會提供一個有效的溝通平臺。股東週年大會通告聯同會議資料均於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予股東。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而各董事、每個董事會委員會的主席、高級管理人員及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。董事會、審核委員會、薪酬委員會或提名委員會之主席未能出席，則由各董事委員會之其他成員獲邀出席股東週年大會並於會上回答股東問題。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)刊載。

董事會主席孫宏斌先生因為當日需要在內地處理事務未能出席於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會。

執行董事李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生與荊宏先生由於時間原因未能出席於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會；獨立非執行董事李勤先生、馬立山先生以及非執行董事竺稼先生及胡曉玲女士也由於時間問題未能出席股東週年大會。但執行董事汪孟德先生與獨立非執行董事潘昭國先生與謝志偉先生出席了二零一三年股東週年大會並解答股東問題。潘先生同時為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會委員。為促進有效之溝通，本公司亦設有網站(www.sunac.com.cn)，刊登有關其業務運營及發展之最新資料及更新材料、企業管治常規、投資者關係部之聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本十分之一及擁有投票權的股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式做出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人償付。

企業管治報告

於股東大會上提呈議案的程序

開曼群島公司法（二零一二年修訂版）並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過投資者關係部向董事會寄發書面查詢及關注，投資者關係部的聯絡資料如下：

融創中國控股有限公司
投資者關係部
中國
天津
南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10樓
傳真：86-22-23929807
郵箱：ir@sunac.com.cn

公司秘書

本公司於二零一三年十月九日起委聘莫明慧女士（凱譽香港有限公司之董事）為聯席公司秘書之一。彼於本公司的主要公司聯絡人為本公司副總裁、財務總監及聯席公司秘書黃書平先生。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，黃先生及莫小姐亦已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

章程文件

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的章程文件並無改動。

投資者關係報告

本公司投資者關係工作旨在確保公司股東（包括個人及機構股東）、投資機構及人員，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，增進投資者對公司的瞭解和認同，一方面可使公司股東在知情的情況下行使權力，有效提升股東價值，另一方面也可讓股東及投資人士（包括本公司的准投資者以及就本公司表現發佈分析及報告的分析員）與公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

本公司投資者關係團隊制定了嚴謹高效的投資者關係工作制度，確保在符合上市規則條件下，及時、準確的向資本市場傳達公司最新的銷售情況、主要交易、業務運營及新土地儲備獲取等資訊，第一時間刊發月度簡報、公告、年度報告、新聞稿等資訊，並通過電話、會議、電郵、公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參與了多家券商在香港、新加坡、倫敦、澳門、北京、上海等地舉行的投資者見面會、非交易路演等活動，同時也通過組織電話會議的方式使公司和資本市場保持密切聯繫，熱情邀請國內外投資者及分析員到集團本部和各項目所在城市進行會議和項目考察與集團及各區域、各項目管理層進行溝通，並於十月組織分析員考察公司位於上海區域及杭州的重點項目。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織與1109家次投資機構和分析員進行會議，接待402家次投資機構和分析員進行項目考察。

未來，公司投資者關係團隊將繼續致力於建立與資本市場高效的溝通機制，推動組織更多的投資機構與公司建立長期有效的聯繫，既使資本市場能夠對公司有更深層次的瞭解，又使公司能夠在第一時間瞭解到資本市場對於公司經營的要求，以實現共贏。

投資者關係報告

月份	活動名稱	地點
一月	中金投資者交流會	香港
	野邨投資者交流會	香港
	星展唯高達亞洲投資者峰會	新加坡
	德意志銀行中國概念北京峰會	北京
	瑞士銀行大中華區投資者會議	上海
	花旗銀行亞太投資者會議	新加坡
四月	星展唯高達亞洲投資者峰會	香港
	瑞士銀行香港／大陸地產會議2013	香港
	滙豐銀行大中華區地產會議	香港
五月	麥格理大中華區投資者會議	香港
	中銀國際2013年投資者交流會	北京
	里昂證券第十八屆中國論壇	北京
	德意志銀行亞洲概念峰會	新加坡
	巴克萊亞洲金融／地產峰會	香港
六月	野邨亞洲投資論壇	新加坡
	花旗銀行亞太地產峰會	香港
九月	中金倫敦論壇	倫敦
十月	瑞士信貸中國論壇	香港
十一月	高盛2013年大中華區CEO峰會	香港
	美銀美林2013中國投資者會議	北京
	花旗銀行中國投資者會議	澳門
	摩根士丹利亞太峰會	新加坡
十二月	中金投資論壇	北京

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

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

本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度業績載於第69頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團共收購19幅地塊增加土地儲備957萬平方米，權益土地儲備545萬平方米，其中本公司認為，本集團於主要目標地區的土地儲備擴充對本集團未來物業開發取得成功至關重要。

併購及收購

於二零一三年一月七日，天津融創置地有限公司向北京萬通地產股份有限公司收購天津泰達城市開發有限公司（「天津泰達」）的餘下23.5%股權，現金代價為人民幣348,863,150元，並以現金代價人民幣124,270,000元受讓天津泰達之債務。該項收購的詳情載於本公司日期為二零一三年一月四日的公告。

於二零一三年三月十四日，本公司的全資附屬公司Yingzi Real Estate Investment Holdings Limited（「Yingzi Real Estate」）與本公司、Summer Sky Investments Limited（碩通投資有限公司）及世茂房地產訂立之股份認購協議。據此，Yingzi Real Estate同意以代價49港元以現金認購49股（每股面值1港元）的Summer Sky股份，而Summer Sky同意向Yingzi Real Estate發行及配發該等股份。最終，本公司將間接持有項目公司49%的股權，而世茂房地產將在股份認購之後間接持有項目公司51%的股權。按照雙方協議約定，對於此項目的投資總額不會超過2.98億元美金，故按照持股比例公司相應出資額約為人民幣9.07億元。認購協議的詳情載於本公司日期為二零一三年三月十四日的公告。

於二零一三年三月十六日，本公司、綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）、China Gold Associates Limited（「China Gold」）及承諾方訂立框架協議，據此，本公司及綠城中國有條件同意以雙方各佔50%權益的合資公司（於英屬維爾京群島註冊成立）（「離岸合資公司」）及China Gold有條件同意出售Golden Regal Limited（「目標公司」）的全部已發行股本。於該項收購完成後，本公司與綠城中國將通過離岸合資公司各自獲得目標公司50%的權益，而離岸合資公司、目標公司及其附屬公司將成為本公司的非全資附屬公司，就該項收購支付的代價總額為人民幣9,019,000,000元。框架協議的詳情載於本公司日期為二零一三年三月十七日的公告。

董事會報告

於二零一三年四月十六日，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海綠城森林高爾夫」）與金都房產集團有限公司（「金都房產」）訂立框架協議，並且雙方於二零一三年五月三十日分別簽訂股權轉讓協議與債權轉讓協議。據此，上海綠城森林高爾夫同意收購，而金都房產同意出售浙江金盈置業有限公司（「浙江金盈」）的股權及金都房產作為債權人應收的債權。股權轉讓協議及債權轉讓協議完成後，浙江金盈將由上海綠城森林高爾夫與會盈房地產分別擁有50%權益，代價為人民幣1,200,000,000元。股權轉讓協議及債權轉讓協議的詳情載於本公司日期為二零一三年六月二日的公告。

於二零一三年七月十日，本公司之間接全資附屬公司天津融創鼎晟置地有限公司（「融創鼎晟」）與天津政琳投資集團有限公司（「政琳投資」）、周忠海先生，天津鴻發房地產有限公司（「鴻發房地產」）與張唐艷女士作為轉讓擔保人訂立股權轉讓協議。據此，融創鼎晟同意收購，而政琳投資與周先生同意出售其持有的天津融政投資有限公司100%股權，現金代價約為人民幣1,148,467,866.6元。股權轉讓協議及債權轉讓協議的詳情載於本公司日期為二零一三年七月十日的公告。

於二零一三年八月六日融創奧城與利茲控股集團杭州實業有限公司（「利茲控股」）、郭相椿先生（「郭先生」）訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議，根據上述協議，融創奧城同意收購，而利茲控股及郭先生同意出售彼等各自於杭州國融置地有限公司的51%與9%的股權及債權。總代價為人民幣507,818,224.25元。股權協議及債權協議的詳情載於本公司日期為二零一三年八月六日的公告。

於二零一三年八月三十一日，上海融創綠城與浙江康恒房地產開發有限公司（「浙江康恒」）訂立股權轉讓協議。據此，上海融創綠城同意收購，而浙江康恒同意出售其持有的上海昊川置業有限公司（「昊川置業」）49%的股權，代價總額為人民幣507,400,000元。於二零一三年十二月二十五日，上海融創綠城及浙江香溢訂立股權轉讓協議收購其持有的昊川置業之11.18%股權（「股權轉讓」），股權轉讓價款為人民幣51,500,000元，及償還浙江香溢房地產發展有限公司及浙江煙草投資管理有限責任公司於二零一三年九月三十日向昊川置業提供的股東借款人民幣1,717,502,532.7元。於股權轉讓事項完成後，上海融創綠城於昊川置業持有的股權將由49.0%增加至60.18%，昊川置業將成為本集團的共同控制公司。股權轉讓協議的詳情載於本公司日期為二零一三年九月一日與二零一三年十二月二十六日的公告。

