

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)

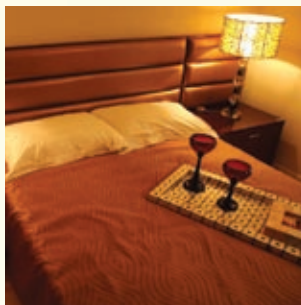
Stock Code 股份代號: 1918

INTERIM REPORT 2011 中期報告

至 臻 ， 致 遠

PASSION FOR PERFECTION





About **SUNAC** 關於融創

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

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

融創中國控股有限公司（簡稱：本公司，本公司及其附屬公司統稱為本集團）是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，公司在北京、天津、重慶、無錫、蘇州、宜興等城市擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高端住宅、別墅、聯排別墅、商業、寫字樓及泊車位等多種物業類型。

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



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 管理層討論及分析
- 17 其他資料
- 26 中期財務資料審閱報告
- 28 簡明綜合中期資產負債表
- 30 簡明綜合中期收益表
- 31 簡明綜合中期全面收益表
- 32 簡明綜合中期權益變動表
- 33 簡明綜合中期現金流量表
- 34 簡明綜合中期財務資料（未經審核）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)
李紹忠先生
汪孟德先生
遲迅先生
商羽先生

非執行董事

胡曉玲女士
竺稼先生

獨立非執行董事

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

聯席公司秘書

黃書平先生
馬秀絹女士

授權代表

汪孟德先生
馬秀絹女士

審核委員會

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

薪酬委員會

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

提名委員會

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

香港主要營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8樓

中國總部及主要營業地點

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

註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

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

香港證券登記處

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

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏香港

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

合規顧問

英高財務顧問有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行

股份代號

1918

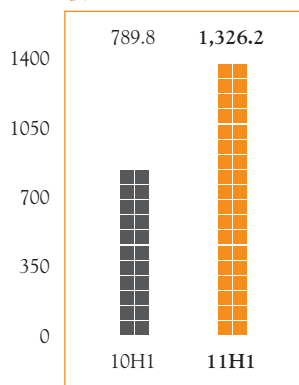
本公司網址

www.sunac.com.cn

財務摘要

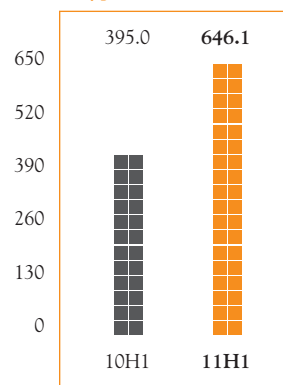
	二零一一年 上半年	二零一零年 上半年	增加百分比
收入 (人民幣百萬元)	1,326.2	789.8	67.9%
毛利 (人民幣百萬元)	646.1	395.0	63.5%
溢利 (人民幣百萬元)	317.2	190.0	67.0%
股東應佔溢利 (人民幣百萬元)	318.7	191.1	66.8%

收入



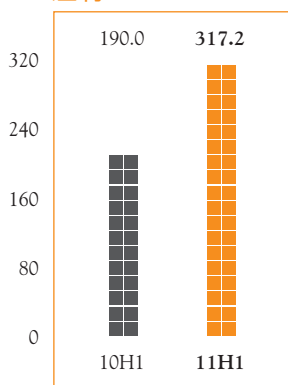
人民幣百萬元

毛利



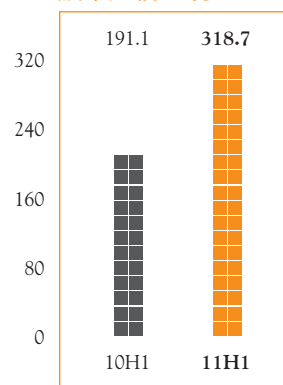
人民幣百萬元

溢利



人民幣百萬元

股東應佔溢利



人民幣百萬元

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於二零一一年上半年，本集團仍然專注於在中國六個城市開發房地產物業，即北京、天津、重慶、無錫、蘇州及宜興。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分來自出租位於天津的投資物業及物業管理服務業務的收入。

本集團的收入由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣789.8百萬元增加人民幣536.4百萬元（或67.9%）至二零一一年同期的人民幣1,326.2百萬元。

下表列示有關銷售的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	1,260,275	95.0	766,880	97.1
物業管理服務收入	56,963	4.3	13,375	1.7
投資物業租金收入	8,972	0.7	9,538	1.2
合計	1,326,210	100.0	789,793	100.0
已交付總建築面積 （「建築面積」）（平方米）		83,174		72,770
已售每平方米平均售價 （「平均售價」）（人民幣元）		15,152		10,538

物業銷售增長主要由於已售每平方米平均售價增長43.8%，即由截至二零一零年六月三十日止六個月的每平方米人民幣10,538元增加至二零一一年同期的每平方米人民幣15,152元，此乃由於(i)普遍提升物業品質及(ii)出售及交付高單位價值物業，如融創奧城商業物業及融創81棟聯排別墅。交付的總建築面積上升14.3%，即由截至二零一零年六月三十日止六個月的約72,770平方米上升至二零一一年同期的約83,174平方米。

銷售成本

銷售成本包括我們直接與物業發展業務及租賃及物業管理業務有關的成本。

本集團的銷售成本增加72.3%，由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣394.7百萬元增加至二零一一年同期的人民幣680.1百萬元。該增加乃主要歸因於物業銷售增加的每平方米平均成本由截至二零一零年六月三十日止六個月的每平方米人民幣5,258元增至二零一一年同期的每平方米人民幣7,580元，此乃主要由於(i)因我們普遍提升物業品質而產生的建設成本增加；(ii)高單位價值的物業（如商業物業及聯排別墅）的單位成本較高；及(iii)因通貨膨脹而導致建設成本普遍升高。

毛利

本集團的毛利增加63.5%，即由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣395百萬元增加至二零一一年同期的人民幣646.1百萬元。毛利率由截至二零一零年六月三十日止六個月的50.0%微幅下降至二零一一年同期的48.7%。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本增加人民幣47.6百萬元，由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣48.5百萬元增至二零一一年同期的人民幣96.1百萬元。銷售及市場推廣成本增加主要因隨著推行項目發展及拓展，有關預售活動的廣告及宣傳成本增加人民幣37.6百萬元。此外，由於截至二零一一年六月三十日止六個月的銷售業績提升導致平均僱員人數及僱員工資平均上升，故員工成本增加人民幣6.9百萬元。

行政開支

我們的行政開支增加人民幣38.1百萬元，由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣59.5百萬元增加至二零一一年同期的人民幣97.6百萬元。該行政開支增加主要由於隨著推行項目拓展，(i)截至二零一一年六月三十日止六個月的平均僱員人數及僱員工資平均上升導致員工成本增加人民幣14.7百萬元及(ii)購股權費用攤銷增加人民幣17.6百萬元。

其他收入

我們的其他收入減少人民幣2.3百萬元，由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣19.3百萬元減少至二零一一年同期的人民幣17.0百萬元。其他收入減少主要歸因於截至二零一一年六月三十日止六個月給予聯營公司的委託貸款減少，故投資收入減少人民幣7.1百萬元。該項減少部分由利息收入增加人民幣4.5百萬元所抵銷，而利息收入增加乃由於截至二零一一年六月三十日止六個月較二零一零年同期有較大數額的平均銀行餘額。

其他開支

我們的其他開支增加人民幣2.1百萬元，此乃主要歸因於截至二零一一年六月三十日止六個月向南開中學教育基金會捐款人民幣2.0百萬元。

管理層討論及分析

經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利顯著增加人民幣342.2百萬元，由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣305.6百萬元增至二零一一年同期的人民幣647.8百萬元，此乃主要由於(i)毛利增加人民幣251.1百萬元，及(ii)視為出售先前持有權益所得收益增加人民幣181.3百萬元（此乃主要歸因於收購於共同控制實體重慶融創亞太實業有限公司（「重慶亞太」）（前稱重慶渝能融創實業有限公司）的額外股權），儘管我們的經營開支增加人民幣90.1百萬元所致。因此，我們的經營利潤率由截至二零一零年六月三十日止六個月的38.7%上升至二零一一年同期的48.8%。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣110.4百萬元（或157.2%），由截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣70.2百萬元增至二零一一年同期的人民幣180.6百萬元。融資成本淨額的增加主要由於(i)截至二零一一年六月三十日止六個月，平均借貸金額更高，以主要撥付新增發展項目；及(ii)主要因中國中央銀行緊縮貨幣政策下利率較高而導致截至二零一一年六月三十日止六個月的加權平均實際利率較高。

