

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



SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

融創中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1918)

**截至二零一零年六月三十日止六個月
中期業績公告**

財務摘要

- 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的收入增至人民幣789.8百萬元，較二零零九年同期的人民幣728.3百萬元增加8.4%。
- 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的毛利增至人民幣395.0百萬元，較二零零九年同期的人民幣262.8百萬元增加50.3%。毛利率由二零零九年同期的36.1%上升至截至二零一零年六月三十日止六個月的50.0%。
- 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利增至人民幣190.0百萬元，較二零零九年同期的人民幣110.6百萬元增加人民幣79.4百萬元或71.8%。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利為人民幣191.1百萬元。
- 本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零零九年十二月三十一日的人民幣1,936.0百萬元，增加人民幣884.0百萬元或45.7%至二零一零年六月三十日的人民幣2,820.0百萬元。

業績

融創中國控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月的經審核綜合業績，連同二零零九年同期的比較數字如下：

綜合中期收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	2	789,793	728,286
銷售成本	4	(394,747)	(465,451)
毛利		395,046	262,835
投資物業公允價值收益淨額		-	50,655
銷售及市場推廣成本	4	(48,526)	(32,377)
行政開支	4	(59,455)	(42,001)
其他收入		19,309	23,098
其他開支		(770)	(9,045)
經營溢利		305,604	253,165
融資成本淨額	5	(70,228)	(58,804)
應佔共同控制實體溢利		24,899	22,456
應佔聯營公司溢利／(虧損)		41,305	(21,940)
除所得稅前溢利		301,580	194,877
所得稅開支	6	(111,645)	(84,291)
期內溢利		189,935	110,586
應佔：			
本公司權益持有人		191,105	117,137
非控股權益		(1,170)	(6,551)
		189,935	110,586
本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利（以每股人民幣列示）	7	9.56	5.86
股息	8	191,182	-

綜合中期全面收益表
截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期內溢利	189,935	110,586
直接於權益內確認的收益或虧損 — 可供出售金融資產的公允價值 (虧損)／收益	<u>(209)</u>	<u>680</u>
全面收入總額	<u>189,726</u>	<u>111,266</u>
應佔：		
本公司權益持有人	189,726	117,749
非控股權益	<u>-</u>	<u>(6,483)</u>
	<u>189,726</u>	<u>111,266</u>

綜合中期資產負債表
於二零一零年六月三十日

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,055	8,863
投資物業	583,500	583,500
無形資產	311,848	282,061
於共同控制實體投資	153,611	128,712
於聯營公司投資	552,697	511,392
可供出售金融資產	2,791	800
遞延所得稅資產	65,061	53,734
	<u>1,682,563</u>	<u>1,569,062</u>
流動資產		
發展中物業	6,956,110	4,495,379
持作出售的竣工物業	1,087,716	1,312,832
應收關連方款項	65,386	109,446
其他應收款項	588,361	294,524
受限制現金	1,072,689	512,134
現金及現金等價物	1,747,340	1,423,832
	<u>11,517,602</u>	<u>8,148,147</u>
資產總額	<u><u>13,200,165</u></u>	<u><u>9,717,209</u></u>
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
普通股	1,762	1,762
其他儲備	44,630	121,245
保留盈利	1,215,656	1,247,758
	<u>1,262,048</u>	<u>1,370,765</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>500,343</u>
權益總額	<u><u>1,262,048</u></u>	<u><u>1,871,108</u></u>

		於	
	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		3,757,533	1,994,390
長期應付款項		111,546	107,335
遞延所得稅負債		199,711	215,941
		<u>4,068,790</u>	<u>2,317,666</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	2,706,893	2,188,202
客戶預付款項		4,098,630	2,456,477
借貸		859,069	676,964
當期所得稅負債		204,735	206,792
		<u>7,869,327</u>	<u>5,528,435</u>
負債總額		<u>11,938,117</u>	<u>7,846,101</u>
權益及負債總額		<u>13,200,165</u>	<u>9,717,209</u>
流動資產淨值		<u>3,671,372</u>	<u>2,619,712</u>
資產總額減流動負債		<u>5,353,935</u>	<u>4,188,774</u>