於二零一三年十二月二十日，融創置地與大業信託有限責任公司訂立股權購買協議收購其持有的天津融創名翔投資發展有限公司（「融創名翔」）49.5586%股權及基於該股權產生的一切權利和利益，現金代價為人民幣919,608,748.13元。於該項收項完成後，融創置地將持有融創名翔100%股權，融創名翔將成為本公司之間接全資附屬公司。股權購買協議的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二十日的公告。

董事會報告

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

借貸

借貸詳情載於本集團綜合財務報表附註23。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派儲備約為人民幣4,004,700,000元。

財務概要

本集團財務概要載於本年報第4頁。

末期股息

董事會建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股現金人民幣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。

董事會報告

主要客戶及供貨商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收益總額約0.6%，而來自本集團五大客戶之收益佔本集團年度收益1.6%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約4.4%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額15.3%。

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

年內發行債券情況

本公司於二零一三年三月二十七日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人與香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、Citigroup Global Markets Limited、中國工商銀行（亞洲）有限公司、工銀國際融資有限公司、工銀國際證券有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc 就發行二零一八年到期的5億美元9.375厘優先票據（「二零一三年票據」）訂立購買協議。

發行二零一三年票據在扣除包銷折扣、佣金及估計發售開支後，預計可募集約4.915億美元的所得款項淨額，且本公司打算以發行二零一三年票據大部分所得款項淨額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發行二零一三年票據所得款項的用途。

二零一三年票據於新加坡證交所正式名單上市。

股本

二零一三年一月二十一日，本公司、本公司控股股東融創國際投資控股有限公司（「賣方」）及花旗（「配售代理」）訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股6.70港元的價格配售本公司300,000,000股現有股份（「配售股份」）。配售股份佔本公司現有已發行股本約9.04%。

本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註18。

董事會報告

董事及董事服務合約

年內及截至本報告日期本公司董事為：

執行董事

孫宏斌先生 (主席兼行政總裁)

汪孟德先生

李紹忠先生

遲迅先生

商羽先生

荊宏先生

非執行董事

胡曉玲女士

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生

李勤先生

馬立山先生

謝志偉先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第84(1)條，孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生及遲迅先生須輪流告退，彼等均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任董事職位。

董事服務合同詳情

執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務合同，為期三年。任何一方有權透過發出不少於三個月的書面通知終止合同。

每名執行董事有權收取有董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。六名執行董事的總年度薪金為人民幣8,428,000元。

非執行董事

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

董事會報告

獨立非執行董事

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

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

獨立非執行董事之獨立性確認函

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

董事及（六）名最高薪人士酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團董事及六名最高薪人士之酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註29(a)。

董事在合約中的權益

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

董事於競爭業務中的權益

於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

購買股份或債券的安排

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

董事會報告

控股股東及董事遵守不競爭承諾

孫宏斌先生（「孫先生」）及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（為其本身及代表本集團全部成員公司）承諾，彼不得及須致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他形式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及／或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco A的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理100%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及／或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%，以及：

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

承諾人進一步承諾：

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

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

董事會報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

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

關連方交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及／或彼等之親屬所控制之公司與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註「關連方交易」。

購股權計劃

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

首次公開發售前購股權計劃

按本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程所披露，本公司於二零一零年九月九日（「購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃及授出合共51,080,000份購股權，佔本公司於二零一三年十二月三十一日已發行股份總數約1.54%。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、我們的附屬公司及聯營項目公司的僱員為我們股東的利益努力提高本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

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

董事會報告

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

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

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

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

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售前購股權計劃行使合共2,486,000份首次公開發售前購股權，其行使價為每股2.784港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股6.28港元。

董事會報告

首次公開發售前購股權計劃項下承授人詳情及授予彼等的購股權數目載列如下：

承授人姓名	於二零一零年 九月九日授出 購股權的數目	購股權獲 悉數行使 時佔本公司 已發行股份 總數的概約 百分比 (附註1)	於二零一三年 一月一日 尚未行使購 股權的數目	截至	截至	截至	於二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使 購股權的數目
				二零一三年 十二月 三十一日止 十二個月 已行使購 股權的數目	二零一三年 十二月 三十一日止 十二個月 已註銷購 股權的數目	二零一三年 十二月 三十一日止 十二個月 已失效購 股權的數目	
董事							
孫宏斌先生 (附註2)	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
汪孟德先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
李紹忠先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
遲迅先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
商羽先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
荊宏先生	3,600,000	0.11%	2,200,000	-	-	-	2,200,000
高級管理層及僱員							
	30,080,000	0.91%	27,199,875	2,486,000	2,025,000	83,000	22,605,875
	51,080,000	1.54%	46,799,875	4,594,000	-	-	42,205,875

附註：

- (1) 該百分比乃根據緊隨資本化發行及全球發售完成後（以超額配股權未獲行使為基準，但假設本公司首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使）已發行股份的數目計算。
- (2) 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

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

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

董事會報告

首次公開發售後購股權計劃

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

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

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

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

董事會報告

(f) 授予各承授人的購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期 歸屬的購股權的百分比
(1) 於首個授出期間授出的購股權	
授出當日	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
首個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
(2) 於第二個授出期間授出的購股權	
授出當日	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
(3) 於第三個授出期間授出的購股權	
授出當日	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於授出當日起計三年期間內行使。

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

於二零一一年九月三十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出39,900,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股1.44港元。

於二零一二年五月二十一日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出29,100,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股2.22港元。

董事會報告

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

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年		截至	截至	截至	於二零一三年 十二月三十一日
	九月三十日	五月二十一日	於二零一三年 一月一日	於二零一三年 五月二日	二零一三年 十二月三十一日止	二零一三年 十二月三十一日止	二零一三年 十二月三十一日止	
	授出購 股權的數目	授出購 股權的數目	尚未行使購 股權的數目	授出購 股權的數目	已行使購 股權的數目	已註銷購 股權的數目	已失效購 股權的數目	尚未行使購 股權的數目
	(附註1)	(附註2)	股權的數目	(附註3)	股權的數目	股權的數目	股權的數目	股權的數目
董事								
孫宏斌先生(附註4)	2,600,000	400,000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	3,600,000	1,600,000	-	-	-	5,200,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	3,500,000	1,300,000	-	-	-	4,800,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	3,600,000	1,300,000	-	-	-	4,900,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	3,500,000	1,300,000	-	-	-	4,800,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	3,350,000	1,300,000	-	-	-	4,650,000
高級管理層及僱員	25,200,000	22,600,000	37,147,650	24,100,000	2,749,250	757,000	254,200	57,487,200
合計	39,900,000	29,100,000	57,697,650	30,900,000	-	-	-	84,837,200

附註：

- 行使期由二零一一年九月三十日起至二零一四年四月二十八日止，且已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一五年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一四年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。
- 行使期由二零一三年五月二日起至二零一六年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一五年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股6.26港元。
- 孫宏斌先生為本公司行政總裁及主要股東。

董事會報告

於二零一四年三月十七日，首次公開發售後購股權計劃的條款及根據該計劃授出購股權的條款已經修訂，詳情披露於本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函內。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃行使合共1,514,250份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股5.90港元。

此外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃行使合共1,235,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股6.07港元。

除上表所列的董事外，首次公開發售後購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權6.32港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價6.32港元，行使價6.32港元，波幅50.90%，股息率0.86%，預計購股權年期3年以及年度無風險利率0.16%。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。購股權攤銷人民幣38,680,000元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無採納購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無購股權授出、行使、註銷或失效。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司（包括相聯法團）	有關公司的 股份數目 ⁽¹⁾	於有關公司權益 的概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控公司的權益 ⁽²⁾ 實益權益	本公司	1,589,549,451(L)	47.87%
		融創國際投資控股有限公司 （「融創國際」） ⁽³⁾		100%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L)	0.02%

董事會報告

附註：

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

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份數目 ^(附註)	於本公司權益的概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,600,000	0.20%
汪孟德先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,500,000	0.26%
李紹忠先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,400,000	0.25%
遲迅先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,500,000	0.26%
商羽先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,100,000	0.24%
荊宏先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,850,000	0.21%