應佔共同控制實體溢利

期初，我們的共同控制實體重慶亞太成為本集團的附屬公司。因此，截至二零一一年六月三十日止六個月應佔共同控制實體溢利的金額為零。

應佔聯營公司（虧損）／溢利

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損人民幣6.9百萬元，而二零一零年同期應佔溢利人民幣41.3百萬元。由盈轉虧主要歸因於本公司的聯營公司北京首馳昱達房地產開發有限公司開發的融創禧福匯項目於二零一零年年底已完成大部分銷售與交付，故來自該項目的溢利減少。

期內溢利

鑒於上述原因，我們的溢利增加人民幣127.3百萬元（或67.0%），由二零一零年同期的人民幣189.9百萬元增加至報告期間的人民幣317.2百萬元。於該兩個期間，本集團的純利率由24.0%微幅降至23.9%。

下表列示本公司權益持有人及非控股權益分別於所示期間的應佔溢利：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	317,160	189,935
應佔：		
本公司擁有人	318,698	191,105
非控股權益	(1,538)	(1,170)
	317,160	189,935

非控股權益

於二零一一年六月三十日，本集團非控股權益為人民幣326.3百萬元（於二零一零年十二月三十一日：零）。該非控股權益的增加是由於下列事項的影響：

- (1) 二零一一年一月，本集團收購原共同控制實體重慶亞太45%股權之後，合計擁有重慶亞太85%的股權並取得了對重慶亞太的控制權，因此，重慶亞太成為本集團的附屬公司。於二零一一年六月三十日，少數股東持有重慶亞太15%股權的非控股權益餘額為人民幣118.2百萬元；
- (2) 於二零一一年五月二十七日本集團原100%控股之附屬公司無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）與國聯信託股份有限公司（「國聯信託」）進行股權合作。國聯信託以增加註冊資本人民幣2億元的方式取得無錫融創地產原100%控股之附屬公司無錫融創城市建設有限公司（「無錫融創城市」）28.57%的股權（「股權合作項目」）。本公司為該股權合作項目提供擔保，保證該項目按計劃順利完成。於二零一一年六月三十日，少數股東持有無錫融創城市28.57%股權的非控股權益餘額為人民幣208.1百萬元。

現金狀況

我們經營所在行業的資本需求龐大，曾經並預期會繼續以預售及出售物業所得款項、商業銀行及其他人士提供的借貸、股東注資以及發行新股應付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金需求有關，而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。我們的長期流動資金需求與撥付新物業項目發展及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款、股東注資及股份發行。

管理層討論及分析

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）減少人民幣2,076.8百萬元（或48.9%），由二零一零年十二月三十一日的人民幣4,249.0百萬元減少至二零一一年六月三十日的人民幣2,172.2百萬元。

現金減少主要因支付與新增物業開發活動有關的土地出讓金、稅項及其他開支導致經營活動現金流出人民幣3,403.8百萬元。有關現金流出乃部分由投資活動的現金流入人民幣355.7百萬元及融資活動的現金流入人民幣971.2百萬元所抵銷，此乃主要由於來自銀行及其他金融機構的項目開發貸款增加所致。投資活動流入的人民幣355.7百萬元乃主要歸因於(i)於收購日期來自重慶亞太的現金及現金等價物人民幣280.6百萬元；及(ii)若干聯營公司償還融創置地委託貸款人民幣80.8百萬元。

本集團具備充足營運資金及財務資源。

借貸及抵押品

本集團於二零一一年六月三十日的借貸總額為人民幣6,948.3百萬元，而於二零一零年十二月三十一日為人民幣5,692.7百萬元。增加人民幣1,255.6百萬元主要由於從銀行及其他金融機構獲得的項目開發貸款增加所致。

於二零一一年六月三十日，本集團合共人民幣6,898百萬元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣5,043百萬元）的借貸乃分別由本集團合共人民幣6,592百萬元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣3,088百萬元）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）及第三方擔保抵押或共同抵押。

總資產淨負債比率及資本淨負債比率

總資產淨負債比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物計算。於二零一一年六月三十日，本集團的總資產淨負債比率為22.5%，而於二零一零年十二月三十一日則為9.2%。資本淨負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一一年六月三十日，本集團的資本淨負債比率為47%，而於二零一零年十二月三十一日則為24%。該兩項增加乃由於截至二零一一年六月三十日止六個月的借貸增加所致。鑒於現時狀況，本集團將繼續維持穩健財務管理政策及實施嚴謹開支控制，務求將比率控制在合理水平。

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。本集團就定息借貸則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。

	於二零一一年 六月三十日 人民幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	1,107	519
1至5年	1,985	2,536
小計	3,092	3,055
定息		
不足12個月	707	549
1至5年	3,149	2,089
小計	3,856	2,638
合計	6,948	5,693

於二零一一年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險，而將考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資對利率風險進行每月分析。

外匯風險

由於所有運營實體均位於中國，本集團主要以人民幣經營其業務。截至二零一一年六月三十日，大多數該等運營實體的資產及負債均以人民幣計值，本公司董事（「董事」）認為，該等實體並無重大外匯風險。本集團將嚴密監控及管理其面臨的匯率波動風險。

或然負債

本集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家償還其按揭貸款的責任。截至二零一一年六月三十日，金額為人民幣3,532.6百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日金額為人民幣3,769.6百萬元。

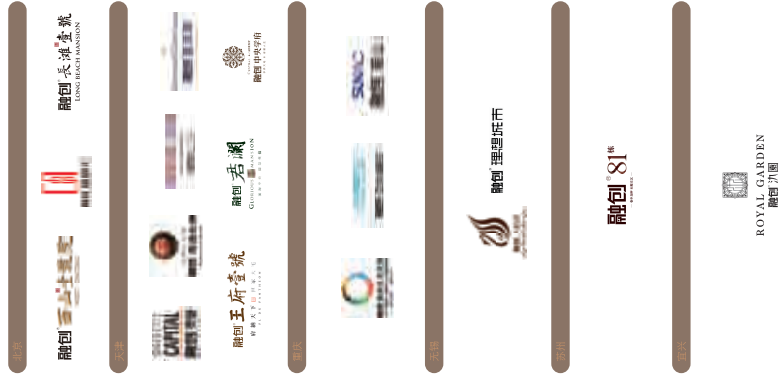
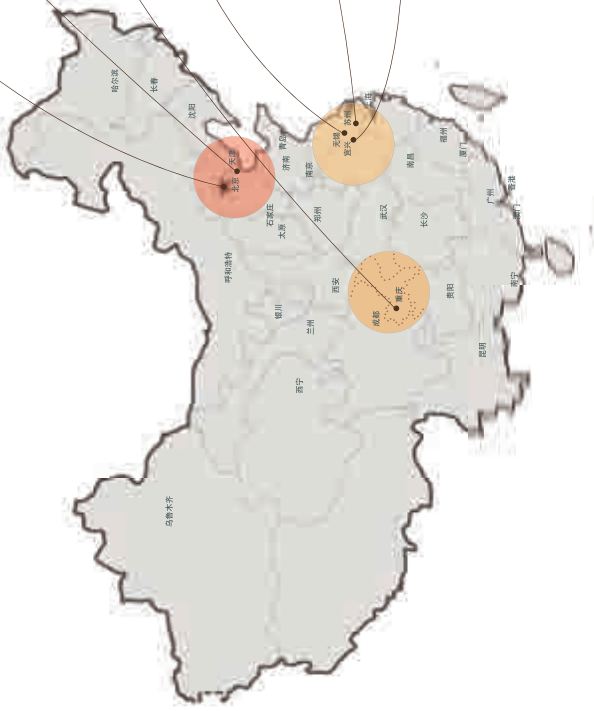
該等擔保於：(i)發出房地產權證及房屋他項權證（通常於完成擔保登記後平均兩至三年內發出）；或(ii)買家履行按揭貸款項下的責任時（以較早者為準）終止。我們的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧及展望