附註：

1 編製基準

本公司的綜合中期財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值透過損益列賬的金融資產及金融負債及按公允價值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

2 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	766,880	720,012
租金收入	9,538	8,274
物業管理服務收入	13,375	—
	<u>789,793</u>	<u>728,286</u>

3 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
減：分部間收入	—	—	—
來自外間客戶的收入	776,418	13,375	789,793
銷售成本	(382,404)	(12,343)	(394,747)
分部業績	<u>394,014</u>	<u>1,032</u>	<u>395,046</u>
未分配收入／(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			<u>301,580</u>

	截至二零零九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
來自外間客戶的收入	728,286	–	728,286
銷售成本	(465,451)	–	(465,451)
分部業績	262,835	–	262,835
未分配收入／(開支)：			
– 投資物業公允價值收益			50,655
– 銷售及市場推廣成本			(32,377)
– 行政開支			(42,001)
– 其他收入			23,098
– 其他開支			(9,045)
– 融資成本			(58,804)
– 應佔共同控制實體溢利			22,456
– 應佔聯營公司虧損			(21,940)
除所得稅前溢利			194,877

4 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已售物業成本：		
– 土地使用權成本	79,132	114,297
– 建築成本	238,573	273,176
– 資本化利息	22,173	36,226
– 營業稅	41,983	39,810
– 其他成本	12,886	1,942
僱員福利開支	24,267	22,200
廣告及推廣成本	33,826	19,641
辦公室及差旅開支	11,950	6,034
其他稅項開支	10,459	8,144
停車場減值撥備	7,000	–
折舊及其他攤銷	5,217	5,321
娛樂開支	4,624	3,843
諮詢開支	5,175	1,720
其他	5,463	7,476
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	502,728	539,830

5 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
下列各項的利息開支：		
－ 銀行借貸	108,206	71,019
－ 自非銀行金融機構借貸	16,969	9,221
－ 自第三方借貸	5,993	6,729
－ 其他融資成本	21,430	10,576
	<hr/>	<hr/>
減：資本化利息	(82,370)	(38,741)
	<hr/>	<hr/>
	70,228	58,804

6 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅費用（「企業所得稅」）	47,527	47,246
－ 當期所得稅	53,918	44,010
－ 遞延所得稅	(6,391)	3,236
	<hr/>	<hr/>
土地增值稅（「土地增值稅」）	64,118	37,045
	<hr/>	<hr/>
	111,645	84,291

(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	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	301,580	194,877
	<hr/>	<hr/>
按法定稅率計算的所得稅	75,395	48,719
土地增值稅扣減	(16,029)	(9,261)
毋須課稅收入	(21,422)	—
不可扣減開支	3,609	4,158
其他	5,974	3,630
	<hr/>	<hr/>
	47,527	47,246

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

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用所得稅稅率及截至二零一零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。

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，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

7 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利，除以本年度／本期間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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	191,105	117,137
已發行普通股的加權平均數	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

8 股息

於二零一零年五月十日，董事會宣派中期現金股息28,000,000美元，惟僅派付予控股股東融創國際。當時另外兩名股東Bain Capital及德意志銀行倫敦分行同意放棄收取於二零一零年五月十日宣派的中期現金股息的權利。宣派上述中期現金股息的目的，在於方便融創國際向債券持有人支付可轉換債券的利息。

作為股東的Bain Capital及德意志銀行倫敦分行同意放棄收取中期現金股息的權利，因為彼等作為債券持有人將可享有彼等應佔的融創國際所支付利息的部分。本公司使用融創置地原先從其截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利中分派的資金，於二零一零年六月十一日支付該中期現金股息。

本公司於二零零九年並無宣派股息。

9 貿易及其他應付款項

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	1,176,816	1,208,498
應付票據	857,000	362,222
其他應付款項	228,665	252,134
工資及應付福利	6,311	16,979
其他應付稅項	438,101	348,369
	<u>2,706,893</u>	<u>2,188,202</u>

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	559,327	683,415
90至180天	47,521	10,830
180至365天	76,313	80,551
365天以上	493,655	433,702
	1,176,816	1,208,498

