



SUNAC 融創中國

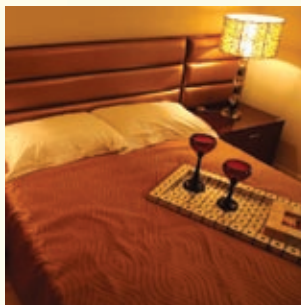
融創中國控股有限公司  
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

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

INTERIM REPORT 2010 中期報告

至 臻 ， 致 遠

PASSION FOR PERFECTION



## About SUNAC

### 關於融創

SUNAC China Holdings Limited (“SUNAC”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the Bohai-rim, South Jiangsu and Chengdu-Chongqing regions, 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, retail properties, offices and parking spaces.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “To perfect, to reach far”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming leader of real estate industry in China, the Company’s pursuit of high product and service quality never ends. It is always committed to providing 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：融創)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，公司在環渤海、成渝和蘇南城市群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、商業、寫字樓等多種物業類型。

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。



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 管理層討論及分析
- 18 獨立核數師報告
- 20 綜合中期資產負債表
- 22 綜合中期收益表
- 23 綜合中期全面收益表
- 24 綜合中期權益變動表
- 25 綜合中期現金流量表
- 26 綜合中期財務報表附註
- 80 其他資料

# 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  
李勤先生  
馬立山先生

## 聯席公司秘書

黃書平先生  
魏偉峰先生

## 授權代表

汪孟德先生  
魏偉峰先生

## 審核委員會

簡麗娟女士(主席)  
李勤先生  
馬立山先生

## 薪酬委員會

簡麗娟女士(主席)  
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  
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

香港法律及美國法律：  
普衡律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
君合律師事務所  
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

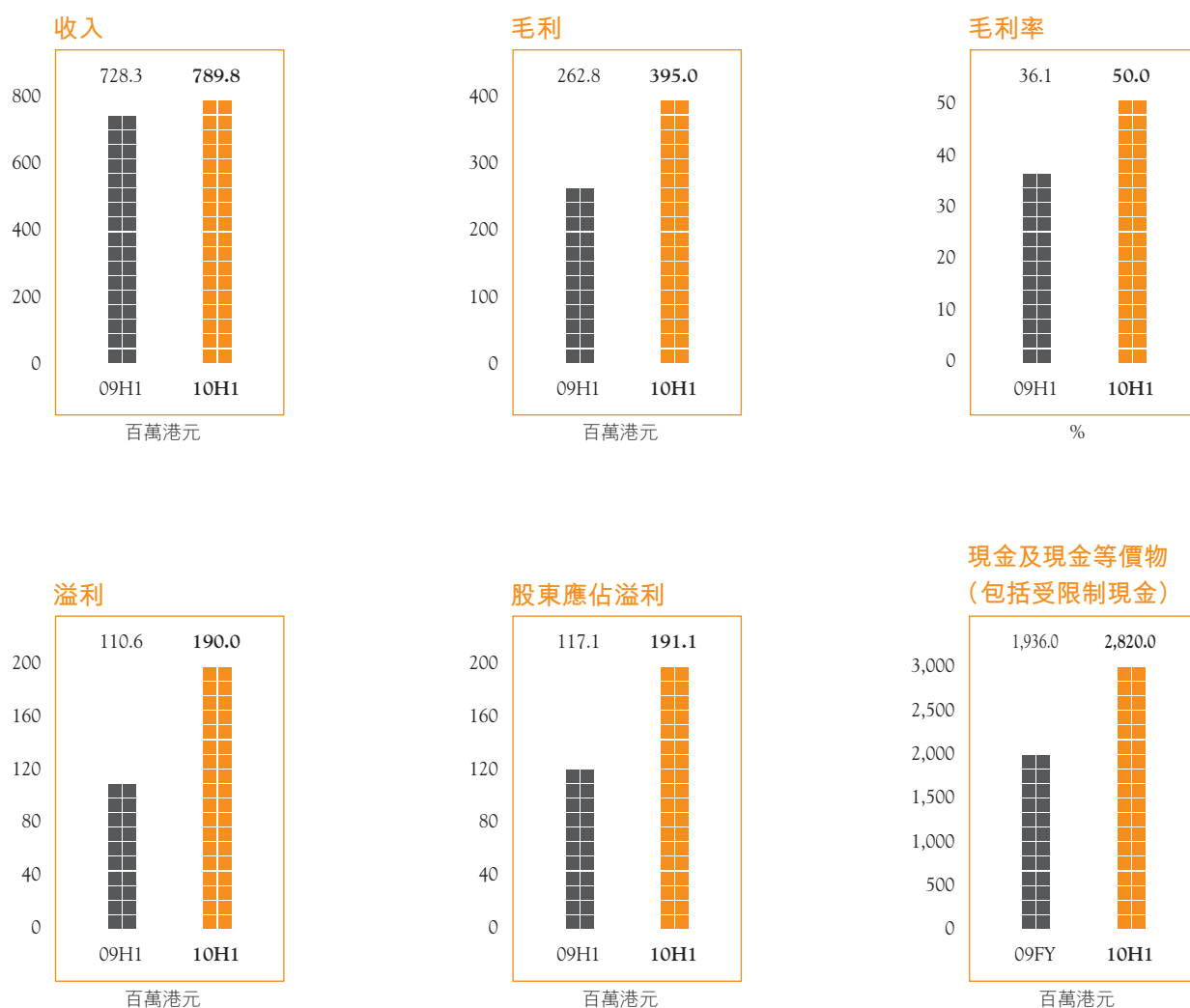
## 本公司網址

www.sunac.com.cn

## 財務摘要

	二零一零年上半年	二零零九年上半年	增加百分比
收入(百萬港元)	789.8	728.3	8.4%
毛利(百萬港元)	395.0	262.8	50.3%
毛利率(%)	50.0%	36.1%	38.5%
溢利(百萬港元)	190.0	110.6	71.8%
股東應佔溢利(百萬港元)	191.1	117.1	63.2%
現金及現金等價物(包括受限制現金)(百萬港元)	2,820.0	1,936.0 <sup>(附註)</sup>	45.7%