主要物業概覽

聚焦精心選擇的城市
專注打造高端精品的戰略佈局

融創中國，聚焦精心選擇的城市：北京、天津、重慶、無錫、蘇州、蕪湖，深耕精選城市的土地和人文價值，不斷增加優質土地儲備，實現高效、快速、穩健的發展戰略。



本集團已進行合共17個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一一年六月三十日的實際數據或估計而載列本集團項目的若干資料。

截至二零一一年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	460,840	1,264,893	1,202,269	100%	二零一四年九月
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	809,584	745,832	100%	二零一三年十二月
融創星美御	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	14,608	64,738	62,977	100%	二零一二年十月
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	已於二零零六年 六月竣工
融創王府壹號	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	70,600	246,764	246,764	100%	二零一四年十二月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	121,412	305,089	303,037	100%	二零一二年十二月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	268,425	738,194	725,009	100%	二零一四年十二月
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	25%	已於二零一零年 十一月竣工
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	448,109	315,995	35%	二零一二年十二月
融創長灘壹號	北京	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	63,940	133,956	106,303	100%	二零一二年十一月
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、寫字樓 及泊車位	1,714,366	2,560,442	1,982,170	100%	二零一五年六月
融創麓山	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓 及泊車位	179,293	388,371	326,713	100%	二零一四年十二月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、寫字樓 及泊車位	118,912	759,891	611,135	85%	二零一四年六月

管理層討論及分析

截至二零一一年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計總 建築面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓 及泊車位	733,889	1,410,178	1,312,673	100%	二零一四年十二月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、 聯排別墅、零售物業 及泊車位	570,182	1,033,090	945,657	71%	二零一四年十二月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅 及零售物業	133,434	101,040	82,739	100%	二零一二年六月
融創沱園	宜興	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	268,945	466,995	394,475	100%	二零一四年十二月
合計			5,486,748	10,954,427	9,563,985		

已竣工物業

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)	尚未出售/ 持作出租 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)
融創奧城	天津	983,296	926,659	172,712	162,764
融創海逸長洲	天津	656,818	635,632	41,831	40,482
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	14,108	13,945
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創奧林匹克花園	重慶	1,261,035	1,014,891	61,350	49,375
融創亞太商谷	重慶	270,072	217,734	1,050	846
融創天鵝湖花園	無錫	634,623	584,540	66,053	60,840
融創理想城市	無錫	369,096	341,381	27,147	25,108
融創81棟	蘇州	45,661	35,623	5,079	3,962
合計		4,443,696	3,956,698	389,330	357,324

在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	估計未預售/ 持作出租可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	159,320	156,631	130,055
融創海逸長洲	天津	103,985	87,779	50,083
融創星美御	天津	64,738	62,977	45,021
融創西山壹號院	北京	257,430	192,928	192,928
融創奧林匹克花園	重慶	575,790	431,721	253,635
融創亞太商谷	重慶	165,312	129,785	26,535
融創天鵝湖花園	無錫	256,978	233,874	173,737
融創理想城市	無錫	99,829	98,125	25,821
融創81棟	蘇州	27,088	19,878	17,851
融創洵園	宜興	39,000	26,774	3,956
合計		1,749,471	1,440,471	919,621

待建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	122,276	118,979
融創海逸長洲	天津	48,781	22,421
融創君瀾	天津	305,089	303,037
融創中央學府	天津	738,194	725,009
融創王府壹號	天津	246,764	246,764
融創西山壹號院	北京	190,679	123,067
融創長灘壹號	北京	133,956	106,303
融創奧林匹克花園	重慶	723,617	535,557
融創亞太商谷	重慶	324,507	263,616
融創麓山	重慶	388,371	326,713
融創天鵝湖花園	無錫	518,578	494,259
融創理想城市	無錫	564,165	506,151
融創81棟	蘇州	28,291	27,239
融創洵園	宜興	427,995	367,701
合計		4,761,261	4,166,816

管理層討論及分析

銷售額

本集團與其聯營項目公司於截至二零一一年六月三十日止六個月實現銷售額人民幣6,817.5百萬元，建築面積431,764平方米。*

項目	所在地	已銷售概約 建築面積 (平方米)	概約價值 (人民幣千元)
融創海逸長洲	天津	45,979	795,340
融創奧城	天津	62,778	1,401,930
融創星美御	天津	17,191	529,570
融創天鵝湖花園	無錫	47,973	472,590
融創理想城市	無錫	54,898	477,390
融創81棟	蘇州	6,037	144,520
融創汎園	宜興	4,376	129,560
融創奧林匹克花園	重慶	132,800	1,441,040
融創亞太商谷	重慶	31,982	335,090
融創禧福匯	北京	1,814	89,920
融創西山壹號院	北京	25,936	1,000,500
合計		431,764	6,817,450

* 截至二零一一年八月三十一日，本集團與其聯營項目公司已增加銷售額至人民幣11,020百萬元，建築面積704,700平方米

二零一一年上半年回顧

二零一一年上半年，中國政府出台一系列更嚴格的政策措施進一步調控房地產市場，對中國房地產市場產生了負面影響。本公司長期堅持的高端精品戰略為抵禦市場風險、使本公司穩健經營提供了有力的支持；同時，本公司的管理團隊憑借積極嚴謹的業務和財務策略以及良好的執行力按期完成了公司上半年既定的各項經營目標。

項目業務與銷售總結

在推出更嚴格的房地產政策的背景下，本公司堅定不移地堅持高端精品戰略，有效地抵禦來自政策、市場的風險，超額完成了二零一一年上半年既定目標。本集團上半年銷售收入為人民幣1,326百萬元，銷售額為人民幣6,817.5百萬元，銷售費用和行政費用亦維持在合理的水平上，佔銷售額的比例分別為1.41%和1.43%，持續維持在二零一零年同期較低的費用水平上。我們的項目均處於城市核心地段及佔有稀缺資源，且目標客戶群為城市高收入人群，有助於本公司穩健經營，有效抵禦市場波動的風險。儘管二零一一年上半年宏觀政策有所調整，但本公司高端精品戰略及銷售產品結構的變化使得各項目售價未受到影響且有上升。

土地獲取總結

本集團審慎而合理擴大本集團的土地儲備：

二零一一年一月十日，我們成功以掛牌轉讓方式在天津獲取兩幅地塊（現稱融創君瀾項目），估計總建築面積為305,089平方米，該地塊土地出讓金及配套工程費共計人民幣1,341.22百萬元，截至本中期報告日期，已全部付清。

二零一一年一月十三日，我們成功以競標方式在重慶獲取麓山地塊，估計總建築面積為388,371平方米，該地塊土地出讓金人民幣970百萬元，截至本中期報告日期，已全部付清。

二零一一年一月二十八日，我們成功以掛牌轉讓方式在天津獲取另外兩幅地塊（現稱融創中央學府項目），估計總建築面積為738,194平方米，該地塊土地出讓金人民幣1,879.11百萬元，截至本中期報告日期，已全部付清。

經營收入和利潤總結

二零一一年上半年本公司的收入及利潤較二零一零年同期有大幅增長。其中，收入為1,326.2百萬元，較去年同期增加了人民幣536.4百萬元；利潤為317.2百萬元，較去年同期增加了人民幣127.3百萬元。

二零一一年下半年展望：

我們認為有關房地產市場的現有政策將持續影響市場，而不同城市之間政策嚴緊程度的不同將給不同類別的物業帶來不同程度的影響，這就要求我們在物業發展經營的各個方面及時作出有效調整。我們相信，本公司分散在現有的6個城市、區域的17個項目及本公司堅持的高端精品策略將有效降低市場風險，實現本公司的穩定快速發展。此外，宏觀調控亦將給土地市場帶來機會，本公司將有機會購入優質新地塊。就此，本公司制定了如下積極而嚴謹的業務和財務策略：