10 結算日後事項

建議收購重慶渝能額外股權

於二零一零年八月十八日，融創置地與重慶渝能產業(集團)有限公司(「重慶渝能產業」)的控股股東大唐國際發電股份有限公司及北京國信中金投資有限公司(「北京國信」)訂立一份協商備忘錄，內容有關(1)融創置地擬向重慶渝能產業購買其於重慶渝能的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，現金代價總額為人民幣320,000,000元；(2)重慶渝能擬分別向重慶渝能產業及北京國信出售其於重慶上善的85%及14%股權，現金代價總額約為人民幣20,800,000元；及(3)重慶亞太商谷物業管理擬向北京國信出售其於重慶上善的1%股權，現金代價為人民幣210,000元。重慶亞太商谷物業管理為一家在中國成立的物業管理公司，註冊資本為人民幣500,000元。重慶亞太商谷物業管理主要從事管理亞太商谷的已竣工住宅及商業物業，並現時由盈鑫信恒擁有45%，重慶渝能產業擁有40%及北京國信擁有15%。

於建議買賣完成後，融創置地將擁有重慶渝能85%股權及重慶亞太商谷物業管理40%股權，並將不再直接或間接擁有重慶上善的任何股權。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團專注在中國五個城市(北京、天津、重慶、無錫及蘇州)開發房地產物業。於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的大多數收入仍然來自銷售住宅及商業物業，只有少部分來自出租位於天津的投資物業以及於二零一零年三月下旬新收購的物業管理服務業務的收入。

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的收入增至人民幣789.8百萬元，較二零零九年同期的人民幣728.3百萬元增加8.4%。

下表列示有關銷售的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售收入	766,880	97.1	720,012	98.9
物業管理服務收入	13,375	1.7	—	—
來自投資物業的租金收入	9,538	1.2	8,274	1.1
合計	789,793	100	728,286	100
已交付總建築面積 (平方米)	72,770		79,265	
已售每平方米平均售價 (人民幣元)	10,538		9,084	

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業銷售的收入增至人民幣766.9百萬元，較二零零九年同期的人民幣720.0百萬元增加6.5%。

物業銷售的增加，主要歸因於每平方米平均售價由人民幣9,084元升至人民幣10,538元，升幅為人民幣1,454元，但部分銷售增加被已交付建築面積由截至二零零九年六月三十日止半年度的79,265平方米減少至截至二零一零年六月三十日止半年度的72,770平方米所抵銷。平均售價上升主要由於位於天津項目的物業價格上漲，以及截至二零一零年六月三十日止六個月與二零零九年同期交付的商業及住宅物業組合有所不同所致。

銷售成本

銷售成本包括本集團直接產生與物業發展業務及租賃及物業管理業務有關的成本。

本集團截至二零一零年六月三十日止半年度的銷售成本降至人民幣394.7百萬元，較二零零九年同期的人民幣465.5百萬元減少15.2%，主要由於交付的建築面積減少，以及截至二零一零年六月三十日止六個月與二零零九年同期所銷售的物業種類不同所致。

銷售成本減少，主要歸因於每平方米平均成本降低人民幣601元，由截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣5,848元減少至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣5,247元，主要由於重慶奧林匹克花園、天鵝湖花園及理想城市等平均成本較低的項目的已交付建築面積比例上升，由二零零九年六月三十日的18.8%上升至二零一零年六月三十日的38.3%所致。

毛利

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的毛利增至人民幣395.0百萬元，較二零零九年同期的人民幣262.8百萬元增加50.3%。毛利率由二零零九年同期的36.1%上升至截至二零一零年六月三十日止六個月的50.0%，主要由於天津項目的毛利率與平均售價同步上升。

銷售及市場推廣費用

基於我們良好的費用控制政策及執行情況，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣成本佔銷售合同額的比例較二零零九年同期的2.2%下降至1.5%。雖然截至二零一零年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣成本較二零零九年同期的人民幣32.4百萬元增至人民幣48.5百萬元，但是該增加主要由於截至二零一零年六月三十日止六個月的廣告及推廣支出增加了人民幣14.2百萬元所致，而有關支出是按本公司的物業項目相關階段的整體發展及推廣計劃而作出。