附註：

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

除本報告所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一三年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451 (L)	47.87%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. ⁽²⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Asia Fund, L.P. ⁽³⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Partners Asia, L.P. ⁽⁴⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Investors, LLC ⁽⁵⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.持有Bain Capital Sunac Limited 99.48%股份的權益。
- (3) Bain Capital Asia Fund, L.P.持有Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 94.45%合夥權益。
- (4) Bain Capital Partners Asia, L.P.為Bain Capital Asia Fund, L.P.的普通合夥人及擁有其0.10%合夥權益。
- (5) Bain Capital Investors, LLC為Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.的普通合夥人及分別擁有Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 0.10%合夥權益。

除本報告所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的股份。

優先購買權

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

公司管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告。

根據貸款協議再有關於控股股東需履行特定責任的條件

根據上市規則第13.18條，於二零一三年七月二十三日，本公司（作為母公司擔保人之一）與（其中包括）借款人及原貸款人就總金額約400,000,000美元（融資協議之任何銀行均可根據融資協議之條款進行增資，惟總金額不超過約450,000,000美元）之若干三年期貸款融資訂立融資協議。融資協議載有一項要求本公司控股股東在本公司維持最低持股比例之條款。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共有5,848名僱員。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣467百萬元。

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

本公司於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃及二零一一年四月二十九日採納的首次公開發售後購股權計劃、二零一二年五月二十一日授出購股權及二零一三年五月二日授出購股權亦為（其中包括）本集團僱員提供獎勵，使彼等致力為本公司工作，該計劃詳情在本報告第51至57頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

董事會報告

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

結算日後事項

二零一三年十二月三十一日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註42。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，董事確認本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

本年度之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。將於本公司應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

融創中國控股有限公司

主席

孫宏斌

香港，二零一四年三月二十四日



羅兵咸永道

致：融創中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第64至150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二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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



羅兵咸永道

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三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，二零一四年三月二十四日

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	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	7	65,381	48,947
投資物業	8	252,000	570,500
無形資產	9	234,234	308,500
按權益法入賬的投資	10	7,908,864	4,204,664
物業項目預付款		—	85,000
遞延所得稅資產	11	1,304,554	885,135
		9,765,033	6,102,746
流動資產			
發展中物業	12	40,694,597	37,697,620
持作出售的竣工物業	13	17,411,712	8,703,708
貿易及其他應收款項	14	1,213,763	415,920
應收關聯公司款項	38(c)	9,755,363	3,062,408
預付款	15	2,505,811	2,689,111
受限制現金	16	2,594,666	3,868,713
現金及現金等價物	17	13,414,017	8,394,026
		87,589,929	64,831,506
資產總額		97,354,962	70,934,252
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
普通股	18	285,055	260,341
儲備	20		
— 建議末期股息	41	635,681	260,730
— 其他		12,684,567	8,967,941
		13,605,303	9,489,012
非控股權益		4,606,015	2,505,164
權益總額		18,211,318	11,994,176

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
負債			
非流動負債			
借貸	23	20,871,569	9,942,480
長期應付款項		–	166,745
遞延所得稅負債	11	6,483,025	4,536,843
		27,354,594	14,646,068
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	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	38(c)	6,894,723	1,613,342
應付非控股權益款項	22	4,498,333	3,540,126
當期所得稅負債		6,512,135	5,096,206
借貸	23	7,834,721	11,782,547
		51,789,050	44,294,008
負債總額		79,143,644	58,940,076
權益及負債總額		97,354,962	70,934,252
流動資產淨值		35,800,879	20,537,498
資產總額減流動負債		45,565,912	26,640,244

第73至150頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。

第64至150頁的財務報表已於二零一四年三月二十四日獲董事會批准，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			
於附屬公司權益	39	8,384,165	5,146,561
流動資產			
應收附屬公司款項		28,005	156
其他應收款項	14	739	9,491
現金及現金等價物	17	1,426,604	815,872
		1,455,348	825,519
資產總額		9,839,513	5,972,080
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
普通股	18	285,055	260,341
儲備	20		
— 建議末期股息	41	635,681	260,730
— 其他		3,369,029	2,896,713
權益總額		4,289,765	3,417,784
負債			
非流動負債			
借貸	23	5,408,889	2,459,390
流動負債			
其他應付款項	21	131,687	83,421
應付附屬公司款項		9,172	11,485
		140,859	94,906
負債總額		5,549,748	2,554,296

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
權益及負債總額		9,839,513	5,972,080
流動資產淨值		1,314,489	730,613
資產總額減流動負債		9,698,654	5,877,174

第73至150頁的附註為此等財務報表的組成部份。

第64至150頁的財務報表已於二零一四年三月二十四日獲董事會批准，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	6	30,836,714	20,842,592
銷售成本	24	(23,660,207)	(15,460,142)
毛利		7,176,507	5,382,450
銷售及市場推廣成本	24	(615,453)	(529,959)
行政開支	24	(520,137)	(354,540)
其他收入及收益	27	222,522	311,189
其他開支	28	(145,473)	(1,894)
經營溢利		6,117,966	4,807,246
財務收入	30	74,529	29,168
財務成本	30	(580,277)	(113,101)
財務成本淨額	30	(505,748)	(83,933)
按權益法入賬的投資的應佔溢利／(虧損)，淨額	10	72,231	(38,785)
除所得稅前溢利		5,684,449	4,684,528
所得稅開支	31	(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	32	0.96	0.87
每股攤薄盈利	32	0.95	0.86
第73至150頁的附註為此等綜合財務報表的組成部份。			
股息	41	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

	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
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		3,493,827	2,614,528
應佔：			
— 本公司擁有人		3,178,403	2,607,088
— 非控股權益		315,424	7,440
年內全面收入總額		3,493,827	2,614,528

第73至150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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	附註	普通股 人民幣千元 (附註18)	儲備 人民幣千元 (附註20)		
於二零一二年一月一日的結餘		259,112	6,791,875	354,728	7,405,715
全面收入總額		-	2,607,088	7,440	2,614,528
於權益直接確認與擁有人的交易					
收購新附屬公司		-	34,237	1,769,196	1,803,433
與非控股權益的交易		-	(22,335)	373,800	351,465
僱員購股權計劃：					
- 僱員服務價值	26	-	31,266	-	31,266
- 已發行股份所得款項		1,229	22,978	-	24,207
二零一一年股息		-	(236,438)	-	(236,438)
		1,229	(170,292)	2,142,996	1,973,933
於二零一二年十二月三十一日的結餘		260,341	9,228,671	2,505,164	11,994,176

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		普通股	儲備	總額		
		人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元		
全面收入總額		-	3,178,403	3,178,403	315,424	3,493,827
於權益直接確認與擁有人的交易						
配售普通股	18	24,294	1,594,257	1,618,511	-	1,618,551
收購新附屬公司	37	-	-	-	540,449	540,449
非控股權益注資		-	-	-	1,852,490	1,852,490
與非控股權益的交易	36	-	(260,430)	(260,430)	(733,694)	(994,124)
出售一間附屬公司		-	(207,836)	(207,836)	126,182	(81,654)
僱員購股權計劃：						
— 僱員服務價值	26	-	38,680	38,680	-	38,680
— 已發行股份所得款項		420	9,233	9,653	-	9,653
二零一二年股息		-	(260,730)	(260,730)	-	(260,730)
		24,714	913,174	937,888	1,785,427	2,723,315
於二零一三年十二月三十一日的結餘		285,055	13,320,248	13,605,303	4,606,015	18,211,318

第73至150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
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	33	11,114,007	11,197,190
已付中國所得稅		(2,790,084)	(1,687,978)
經營活動所得現金淨額		8,323,923	9,509,212
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）	7	(27,231)	(22,077)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,718	2,535
收購附屬公司（扣除已結現金）	37	(9,567,280)	(2,473,246)
與非控股權益的交易淨額	36(c)	(1,034,677)	–
出售一間附屬公司所得款項		166,821	–
於合營公司及聯營公司的投資		(4,608,808)	(2,691,973)
收購股權的預付款項		–	(85,000)
購買可供出售金融資產		–	(5,000)
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		(15,067,457)	(5,259,605)
融資活動現金流量			
借貸所得款項		23,093,928	13,936,443
發行優先票據所得款項淨額		3,120,871	2,459,390
自配售發行的普通股	18	1,618,551	–
根據購股權計劃發行的普通股		9,653	23,512
非控股權益的注資		1,852,490	1,341,309
償還借貸		(18,242,609)	(12,639,055)
已付利息		(2,500,102)	(1,817,289)
合營公司及聯營公司之墊款	38(b)	2,457,131	–
銀行借貸受限制擔保現金	16	701,555	(1,685,857)
已派付股息	41	(260,730)	(236,438)
融資活動所得現金淨額		11,850,738	1,382,015
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		5,107,204	5,631,622
匯率變動的影響		8,394,026	2,763,386
		(87,213)	(982)
年末現金及現金等價物	17	13,414,017	8,394,026

第73至150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

截至二零一三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」）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 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

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

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

2.1.1 持續經營

本集團通過利用其銀行融資滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團物業產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時採納持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料，請參見附註23。