繼續致力於高端精品戰略，堅持以利潤為導向保持穩健快速發展。我們將繼續沿承「至臻•致遠」的核心價值觀，進一步加強在物業開發各個環節的核心競爭力，如地產規劃設計、開發建設、市場銷售以及物業管理等。繼續開展對目標市場的深入調研，以便使我們的產品盡善盡美。

我們將在公司現金流安全的前提下審慎考慮及把握獲取新土地的機會。

管理層討論及分析

本公司判斷市場趨於嚴峻，將嚴謹做好現金流管理。鑑於對目前市場形勢的判斷，本公司將嚴格控制現金流入及流出，審慎做出經營及投資決策，在確保本公司運營的安全的前提下做到穩健的快速發展。我們將更加審慎地對待土地獲取計劃，並嚴格按計劃管理工程款的進度，加大力度強化銷售環節，確保按計劃完成全部銷售回款，同時，我們也會加強對融資的管理，在控制本公司融資成本的前提下拓寬融資渠道，以維持充裕的流動資金水準。同時，本公司將繼續謹慎控制負債率水平。

繼續強化企業管治及內部控制。我們將繼續為企業管治和內部控制採用最佳的慣例及行業標準，以使企業管治程序更為系統化、規範化，降低此方面的風險。

其他資料

中期股息

本公司董事會（「董事會」）並無就截至二零一一年六月三十日止六個月建議派付任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，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，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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 (包括相關法團)	有關公司 的股份數目	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⁾	本公司	1,555,578,451 (L) ⁽¹⁾	51.85%
	實益權益	融創國際投資控股有限 公司（「融創國際」） ⁽³⁾	1	100%

附註：

(1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。

(2) 孫宏斌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的本公司股份的權益。

(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」。

其他資料

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事名稱	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	3,600,000	0.12%
李紹忠先生	實益權益	3,600,000	0.12%
遲迅先生	實益權益	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	實益權益	3,300,000	0.11%
商羽先生	實益權益	3,300,000	0.11%

附註：董事已根據本公司首次公開發售前購股權計劃獲授購股權。

除本報告所披露者外，於二零一一年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一一年六月三十日，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	股權概約百分比
融創國際	實益權益	1,555,578,451 (L) ⁽¹⁾	51.85%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	300,336,637 (L) ⁽¹⁾	10.01%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. ⁽²⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) ⁽¹⁾	10.01%
Bain Capital Asia Fund, L.P. ⁽³⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) ⁽¹⁾	10.01%
Bain Capital Partners Asia, L.P. ⁽⁴⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) ⁽¹⁾	10.01%

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目	股權概約 百分比
Bain Capital Investors, LLC ⁽⁵⁾	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) ⁽¹⁾	10.01%
CDH Aurora Limited (「CDH」) ⁽⁶⁾	實益權益	255,200,737 (L) ⁽¹⁾	8.51%
CDH China Fund III, L.P. ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) ⁽¹⁾	8.51%
CDH III Holdings Company Limited ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) ⁽¹⁾	8.51%
China Diamond Holdings III, L.P. ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) ⁽¹⁾	8.51%
China Diamond Holdings Company Limited ⁽⁶⁾	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) ⁽¹⁾	8.51%

附註：

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

除本報告所披露者外，於二零一一年六月三十日，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。

其他資料

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」）及僱員股份獎勵計劃（「僱員股份獎勵計劃」），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股購股權，佔本公司於二零一一年六月三十日已發行股本總額約1.70%。首次公開發售前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，並藉以吸引及挽留可為本公司增長及發展作出貢獻或帶來益處的高質素工作夥伴。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (i) 每股行使價為2.784港元，相等於本公司首次公開發售時每股最終發售價的80%；
- (ii) 首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於上市日期起計十二個月內不得行使；及
- (iii) 本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。

首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權的詳情：

承授人	於二零一零年 九月九日授出 購股權的數目 (附註)	於二零一零年 九月九日授出 購股權的 百分比	於二零一一年 一月一日尚未 行使購股權的 數目	截至二零一一年 六月三十日止 期間已行使購 股權的數目	截至二零一一年 六月三十日止 期間已註銷 購股權的數目	截至二零一一年 六月三十日止 期間已失效 購股權的數目	於二零一一年 六月三十日 尚未行使購股權 的數目
董事							
孫宏斌先生*	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
李紹忠先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
遲迅先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
汪孟德先生	3,300,000	0.11%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
商羽先生	3,300,000	0.11%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
高級管理層及僱員	33,680,000	1.12%	33,680,000	-	-	-	33,680,000
	51,080,000	1.70%	51,080,000	-	-	-	51,080,000

* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：所有承授人僅可按下列方式行使其購股權：

可予行使購股權的最高比例	歸屬期
30%	購股權計劃採納日期起第一週年日後
60%	購股權計劃採納日期起第二週年日後
100%	購股權計劃採納日期起第三週年日後

截至二零一一年六月三十日止六個月，概無購股權根據首次公開發售前購股權計劃已註銷。

僱員股份獎勵計劃

在首次公開發售前購股權計劃獲採納的的同一天，本公司於二零一零年九月九日採納僱員股份獎勵計劃，詳情披露於本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程。然而，於二零一一年三月八日，本公司自聯交所得悉僱員股份獎勵計劃已失效，且由於該計劃的條件並未獲全面達成，故計劃不再生效。在計劃失效前並無據此授出任何獎勵。

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，並藉以吸引及挽留可為本公司增長及發展作出貢獻或帶來益處的高質素工作夥伴。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) 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；

其他資料

- (c) 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；
- (d) 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）。

於本中期報告日期，概無購股權根據首次公開發售後購股權計劃已獲授出。

除上文所披露者外，截至二零一一年六月三十日，本公司並未獲知任何其他於本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團在香港及中國合共有2,277名僱員。於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣75.4百萬元。

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。本集團每年為僱員作一次表現評核，年度薪金檢討及晉升評估時會考慮有關評核結果。本集團根據若干績效條件及評核結果考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為其中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為其香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司可根據董事會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於二零一一年四月二十九日舉行的股東週年大會上採納的首次公開發售後購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情分別載於本中期報告第20頁第21頁。此外，本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持彼等的競爭力。本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月期間在招聘方面並無遇到任何重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已於在聯交所主板上市前採納標準守則，作為本公司董事進行證券交易的指引。截至本中期報告日期，董事會亦已重申標準守則，以鞏固董事對遵守標準守則的理解。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，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。截至本中期報告日期，本公司已就本年度遵守標準守則召開一次全日培訓會議。

其他資料

企業管治

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

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則，附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）所載的所有適用條文，惟守則條文第A.2.1條有所偏離，即主席及行政總裁的職務並無分開。儘管孫宏斌先生同時擔任本公司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。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事及董事資料變動

更換獨立非執行董事

簡麗娟女士（「簡女士」）因其他事業發展，已辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員職務，由二零一一年六月八日起生效。

同日，潘昭國先生（「潘先生」）獲董事會委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員，由二零一一年六月八日起生效，以填補因簡女士辭任而造成的空缺。

董事資料的變更

李勤先生（「李先生」）及馬立山先生（「馬先生」）重新獲本公司委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一一年八月二十日起至二零一二年八月十九日（「任期」）初步為期一年。有關委任須於任期屆滿時自動續約，接續任期為一年，而任期最多為三年。根據聘任書，李先生與馬先生將每年收取固定薪酬300,000港元。

除本公司二零一零年年報所披露者外，胡曉玲女士亦擔任SYSWIN Inc.（於紐約證券交易所上市的公司）的非執行董事及竺稼先生亦擔任Youku.com Inc.（於紐約證券交易所上市的公司）的獨立非執行董事。

潘先生於二零一一年六月十日辭任青島啤酒股份有限公司（於聯交所上市的公司）的獨立非執行董事。

除上文所披露的資料外，自本公司上一份年報日期起，並無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的資料。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及守則的守則條文第C.3條成立審核委員會，並制定書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，成員為潘先生、李先生及馬先生，並由潘先生擔任主席，潘先生具有適當的會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序及內部監控之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及財務申報的事項，包括審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一一年八月二十五日