行政開支

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的行政開支佔銷售合同額的比例較二零零九年同期的2.9%下降至1.9%。雖然截至二零一零年六月三十日止六個月的行政開支較二零零九年同期的人民幣42.0百萬元增至人民幣59.5百萬元，但是行政開支增加是由於多項因素合計的影響，包括有關住宅物業的若干泊車位變現價值的虧損撥備人民幣7百萬元、截至二零一零年六月三十日止六個月內在重慶和無錫搬遷辦公室及就獲取宜興和興業里的新物業項目而進行的商磋及經營活動所支出的辦公開支增加了人民幣5.9百萬元，以及因收購附屬公司天津融創奧城投資有限公司的10%非控股權益及附屬公司無錫融創地產有限公司的49%非控股權益的商業估值費用及法律登記程序的相關開支而令專業服務開支增加了人民幣3.5百萬元。

融資成本淨額

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的融資成本淨額增至人民幣70.2百萬元，較二零零九年同期的人民幣58.8百萬元增加19.4%。與增加的借貸相符，截至二零一零年六月三十日止六個月的利息成本總額增至人民幣152.6百萬元，較二零零九年同期的人民幣97.5百萬元增加56.5%，而資本化利息則由二零零九年同期的人民幣38.7百萬元增至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣82.4百萬元。

應佔共同控制實體溢利

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔共同控制實體溢利為人民幣24.9百萬元，而二零零九年同期則為人民幣22.5百萬元，與共同控制實體重慶渝能融創實業有限公司的溢利增長相符。

應佔聯營公司溢利／(虧損)

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔聯營公司溢利為人民幣41.3百萬元，而二零零九年同期則為應佔虧損人民幣21.9百萬元。該變動主要由於本公司聯營公司北京首馳昱達房地產開發有限公司所參與發展的禧福匯項目於二零零九年八月開始向客戶交付物業及確認銷售所致。

溢利

由於上文所述因素，本集團截至二零一零年六月三十日止半年度的溢利增至人民幣190.0百萬元，較二零零九年同期的人民幣110.6百萬元增加人民幣79.4百萬元或71.8%。於該兩個期間，本集團的純利率由15.2%上升至24.0%。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期內溢利	189,935	110,586
應佔：		
本公司權益持有人	191,105	117,137
非控股權益	(1,170)	(6,551)
	<u>189,935</u>	<u>110,586</u>

現金狀況

本集團在資金密集的行業中營運，而以往一直並預期會繼續透過預售及銷售物業所得款項、向商業銀行及其他第三方借貸、來自股東注資及發行新股進行融資，來應付營運資金、資本開支及其他資金需求。我們的短期流動資金需求是關於償還債項及為營運資金需求作融資，而短期流動資金來源包括現金結餘、預售及銷售物業所得款項及新造貸款。我們的長期流動資金需求是關於為發展新物業項目作融資及償還長期債項，而長期流動資金來源包括貸款、來自股東注資及發行股份。

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零零九年十二月三十一日的人民幣1,936.0百萬元，增加人民幣884.0百萬元或45.7%至二零一零年六月三十日的人民幣2,820.0百萬元。

截至二零一零年六月三十日止半年度，本集團經營活動所用現金淨額為人民幣280.3百萬元，投資活動所用現金淨額為人民幣70萬元，而融資活動所得現金淨額為人民幣604.5百萬元。

截至二零一零年六月三十日止半年度的銷售所得款項增至人民幣2,401.8百萬元，較二零零九年同期的人民幣1,378.5百萬元增加人民幣1,023.3百萬元或74.2%。經營活動所用現金淨額主要包括就興業里及宜興項目支付的土地出讓金及其他相關成本，該兩項金額分別為人民幣460.0百萬元及人民幣780.0百萬元。

本集團具備充足營運資金及財務資源，可支持日常營運。

借貸及抵押品

本集團於二零一零年六月三十日的借貸總額為人民幣4,616.6百萬元，而於二零零九年十二月三十一日為人民幣2,671.4百萬元。借貸增加了人民幣1,945.2百萬元，主要原因為：(i)經扣除還款後，項目發展貸款增加了人民幣1,205.2百萬元；(ii)宜興融創東沅置業有限公司（「宜興融創東沅」）來自融德資產管理有限公司（「融德」）（宜興融創東沅的少數股東）的融資人民幣6億元；及(iii)無錫股權收購貸款的部分達人民幣1.4億元。