綜合財務報表附註

截至二零一三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

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則 (續)

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。

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 (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。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

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

(a) 業務合併

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

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (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。

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

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

(b) 於附屬公司擁有權的變動 (不會導致控制權變動)

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

(c) 出售附屬公司

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

綜合財務報表附註

截至二零一三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 (續)

2.2.2 獨立財務報表

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

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

2.3 共同安排

本集團已於二零一二年一月一日就所有共同安排採納香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號,於共同安排之投資分類為合營業務或合營公司,乃根據各投資方之合約權利及責任作分類。本集團已評估其共同安排之性質,並釐定該等共同安排為合營公司。合營公司乃按權益法入賬。

根據權益會計法,於合營公司之權益初步按成本確認,隨後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入之變動。倘本集團應佔合營公司之虧損等於或超過其於合營公司之權益(包括實際上構成本集團於合營公司之投資淨額部分之任何長期權益),本集團不會確認額外虧損,除非本集團產生負債或代表合營公司付款,則作別論。

本集團與其合營公司交易之未變現收益會對銷,以本集團於合營公司之權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值,否則未變現虧損亦會對銷。合營公司之會計政策已作出必要修訂,確保與本集團所採納之政策一致。該會計政策之改動已於二零一二年一月一日被應用。該會計政策之改動對本集團並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

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支付款項。

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

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

於聯營公司的股權攤薄收益及虧損於收益表內確認。

2.5 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。

綜合財務報表附註

截至二零一三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

(a) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

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

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

非貨幣金融資產及負債（如按公允價值透過損益列賬的股本）的匯兌差額於損益內確認為公允價值收益或虧損的一部份。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備

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

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

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

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

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

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

2.8 投資物業

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 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。

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。

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。就評估減值的目的是而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.12 金融資產

2.12.1 分類

本集團的金融資產為貸款及應收款項。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟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。

2.12.2 確認及計量

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

2.12.3 抵銷金融工具

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

2.13 金融資產按攤銷成本的減值

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

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.13 金融資產按攤銷成本的減值 (續)

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

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

2.14 發展中物業

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

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

2.15 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

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 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。

2.18 股本

普通股分類為權益。

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

當任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份),所繳付之代價(包括任何扣除所得稅之直接產生之增量成本)自本公司擁有人應佔權益扣除,直至該等股份註銷或重新發行為止。若該等普通股之後重新發行,所收取之任何代價(扣除直接產生之增量交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司擁有人應佔權益。

2.19 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允價值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 借貸

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

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

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

2.21 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

2.22 當期及遞延所得稅

年度的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認。

(a) 當期所得稅

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 當期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅

內在差異

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

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

外在差異

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

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

(c) 抵銷

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

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 僱員福利

(a) 僱員應享假期權利

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

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(b) 退休福利

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

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

2.24 以股份為基礎的付款

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 以股份為基礎的付款 (續)

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

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

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

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

2.25 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.26 收入確認

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內確認。

(c) 物業管理收入

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

(d) 利息收入

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

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 政府補助金

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

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

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

2.28 租賃

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

本集團向承租人租賃若干物業、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。

2.29 股息分派

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要 (續)

2.30 保險合約

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

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

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三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

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一三年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元（「美元」）或港元（「港元」）計值的銀行存款、借貸及優先票據。本集團目前並無外幣衍生政策。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產		
港元	215,426	11,809
美元	1,214,265	800,402
	1,429,691	812,211
負債		
港元	1,410,497	—
美元	6,380,623	2,459,390
	7,791,120	2,459,390

於二零一三年十二月三十一日，倘人民幣兌非功能貨幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將分別增加／減少人民幣239百萬元（二零一二年：人民幣62百萬元）。

(ii) 價格風險

本集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

綜合財務報表附註

截至二零一三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

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

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部份由所持有的浮息現金所抵銷。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於二零一三年，本集團借貸以人民幣、美元及港元計值（二零一二年：人民幣及美元）。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

於二零一三年十二月三十一日，倘借貸的利率較長期持有的全部其他浮息借貸利率高／低100個基點，則年內的稅後溢利及資本化利息將分別減少／增加人民幣19,500,000元及人民幣55,900,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣5,700,000元及人民幣68,700,000元）。

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

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

(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。

信貸風險由本集團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、貿易及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。

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35(a)。

(c) 流動資金風險

管理層致力於維持充足的現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至二零一四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)二零一四年的預售所得款預期較二零一三年相比有大幅增長；(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二零一三年者及(4)預計於二零一四年概無任何違反債務契約情形。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的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				
於二零一三年十二月三十一日				
借貸	10,414	12,193	9,741	32,348
貿易及其他應付款項 (附註21)	11,779	—	—	11,779
應付關聯公司款項 (附註38(c))	6,895	—	—	6,895
應付非控股權益款項 (附註22)	4,498	—	—	4,498
財務擔保 (附註35(a))	7,242	—	—	7,242
於二零一二年十二月三十一日				
借貸	13,686	4,598	7,709	25,993
貿易及其他應付款項 (附註21)	6,554	—	—	6,554
應付非控股權益款項 (附註22)	3,540	—	—	3,540
應付關聯公司款項 (附註38(c))	1,613	—	—	1,613
財務擔保 (附註35(a))	5,124	—	—	5,124

附註：

- 借貸包括本金金額及利息。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

綜合財務報表附註

截至二零一三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

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

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

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

本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	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
借貸總額 (附註23)	28,706,290	21,725,027
減：受限制現金 (附註16)	(2,594,666)	(3,868,713)
現金及現金等價物 (附註17)	(13,414,017)	(8,394,026)
債務淨額	12,697,607	9,462,288
權益總額	18,211,318	11,994,176
資產負債比率	69.7%	78.9%

本公司董事認為本集團的資產負債比率是健康的。

4 公允價值估計

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

5 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素不斷評估，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。本集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

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

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

(b) 中國土地增值稅

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

(c) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。倘估計日後售價降低5%，本集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業確認額外減值及截至二零一三年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣39,000,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配資源，本公司執行董事並且根據此份報告釐定經營分部。本公司執行董事分別評估物業發展、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)	7,221,265	(44,758)	7,176,507
銷售及市場推廣成本	(605,671)	(9,782)	(615,453)
行政開支	(481,628)	(38,509)	(520,137)
其他收入及收益	216,931	5,591	222,522
其他開支	(143,913)	(1,560)	(145,473)
財務收入	74,529	–	74,529
財務成本	(580,277)	–	(580,277)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	72,231	–	72,231
除所得稅前溢利／(虧損)	5,773,467	(89,018)	5,684,449

	於二零一三年十二月三十一日		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	95,909,375	141,033	96,050,408
分部負債總額	65,905,140	243,344	66,148,484

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6 分部資料 (續)

	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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6 分部資料 (續)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日				
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
截至二零一三年十二月三十一日				
止年度				
於二零一三年一月一日	27,338	14,232	7,377	48,947
添置	17,713	6,070	3,448	27,231
收購附屬公司	2,893	2,487	8,625	14,005
出售	(2,217)	(992)	(866)	(4,075)
折舊費用	(9,132)	(7,436)	(4,159)	(20,727)
於二零一三年十二月三十一日	36,595	14,361	14,425	65,381
於二零一三年十二月三十一日				
成本	62,879	31,049	22,331	116,259
累計折舊	(26,284)	(16,688)	(7,906)	(50,878)
賬面淨值	36,595	14,361	14,425	65,381

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止各年度，本集團的折舊費用於綜合收益表的銷售成本、銷售及行政開支支銷。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8 投資物業

按公允價值的商業物業及泊車位

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日的年初結餘	570,500	551,500
公允價值調整的淨收益	4,000	19,000
出售	(322,500)	–
於十二月三十一日的年末結餘	252,000	570,500

本集團以公允價值計量其投資物業。本集團投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值乃根據獨立估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）作出的估值釐定。相關估值乃使用折現現金流法釐定。收入的淨現值乃使用反映風險狀況的適當折現率估計得出。

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

(a) 已於損益確認的投資物業款項

以下款額已於損益賬確認：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售投資物業之收益	61,730	–
投資物業公允價值之收益	4,000	19,000
投資物業出售及估值之收益（附註27）	65,730	19,000
租金收入	31,693	16,857
經營開支	(3,421)	(2,877)
	94,002	32,980

附註：

本集團向獨立第三方出售賬面值為人民幣322,500,000元的若干投資物業，產生淨收益人民幣61,700,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8 投資物業（續）

(b) 有關使用重大不可觀察數據計量的公允價值資料

	於二零一三年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	重大不可觀察數據的範圍		
		估值法	每單位現行 市場月租	折現率
商業物業	180,000	折現現金流	35至113	4%至8.5%
商業物業項下的停車場	72,000	折現現金流	12	4%至8.5%