致：融創中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第28至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括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」)於二零一一年六月三十日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。



羅兵咸永道

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一一年八月二十五日

簡明綜合中期資產負債表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	22,071	17,932
投資物業	8	583,500	583,500
無形資產	9	307,918	308,873
於一家共同控制實體投資	34	—	178,540
於聯營公司投資及貸款	10	190,556	459,315
遞延所得稅資產	11	264,733	228,335
		1,368,778	1,776,495
流動資產			
發展中物業	12	15,258,277	8,032,371
持作出售的竣工物業	13	876,947	1,009,898
應收關連方款項	35(d)	185,839	7
其他應收款項	14	1,327,367	681,773
受限制現金	15	423,833	291,056
現金及現金等價物	16	1,748,336	3,957,952
		19,820,599	13,973,057
資產總額		21,189,377	15,749,552
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
普通股	17	259,112	259,112
股份溢價	17	1,783,783	1,783,783
其他儲備	18	175,390	165,226
保留盈利		2,774,538	2,455,840
		4,992,823	4,663,961
非控股權益		326,286	—
權益總額		5,319,109	4,663,961

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	20	5,133,570	4,625,113
長期應付款項	10	152,415	131,868
遞延所得稅負債	11	356,736	210,678
		5,642,721	4,967,659
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	2,429,272	2,446,814
客戶預付款項		5,306,480	1,422,258
應付關連方款項	35(d)	105	450,104
當期所得稅負債		676,970	731,136
借貸	20	1,814,720	1,067,620
		10,227,547	6,117,932
負債總額		15,870,268	11,085,591
權益及負債總額		21,189,377	15,749,552
流動資產淨值		9,593,052	7,855,125
資產總額減流動負債		10,961,830	9,631,620

第34至66頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

第28至66頁的簡明綜合中期財務資料已於二零一一年八月二十五日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

簡明綜合中期收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
收入	21	1,326,210	789,793
銷售成本	22	(680,147)	(394,747)
毛利		646,063	395,046
視為出售先前持有權益所得收益	34	181,289	—
銷售及市場推廣成本	22	(96,121)	(48,526)
行政開支	22	(97,568)	(59,455)
其他收入	24	17,039	19,309
其他開支	25	(2,883)	(770)
經營溢利		647,819	305,604
融資成本淨額	28	(180,606)	(70,228)
應佔共同控制實體溢利		—	24,899
應佔聯營公司溢利	10	(6,899)	41,305
除所得稅前溢利		460,314	301,580
所得稅開支	29	(143,154)	(111,645)
期內溢利		317,160	189,935
應佔：			
本公司擁有人		318,698	191,105
非控股權益		(1,538)	(1,170)
		317,160	189,935
每股基本盈利(人民幣/股)	30		
— 基本		0.106	0.085
— 攤薄		0.106	0.085
股息	36	—	191,182

第34至66頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
	附註		
期內溢利		317,160	189,935
直接於權益內確認的收益			
— 可供出售金融資產的公允價值收益	13	—	(209)
期內全面收入總額		317,160	189,726
應佔：			
本公司權益擁有人		318,698	190,896
非控股權益		(1,538)	(1,170)
期內全面收入總額		317,160	189,726

第34至66頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

(未經審核)	本公司擁有人應佔						
	普通股 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	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	259,112	1,783,783	165,226	2,455,840	4,663,961	-	4,663,961
期內溢利	-	-	-	318,698	318,698	(1,538)	317,160
收購一家附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	119,780	119,780
購股權攤銷(附註31)	-	-	17,592	-	17,592	-	17,592
與非控股權益的交易	-	-	(8,044)	-	(8,044)	208,044	200,000
其他	-	-	616	-	616	-	616
於二零一一年六月三十日	259,112	1,783,783	175,390	2,774,538	4,992,823	326,286	5,319,109

(經審核)	普通股	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日	1,762	-	121,245	1,247,758	1,370,765	500,343	1,871,108
期內溢利	-	-	-	191,105	191,105	(1,170)	189,935
收購非控股權益	-	-	(108,827)	-	(108,827)	(499,173)	(608,000)
公允價值變動	-	-	(209)	-	(209)	-	(209)
股息	-	-	-	(191,182)	(191,182)	-	(191,182)
溢利分配法定盈餘儲備	-	-	30,025	(30,025)	-	-	-
其他	-	-	396	-	396	-	396
於二零一零年六月三十日	1,762	-	42,630	1,217,656	1,262,048	-	1,262,048

第34至66頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所用現金	31	2,886,904	(110,724)
已付所得稅		(516,888)	(169,568)
經營活動所用現金淨額		(3,403,792)	(280,292)
投資活動現金流量			
收購一家附屬公司所收取的現金	34	280,580	6,127
購買無形資產		(870)	–
於聯營公司投資		80,770	–
購置物業、廠房及設備		(5,123)	(5,580)
出售物業、廠房及設備所得款項		355	894
購置金融資產	12	–	(3,000)
出售金融資產所得款項		–	813
投資活動所得／(所用) 現金淨額		355,712	(746)
融資活動現金流量			
收購非控股權益付款		–	(518,737)
利息及其他融資成本付款		(180,606)	(70,228)
借貸所得款項		1,930,000	2,862,814
償還借貸		(978,152)	(917,566)
撤銷擔保按金		(132,778)	(560,555)
來自非控股權益的投資		200,000	–
派付股息		–	(191,182)
融資活動所得現金淨額		838,464	604,546
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(2,209,616)	323,508
期初現金及現金等價物		3,957,952	1,423,832
期末現金及現金等價物		1,748,336	1,747,340

第34至66頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1 一般資料

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

本公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法 (一九六一年第3號法案綜合及修訂本) 在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其香港主要營業地點為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓。

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

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元為單位呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二零一一年八月二十五日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

主要事項

於二零一一年一月五日，本集團已收購前共同控制實體重慶融創亞太實業有限公司 (原稱重慶渝能融創實業有限公司，以下稱「重慶亞太」) 另外40%的股權。該項交易後，本集團持有重慶亞太85%的權益，重慶亞太因而成為本集團的附屬公司。

於二零一一年一月，本集團透過公開招標程序在中國成功收購六幅地塊的土地使用權，金額達人民幣5,149.4百萬元。於二零一一年一月及二月期間，本公司新成立四家項目發展附屬公司，以開發六個物業項目。

2 編製基準

截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則而編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除下文所述外，編製本簡明綜合中期財務資料中所採用的會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，並已詳列該等年度財務報表內。

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

3 會計政策（續）

中期所得稅乃按照預期年度的總盈利所適用的稅率予以預提。

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

下列的新準則及準則的修訂首次強制應用於二零一一年一月一日開始的財務年度。

香港會計準則第24號（經修訂） 關連人士披露

香港會計準則第34號（修訂本） 中期財務報告

(b) 於二零一一年生效但不適用於本集團的現行準則的修訂及詮釋

香港會計準則第32號（修訂本） 供股分類

香港（國際財務報告詮釋委員會）—
詮釋第14號（修訂本） 最低資金規定的預付款

香港（國際財務報告詮釋委員會）—
詮釋第19號（修訂本） 以權益工具抵銷金融負債

香港財務報告準則第7號（修訂本） 金融工具：披露

香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則（二零一零年）的第三次改進

(c) 以下為已頒佈但於二零一一年一月一日開始的財政年度仍未生效及未提早採納的新準則及準則的修訂：

香港財務報告準則第9號（修訂本） 金融工具（自二零一三年一月一日或之後開始的期間生效）

香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產（自二零一二年一月一日或之後
開始的期間生效）

香港財務報告準則第10號 綜合財務報表（自二零一三年一月一日或之後開始的期間
生效）

香港財務報告準則第11號 共同安排（自二零一三年一月一日或之後開始的期間
生效）

香港財務報告準則第12號 披露於其他實體的權益（自二零一三年一月一日或之後
開始的期間生效）

香港會計準則第27號（二零一一年） 獨立財務報表（自二零一三年一月一日或之後開始的期間
生效）

香港會計準則第28號（二零一一年） 聯營公司及合營企業投資（自二零一三年一月一日或之後
開始的期間生效）

香港財務報告準則第13號 公允價值計量（自二零一三年一月一日或之後開始的期間
生效）

香港會計準則第1號（修訂本） 財務報表的呈列（自二零一二年一月一日或之後開始的
期間生效）

香港會計準則第19號（二零一一年） 僱員福利（自二零一三年一月一日或之後開始的期間
生效）

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

4 估計

在編製中期財務報表時，管理層須就可影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額作出判斷、估計和假設。實際結果可能與此等估計有所不同。