附註：該金額為二零零九年十二月三十一日本集團現金及現金等價物(包括受限制現金)的餘額。



# 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，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」）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
<b>合計</b>	<b>789,793</b>	<b>100</b>	<b>728,286</b>	<b>100</b>
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7.0百萬元、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。



## 管理層討論及分析

### 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)
	189,935	110,586



## 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460百萬元及人民幣780百萬元。

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30.0百萬元的銀行存款作質押。

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。於本中期報告日期，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。

## 管理層討論及分析

### 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	341	2,355	2,696	518	1,403	1,921	4,617
於二零零九年十二月三十一日	413	1,239	1,652	264	755	1,019	2,671

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,而本公司董事(「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。

## 管理層討論及分析

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)	估計可銷售／		本集團 應佔權益 (%)
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	
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

項目	所在地	物業產品類別	總地盤面積 (平方米)	估計可銷售／		本集團 應佔權益 (%)
				估計總 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	
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
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
<b>合計</b>			<b>4,869,788</b>	<b>9,030,297</b>	<b>8,009,383</b>	

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。

## 管理層討論及分析

### (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
<b>合計</b>		<b>3,567,641</b>	<b>3,200,037</b>	<b>439,472</b>	<b>402,753</b>

### (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
<b>合計</b>		<b>1,530,926</b>	<b>1,353,707</b>	<b>728,991</b>

(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



# 管理層討論及分析

## 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洩地塊，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，截至本中期報告日期，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，截至本中期報告日期，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，截至本中期報告日期，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，截至本中期報告日期，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，截至本中期報告日期，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。在二零一零年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，使得本公司截至二零一零年六月三十日止六個月的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。企業制定了以下長遠、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。

## 管理層討論及分析

- **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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團在香港及中國合共有1,856名僱員。於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團的員工成本約為人民幣31百萬元。

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。

為吸納和挽留優秀人才，本公司可根據於二零一零年九月九日採納的僱員股份獎勵計劃授予合資格參與者（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，該計劃詳情在本中期報告第84頁披露。此外，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，該計劃詳情在本中期報告第81至84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。本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月期間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。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

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20至79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」)的綜合中期財務報表，此綜合中期財務報表包括於二零一零年六月三十日的綜合中期資產負債表與截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合中期收益表、綜合中期全面收益表、綜合中期權益變動表及綜合中期現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就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編製及真實而公平地列報該等綜合中期財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

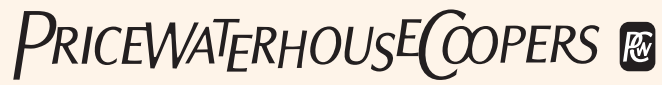
## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合中期財務報表發表意見僅向全體股東報告。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。這些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，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報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。



## 意見

我們認為，該等綜合中期財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一零年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利及現金流量。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年十月十九日

# 綜合中期資產負債表

於二零一零年六月三十日

		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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	13,055	8,863
投資物業	8	583,500	583,500
無形資產	9	311,848	282,061
於共同控制實體投資	10	153,611	128,712
於聯營公司投資	11	552,697	511,392
可供出售金融資產	12	2,791	800
遞延所得稅資產	13	65,061	53,734
		<b>1,682,563</b>	<b>1,569,062</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	6,956,110	4,495,379
持作出售的竣工物業	15	1,087,716	1,312,832
應收關連方款項	39(d)	65,386	109,446
其他應收款項	16	588,361	294,524
受限制現金	17	1,072,689	512,134
現金及現金等價物	18	1,747,340	1,423,832
		<b>11,517,602</b>	<b>8,148,147</b>
<b>資產總額</b>		<b>13,200,165</b>	<b>9,717,209</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	19	1,762	1,762
其他儲備	20	44,630	121,245
保留盈利		1,215,656	1,247,758
		<b>1,262,048</b>	<b>1,370,765</b>
非控股權益		-	500,343
<b>權益總額</b>		<b>1,262,048</b>	<b>1,871,108</b>



		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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	22	3,757,533	1,994,390
長期應付款項		111,546	107,335
遞延所得稅負債	13	199,711	215,941
		4,068,790	2,317,666
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	2,706,893	2,188,202
客戶預付款項		4,098,630	2,456,477
借貸	22	859,069	676,964
當期所得稅負債		204,735	206,792
		7,869,327	5,528,435
<b>負債總額</b>		11,938,117	7,846,101
<b>權益及負債總額</b>		13,200,165	9,717,209
<b>流動資產淨值</b>		3,671,372	2,619,712
<b>資產總額減流動負債</b>		5,353,935	4,188,774

第26至79頁的附註為此等綜合中期財務報表的組成部分。

第20至79頁的綜合中期財務報表已於二零一零年十月十九日獲董事會授權刊發，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 綜合中期收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	23	789,793	728,286
銷售成本	25	(394,747)	(465,451)
<b>毛利</b>		<b>395,046</b>	<b>262,835</b>
投資物業公允價值收益淨額	24	—	50,655
銷售及市場推廣成本	25	(48,526)	(32,377)
行政開支	25	(59,455)	(42,001)
其他收入	27	19,309	23,098
其他開支	28	(770)	(9,045)
<b>經營溢利</b>		<b>305,604</b>	<b>253,165</b>
融資成本淨額	31	(70,228)	(58,804)
應佔共同控制實體溢利	10	24,899	22,456
應佔聯營公司溢利／(虧損)	11	41,305	(21,940)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>301,580</b>	<b>194,877</b>
所得稅開支	32	(111,645)	(84,291)
<b>期內溢利</b>		<b>189,935</b>	<b>110,586</b>
<b>應佔：</b>			
本公司權益持有人		191,105	117,137
非控股權益		(1,170)	(6,551)
		<b>189,935</b>	<b>110,586</b>
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)	33	9.56	5.86
股息	34	191,182	—

第26至79頁的附註為此等綜合中期財務報表的組成部分。

# 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

	附註	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	12	(209)	680
全面收入總額		189,726	111,266
應佔：			
本公司權益持有人		189,726	117,749
非控股權益		—	(6,483)
		189,726	111,266