折現率乃由戴德梁行根據相關被估物業的風險狀況評估。

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

	截至二零一三年十二月三十一日止年度	
	有利變動10% 人民幣千元	不利變動10% 人民幣千元
公允價值	17,000	(16,000)

於資產負債表內以公允價值計量的投資物業乃根據以下公允價值計量等級披露：

相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。

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

資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。

於二零一三年十二月三十一日，所有商業物業及停車場均歸入第三層。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8 投資物業（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
不超過1年	2,019	22,166
1年以上5年以下	4,266	72,121
5年以上	-	129,694
	6,285	223,981

於二零一三年十二月三十一日，概無投資物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一二年十二月三十一日：人民幣207,000,000元）。

9 無形資產

	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
商譽（附註(a)）	233,694	301,805
其他	540	6,695
	234,234	308,500

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9 無形資產(續)

(a) 商譽

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	301,805	300,958
收購新附屬公司(附註37(a)及(b))	56,134	847
減值支出(附註28)	(124,245)	—
年末	233,694	301,805

商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及使用折現現金流法監察各現金產生單位的商譽。於二零一三年十二月三十一日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的折現率為15%（二零一二年十二月三十一日：15%）。

10. 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一三年 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
	7,908,864	4,204,664

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)
	72,231	(38,785)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資

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
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)）	181,300	–
透過業務合併購入	–	214,122
轉變為附屬公司的一間合營公司（附註(iii)）	(205,490)	(297)
來自一間合營公司的股息	(26,667)	–
應佔合營公司虧損淨額	(118,558)	(30,438)
年末	4,925,337	1,081,184

- (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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

於二零一三年十二月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益：

合營公司名稱	註冊資本	本集團 應佔股權	主營業務
上海融綠啟威置業有限公司	人民幣410,000,000元	25.5%	房地產發展
上海龍鑲房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	25%	房地產發展
天津天房融創置業有限公司	人民幣100,000,000元	51%	房地產發展
天津北塘融創投資有限公司	人民幣100,000,000元	50%	房地產發展
碩通投資有限公司（「碩通」）	100港元	49%	投資
杭州世融滙盈置業有限公司	人民幣927,105,000元	49%	房地產發展
杭州望江府置業有限公司	人民幣650,000,000元	50%	房地產發展
北京方興融創房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	49%	房地產發展
北京融創嘉業房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	51%	房地產發展
北京融創恒裕地產有限公司	人民幣2,500,000,000元	51%	房地產發展
天津泰達城市	人民幣340,000,000元	47%	房地產發展
上海保利泓融	人民幣2,000,000,000元	24.5%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 按權益法入賬的投資（續）

10.1 於合營公司的投資（續）

合營公司名稱	註冊資本	本集團	
		應佔股權	主營業務
上海昊川置業有限公司	人民幣50,000,000元	30.1%	房地產發展
上海昊州置業有限公司	人民幣5,000,000元	30.1%	房地產發展
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	人民幣360,000,000元	28.3%	房地產發展
北京融創嘉興房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	51%	房地產發展
重慶融創凱旋置業有限公司	人民幣540,000,000元	51%	房地產發展
寧波信盈基金投資管理有限公司	人民幣12,000,000元	51%	投資

除碩通於香港註冊成立外，本集團的所有合營公司均於中國註冊成立。所有合營公司均非上市公司。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 按權益法入賬的投資（續）

10.2 於聯營公司的投資

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10.1(i)）	(353,242)	—
年末	2,983,527	3,123,480

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 按權益法入賬的投資（續）

10.2 於聯營公司的投資（續）

於二零一三年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 人民幣千元	本集團 應佔股權	主營業務
北京保利融創房地產開發有限公司	2,000,000	49.5%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	2,000,000	49%	房地產發展
無錫太湖綠城置業有限公司	300,000	19.5%	房地產發展
上海葛洲壩綠融置業有限公司	100,000	24.5%	房地產發展
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	196,080	50%	房地產發展
北京興業萬發	50,000	45%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11 遞延所得稅

	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
將予收回的遞延稅項資產：		
— 12個月內	895,927	257,958
— 超過12個月後	408,627	627,177
	1,304,554	885,135
將予償付的遞延稅項負債：		
— 12個月內	796,124	1,206,602
— 超過12個月後	5,686,901	3,330,241
	6,483,025	4,536,843
遞延稅項負債（淨額）	5,178,471	3,651,708

遞延所得稅資產及負債變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

	待取得足夠 稅務文件後 的付款及 應計款項 人民幣千元	未付土地 增值稅 導致的遞延 企業所得稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	發展中 物業的減值 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	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
計入／(扣自) 收益表淨額	(6,376)	262,756	39,150	25,780	321,310
收購附屬公司	3,954	44,586	49,569	—	98,109
於二零一三年十二月三十一日	59,713	936,397	227,572	80,872	1,304,554

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11 遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅負債

	遞延企業所得稅					
	收購新 附屬公司 產生的 土地增值稅 人民幣千元	收購事項 公允價值 收益 人民幣千元	投資 物業的 公允價值 收益 人民幣千元	預付土地 增值稅 人民幣千元	來自中國 附屬公司的 可分派溢利 的預扣稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	1,330,000	774,866	6,699	–	146,722	2,258,287
(計入)/扣自收益表 付款	–	(302,175)	769	–	83,389	(218,017)
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
(計入)/扣自收益表	–	(448,018)	(785)	70,923	55,404	(322,476)
收購附屬公司	1,473,856	1,596,237	–	–	–	3,070,093
轉撥至土地增值稅應付款項	(801,435)	–	–	–	–	(801,435)
於二零一三年十二月三十一日	3,991,073	2,156,721	6,683	70,923	257,625	6,483,025

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12 發展中物業

	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
土地使用權	29,024,905	25,314,913
建築成本	8,901,818	9,610,200
資本化財務成本	2,794,874	2,801,894
減：可變值虧損撥備	(27,000)	(29,387)
	40,694,597	37,697,620
將於12個月內竣工	11,269,582	17,030,430
將於12個月後竣工	29,425,015	20,667,190
	40,694,597	37,697,620

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，合共人民幣32,189,000,000若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一二年十二月三十一日：人民幣22,361,000,000元）（附註23）。

13 持作出售的竣工物業

	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
持作出售的竣工物業總額	17,708,198	8,894,689
減：可變值虧損撥備	(296,486)	(190,981)
持作出售的竣工物業淨額	17,411,712	8,703,708

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，結餘合共為人民幣10,959,000,000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（於二零一二年十二月三十一日：人民幣5,010,000,000元）（附註23）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團正就價值人民幣545,000,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣242,000,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14 貿易及其他應收款項本集團及本公司

	本集團		本公司	
	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	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
貿易應收款項(附註(c))	50,876	32,066		
應收票據(附註(c))	2,400	105,293	-	-
出售在建物業應收款項(附註(d))	840,788	-	-	-
其他應收款項				
— 按金	200,367	219,658	-	-
— 其他	119,332	58,903	739	9,491
	1,213,763	415,920	739	9,491

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15 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	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
	2,505,811	2,689,111

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

16 受限制現金

	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
銀行貸款的擔保按金	1,156,000	1,857,555
有關業務的受限制現金(附註33)		
— 預售物業所得受限制現金	1,279,891	1,981,027
— 其他	158,775	30,131
	1,438,666	2,011,158
	2,594,666	3,868,713

17 現金及現金等價物 — 本集團與本公司

	本集團		本公司	
	二零一三年 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	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
銀行存款及手頭現金				
— 以人民幣計值	11,984,326	7,581,815	10	3,661
— 以美元計值	1,214,265	800,402	1,214,251	800,402
— 以港元計值	215,426	11,809	212,343	11,809
	13,414,017	8,394,026	1,426,604	815,872

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17 現金及現金等價物 — 本集團與本公司 (續)

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

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，本集團並無銀行透支。

18 普通股—本集團及本公司

	股份數目 (千股)	普通股	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日			
	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
配售普通股 (附註)			
	300,000	30,000	24,294
行使僱員購股權時已發行股份所得款項			
	5,235	524	420
於二零一三年十二月三十一日			
	3,320,311	332,032	285,055

附註：於二零一三年一月二十一日，本公司發行300,000,000股每股面值0.1港元的股份。認購價為每股6.70港元。發行所得款項總額合計為2,010,000,000港元，相等於人民幣1,627,700,000元。有關交易成本11,300,000港元（相等於人民幣9,100,000元）已於所得款項總額中扣除，人民幣1,594,300,000元的款項於股份溢價入賬（附註20）。

19 購股權計劃 – 本集團與本公司

(i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已有條件授出購股權以認購最多51,080,000股股份，按悉數攤薄基準計算，相當於已發行普通股總數約1.67%（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%。於二零一三年十二月三十一日，於首次公開發售前購股權計劃內的所有購股權已獲歸屬。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。