本集團於二零一零年六月三十日的借貸人民幣4,470.6百萬元由本集團金額為人民幣3,645.6百萬元之若干物業作抵押、金額為人民幣22.4億元的股份權益（包括宜興融創東沅90%股權、天津融創奧城投資有限公司100%股權及無錫融創地產有限公司100%股權）及金額為人民幣30.0百萬元之銀行存款作質押。

此外，於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司、本集團的所有英屬處女群島附屬公司及所有香港附屬公司的股份以及本公司境內所有外商獨資企業（「WFOE附屬公司」）的股權已根據於二零零七年下旬訂立的幾項質押契據抵押予滙豐銀行。於本中期業績公告日期，本公司、本集團的所有英屬處女群島附屬公司及所有香港附屬公司的股份質押已全部獲解除；境內所有WFOE附屬公司的股權質押解除文件已簽署，相關登記手續預計於二零一零年十二月底完成，屆時，相關質押將全部獲解除。

債務淨額與資產總額比率及資產負債比率

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計算。於二零一零年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13.7%，而於二零零九年十二月三十一日則為7.6%。資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。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。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一零年六月三十日，本集團的資產負債比率為58.7%，而於二零零九年十二月三十一日則為28.2%。該比率上升，是由於截至二零一零年六月三十日止六個月的借貸增加所致。

利率風險

由於本集團並無大額計息資產，因此本集團的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險主要來自長期借貸。按浮息發行的借貸使本集團承受現金流利率風險。按定息發行的借貸使本集團承受公平值利率風險。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。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足 12個月	1至5年	小計	不足 12個月	1至5年	小計	
於二零一零年六月三十日	<u>341</u>	<u>2,355</u>	<u>2,696</u>	<u>518</u>	<u>1,403</u>	<u>1,921</u>	<u>4,617</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>413</u>	<u>1,239</u>	<u>1,652</u>	<u>264</u>	<u>755</u>	<u>1,019</u>	<u>2,671</u>

於二零一零年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險，而通過考慮再融資、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。於二零一零年六月三十日，大多數經營實體的資產及負債以人民幣計值，而董事認為，該等實體並無承受重大外匯風險。

或然負債

本集團按一般市場慣例為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家履行償還按揭貸款的責任。於二零一零年六月三十日，該等擔保的金額為人民幣1,470.2百萬元，而於二零零九年十二月三十一日則為人民幣1,459.7百萬元。

業務回顧

1 物業發展概要：

本集團已進行合共13個物業發展項目，其中，北京首鋼融創置地有限公司（「首鋼融創」）、北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）及重慶渝能融創實業有限公司（「重慶渝能」）（統稱為「聯營項目公司」）進行合共三個物業發展項目（註）。



註：首鋼融創開發的項目為西山一號院；首馳昱達開發的項目為禧福匯；而重慶渝能開發的項目為亞太商谷。

下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一零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。

項目	所在地	物業產品類別	總地盤面積 (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 (%)
時代奧城	天津	高層公寓、商舖物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	460,840	1,243,929	1,182,297	100
海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、商舖物業及泊車位	497,501	789,138	751,522	100
融創•星美御	天津	高層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位	14,608	64,738	62,817	100
上谷商業中心	天津	商舖物業	25,234	56,615	55,960	100
興業里項目	天津	高層公寓、商舖物業及泊車位	70,633	216,760	216,760	100
禧福匯	北京	高層公寓、商舖物業及泊車位	54,502	166,481	144,178	25
西山一號院	北京	多層公寓、商舖物業及泊車位	190,665	400,697	335,679	35
重慶奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、商舖物業及泊車位	1,727,668	2,473,589	2,027,845	100
亞太商谷	重慶	高層公寓、商舖物業及泊車位	121,688	755,385	606,479	45