第26至79頁的附註為此等綜合中期財務報表的組成部分。

# 綜合中期權益變動表

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				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	普通股 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元	總額 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)
溢利轉撥－法定盈餘儲備	-	32,025	(32,025)	-	-	-
其他	-	396	-	396	-	396
於二零一零年六月三十日	1,762	44,630	1,215,656	1,262,048	-	1,262,048
於二零零九年一月一日	7	114,920	422,696	537,623	538,606	1,076,22
期內溢利	-	-	117,137	117,137	(6,551)	110,586
公允價值變動	-	612	-	612	68	680
於二零零九年六月三十日	7	115,532	539,833	655,372	532,123	1,187,495

第26至79頁的附註為此等綜合中期財務報表的組成部分。

# 綜合中期現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動(所用)／所得現金	35	(110,724)	583,765
已付中國所得稅		(169,568)	(102,467)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(280,292)</b>	<b>481,298</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除已取得現金	38	6,127	–
於聯營公司投資	11	–	(293,060)
購置物業、廠房及設備		(5,580)	(804)
出售物業、廠房及設備所得款項		894	662
購置金融資產	12	(3,000)	–
出售金融資產所得款項		813	366
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(746)</b>	<b>(292,836)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
已獲得借貸		2,862,814	340,000
償還借貸		(917,566)	(597,097)
銀行借貸的擔保按金		(560,555)	(76,457)
收購非控股權益付款		(518,737)	(121,965)
派付股息		(191,182)	–
已付利息		(70,228)	(58,803)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>604,546</b>	<b>(514,322)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>		<b>323,508</b>	<b>(325,860)</b>
期初現金及現金等價物		1,423,832	639,077
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,747,340</b>	<b>313,217</b>

第26至79頁的附註為此等綜合中期財務報表的組成部分。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零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」)從事物業開發、物業投資及物業管理服務。

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，其主要營業地點為Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203。

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

除另有指明外，該等綜合中期財務報表以人民幣千元為單位呈列。

## 2 主要會計政策概要

編製本財務報表所應用的主要會計政策載列如下。

### 2.1 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。

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中期財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註4中披露。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

本集團已採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈的香港財務報告準則的改進， 對香港財務報告準則第5號的修訂
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則－首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款－集團以現金結算的以股份 為基礎的付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

採納該等準則、修訂本及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列－供股分類
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則－首次採納者對於香港財務 報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂本)	香港會計準則第19號－界定福利資產的限制、 最低資金規定及其相互關係－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	以權益工具抵銷金融負債
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露(於二零一一年一月一日或之後開始的 會計期間生效)
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司投資(於二零一零年七月一日或之後開始的 會計期間生效)

本集團現正對該等準則、修訂及詮釋於初次應用期間對本集團財務報表的影響進行評估。



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 合併

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體(包括特別目的實體)，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。附屬公司由控制權轉讓予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

本集團乃採用會計收購法為業務合併列賬。

公司間交易、結餘及因集團公司間交易而產生之未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有關交易顯示已轉讓資產出現減值跡象則除外。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合資產負債表、綜合收益表、全面收益表及權益變動表中另行列示。

本公司資產負債表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損撥備(附註2.10)列賬，附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

#### (b) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合同安排，據此，本集團及其他訂約方進行經濟活動，而該項經濟活動乃受相關訂約方共同控制，概無參與者可單方面控制該共同控制實體的經濟活動。於共同控制實體的權益乃採用權益會計法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。

本集團應佔共同控制實體的收購後業績乃於收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如本集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超過其於共同控制實體的權益(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，除非本集團已代共同控制實體承擔負債或支付款項。共同控制實體的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納者相符。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 合併(續)

#### (c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽(經扣除任何累計減值虧損)。

本集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於收益表內確認，而其所佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。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負債或支付款項。

本集團與其聯營公司之間交易所產生未變現收益的抵銷，乃以本集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，惟被當作已轉讓資產的減值指標。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與本集團所採納者保持一致。

#### (d) 與非控股權益的交易

本集團將與非控股權益交易(並不導致喪失控制權)視作與本集團權益持有人交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

倘本集團不再擁有控制權、共同控制權或重大影響，其於該實體的任何保留權益按其公允價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產的保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新劃分為溢利或虧損。

倘於共同控制實體或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 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，並被指定為戰略指導委員會。

### 2.4 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

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

除另有所述者外，綜合中期財務報表乃以人民幣千元呈列。

#### (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。

#### (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) 現時組成本集團的該等公司的每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 現時組成本集團的該等公司的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作為權益的一個獨立部分確認。

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 業務合併

本集團乃採用會計收購法為所有業務合併列賬，其中包括涉及受共同控制的實體或業務的業務合併，而不論當中是否需要權益工具或其他資產。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或然代價安排的公允價值及於該附屬公司任何現有股權的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。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(具有有限的例外情況)。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。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購附屬公司的可識別資產淨值的公允價值，並所有該等數額的計量已獲檢討，則該差額會直接於損益內確認為廉價購入。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

### 2.6 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。其他所有維修及保養乃於其產生的有關期間內自收益表扣除。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

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(附註2.10)。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建造成本減任何減值虧損。本集團直至有關資產竣工及投入使用時才對在建工程作出折舊撥備。在建工程將於竣工及可供使用時被重新歸入適當類別的物業、廠房及設備。

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

### 2.7 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「投資物業公允價值收益/(虧損)淨額」於收益表中確認。

倘投資物業被業主佔用或於日常業務過程中擬作出售，其將重新分類為物業、廠房及設備或持作出售的竣工物業，就會計而言，其於重新分類當日的公允價值成為其成本。在建中投資物業按公允價值列賬。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 投資物業(續)

倘一項物業或設備因其用途改變而成為投資物業，則轉讓當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備的重估。然而，倘公允價值收益撥回先前的減值虧損，則該項收益於收益表內確認。