(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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19 購股權計劃 – 本集團與本公司 (續)

(ii) 首次公開發售後購股權計劃 (續)

購股權數目的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一三年		二零一二年	
	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	2.28	105,004	2.21	90,980
年內授出	6.32	30,900	2.33	29,100
年內行使	2.30	(5,235)	1.97	(15,076)
於年末	3.23	130,669	2.28	105,004

於二零一三年十二月三十一日，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可行使的股份分別為44,314,000股及53,085,000股（二零一二年：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可行使的股份分別為26,368,000股及21,874,000股）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20 儲備 – 本集團及本公司

	附註	本集團			總額 人民幣千元
		股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
於二零一二年一月一日		1,783,783	341,529	4,666,563	6,791,875
全面收入總額		–	(212)	2,607,300	2,607,088
收購新附屬公司		–	34,237	–	34,237
非控股權益交易		–	(22,335)	–	(22,335)
僱員購股權計劃：					
– 僱員服務價值	26	–	31,266	–	31,266
– 發行股份所得款項	18	22,978	–	–	22,978
二零一一年股息		(79,463)	–	(156,975)	(236,438)
法定儲備		–	98,960	(98,960)	–
二零一二年十二月三十一日		1,727,298	483,445	7,017,928	9,228,671
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
於二零一三年一月一日		1,727,298	483,445	7,017,928	9,228,671
全面收入總額		–	–	3,178,403	3,178,403
配售普通股	18	1,594,257	–	–	1,594,257
非控股權益交易	36	–	(260,430)	–	(260,430)
出售附屬公司		–	(207,836)	–	(207,836)
僱員購股權計劃：					
– 僱員服務價值	26	–	38,680	–	38,680
– 發行股份所得款項	18	9,233	–	–	9,233
二零一二年股息	41	(260,730)	–	–	(260,730)
轉撥		–	(10,000)	10,000	–
於二零一三年十二月三十一日		3,070,058	43,859	10,206,331	13,320,248

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20 儲備－本集團及本公司（續）

	附註	本公司			
		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
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
二零一二年一月一日		1,783,783	1,465,226	(71,410)	3,177,599
年內溢利		–	–	162,038	162,038
僱員購股權計劃：					
– 僱員服務價值	26	–	31,266	–	31,266
– 發行股份所得款項		22,978	–	–	22,978
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
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
於二零一三年一月一日		1,727,298	1,496,492	(66,347)	3,157,443
年內虧損		–	–	(534,173)	(534,173)
配售普通股	18	1,594,257	–	–	1,594,257
僱員購股權計劃：					
– 僱員服務價值	26	–	38,680	–	38,680
– 發行股份所得款項	18	9,233	–	–	9,233
二零一二年股息	41	(260,730)	–	–	(260,730)
於二零一三年十二月三十一日		3,070,058	1,535,172	(600,250)	4,004,710

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%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20 其他儲備 – 本集團與本公司 (續)

附註：(續)

(a) 法定儲備 (續)

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

21 貿易及其他應付款項 – 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一三年 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	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	130,029	66,347
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	–	–
其他	185,832	302,287	1,658	17,074
	12,402,014	7,115,809	131,687	83,421

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21 貿易及其他應付款項 – 本集團及本公司 (續)

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) 該金額已於結算日後悉數支付。

22 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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23 借貸 — 本集團與本公司

	本集團		本公司	
	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	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
非即期				
有抵押：				
— 銀行	14,397,410	9,314,430	—	—
— 其他借貸	7,736,084	5,496,710	—	—
— 優先票據（附註(a)）	5,408,889	2,459,390	5,408,889	2,459,390
	27,542,383	17,270,530	5,408,889	2,459,390
減：長期借貸的即期部份（附註(b)(i)）	(6,670,814)	(7,328,050)	—	—
	20,871,569	9,942,480	5,408,889	2,459,390
即期				
有抵押：				
— 銀行	45,000	255,000	—	—
— 其他借貸	1,000,100	1,800,690	—	—
無抵押·借自：				
— 其他借貸	118,807	2,398,807	—	—
長期借貸的即期部份（附註(b)(i)）	6,670,814	7,328,050	—	—
	7,834,721	11,782,547	—	—
借貸總額	28,706,290	21,725,027	5,408,889	2,459,390

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23 借貸 — 本集團與本公司 (續)

(a) 優先票據

於二零一二年十月及二零一三年四月，本公司分別發行本金額為400,000,000美元及500,000,000美元的優先票據(「優先票據」)，優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。優先票據的每年息票率分別為12.5%及9.375%，須每半年派息一次，贖回價列示如下：

根據優先票據的條款，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)，贖回全部或部份票據。

贖回時間	贖回價
400,000,000美元：	
二零一五年十月十六日之前	112.5%
二零一五年十月十六日至二零一六年十月十五日	106.3%
二零一六年十月十六日及之後	103.1%
500,000,000美元：	
二零一六年四月五日之前	
— 贖回至35%	109.4%
— 贖回全部而並非部份(附註(i))	100% + 適用溢價
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	104.7%
二零一七年及之後	102.3%

附註(i)：適用溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.7%之現值與贖回日期起至二零一六年四月五日止期間預定利息成本之和超出贖回日期的本金部份，而提早贖回選擇權的公允價值於初始確認及於二零一三年十二月三十一日並不重大。

提早贖回選擇權被視為與主合同並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為本集團並無計劃提早贖回，且上述提早贖回選擇權於二零一三年十二月三十一日初步確認時屬不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23 借貸 — 本集團與本公司 (續)

(b) 長期借貸

(i) 於二零一三年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣4,459,000,000元（二零一二年：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30%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣1,616,000,000元的借貸（二零一二年：人民幣1,400,000,000元）於截至二零一四年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

(ii) 本集團於二零一三年十二月三十一日應償還的借貸如下：

	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
1至2年	11,211,104	3,496,929
2至5年	9,660,465	6,445,551
	20,871,569	9,942,480

截至二零一三年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為10.00%（二零一二年：10.23%）。

長期借貸的公允價值與二零一三年十二月三十一日的賬面值幾乎相同。

(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
6個月或以下	8,187,170	11,298,429
6至12個月	2,640,000	360,000
12個月以上	160,000	—
	10,987,170	11,658,429

(d) 所有本集團借貸（不包括優先票據）的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23 借貸－本集團與本公司（續）

- (e) 於二零一三年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣28,587,000,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣19,326,000,000元）乃分別由本集團合共人民幣43,148,000,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣27,578,000,000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。

本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 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	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
人民幣	20,915,170	19,265,637	—	—
港元	1,410,497	—	—	—
美元	6,380,623	2,459,390	5,408,889	2,459,390
	28,706,290	21,725,027	5,408,889	2,459,390

24 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（附註26）	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

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25 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
營業稅	5%	— 物業銷售 — 租金收入 — 物業管理服務收入
城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅
教育費附加	3%	— 已付營業稅
地方教育費附加	0%-2%	— 已付營業稅
防洪費	0%-2%	— 已付營業稅

26 僱員福利開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工資及薪金	342,434	225,068
退休金成本	45,410	29,157
員工福利	40,502	22,490
授予董事及僱員的購股權	38,680	31,266
	467,026	307,981

27 其他收入及收益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業出售及估值收益(附註8(a))	65,730	19,000
出售一間附屬公司收益	59,403	—
政府補助金	32,327	10,390
業務合併收益(附註37(a)及(b))	7,833	154,916
收購合營公司及聯營公司收益	7,272	119,957
其他	49,957	6,926
	222,522	311,189

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28 其他開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
商譽減值撥備(附註9)	124,245	–
其他	21,228	1,894
	145,473	1,894

29 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
截至二零一三年 十二月三十一日止年度：							
董事：							
孫宏斌	–	1,648	–	592	–	–	2,240
汪孟德	–	1,288	–	2,061	70	–	3,419
李紹忠	–	1,209	–	1,827	70	–	3,106
遲迅	–	1,151	–	1,834	70	–	3,055
商羽	–	1,171	–	1,788	70	–	3,029
荊宏	–	1,600	–	1,834	81	–	3,515
竺稼	–	–	–	–	–	–	–
胡曉玲	–	–	–	–	–	–	–
潘昭國	236	–	–	–	–	–	236
李勤	236	–	–	–	–	–	236
馬立山	236	–	–	–	–	–	236
謝志偉	236	–	–	–	–	–	236
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	–	–	–	–	–	–	–

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29 董事及高級管理層酬金（續）

(b) 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名（二零一二年：五名）董事，彼等的酬金反映於上文附註29(a)所呈列之分析內。

30 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
	2,568,589	1,828,266
減：資本化財務成本	(1,947,641)	(1,717,393)
	620,948	110,873
匯兌（收益）／虧損	(40,671)	2,228
	580,277	113,101
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(74,529)	(29,168)
財務成本淨額	505,748	83,933