項目	所在地	物業產品類別	總地盤面積 (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 (%)
天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位	733,889	1,303,613	1,216,975	100
理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位	570,182	1,014,043	927,119	100
宜興項目	無錫	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、商舖物業及泊車位	268,945	450,264	403,882	100
81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及商舖物業	133,434	95,045	77,870	100
合計			<u>4,869,788</u>	<u>9,030,297</u>	<u>8,009,383</u>	

截至二零二零年六月三十日，此等項目包括已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業，總地盤面積約為4,869,788平方米，總建築面積約9,030,297平方米。截至二零二零年六月三十日，本集團及聯營項目公司已售出及交付總建築面積約3,128,169平方米，以及持有本集團已竣工但尚未出售或交付的總建築面積和本集團及聯營項目公司正根據相關土地出讓合同或其他批文進行發展或計劃發展的總建築面積合共約5,902,128平方米，其中包括(i)已竣工總建築面積約439,472平方米為持作出售或持作投資，(ii)規劃總建築面積約1,530,926平方米為發展中及(iii)規劃總建築面積約3,931,730平方米作未來發展。

(i) 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)	未出售／ 持作投資總 建築面積 (平方米)	未出售／ 持作投資 的可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
時代奧城	天津	928,328	873,041	206,092	193,819
海逸長洲	天津	574,624	554,646	48,673	46,981
上谷商業中心	天津	56,615	55,960	13,978	13,978
禧福匯	北京	143,947	125,523	6,131	5,346
重慶奧林匹克花園	重慶	989,740	799,532	75,614	61,083
亞太商谷	重慶	193,783	156,521	10,016	8,090
天鵝湖花園	無錫	484,977	443,716	59,457	54,399
理想城市	無錫	195,628	191,097	19,511	19,059
合計		3,567,641	3,200,037	439,472	402,753

(ii) 發展中物業：

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	未出售／ 持作投資的 估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
時代奧城	天津	63,151	61,788	36,334
海逸長洲	天津	168,173	165,070	99,543
融創·星美御	天津	64,738	62,817	60,993
禧福匯	北京	22,534	18,655	2,070
西山一號院	北京	122,585	110,923	110,923
重慶奧林匹克花園	重慶	403,213	342,309	142,244
亞太商谷	重慶	234,886	189,824	94,024
天鵝湖花園	無錫	140,946	133,614	52,061
理想城市	無錫	215,655	190,837	69,856
81棟	蘇州	95,045	77,870	60,946
合計		1,530,926	1,353,707	728,991

(iii) 持作未來發展物業：

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)
時代奧城	天津	252,450	247,467
海逸長洲	天津	46,341	31,806
興業里項目	天津	216,760	216,760
西山一號院	北京	278,112	224,756
重慶奧林匹克花園	重慶	1,080,636	886,004
亞太商谷	重慶	326,716	260,133
天鵝湖花園	無錫	677,690	639,645
理想城市	無錫	602,760	545,185
宜興項目	無錫	450,264	403,882
合計		3,931,730	3,455,639

2 已訂約銷售

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團與聯營項目公司10個項目的已訂約銷售額為人民幣38.7億元，已銷售建築面積合共為388,804平方米，其中的分佈情形如下：

項目	所在地	已銷售 概約建築面積 (平方米)	概約價值 (人民幣萬元)
時代奧城	天津	48,189	75,498
海逸長洲	天津	39,540	53,177
融創·星美御	天津	2,736	7,419
上谷商業中心	天津	969	1,239
禧福匯	北京	6,936	15,051
重慶奧林匹克花園	重慶	130,566	106,976
亞太商谷	重慶	66,805	53,505
天鵝湖花園	無錫	37,112	36,805
理想城市	無錫	51,885	31,955
81棟	蘇州	4,066	5,068
合計		388,804	386,693

業務展望

二零一零年上半年回顧：

二零一零年年初本公司預判二零一零年房地產宏觀政策有許多調整，且市場會隨之發生一定的波動和起伏；但本公司相信，從長遠看來，城市化進程不斷加速是中國房地產市場持續增長的基本動力，未來中國城市化要走出據有自身特色的發展道路，將城市群作為推進城市化的主要手段和形式，為經濟與社會的快速、協調和可持續發展提供強大的推動力。本公司認為，房地產宏觀政策的調整也有利於市場長期的健康發展。因此，二零一零年四月份以後儘管政策帶來市場波動，本公司有足夠的心理和運營資金等方面的準備，集團的整體業務得到穩定和長足的發展。