來自投資物業的租金收入以直線基準按彼等的租賃年期於收益表內確認。

### 2.8 無形資產

#### (a) 商譽

商譽指收購成本超逾於收購日期本集團佔所收購附屬公司／聯營公司可識別資產淨值公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司或共同控制實體的商譽則計入於聯營公司的投資或於共同控制實體的投資，作為整體結餘一部分，進行減值測試。分開確認的商譽每年進行減值測試並按成本扣除累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。

#### (b) 商標

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

### 2.9 土地使用權

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

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

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 於附屬公司、聯營公司的投資及非金融資產減值

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資產賬面值未必可收回時,會檢討該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本或使用價值的較高者。就評估減值的目的而言,資產按獨立可識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。商譽以外的非金融資產如出現減值,則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

倘投資附屬公司或聯營公司收取的股息超過附屬公司或聯營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或聯營公司的投資進行減值測試。

### 2.11 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。

### 2.12 持作出售的竣工物業

在各有關期間末仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類，並於各申報日期檢討分類。

##### (a) 持至到期金融資產

持至到期金融資產指具有固定或可釐定付款以及固定到期日的，且本集團管理層有明確意向及有能力持有至到期日的非衍生金融資產。倘若本集團準備出售持至到期金融資產的金額重大，則所有該類金融資產將重新分類為可供出售金融資產。持至到期金融資產計入非流動資產內，惟由結算日起計12個月內到期的項目則劃分為流動資產。

##### (b) 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，惟到期日超過結算日起計12個月者除外。貸款及應收款項於資產負債表內歸類為貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘並用實際利率法按攤銷成本入賬。

##### (c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意於報告期起計十二個月內出售該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

#### 2.13.2 確認及計量

正常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分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產(在活躍市場上並無市場報價且其公允價值無法可靠計量的非上市股本投資除外)其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### 2.13.2 確認及計量(續)

分類為可供出售的證券的公允價值變動產生的盈虧確認為權益。倘分類為可供出售的證券售出，累計公允價值調整於收益表中列作投資證券的盈虧。

金融資產的股息收入將於本集團有權收取該等股息時於收益表確認為其他收益。

有報價的投資的公允價值乃根據現時買盤價釐定。在活躍市場上並無市價且其公允價值無法可靠計量的股本工具投資乃以成本扣除減值計量。

### 2.14 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及服務而應收客戶的款項。

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撥備或減值計量。當有客觀證據證明將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產之賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。貿易及其他應收款項之賬面值透過使用撥備賬戶削減，而有關撥備數額則在收益表內確認。

倘貿易及其他應收款項無法收回，其會就貿易及其他應收款項之撥備賬戶撇銷。其後收回先前撇銷的金額將撥回收益表內。

貿易及其他應收款項計入流動資產，惟到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

### 2.15 受限制現金

受限制現金指作為本集團銀行貸款之部分按揭之擔保按金。該等限制於本集團償還銀行貸款時解除。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.16 現金及現金等價物

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。銀行透支乃於資產負債表內流動負債的借貸中呈列。銀行存款因受限制不計入現金及現金等價物。

### 2.17 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)。

### 2.18 貿易及其他應付款項

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(如仍在正常營運周期中,則可較長),其被分類為流動負債。否則,分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公允價值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.19 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。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至各結算日後至少十二個月,否則借貸將被劃分為流動負債。

建造任何合資格資產時,於須完成及籌備資產作其擬定用途期間所產生的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為支出。

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.20 當期及遞延所得稅

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

當期所得稅支出根據本公司及其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。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的暫時差額。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易(並非業務合併)中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，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計算。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差額而確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資產生的暫時差額而撥備，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

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。

### 2.21 僱員福利

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.21 僱員福利(續)

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。

### 2.22 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而導致現時出現法律或推定責任，且很可能須流出資源以了結該等責任，而該等資源的數額可有效估計時，則予以撥備。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。

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由本集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認

收入指本集團在正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收入在扣除折讓以及對銷本集團內部銷售後列賬如下：

(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

根據經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(c) 服務收入

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

(d) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收款項出現減值，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。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

(e) 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 主要會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認(續)

#### (f) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

### 2.24 租賃

當擁有權的大部分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)於租賃期內以直線法在收益表內支銷。

#### (a) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收自出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

#### (b) 本集團為出租人

當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃出租的資產計入資產負債表中的投資物業項下。

### 2.25 股息分派

向本公司的權益持有人作出的股息分派，在權益持有人或董事會批准股息的期間於本報告中確認。

### 2.26 財務擔保負債

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

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

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。

風險管理在財務總監監督下由一個中央管理層團隊進行，並由中央財務部協助執行。中央管理層團隊與本集團業務部門密切合作以識別、評估及管理財務風險。應用於整體風險管理的各項原則為正式及非正式政策的組合，該等政策將隨著本集團完成其近期重組活動而持續發展。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於全部經營活動均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一零年六月三十日，大多數運營實體的資產及負債以人民幣計值，董事認為，該等實體並無承受重大外匯風險。

##### (ii) 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。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團借貸均以人民幣計值(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣)。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

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

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險(續)

於二零一零年六月三十日，假設所有其他變數保持不變，倘銀行借貸利率上升／下降1%，則期間的溢利會下降／上升人民幣13,900,000元。

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。

##### (iii) 價格風險

由於本集團所持若干投資在綜合資產負債表內被分類為可供出售金融資產，故本集團承受價格風險。

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

##### (b) 信貸風險

由於通常並不向其客戶授予信貸，本集團並不就銷售物業承受信貸風險。

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

信貸風險由中央管理層團隊及中央財務部團隊共同管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、其他應收關連方及第三方的款項，以及租賃本集團投資物業的商業客戶的信貸風險。所有住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付，因此一般不存在信貸風險。

就銀行而言，本集團近期制定一項非正式政策，據此，開設銀行賬戶僅可在中國四大國有銀行進行。本集團正著手結清一批在中國其他中小銀行開設的銀行賬戶。



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

流動資產包括應收關連方款項。管理層監察該等獲現金墊款的關連方的財務業績，並於對有關實體償還到期款項的能力存疑時採取必要措施以追回相關款項。迄今為止，已發生其他應收款項未及時償還的實例，然而管理層並不認為未能如期償還該等結餘會造成任何損失。