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%）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31 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)
土地增值稅	1,289,965 900,657	937,549 1,132,239
	2,190,622	2,069,788

(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	5,684,449	4,684,528
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
	1,289,965	937,549

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31 所得稅開支（續）

(a) 企業所得稅（續）

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一三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。

32 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）	3,178,403	2,607,300
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,301,899	3,004,581

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32 每股盈利(續)

(b) 攤薄

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

	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)	3,178,403	2,607,300
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,301,899	3,004,581
就購股權調整(千股)	59,757	31,555
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,361,656	3,036,136

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33 經營活動所用現金

	附註	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		5,684,449	4,684,528
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	30	580,277	113,101
— 業務合併收益	37	(7,833)	(154,916)
— 收購合營公司及聯營公司收益	27	(7,272)	(119,957)
— 出售一間附屬公司收益	27	(59,403)	—
— 出售物業、廠房及設備收益		(32)	(1,311)
— 投資物業公允價值變動的收益	27	(4,000)	(19,000)
— 出售金融資產收益		—	(156)
— 商譽撥備	28	124,245	—
— 無形資產攤銷		6,155	6,188
— 折舊		17,817	8,706
— 應佔聯營公司及合營公司(溢利)/虧損	10	(72,231)	38,785
— 僱員服務價值	26	38,680	31,266
營運資金變動			
— 業務所得受限制現金	16	572,492	(1,118,592)
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		1,909,128	1,959,263
— 貿易及其他應收款項及預付款 (包括應收關連公司款項)		(175,981)	(2,568,595)
— 客戶須付款項		(1,840,443)	(968,124)
— 貿易及其他應付款項(包括應付關連公司款項)		4,347,959	9,306,004
經營活動所得現金		11,114,007	11,197,190

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	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
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	3,169,223	9,435,282
— 已批准但未訂約	42,331,899	22,596,327
	45,501,122	32,031,609

(b) 投資

於新聯營公司的投資		
— 已訂約但未撥備	—	—
— 已批准但未訂約	3,177,830	473,200
	3,177,830	473,200
	48,678,952	32,504,809

(c) 經營租賃承擔

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

	二零一三年 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
不超過1年	10,407	3,162
1年以上5年以內	31,910	18,464
5年以上	8,243	—
	50,560	21,626

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35 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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	7,241,924	5,124,183

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) 於二零一三年十二月三十一日，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（於二零一二年十二月三十一日：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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36 與非控股權益進行的交易

(a) 收購附屬公司的額外股權

	附屬公司 額外股權 %	於交易日期 收購權益 的賬面值 人民幣千元	交易代價 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 權益變動 人民幣千元
無錫融創城市建設有限公司 (「無錫融創城市」)	28.57%	234,188	248,000	(13,812)
重慶業晉房地產開發有限公司 (「重慶業晉」)	20%	1,660	2,000	(340)
常州綠城	20%	269,016	318,887	(49,871)
天津融創名翔投資發展有限公司 (「天津融創名翔」)	49.55%	389,476	585,657	(196,181)
北京西山匯商務會所管理有限公司 (「北京西山匯」)	20%	(126)	100	(226)
		894,214	1,154,644	(260,430)

(b) 向非控股權益出售股權(並未失去控制權)

	出售 附屬公司 額外股權 %	於交易日期 出售權益 的賬面值 人民幣千元	交易代價 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 權益變動 人民幣千元
杭州融創綠城房地產開發有限公司 (「杭州融創」)	25%	160,520	160,520	-

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36 與非控股權益進行的交易（續）

(b) 向非控股權益出售股權（並未失去控制權）（續）

於二零一三年二月二十五日，本集團以現金代價人民幣160.5百萬元向綠城集團轉讓於原全資附屬公司杭州融創的25%股權。交易完成後，本集團控制杭州融創75%股權，並仍然擁有該實體的控制權。

(c) 來自非控股權益交易的現金流量的影響

	人民幣千元
收購附屬公司額外權益	(1,154,644)
向非控股權益出售股權（並未失去控制權）	160,520
其他資金轉撥	(40,553)
	(1,034,677)

37 業務合併

(a) 分階段收購

如附註10.1(iii)所披露，在完成以代價人民幣163,000,000元收購常州綠城的額外20%股權後，常州綠城成為本集團擁有57%權益的附屬公司。

	人民幣千元
重新計量先前持有的37%股權	206,000
先前持有權益的賬面值	205,490
重新計量收益	510
	人民幣千元
常州綠城20%股權的代價	163,480
加：以往擁有的37%股權	206,000
減：57%可識別資產及負債的公允價值	(334,410)
商譽	35,070

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37 業務合併(續)

(b) 收購其他新附屬公司的股權

被收購人	附註	總代價 人民幣千元	收購資產			本公司 擁有人應佔 人民幣千元
			淨值的 公允價值 人民幣千元	交易收益 人民幣千元	商譽 人民幣千元	
優勢有限公司	(i)	7,996,100	7,975,036	-	21,064	10,532
天津融政投資有限公司 (「天津融政」)	(ii)	1,148,468	1,149,617	1,149	-	1,149
杭州國融置地有限公司 (「杭州國融」)	(iii)	507,818	513,992	6,174	-	6,174
		9,652,386	9,638,645	7,323	21,064	17,855

- (i) 於二零一三年七月，本公司擁有50%權益的附屬公司融創綠城投資控股有限公司(「融創綠城投資」)自一名獨立第三方股東收購優勢有限公司及買方應收優勢有限公司款項人民幣2,319,400,000元，總代價為人民幣7,996,000,000元。完成該項交易後，優勢有限公司成為本公司的附屬公司。
- (ii) 於二零一三年七月，本公司全資附屬公司天津融創鼎晟置地有限公司(「天津融創鼎晟」)自一名獨立第三方股東收購天津融政的100%股權以及賣方應收天津融政的款項人民幣644,000,000元，總代價為人民幣1,148,000,000元。完成該交易後，天津融政成為本公司的全資附屬公司。
- (iii) 於二零一三年八月，本公司全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創奧城」)自一名獨立第三方收購杭州國融的60%股權及買方應收杭州國融款項人民幣61,600,000元，總代價為人民幣507,800,000元。完成該項交易後，杭州國融成為本公司擁有60%權益的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37 業務合併（續）

(b) 收購其他新附屬公司的股權（續）

可識別資產及負債的公允價值及載於(a)及(b)的收購所產生的現金及現金等價物的影響概述如下：

	常州綠城 人民幣千元	優勢有限公司 人民幣千元	天津融政 人民幣千元	杭州國融 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	44,451	120,424	–	3,711	168,586
物業、廠房及設備	3,036	10,883	–	86	14,005
無形資產	–	50	–	–	50
發展中物業	1,628,539	5,314,000	1,800,000	1,000,000	9,742,539
持作出售的竣工物業	–	6,010,000	–	–	6,010,000
遞延稅項資產	35,299	56,945	–	5,865	98,109
其他應收款項	737,231	88,620	–	1,341	827,192
貿易及其他應付款項	(818,492)	(2,910,095)	(644,468)	(126,456)	(4,499,511)
當期所得稅負債	–	(242,071)	–	–	(242,071)
客戶預付款項	(425,723)	–	–	–	(425,723)
借貸	(485,000)	–	(650,000)	–	(1,135,000)
遞延所得稅負債	(146,082)	(2,793,081)	(383)	(130,547)	(3,070,093)
資產淨值	573,259	5,655,675	505,149	754,000	7,488,083
減：非控股權益	(238,849)	–	–	(301,600)	(540,449)
來自收購相關附屬公司的應收款項	334,410	5,655,675	505,149	452,400	6,947,634
	–	2,319,361	644,468	61,592	3,025,421
所收購資產淨值的公允價值	334,410	7,975,036	1,149,617	513,992	9,973,055
現金及現金等價物的影響					人民幣千元
總代價					9,815,866
過往年度的按金					(80,000)
本年度以現金支付的代價					9,735,866
所收購附屬公司的現金及現金等價物					(168,586)
本年度現金淨額的影響					9,567,280

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

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

(b) 來自關連方的現金墊款

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團來自合營公司及聯營公司的墊款為人民幣2,457,000,000元。

(c) 關連方結餘

	本集團	
	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
應收合營公司款項	8,269,897	1,289,920
應收聯營公司款項	1,485,466	1,772,488
	9,755,363	3,062,408
應付合營公司款項	3,087,794	428,925
應付聯營公司款項	3,806,929	1,184,417
	6,894,723	1,613,342

於二零一三年十二月三十一日，應收聯營公司及合營公司款項人民幣4,358,000,000元（二零一二年：人民幣372,000,000元）為無抵押及按6.35%至12%年率計息。餘下的應收／付聯營公司及合營公司款項為無抵押及免息，且無固定還款日期。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益－本公司

	本公司	
	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
按成本列賬的權益	118,223	79,543
準股權貸款	8,265,942	5,067,018
	8,384,165	5,146,561