同時，本集團審慎而合理擴大本集團的土地儲備。1) 二零一零年一月二十八日成功以招拍掛方式在宜興獲取宜興東沭地塊，總建面450,264平方米，該地塊土地出讓金人民幣1,560.0百萬元，截至本中期業績公告日期，已支付人民幣1,170.0百萬元；2) 二零一零年三月十二日成功以招拍掛方式在天津獲取興業里地塊，總建面216,760平方米，該地塊土地出讓金人民幣1,745.13百萬元，截至本中期業績公告日期，已全部付清；3) 二零一零年三月十一日成功以掛牌轉讓方式獲取無錫融創地產有限公司另外49%的股份，對價為人民幣6.08億元，截至本中期業績公告日期，對價已全部付清，對該附屬子公司的持股達到100%（「無錫融創股權的收購」）；4) 2010年2月6日簽訂天津團泊湖約938畝土地的一級開發合作協議，總建築面積約80萬平方米，截至本中期業績公告日期，已支付人民幣50百萬元土地開發費用（「團泊湖項目」）；5) 此外，本公司也積極與重慶渝能融創實業有限公司的另外兩方股東協商，尋求收購該公司的股份，截至本中期業績公告日期，本公司已與另外兩方股東就收購該公司40%的股份基本達成框架性協議，並與有關方簽署了協商備忘錄等文件（「建議收購」）。新地塊的獲取，無錫融創股權的收購、團泊湖項目及建議收購（一經完成），將有力支持本公司未來業務的持續穩定增長。

項目業務與銷售總結

在房地產宏觀政策做出調整的背景下，我們仍然完成了二零一零年上半年既定目標。本集團上半年銷售收入為人民幣789.8百萬元，銷售合同額為人民幣3,181.4百萬元，銷售費用和行政費用亦得到很好的控制，佔銷售合同額的比例分別為1.5%和1.9%，較二零零九年同期所佔的2.2%和2.9%均有下降。

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。在上半年宏觀政策調整的背景下，本公司各項目售價未受到影響或仍有上升，加之二零零九年售價上漲，使得本公司毛利潤較二零零九年同期有較大幅度提升。

得益於本公司嚴格有效的控制成本和費用的措施，本公司淨利潤率也有大幅提升。

另外，本公司各項目均按計劃實施工程建設。截至二零一零年六月三十日，本集團與聯營項目公司按計劃新竣工了4個項目中的10.04萬平米的建築面積，並將於二零一零年下半年竣工8個項目中的83.01萬平米的建築面積。

本公司將繼續致力於穩固擴展業務運營，確保本公司無論在何種市場情況下，均能保持快速穩健的發展。

二零一零年下半年展望：

我們認為下半年房地產市場會繼續受宏觀政策及其執行的影響，但總體趨向穩定。企業制定了長遠、積極而嚴謹的業務和財務等策略。

- **鞏固並加強我們在環渤海、蘇南及成渝三大區域的地位，進一步提高在天津、北京、重慶、無錫及蘇州的地位優勢。**我們在優先發展現有項目的基礎上，獲取位於該等城市的新地塊以開發新項目，致力成為各個目標城市的領先房地產發展商，藉此把握我們所預期各城市的強勁需求，提高投資回報。我們擬繼續集中和審慎地在現有的目標城市擴展業務，也會審慎考慮其他具有極大發展潛力的城市。
- **透過多種渠道審慎維持優質的土地儲備。**繼續磋商收購重慶渝能融創實業有限公司的40%的股份；並審慎考慮以合理成本繼續獲取土地。同時，本公司正在現有區域儲備、追蹤和洽談相關的土地信息，本公司計劃現有的和上市募集的資金將用於購買新的土地。