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層就應用本集團的會計政策而作出的重大判斷以及主要的估計不確定因素，與截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用者一致。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務承受財務風險：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。

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一零年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門自年末起並無任何變動，風險管理政策亦無任何變動。

5.2 流動資金風險

相比年末，金融負債的合同未貼現現金流出並無任何重大變動。

6 分部資料

管理層根據由首席運營決策者審閱、用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

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

本集團按分部劃分的收入及業績分析如下：

	截至二零一一年六月三十日止六個月		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	1,269,247	56,963	1,326,210
銷售成本	(631,978)	(48,169)	(680,147)
分部業績	637,269	8,794	646,063
分部收入／(開支)：			
— 銷售及市場推廣成本	(96,118)	(3)	(96,121)
— 行政開支	(89,663)	(7,905)	(97,568)
— 其他收入	16,202	(837)	17,039
— 其他開支	(2,804)	(79)	(2,883)
— 融資成本	(180,606)	—	(180,606)
— 應佔聯營公司虧損	(6,899)	—	(6,899)
— 視為出售先前持有權益所得收益	181,289	—	181,289
除所得稅前溢利	458,670	1,644	460,314

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

6 分部資料 (續)

	截至二零一零年六月三十日止六個月		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	776,418	13,375	789,793
銷售成本	(382,404)	(12,343)	(394,747)
分部業績	394,014	1,032	395,046
未分攤收入／(開支)：			
— 銷售及市場推廣成本			(48,526)
— 行政開支			(59,455)
— 其他收入			19,309
— 其他開支			(770)
— 融資成本			(70,228)
— 應佔共同控制實體溢利			24,899
— 應佔聯營公司溢利			41,305
除所得稅前溢利			301,580

7 物業、廠房及設備

	家俬及			合計 人民幣千元
	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	
截至二零一一年六月三十日止六個月				
於二零一一年一月一日	12,718	4,254	960	17,932
添置	2,269	3,355	117	5,741
收購一家附屬公司(附註34)	1,464	441	344	2,249
出售	(133)	(21)	–	(154)
折舊費用	(1,320)	(2,202)	(175)	(3,697)
於二零一一年六月三十日	14,998	5,827	1,246	22,071

	家俬及			合計 人民幣千元
	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	
截至二零一零年六月三十日止六個月				
於二零一零年一月一日	6,497	1,531	835	8,863
添置	3,627	2,050	300	5,977
收購附屬公司	–	632	330	962
出售	(467)	(38)	–	(505)
折舊費用	(1,140)	(733)	(369)	(2,242)
於二零一零年六月三十日	8,517	3,442	1,096	13,055

截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止六個月，本集團的折舊費用於損益的銷售及行政開支支銷。

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8 投資物業

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初	583,500	583,500
來自公允價值計量的收益	-	-
期／年末	583,500	583,500

下列款項已於損益確認：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
租金收入 (附註21)	8,972	9,538

估值乃基於所有物業在活躍市場上的現價進行。

本集團於投資物業的權益均位於中國及按其賬面值列賬，分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
香港以外，按下列租期持有： 介乎10至50年的租期	583,500	583,500

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

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	18,434	15,620
1年以上5年以下	70,948	77,565
5年以下	153,516	146,536
	242,898	239,721

於二零一一年六月三十日，結餘總額為人民幣154百萬元的若干投資物業已抵押作本集團借貸的抵押品 (於二零一零年十二月三十一日：人民幣154百萬元) (附註20)。

9 無形資產

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
商譽	291,940	291,023
商標	14,875	17,850
計算機軟件	1,103	–
	307,918	308,873

(a) 商譽

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初	291,023	258,261
收購附屬公司	917	32,762
期／年末	291,940	291,023

截至二零一一年六月三十日止期間的商譽添置源自於二零一一年一月五日附屬公司重慶亞太的收購。商譽主要歸因於相關項目的未來升值（附註34）。

商譽分配的運營實體層面概要呈列如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
重慶融創基業房地產開發有限公司（「重慶基業」）	48,308	48,308
重慶亞太	917	–
無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）	85,708	85,708
無錫融創城市建設有限公司（「無錫融創城市」）	124,245	124,245
天津融創物業管理有限公司	32,762	32,762
	291,940	291,023

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

9 無形資產 (續)

(b) 商標及軟件

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

	商標 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一一年六月三十日 止六個月			
成本			
於二零一一年一月一日	58,136	–	58,136
添置	–	1,181	1,181
於二零一一年六月三十日	58,136	1,181	59,317
攤銷			
於二零一一年一月一日	(40,286)	–	(40,286)
年內支出	(2,975)	(78)	(3,053)
於二零一一年六月三十日	(43,261)	(78)	(43,339)
賬面淨值			
於二零一一年六月三十日	14,875	1,103	15,978
截至二零一零年十二月三十一日 止年度			
成本			
於二零一零年一月一日	58,136	–	58,136
攤銷			
於二零一零年一月一日	(34,335)	–	(34,335)
年內支出	(5,951)	–	(5,951)
於二零一零年十二月三十一日	(40,286)	–	(40,286)
賬面淨值			
於二零一零年十二月三十一日	17,850	–	17,850

10 於聯營公司投資及貸款

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司的權益投資	109,786	297,775
給予聯營公司的委託貸款(附註(a))	80,770	161,540
	190,556	459,315

附註：

- (a) 於二零零八年十二月四日，本集團的附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)與首鋼融創的第三方投資者北京首鋼房地產開發有限公司(「北京首鋼房地產」)訂立一項協議，內容有關於首鋼融創一項新物業項目(名為融創西山壹號院)的投資。根據該協議，資金由融創置地及北京首鋼房地產分別按20%及80%的比例以向首鋼融創發放貸款的形式提供。該協議亦協定，自融創西山壹號院項目動工起，來自該項目65%及35%的純利應分別歸屬於北京首鋼房地產及融創置地。截至二零一一年六月三十日，概無有關融創西山壹號院項目的任何收入列賬。

於聯營公司的權益投資的變動分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初(附註(i))	297,775	218,332
股息收入	(181,090)	-
收購一家新的聯營公司(附註(ii))		
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(6,899)	79,443
期／年末	109,786	297,775

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

10 於聯營公司投資及貸款 (續)

附註:

- (i) 於二零一一年六月三十日，本集團擁有一家非上市中國實體北京首鋼融創置地有限公司(「首鋼融創」) 50% 股權。首鋼融創被視為本集團的聯營公司，因為在首鋼融創的董事不能達致一項多數決定的情況下，首鋼融創的另一名權益持有人於董事會會議上可投決定票。首鋼融創擁有一家全資附屬公司，名為北京首馳昱達房地產開發有限公司(「首馳昱達」)。

融創置地於二零零七年八月自順馳置地(北京)房地產開發有限公司(「順馳置地」)收購首鋼融創50%股權。根據與順馳置地訂立的協議，本次收購的代價為首鋼融創源自首馳昱達現有項目融創禧福匯的可供分派股息的50%。該代價的相關應付款項的實際價值已計入長期應付款項。

- (ii) 於二零一一年一月，本集團收購一家非上市中國實體重慶亞太商谷物業管理有限公司(「重慶亞太商谷物業管理」) 40%的股權，代價為人民幣1元(附註34)。