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保證該等買家履行償還借貸的責任，有關該等擔保的披露詳情載於附註37(a)。

#### (c) 流動資金風險

本集團管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過充足額度的可利用融資(包括短期及長期銀行借貸)維持可動用資金，以滿足已承擔的建設項目需要。

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

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析本集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
<b>於二零一零年六月三十日</b>				
借貸	859	1,303	2,455	4,617
貿易及其他應付款項	2,707	—	—	2,707
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>				
借貸	677	1,276	718	2,671
貿易及其他應付款項	2,188	—	—	2,188

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

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

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

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

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

本集團的一般策略是維持資產負債比率於約60%至75%或以下。本集團於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	於	
	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
借貸總額(附註22)	4,616,602	2,671,354
受限制現金(附註17)	(1,072,689)	(512,134)
現金及現金等價物(附註18)	(1,747,340)	(1,423,832)
債務淨額	1,796,573	735,388
權益總額	1,262,048	1,871,108
資本總額	3,058,621	2,606,496
資產負債比率	59%	28%

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具(如可供出售證券)的公允價值乃根據結算日的市場報價計算。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現時買盤價。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃使用估值技術釐定。本集團採用不同方法，並基於各結算日的市況作出假設。所使用的估值技術包括市場報價或同類工具的交易商報價或估計貼現現金流量。

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

編製財務報表時所用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素作出，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。以下為對下一個財政年度的資產與負債賬面值有重大影響的估計及假設。

### 5.1 估計建築成本作收入確認

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

### 5.2 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團需於中國繳納企業所得稅。在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘該等事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

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。

## 5 重要會計估計及判斷(續)

### 5.3 中國土地增值稅

本集團需繳納中國土地增值稅。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期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

### 5.4 投資物業估計公允價值

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

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

本集團根據獨立專業估值師的估值評估其投資物業的公允價值。

### 5.5 持作出售物業的撥備

本集團根據持作出售物業的可變現淨值，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。

### 5.6 估計商譽減值

本集團每年根據列載於附註2.10的會計政策測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額經已按使用價值計算法釐定。該等計算須運用若干估計。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 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	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			301,580

## 6 分部資料(續)

	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
分部收入	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

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 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
於二零一零年一月一日				
成本	15,836	9,930	1,576	27,342
累計折舊	(9,339)	(8,399)	(741)	(18,479)
賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
截至二零一零年六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	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	(1,140)	(733)	(369)	(2,242)
期末賬面淨值	8,517	3,442	1,096	13,055
於二零一零年六月三十日				
成本	17,492	12,352	1,471	31,315
累計折舊	(8,975)	(8,910)	(375)	(18,260)
賬面淨值	8,517	3,442	1,096	13,055
於二零零九年一月一日				
成本	18,185	11,065	2,308	31,558
累計折舊	10,293	(7,875)	(735)	(18,903)
賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
截至二零零九年六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	604	200	–	804
出售	(525)	(379)	–	(904)
折舊	(1,260)	(719)	(367)	(2,346)
期末賬面淨值	6,711	2,292	1,206	10,209
於二零零九年六月三十日				
成本	16,205	10,279	2,308	28,792
累計折舊	(9,494)	(7,987)	(1,102)	(18,583)
賬面淨值	6,711	2,292	1,206	10,209

## 7 物業、廠房及設備(續)

截至二零一零年六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月各期間，本集團的折舊費用於綜合中期收益表的銷售及行政開支支銷。

## 8 投資物業

	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
期初	583,500	433,000
轉撥至持作出售的竣工物業	—	93,845
來自公允價值計量的收益(附註24)	—	50,655
期末	583,500	577,500

下列款項已於收益表確認：

	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
租金收入(附註23)	9,538	8,274

投資物業於二零一零年六月三十日由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(於二零零九年十二月三十一日：戴德梁行有限公司)重新估值。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：

	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
	香港以外，按下列租期持有： 介乎10至50年的租期	583,500



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 8 投資物業(續)

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：

	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
不超過1年	15,334	14,640
1年以上5年以下	82,696	62,830
5年以上	155,855	178,437
	253,885	255,907

於二零一零年六月三十日，結餘總額為人民幣203,000,000元的若干投資物業被抵押作為本集團借貸的抵押品(於二零零九年十二月三十一日：人民幣154,000,000元)(附註22)。

## 9 無形資產

	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
商譽(附註a)	291,023	258,261
商標(附註b)	20,825	23,800
	311,848	282,061

### (a) 商譽

	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
期初	258,261	258,261
收購附屬公司	32,762	—
期末	291,023	258,261

## 9 無形資產(續)

### (a) 商譽(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月的商譽添置源自於二零一零年三月二十日附屬公司天津融創物業管理有限公司(「融創物業管理」)的收購。商譽主要歸因於天津融創物業管理有限公司的現有管理團隊提供的增值服務產生的未來物業升值(附註38)。

商譽分配的運營實體層面概要呈列如下：

	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
重慶奧林匹克花園置業有限公司(「重慶奧林匹克花園置業」)	48,308	48,308
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
融創物業管理	32,762	—
	291,023	258,261

於二零一零年六月三十日運營實體各現金產生單位的分析一致採用15%的貼現率(於二零零九年十二月三十一日：13%)。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 9 無形資產(續)

### (b) 商標

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

	人民幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>	
成本	
於二零一零年一月一日	58,136
攤銷	
於二零一零年一月一日	(34,336)
期內支出	(2,975)
於二零一零年六月三十日	(37,311)
賬面淨值	
於二零一零年六月三十日	20,825
<b>截至二零零九年六月三十日止六個月</b>	
成本	
於二零零九年一月一日	58,136
攤銷	
於二零零九年一月一日	(28,386)
期內支出	(2,975)
於二零零九年六月三十日	(31,361)
賬面淨值	
於二零零九年六月三十日	26,775

## 10 於共同控制實體投資

	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
於共同控制實體的權益投資	153,611	128,712

於共同控制實體的權益投資的變動分析如下：

	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
期初	128,712	47,093
應佔溢利	24,899	22,456
期末	153,611	69,549