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益 – 本公司 (續)

重大非控股權益

具重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

以下載列擁有對本集團影響重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	融創綠城投資 二零一三年 人民幣千元
流動 資產	15,856,787
負債	4,224,635
流動資產淨值總額	11,632,152
非流動 資產	105,057
負債	8,230,979
非流動資產淨值總額	(8,125,922)
資產淨值	3,506,230
收益表概要	
收入	2,599,856
除所得稅前溢利	629,802
所得稅開支	(177,703)
純利	452,099
全面收入總額	452,099
分配予非控股權益的全面收入總額	226,049

該附屬公司於二零一三年新成立，上述附屬公司並無終止營運或其他全面收入。於二零一三年，並無股息支付予非控股權益。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益 – 本公司 (續)

重大非控股權益 (續)

現金流量概要

	二零一三年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	662,388
投資活動所用現金淨額	(7,781,014)
融資活動所用現金淨額	7,923,963
現金及現金等價物增加淨額	805,377

本集團的附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	成立／ 收購日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	持有股權		主要業務
			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%	–	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%	–	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司	二零零七年 八月三十一日	1美元	100%	–	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%	–	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%	–	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%	–	投資控股
優勢有限公司	二零一三年 七月十七日	2美元	–	50%	投資控股
融創綠城投資	二零一三年 四月二十五日	2美元	50%	–	投資控股
易騰控股有限公司	二零一三年 一月二日	50,000美元	100%	–	投資控股
Lead Sunny Investments Limited	二零一三年 二月二十七日	50,000美元	100%	–	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益 – 本公司 (續)

名稱	成立／ 收購日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	持有股權		主要業務
			直接	間接	
於香港註冊成立：					
裕萬投資有限公司	二零一三年 二月十四日	1港元	-	100%	投資控股
匯祥投資有限公司	二零一三年 二月二十七日	1港元	-	100%	投資控股
聚智集團(香港)有限公司	二零一三年 七月十七日	10,000港元	-	50%	投資控股
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年 九月十四日	1港元	-	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年 九月十四日	1港元	-	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年 九月二十日	1港元	-	100%	投資控股
於利比里亞註冊成立：					
聚智集團(國際)有限公司	二零一三年 七月十七日	100美元	-	50%	投資控股
於中國註冊成立：					
天津融創不動產投資管理 有限公司	二零零七年 二月六日	人民幣 460,000,000元	-	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%	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%	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%	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%	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%	投資控股
天津融創置地有限公司	二零零三年 一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	房地產發展
天津融創奧城	二零零三年 二月二十五日	人民幣 222,000,000元	-	100%	房地產發展
天津融創名翔	二零一零年 四月六日	人民幣 1,421,000,000元	-	100%	房地產發展
天津翔馳投資有限公司	二零零六年 九月二十五日	人民幣 160,000,000元	-	100%	房地產發展
天津融創鼎晟	二零一一年 一月四日	1,700,000,000 港元	-	100%	房地產發展
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年 一月二十一日	700,000,000港元	-	100%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益 — 本公司 (續)

名稱	成立／ 收購日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	持有股權		主要業務
			直接	間接	
於中國註冊成立：(續)					
天津融創物業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業管理
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
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%	物業管理
天津融興投資有限公司	二零一三年 二月七日	人民幣 100,000,000元	—	90%	房地產發展
天津融耀置業發展有限公司	二零一三年 三月七日	人民幣 500,000,000元	—	54%	房地產發展
天津融創滙凱置業有限公司	二零一三年 八月三十日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產發展
天津融政投資有限公司	二零一三年 七月十二日	人民幣 504,000,000元	—	100%	房地產發展
天津逸駿投資有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 30,000,000元	—	40%	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%	房地產發展
無錫融創地產有限公司	二零零四年 二月二十七日	人民幣 204,100,000元	—	100%	房地產發展
無錫融創城市	二零零五年 五月十一日	人民幣 448,000,000元	—	100%	房地產發展
蘇州市春申湖置業有限公司	二零零五年 二月八日	人民幣 140,000,000元	—	100%	房地產發展
宜興融創東沅置業有限公司	二零一零年 三月九日	人民幣 1,100,000,000元	—	100%	房地產發展
無錫融創綠城湖濱置業有限公司	二零一二年 一月五日	人民幣 100,000,000元	—	51%	房地產發展
無錫綠城房地產開發有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 174,800,000元	—	42.5%	房地產發展
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%	物業管理
重慶融創基業房地產開發 有限公司	二零零四年 四月二十四日	人民幣 180,000,000元	—	100%	房地產發展
重慶融創亞太實業有限公司	二零一一年 一月二日	人民幣 280,000,000元	—	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%	房地產發展
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年 十二月十二日	1,229,000,000 港元	—	100%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益 – 本公司 (續)

名稱	成立／ 收購日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	持有股權		主要業務
			直接	間接	
於中國註冊成立：(續)					
重慶業晉	二零一二年 十月十九日	人民幣 10,000,000元	-	80%	房地產發展
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%	物業管理
重慶亞太商谷物業管理有限公司	二零一二年 九月三十日	人民幣 500,000元	-	100%	物業管理
重慶融創商業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 500,000元	-	100%	物業管理
重慶融創啓洋置業有限公司	二零一三年 九月十八日	2,280,000,000 港元	-	100%	房地產發展
重慶融創鑫逸房地產開發 有限公司	二零一三年 十月十六日	人民幣 30,000,000元	-	100%	房地產發展
北京融創恒基地產有限公司	二零一一年 九月二十七日	人民幣 100,000,000元	-	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%	房地產發展
北京融創基業房地產有限公司	二零一一年 六月一日	人民幣 400,000,000元	-	100%	房地產發展
北京西山匯	二零一二年 十一月二十三日	人民幣 500,000元	-	100%	物業管理
北京融創信和經紀有限公司	二零一三年 五月十日	人民幣 1,000,000元	-	100%	物業銷售代理
杭州融創綠城房地產開發 有限公司	二零一二年 十二月二十日	102,000,000 美元	-	75%	房地產發展
杭州融鑫恒投資有限公司	二零一三年 八月二十七日	人民幣 10,010,000元	-	100%	投資控股
杭州盈資投資有限公司	二零一三年 八月二十七日	人民幣 10,010,000元	-	100%	投資控股
杭州國融	二零一三年 八月九日	人民幣 460,000,000元	-	60%	房地產發展
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	-	50%	房地產發展
蘇州融綠投資有限公司	二零一三年 八月十二日	人民幣 10,000,000元	-	50%	投資控股
常州綠城	二零一三年 一月十五日	人民幣 837,500,000元	-	48.5%	房地產發展

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39 於附屬公司權益－本公司（續）

名稱	成立／ 收購日期	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	持有股權		主要業務
			直接	間接	
於中國註冊成立：（續）					
上海融綠房地產經紀有限公司	二零一三年 六月十九日	人民幣 500,000元	－	50%	房地產代理
上海融綠鼎晟物業管理有限公司	二零一三年 六月五日	人民幣 5,000,000元	－	50%	物業管理
上海新富港房地產發展有限公司	二零一三年 七月十七日	人民幣 765,000,000元	－	50%	房地產發展
上海豐明房地產發展有限公司	二零一三年 七月十七日	人民幣 135,000,000元	－	50%	房地產發展
豐盛地產發展（上海）有限公司	二零一三年 七月十七日	人民幣 85,400,000元	－	50%	房地產發展
上海融創綠城	二零一二年 八月九日	人民幣 2,000,000,000元	－	50%	投資控股
上海華浙外灘置業有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 50,000,000元	－	25.5%	房地產發展
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年 七月一日	人民幣 1,000,000,000元	－	50%	房地產發展

40 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
於資產負債表列賬的資產		
貿易及其他應收款項	1,213,763	415,920
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
應收關連公司款項	9,755,363	3,062,408
	26,977,809	15,741,067

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40 金融工具（按類別）— 本集團與本公司（續）

(a) 本集團（續）

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	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
於資產負債表列賬的負債		
借款	28,706,290	21,725,027
應付關聯公司款項	6,894,723	1,613,342
應付非控股權益	4,498,333	3,540,126
貿易及其他應付款項（附註）	11,778,912	6,553,970
	51,878,258	33,432,465

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

(b) 本公司

	貸款及應收款項	
	二零一三年 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
於資產負債表列賬的資產		
應收附屬公司款項	28,005	156
其他應收款項	739	9,491
現金及現金等價物	1,426,604	815,872
	1,455,348	825,519

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	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
於資產負債表列賬的負債		
借貸	5,408,889	2,459,393
其他應付款項	131,687	83,421
應付附屬公司款項	9,172	11,485
	5,549,748	2,554,296

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41 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一 （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

42 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。截至本報告日期，該收購仍待完成。

SUNAC 融創中國