- **繼續專注於向中高收入客戶提供高品質的產品及服務。**我們擬進一步加強我們在物業發展業務各個方面的核心能力。基於我們對中高收入目標客戶需求的了解，著重設計、嚴謹監控施工及產品標準，仔細處理每個細節，於房地產規劃設計、開發建設、市場行銷以及物業管理的各個環節提升我們產品及服務的高品質。
- **進一步提高我們的品牌在中高收入目標客戶中的知名度及品牌影響力。**我們有意通過產品品質和創新，提供卓越的售後服務及物業管理服務，並通過開展市場推廣活動繼續推廣我們的品牌。以便繼續提升「融創」企業品牌在現有和潛在客戶中的知名度及忠誠度，以「至臻·致遠」為我們的品牌定位，體現品牌的價值和內涵。我們也計劃通過於目標城市建造標竿項目提升品牌定位和形象。
- **繼續強化企業管治、內部控制、現金流量管理以及人力資源管理。**1) 我們將繼續為企業管治和內部控制採用最佳的行業標準，善用高級管理層的專長和經驗，推動運營工作。我們聘請上海甫翰投資管理諮詢有限公司（專門提供風險管理諮詢及內部控制相關服務的第三方內部控制顧問），在上市後至少18個月聘請其繼續檢討及加強我們的內部控制系統；2) 我們將進一步強化內部管理，在企業管理軟件的基礎上，實施整體ERP系統，加強有效而標準化的運營管理系統，銳意在加強整體財務和成本控制的同時，維持項目運作的靈活度及效率；3) 我們將嚴格控制現金流狀況，審慎作出經營及投資決策。審慎管理財務狀況及預售所得款，並尋找多種融資途徑以確保獲得低成本資金，以維持充裕的流動資金水準；及4) 我們將進一步優化內部評估和獎勵制度，以激勵僱員的專業態度、創新及團隊精神；也擬繼續積極增聘人才，堅強我們的人力資源，提高員工隊伍的競爭力。

中期股息

於二零一零年五月十日，董事會宣派中期現金股息28,000,000美元，惟僅派付予控股股東融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）。宣派上述中期現金股息的目的，在於方便融創國際向債券持有人支付可轉換債券的利息。當時另外兩名股東Bain Capital Sunac Limited（「Bain Capital」）及德意志銀行倫敦分行同意放棄收取於二零一零年五月十日宣派的中期現金股息的權利，因為彼等作為債券持有人將可享有彼等應佔的融創國際所支付利息的部分。本公司使用天津融創置地有限公司原先從其截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利中分派的資金，於二零一零年六月十一日支付該中期現金股息。

除上述者外，董事會並無就截至二零一零年六月三十日止期間宣派任何中期股息。於二零一零年十月十九日，董事會決定不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息。

企業管治常規守則（「守則」）

於截至二零一零年六月三十日止六個月（當時本公司股份尚未在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市），本公司尚未採納守則所載的守則條文。

本公司於二零一零年九月九日採納守則所載的守則條文，而自二零一零年十月七日（「上市日期」）直至本中期業績公告日期，本公司已遵守守則所載的一切適用守則條文，唯一例外是偏離守則的守則條文第A.2.1條，即主席與行政總裁的角色未有分開。雖然孫宏斌先生肩負主席與行政總裁兩個角色，但該兩個角色的責任分界已有明確界定。主席負責監督董事會的職責及表現，而行政總裁則負責管理本集團業務。董事會相信，在本集團發展的現階段，由同一人承擔主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司受到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和有效。

董事進行證券交易的標準守則

於截至二零一零年六月三十日止六個月（當時本公司股份尚未在聯交所主板上市），本公司尚未採納標準守則。

本公司於二零一零年九月九日採納標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認由上市日期直至本中期業績公告日期止期間內一直遵守標準守則所載的規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股份尚未在聯交所主板上市。

本公司或其任何附屬公司於上市日期至本中期業績公告日期期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

於二零零九年十一月二十七日，本公司遵照上市規則第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。審核委員會由三位獨立非執行董事組成，成員為簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生，並由簡麗娟女士擔任主席，而彼在會計方面具有關專業資格。審核委員會的主要職責是協助董事會對本公司的財務申報程序、內部監控及風險管理系統的有效性進行獨立檢討、監察整個審核程序，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會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二零一零年六月三十日止六個月的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，二零一零年十月十九日

於本公告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、李紹忠先生、汪孟德先生、遲迅先生及商羽先生；本公司非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；本公司獨立非執行董事為簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生。