於二零一零年六月三十日，本集團擁有一家非上市中國實體重慶渝能融創實業有限公司(「重慶渝能」) 45%股權(於二零零九年十二月三十一日：45%)。重慶渝能擁有另一家非上市中國實體重慶上善置地有限公司(「重慶上善」) 99%股權。本集團與其他投資者共同控制重慶渝能。

於二零一零年六月三十日，於共同控制實體投資包括商譽人民幣14,100,000元(於二零零九年十二月三十一日：人民幣14,100,000元)。

於二零一零年六月三十日概無有關本集團於共同控制實體權益的或然負債，及企業本身亦無或然負債(於二零零九年十二月三十一日：無)。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團於重慶渝能的權益如下：

	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	權益 %
重慶渝能	中國	630,236	496,094	167,833	24,930	45
重慶上善	中國	36,447	28,201	-	(31)	44.55

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 11 於聯營公司投資

	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
於聯營公司的權益投資	259,637	218,332
給予聯營公司的委託貸款(附註(a))	293,060	293,060
	552,697	511,392

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(名為西山一號院)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，自西山一號院項目動工起，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。截至二零一零年六月三十日，概無有關西山一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：

	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
期初	218,332	53,389
應佔溢利/(虧損)	41,305	(21,940)
期末	259,637	31,449

於二零一零年六月三十日，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禧福匯的可供分派股息的50%。該代價的相關未來應付款項的現值已計入長期應付款項。

## 11 於聯營公司投資(續)

於二零一零年一月十九日，順馳置地就與該收購有關的買賣協議針對融創置地提出仲裁。順馳置地索償人民幣161,152,000元，因為本集團應將應佔禧福匯項目溢利的50%支付予順馳置地及其他索償合共約人民幣3,530,000元。該金額乃根據順馳置地自身的估計計算所得。本公司估計項目竣工時整個禧福匯項目可供分派予順馳置地的股息將約為人民幣135,000,000元，而該款項現值已自收購日期起在綜合資產負債表內撥備。在獲得法律意見支持下，本公司認為須於首鋼融創宣派及支付股息前向順馳置地付款。因此，本公司認為無須就回應順馳置地提出的仲裁索償作出額外撥備。於二零一零年九月十三日，順馳置地完成撤銷仲裁申索，且融創置地及順馳置地現正尋求解決爭議，調停由天津市一個工作小組支援。我們的控股股東已同意就超出禧福匯項目可分派純利25%的任何我們已付或應付金額作出彌償保證。

於二零一零年六月三十日，於聯營公司的投資包括商譽人民幣7,400,000元(於二零零九年十二月三十一日：人民幣7,400,000元)。

截至二零一零年六月三十日止六個月，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	(虧損)/溢利 人民幣千元	權益 %
首鋼融創	中國	811,670	813,609	-	(8,661)	35
首馳昱達	中國	592,471	350,416	135,982	49,966	50

## 12 可供出售金融資產

	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
期初	800	1,773
認購	3,000	1,600
贖回	(800)	(2,938)
公允價值變動	(209)	365
期末	2,791	800

可供出售金融資產指本集團在國內基金市場認購的若干投資基金，按結算日的公允價值列賬。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 13 遞延所得稅

	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
可收回的遞延所得稅資產：		
— 12個月內	11,251	20,086
— 12個月後	53,810	33,648
	65,061	53,734
將予償付的遞延所得稅負債：		
— 12個月內	184,972	39,096
— 12個月後	14,739	176,845
	199,711	215,941

### (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 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>			
於二零一零年一月一日	33,529	20,205	53,734
(扣自)／計入收益表	(1,523)	12,850	11,327
於二零一零年六月三十日	32,006	33,055	65,061
<b>截至二零零九年六月三十日止六個月</b>			
於二零零九年一月一日	29,738	22,637	52,375
(扣自)／計入收益表	(1,394)	11,704	10,310
於二零零九年六月三十日	28,344	34,341	62,685

### 13 遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅負債

	於收購時 發展中物業 的公允價值 人民幣千元	收購資產 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
於二零零九年十二月三十一日 (扣自)／計入收益表	141,988	23,741	50,212	215,941
付款	(1,323)	285	5,974	4,936
收購附屬公司(附註38)	—	—	(23,098)	(23,098)
	—	1,932	—	1,932
於二零一零年六月三十日	140,665	25,958	33,088	199,711
於二零零九年一月一日 (計入)／扣自收益表	179,804	9,978	—	189,782
	(2,598)	12,514	3,630	13,546
於二零零九年六月三十日	177,206	22,492	3,630	203,328

### 14 發展中物業

	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
包括：		
土地使用權	4,207,518	3,022,612
建築成本	2,629,183	1,421,399
資本化財務成本	119,409	51,368
	6,956,110	4,495,379

發展中物業均位於中國。

於二零一零年六月三十日，結餘合共為人民幣3,074,000,000元的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品(於二零零九年十二月三十一日：人民幣1,459,000,000元)(附註22)。



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 15 持作出售的竣工物業

	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
持作出售的竣工物業	1,087,716	1,312,832

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一零年六月三十日，結餘合共為人民幣369,000,000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(於二零零九年十二月三十一日：人民幣408,000,000元)(附註22)。

於二零一零年六月三十日，本集團正就價值人民幣280,000,000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。

## 16 其他應收款項

	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
預付稅項	336,799	189,431
物業項目預付款項	197,820	31,702
向客戶的銀行貸款作出擔保的按金	25,186	33,488
其他	28,556	39,903
	588,361	294,524

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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。

## 17 受限制現金

受限制現金指就銀行授予本公司的按揭貸款融資而作出的保證金。該限制將於償還銀行貸款時解除。

## 18 現金及現金等價物

	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
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	1,742,859	1,418,164
— 以美元計值	2,797	3,312
— 以港元計值	1,684	2,356
	1,747,340	1,423,832

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。

## 19 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等值 面值 人民幣元
<b>法定：</b>			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日	10,000,000,000	1,000,000,000港元	
<b>已發行：</b>			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日	20,000,000	2,000,000港元	1,761,800