於二零一一年六月三十日，於聯營公司的投資包括商譽人民幣7.8百萬元(於二零一零年十二月三十一日：人民幣7.4百萬元)。

截至二零一一年六月三十日止年度，本集團於其聯營公司的權益如下：

	註冊 成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	溢利／ (虧損) 人民幣千元	於溢利／ (虧損) 的權益 %
首鋼融創	中國	3,413,517	(3,403,449)	–	(8,850)	35
首馳昱達	中國	75,288	(75,961)	(89,915)	1,967	50
重慶亞太商谷 物業管理	中國	1,280	(2,411)	(2,873)	(17)	40

11 遞延所得稅

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：		
－ 12個月內	8,684	18,993
－ 12個月後	256,049	209,342
	264,733	228,335
將予償付的遞延所得稅負債：		
－ 12個月內	68,817	33,727
－ 12個月後	287,919	176,951
	356,736	210,678

(a) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產及負債變動如下：

	遞延可扣減 開支總額 人民幣千元	未付土地 增值稅項 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一一年六月三十日 止六個月				
於二零一一年一月一日	33,251	177,253	17,831	228,335
扣自損益	6,813	6,293	21,871	34,977
收購附屬公司(附註34)	1,421	–	–	1,421
於二零一一年六月三十日	41,485	183,546	39,702	264,733
截至二零一零年六月三十日 止六個月				
於二零一零年一月一日	33,529	–	20,205	53,734
扣自損益	(1,523)	–	12,850	11,327
於二零一零年六月三十日	32,006	–	33,055	65,061

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

11 遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅負債

	收購時 物業的公允 價值盈餘 人民幣千元	投資物業 公允價值 盈餘 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一一年				
六月三十日止六個月				
於二零一一年一月一日	108,972	25,674	76,033	210,678
(計入) / 扣自損益	(11,488)	—	9,064	(2,424)
收購附屬公司 (附註34)	148,481	—	—	148,481
於二零一一年 六月三十日	245,965	25,674	85,097	356,736
截至二零一零年				
六月三十日止六個月				
於二零一零年一月一日	141,988	23,741	50,212	215,941
(計入) / 扣自損益	(1,323)	285	5,974	4,936
付款	—	—	(23,098)	(23,098)
收購附屬公司	—	1,932	—	1,932
於二零一零年 六月三十日	140,665	25,958	33,088	199,711

12 發展中物業

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權	10,944,216	5,942,332
建築成本	3,965,324	1,947,164
資本化財務成本	348,737	142,875
	15,258,277	8,032,371

發展中物業均位於中國。

於二零一一年六月三十日，結餘合共為人民幣6,340百萬元的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一零年十二月三十一日：人民幣3,500百萬元）（附註20）。

13 持作出售的竣工物業

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額	911,847	1,041,898
減：可變值虧損撥備	(34,900)	(32,000)
持作出售的竣工物業淨額	876,947	1,009,898

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一一年六月三十日，結餘合共為人民幣98百萬元的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一零年十二月三十一日：人民幣103百萬元）（附註20）。

於二零一一年六月三十日，本集團正就價值人民幣211百萬元的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將於二零一二年完成若干程序後及時獲得，並不會對本集團造成任何額外成本。

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

14 其他應收款項

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項	620,683	123,079
競投土地使用權的保證金	465,904	160,000
預付財務費用	80,925	—
向客戶的銀行貸款作出擔保的按金	21,752	33,861
物業項目預付款項	36,082	26,201
重慶亞太40%股權預付款	—	320,104
其他	102,021	18,528
	1,327,367	681,773

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

本集團其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

15 受限制現金

受限制現金主要指施工及按揭貸款的有擔保按金。該限制將於(i)施工達到特定階段及(ii)償還貸款時解除。

16 現金及現金等價物

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	1,724,440	3,696,651
— 以港元計值	19,420	256,364
— 以美元計值	4,476	4,937
	1,748,336	3,957,952

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。

17 股本及股份溢價 – 本集團及本公司

股本

	股份數目 (千股)	普通股	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
每股面值0.01港元的普通股			
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	10,000,000	1,000,000	
已發行：			
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	3,000,000	300,000	259,112

股份溢價

	人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	1,783,783

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

18 其他儲備

	其他儲備	合併儲備	法定儲備	財務 擔保儲備 (附註33)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一一年六月三十日					
止六個月					
於二零一一年一月一日	1,294,167	(1,423,109)	294,168	–	165,226
購股權攤銷	17,592	–	–	–	17,592
其他	616	–	–	–	616
與非控股權益的交易	(8,044)	–	–	–	(8,044)
於二零一一年六月三十日	1,304,331	(1,423,109)	294,168	–	175,390
截至二零一零年六月三十日					
止六個月					
於二零一零年一月一日	1,393,432	(1,423,109)	151,271	(349)	121,245
收購非控股權益	(108,827)	–	–	–	(108,827)
公允價值變動	(209)	–	–	–	(209)
轉撥	–	–	32,025	–	32,025
其他	396	–	–	–	396
於二零一零年六月三十日	1,284,792	(1,423,109)	183,296	(349)	44,630

19 貿易及其他應付款項

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	1,318,399	1,498,202
其他應付稅項	833,378	768,870
其他應付款項	262,986	156,426
工資及應付福利	14,509	23,316
	2,429,272	2,446,814

19 貿易及其他應付款項（續）

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	692,987	686,900
90至180天	150,749	55,431
180至365天	73,825	188,802
365天以上	400,838	567,069
	1,318,399	1,498,202

20 借貸

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，借自：		
— 銀行（附註(i)）	3,698,770	3,580,113
— 其他金融機構（附註(i)）	2,287,620	1,237,620
— 第三方	600,000	600,000
無抵押，借自：		
— 銀行	4,000	4,000
	6,590,390	5,421,733
減：長期借貸的即期部分	(1,456,820)	(796,620)
	5,133,570	4,625,113
即期		
有抵押，借自銀行（附註(i)）	311,900	225,000
無抵押，借自：		
— 其他金融機構	46,000	46,000
長期借貸的即期部分	1,456,820	796,620
	1,841,720	1,067,620
借貸總額	6,948,290	5,692,733

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

20 借貸 (續)

附註(i)：

於二零一一年六月三十日，本集團總額為人民幣6,898百萬元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣5,043百萬元）的借貸乃分別由本集團價值合共人民幣6,592百萬元（於二零一零年十二月三十一日：人民幣3,088百萬元）的若干發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業、本集團若干附屬公司的股權（包括合法轉讓作為抵押的股權）及第三方擔保抵押或共同抵押。

(a) 長期借貸

本集團於二零一一年六月三十日應償還的借貸如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	1,456,820	796,620
1至2年	4,377,570	2,134,300
2至5年	756,000	2,490,813
	6,590,390	5,421,733

截至二零一一年六月三十日止年度的加權平均實際利率為8.06%（截至二零一零年十二月三十一日止年度：7.41%）。

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

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	255,000	340,000
6至12個月	2,837,500	2,715,113
	3,092,500	3,055,113

20 借貸(續)

(c) 於二零一一年六月三十日，本集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
— 於1年內到期	3,415,200	1,040,000

(d) 所有本集團借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

21 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	1,260,275	766,880
物業管理服務收入	56,963	13,375
租金收入	8,972	9,538
	1,326,210	789,793

22 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已售物業成本：		
— 建築成本	383,702	238,573
— 土地使用權成本	160,297	79,132
— 營業稅(附註23)	69,734	41,983
— 資本化利息	16,693	22,173
— 其他成本	49,721	12,886
廣告及推廣成本	71,428	33,826
員工成本(附註26)	63,469	24,267
娛樂開支	10,321	4,624
辦公室及差旅開支	16,052	11,950
其他稅項開支	12,836	10,459
折舊及其他攤銷	6,750	5,217
停車場減值撥備	2,900	7,000
諮詢開支	3,281	5,175
其他	6,652	5,463
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	873,836	502,728

簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

23 營業稅及相關費用

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		
— 物業銷售	5%	應課稅收入
— 投資物業租金收入	5%	應課稅收入
— 物業管理服務	5%	應課稅收入
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	2%	已付營業稅
防洪基金	1%	已付營業稅

24 其他收入

截至六月三十日止六個月

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利息收入	10,393	5,912
借予聯營公司的貸款的投資收入	4,460	11,574
其他	2,186	1,823
	17,039	19,309