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 19 股本(續)

根據於二零一零年九月九日舉行的股東大會上獲通過的決議案，本公司將本公司股份溢價賬中的進賬223,000,000港元撥充資本，向於二零一零年十月七日(即上市日期)上午八時十分名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等當時的持股比例以面值配發及發行合共2,230,000,000股入賬列為繳足股份。根據有關決議案配發及發行的股份在各方面與現有股份享有同等地位。

於二零一零年十月七日，本公司透過按每股3.48港元的價格發行750,000,000股每股面值0.1港元的股份而完成全球發售。本公司股份隨即在香聯合交易所有限公司主板上市。

於完成上述資本化發行及全球發售時的股份總數為3,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。

於二零一零年九月九日(「採納日期」)，本公司採納首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此：

- (i) 根據首次公開發售前購股權計劃，本公司有條件授予121名承授人可認購51,080,000股股份的購股權。該等購股權將根據以下時間表歸屬：30%於採納日期起滿一周年歸屬，另外30%於第二周年歸屬，而其餘40%於第三周年歸屬。在若干條款及條件規限下，承授人可按相等於發售價80%的每股認購價，於採納日期起計四年期間屆滿前行使其獲歸屬的任何部分購股權；及
- (ii) 根據僱員股份獎勵計劃，本公司已向計劃受託人授出受託人購股權，可認購最多10,144,000股股份(「購股權股份」)，而計劃受託人在本公司要求下，將授予經甄選僱員權利(「獎勵」)可按相等於發售價80%的認購價向計劃受託人認購購股權股份。該等獎勵可於採納日期起滿一周年當日(「首個授出日期」)起計三年期間內任何時間授出，惟須受以下全年上限所規限：30%於首個授出日期起第一年内授出，另外30%於首個授出日期起第二年内授出；而餘額於首個授出日期起第三年内授出。該等獎勵將根據以下時間表歸屬：30%於採納日期起滿一周年歸屬，另外30%於採納日期起第二周年歸屬，而其餘40%於採納日期起第三周年歸屬。在若干條款及條件規限下，經甄選僱員可於採納日期起計47個月期間屆滿前行使其獲歸屬的任何部分獎勵(最終獎勵(定義見下文)除外)。當經甄選僱員行使獎勵以認購若干數目的購股權股份時，計劃受託人將行使受託人選擇權(部分或全部)以要求本公司發行及配發有關購股權股份。然而，倘若有任何已授出而於採納日期起計47個月屆滿前仍未獲行使的獎勵(「獎勵結餘」)，則本公司可指示計劃受託人，於採納日期起第四周年前一個月內(即採納日期起計第48個月)根據僱員股份獎勵計劃的條款，向我們甄選的任何僱員再授出不超過獎勵結餘的有關數額的獎勵(「最終獎勵」)。

## 20 其他儲備

	附註	其他儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	財務	合計 人民幣千元
					擔保儲備 (附註37(b)) 人民幣千元	
<b>截至二零一零年</b>						
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	(a)	(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
<b>截至二零零九年</b>						
六月三十日止六個月						
於二零零九年一月一日		1,387,107	(1,423,109)	151,271	(349)	114,920
公允價值變動		612	-	-	-	612
於二零零九年六月三十日		1,387,719	(1,423,109)	151,271	(349)	115,532

附註：

### (a) 其他儲備

於二零一零年三月十一日，融創置地按代價人民幣608,000,000元，收購由第三方非控股投資者擁有無錫融創地產的餘下49%股權。根據附註2.2(d)所披露有關本集團的會計政策，非控股權益的代價與賬面值之間的差額列作權益變動。

### (b) 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列示的其純利的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。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 20 其他儲備(續)

### (b) 法定儲備(續)

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，惟本儲備未予轉換的金額須不少於註冊資本的25%。

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

## 21 貿易及其他應付款項

	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
	2,706,893	2,188,202

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

## 22 借貸

	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
非即期		
有抵押，借自：		
— 銀行(附註(i))	3,719,813	2,071,873
— 其他金融機構(附註(i))	369,620	333,620
減：長期借貸的即期部分	(331,900)	(411,103)
	3,757,533	1,994,390
即期		
有抵押，借自銀行	381,169	100,000
無抵押，借自：		
— 其他金融機構	146,000	46,000
— 第三方	—	119,861
長期借貸的即期部分	331,900	411,103
	859,069	676,964
	4,616,602	2,671,354

附註：

- (i) 於二零一零年六月三十日，本集團借自銀行及其他金融機構的借貸人民幣4,471,000,000元由本集團價值人民幣5,916,000,000元的若干物業共同抵押(於二零零九年十二月三十一日：借貸人民幣2,505,000,000元由價值人民幣2,021,000,000元的物業共同抵押)。(附註8、附註14及附註15)

### (a) 長期借貸

本集團於二零一零年六月三十日應償還的借貸如下：

	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
1年內	331,900	411,103
1至2年	1,302,620	1,275,590
2至5年	2,454,913	718,800
	4,089,433	2,405,493

截至二零一零年六月三十日止六個月的加權平均實際利率為6.99%(截至二零零九年六月三十日止六個月：6.70%)。

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 22 借貸(續)

(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
6個月或以下	1,342,369	803,103
6至12個月	1,353,613	848,800
	2,695,982	1,651,903

(c) 於二零一零年六月三十日，本集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	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
— 於1年內到期	1,228,000	2,568,647
— 於1年後到期	—	150,000
	1,228,000	2,718,647

(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。

## 23 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	—
	789,793	728,286

## 24 投資物業公允價值收益／(虧損)淨額

	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
公允價值收益	—	56,882
公允價值虧損	—	(6,227)
	—	50,655

## 25 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(附註26)	41,983	39,810
— 其他成本	12,886	1,942
僱員福利開支(附註29)	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	7,475
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	502,728	539,829

## 26 營業稅

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
物業銷售	5%
投資物業的租金收入	5%
物業管理服務	5%



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 27 其他收入

	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
投資收入	11,574	16,631
政府補助金	—	4,079
利息收入	5,912	2,019
其他	1,823	369
	19,309	23,098