25 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
捐款	2,000	–
給予客戶的補償	845	399
其他	38	371
	2,883	770

26 員工成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
工資及薪金	44,859	23,905
退休金成本	3,219	2,302
其他社保成本	5,125	2,792
員工福利	4,621	2,033
購股權攤銷	17,592	–
	75,416	31,032
減：撥充發展中物業資本的員工成本	(11,947)	(6,765)
自損益扣除(附註22)	63,469	24,267

簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

27 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	激勵袍金	其他福利， 包括退休金	董事離職 補償	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一一年六月三十日止六個月：							
孫宏斌	-	600	-	-	-	-	600
李紹忠	-	381	-	-	29	-	410
汪孟德	-	367	-	-	29	-	396
遲迅	-	420	-	-	29	-	449
商羽	-	311	-	-	27	-	338
胡曉玲	-	-	-	-	-	-	-
竺稼	-	-	-	-	-	-	-
簡麗娟*	174	-	-	-	-	-	174
潘昭國*	-	-	-	-	-	-	-
李勤	189	-	-	-	-	-	189
馬立山	189	-	-	-	-	-	189
截至二零一零年六月三十日止六個月：							
孫宏斌	-	407	-	-	-	-	407
李紹忠	-	325	-	-	28	-	353
汪孟德	-	266	-	-	28	-	294
遲迅	-	273	-	-	28	-	301
商羽	-	296	-	-	28	-	324

* 簡麗娟女士已於二零一一年六月八日辭任獨立非執行董事。潘昭國先生已取替彼成為獨立非執行董事。

27 董事及高級管理層酬金（續）

(b) 五名最高薪人士

於截至二零一一年六月三十日止六個月，五名最高薪人士均為執行董事，誠如附註27(a)所述，而於二零一一年同期，彼等中僅其中四名為執行董事。於截至二零一一年六月三十日止六個月，應付個人的第五高酬金如下：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
薪金及其他福利	324
社保成本	29
	353

(c) 於截至二零一一年六月三十日止期間，本集團概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟本集團時的獎勵或補償或作為離職補償。（截至二零一零年十二月三十一日止年度：無）

28 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借貸	149,643	108,206
— 自非銀行金融機構借貸	77,797	16,969
— 自第三方借貸	50,486	5,993
其他融資成本	92,115	21,430
減：資本化利息	(189,435)	(82,370)
	180,606	70,228

截至二零一一年六月三十日止六個月用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為5.05%（截至二零一零年六月三十日止六個月：4.86%）。

簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

29 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
企業所得稅費用(「企業所得稅」)		
— 當期所得稅	121,830	53,918
— 遞延所得稅	(37,401)	(6,391)
	84,429	47,527
土地增值稅(「土地增值稅」)	58,725	64,118
	143,154	111,645

(a) 企業所得稅

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利	460,314	301,580
按法定稅率計算的所得稅	115,079	75,395
土地增值稅扣減	(14,682)	(16,029)
毋須課稅收入	(34,784)	(21,422)
不可扣減開支	10,098	3,609
其他	8,718	5,974
	84,429	47,527

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。

由於本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月在香港並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用所得稅稅率及截至二零一一年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

29 所得稅開支（續）

(a) 企業所得稅（續）

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

(b) 土地增值稅

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

30 每股盈利

(a) 基本

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	318,698	191,105
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,000,000	2,250,000

於二零一零年十月全球發售完成後，根據資本化發行已發行2,230,000,000股股份。截至二零一零年六月三十日止六個月的已發行普通股的加權平均數已作相應調整。

簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

30 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幣值計算，以釐定原應可按公允價值(按本公司股份的年度平均市價而定)購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	318,698	191,105
已發行普通股加權平均數(千股)	3,000,000	2,250,000
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,000,000	2,250,000

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

由於本公司所授出的尚未行使購股權的行使價高於本公司股份的當前市價，且轉換尚未行使購股權對每股盈利具有反攤薄效應，故於截至二零一一年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利亦與每股基本盈利相同。

31 經營活動所用現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	460,314	301,580
就下列各項作出調整：		
— 融資成本	180,606	70,228
— 出售物業、廠房及設備收益	(201)	(389)
— 出售金融資產收益	—	(13)
— 無形資產攤銷	3,053	2,975
— 折舊	3,697	2,240
— 應佔聯營公司及共同控制實體收益	6,899	(66,204)
— 視為出售先前持有權益所得收益	(181,289)	
— 購股權	17,592	
營運資金變動		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨額	(5,781,532)	(2,235,614)
— 其他應收款項	(177,029)	(182,075)
— 貿易及其他應付款項	2,580,986	1,996,548
經營活動所用現金	(2,886,904)	(110,724)

簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

32 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	2,731,883	1,322,599
— 已批准但未訂約	20,921,139	13,782,381
	23,653,022	15,104,980
收購新土地使用權		
— 已批准但未訂約	—	575,460
	23,653,022	15,680,440

(b) 經營租賃承擔

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

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	536	1,749
1年以上5年以內	—	—
	536	1,749

33 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：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	3,532,638	3,769,624

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

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

- (b) 於二零一一年六月三十日，概無任何就銀行借貸為本集團的附屬公司提供企業擔保（於二零一零年十二月三十一日：無）。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

34 業務合併

收購於共同控制實體重慶渝能的額外股權

於二零一一年一月，本集團的全資附屬公司融創置地重慶亞太的第三方股東重慶渝能產業（集團）有限公司（「重慶渝能產業」）購買於重慶亞太的額外40%股權及於重慶亞太商谷物業管理有限公司（「重慶亞太商谷物業管理」）的40%股權。代價分別為人民幣319,848,000元及人民幣1元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有共同控制實體重慶亞太45%的股權。於上述交易完成後，本集團獲得重慶亞太的控制權，且重慶亞太成為本集團擁有85%權益的附屬公司及重慶亞太商谷物業管理成為本集團的聯營公司。

簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

34 業務合併(續)

資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
於收購日期45%股權的公允價值	359,829
減：於重慶亞太的投資賬面值	(178,540)
重新估值的收益	181,289

所收購重慶亞太的資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
重慶亞太45%股權的公允價值	359,829
重慶亞太額外40%股權的代價	319,848
	679,677
減：85%資產淨值的公允價值－列示如下	(678,760)
商譽	917

收購產生的資產及負債的公允價值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	280,580
物業、廠房及設備	2,249
無形資產	311
發展中物業及持作出售的竣工物業	1,311,423
其他應收款項	100,417
應收融創置地款項	450,104
遞延稅項資產	1,421
貿易及其他應付款項	(127,391)
客戶預付款項	(701,465)
借貸	(303,710)
當期所得稅負債	(66,918)
遞延稅項負債	(148,481)
資產淨值	798,540
減：非控股權益	(119,780)
本集團擁有的總資產淨值的公允價值	678,760

重慶亞太的額外40%股權的代價已於二零一零年十二月支付。

35 關連方交易

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

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
首鋼融創	聯營公司
首馳昱達	聯營公司
重慶亞太商谷物業管理	聯營公司

(b) 與關連方的交易

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團與關連方進行以下重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收取首鋼融創償還的貸款：	80,770	
首鋼融創支付的委託貸款利息	4,741	9,305
來自首鋼融創的股息收入	181,090	-

(c) 主要管理層補償

主要管理層主要指本公司的執行董事，彼等的補償已於中期財務資料附註27披露。

簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

35 關連方交易(續)

(d) 關連方結餘

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連方款項		
— 首鋼融創	185,838	7
— 首馳昱達	1	—
應付關連方款項		
— 重慶亞太商谷物業管理	105	—
— 重慶亞太	—	450,104

截至二零一一年六月三十日，應收／應付關連方款項為無抵押、無固定還款期及現金墊付性質。資金乃用作撥付各個物業項目。

36 股息

本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月並無派付或宣派任何股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣191.2百萬元)。

37 結算日後事項

自二零一一年六月三十日至本報告刊發日期，本集團並無任何重大結算日後事項。

SUNAC 融創中國