## 28 其他開支

	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
延遲交付物業的補償	399	6,705
罰款	48	1,920
其他	323	420
	770	9,045

## 29 僱員福利開支

	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
工資及薪金	23,905	22,875
退休金成本	2,302	2,355
其他社保成本	2,792	3,041
員工福利	2,033	1,285
	31,032	29,556
減：撥充發展中物業資本的員工成本	(6,765)	(7,356)
自收益表扣除(附註25)	24,267	22,200

### 30 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 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	激勵袍金 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
<b>截至二零一零年 六月三十日止六個月：</b>							
孫宏斌先生	-	407	-	-	-	-	407
李紹忠先生	-	325	-	-	28	-	353
汪孟德先生	-	266	-	-	28	-	294
遲迅先生	-	273	-	-	28	-	301
商羽先生	-	296	-	-	28	-	324
<b>截至二零零九年 六月三十日止六個月：</b>							
孫宏斌先生	-	322	-	-	-	-	322
李紹忠先生	-	308	-	-	26	-	334
馬志霞女士	-	156	-	-	26	-	182
汪孟德先生	-	199	-	-	26	-	225

#### (b) 五名最高薪人士

本集團截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月各期間的五名最高薪人士分別包括三名及五名董事，彼等酬金反映於上文附註30(a)。截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月各期間，應付餘下人士的酬金分別如下：

	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
基本薪金、住房補貼、退休金及其他實物福利	-	431

- (c) 於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團概無董事或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或離開本集團時的獎勵或補償或作為離職補償。(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 31 融資成本淨額

	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
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
減：資本化利息	(82,370)	(38,741)
	70,228	58,804

## 32 所得稅開支

	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
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
土地增值稅	64,118	37,045
	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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	301,580	194,877
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
	47,527	47,246

## 32 所得稅開支(續)

### (a) 企業所得稅(續)

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。

## 33 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	20,000,000	20,000,000

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 34 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」）。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。

## 35 經營活動(所用)／所得現金

	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
除所得稅前溢利	301,580	194,877
就下列各項作出調整：		
— 融資成本	70,228	58,804
— 出售物業、廠房及設備虧損	(389)	242
— 出售金融資產收益	(13)	—
— 投資物業公允價值收益淨額	—	(50,655)
— 無形資產攤銷	2,975	2,975
— 折舊	2,240	2,346
— 應佔聯營公司及共同控制實體收益	(66,204)	(516)
營運資金變動		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	(2,235,614)	(181,781)
— 其他應收款項	(182,075)	(30,596)
— 貿易及其他應付款項	1,996,548	588,157
— 財務擔保	—	(88)
經營活動(所用)／所得現金	(110,724)	583,765

### 35 經營活動(所用)／所得現金(續)

於現金流量表內，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	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
賬面淨值(附註7)	505	904
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	389	(242)
出售物業、廠房及設備所得款項	894	662

### 36 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	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
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	2,981,723	1,313,951
— 已批准但未訂約	13,897,472	10,162,313
	16,879,195	11,476,264

(b) 經營租賃承擔

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

	二零一零年 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
不超過1年	1,119	1,119
1年以上5年以內	560	1,026
	1,679	2,145

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 37 財務擔保

### (a) 按揭融資的擔保

於二零一零年六月三十日，本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	1,470,229	1,459,718

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在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) 可轉換債券的擔保

於二零零七年十月二十六日，本公司直接控股公司融創國際發行200,000,000美元二零一零年到期的7厘優先可轉換債券（「可轉換債券」），其部分由本公司於其附屬公司的投資（作為孫先生的抵押品）擔保。

有關財務擔保負債（連同其計入股本儲備部分）初步以其於二零零七年的公允價值確認，因為該擔保合資格作為香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號所定義的「財務擔保合同」。經獨立專業估值師戴德梁行有限公司估值，該擔保於二零零七年十月二十六日的公允價值為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。該負債於二零一零年六月三十日已全數攤銷。

於二零一零年十月七日，本公司提供的財務擔保已獲解除，因為可轉換債券已由融創國際所持有的本公司股份轉換。

### (c) 於二零一零年六月三十日，概無任何就銀行借貸為本集團的附屬公司提供企業擔保（於二零零九年十二月三十一日：無）。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

## 38 業務合併

### 收購融創物業管理

於二零一零年三月二十日，本集團全資附屬公司融創置地向第三方收購融創物業管理100%股權，代價為人民幣100,000元。所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價 — 均為應付款項	100
減：所收購資產淨值公允價值 — 列示如下	(32,662)
商譽	32,762

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元	被收購公司 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	6,127	6,127
物業、廠房及設備	962	962
貿易及其他應收款項	4,339	4,339
商譽	—	13,259
貿易及其他應付款項	(33,281)	(33,281)
客戶預付款項	(8,705)	(8,705)
當期所得稅負債	(172)	(172)
遞延稅項負債	(1,932)	—
資產淨值	(32,662)	(17,471)

以現金結算的購買代價

所收購附屬公司的現金及現金等價物	6,127
------------------	-------

收購現金流入	6,127
--------	-------



# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 39 關連方交易

### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
孫先生	本公司的控股權益持有人兼董事
融創國際	本公司權益持有人
天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司(「盈鑫信恒」)	孫先生控制的公司
首鋼融創	聯營公司
首馳昱達	聯營公司
重慶渝能	共同控制實體
重慶上善	共同控制實體

### (b) 與關連方的交易

於截至二零一零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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向／(自)關連方提供／(收取)資金：		
重慶渝能	(53,364)	—
首鋼融創	9,305	293,060

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司並無重大關連方交易(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

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

此外，本公司向融創國際的可轉換債券提供的財務擔保已於附註37(b)披露。

### (c) 主要管理層補償

主要管理層主要指本公司的執行董事，彼等的補償已於財務報表附註30披露。

### 39 關連方交易(續)

#### (d) 關連方結餘

	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
應收關連方款項		
— 首馳昱達	56,000	56,000
— 首鋼融創	9,305	—
— 重慶渝能	81	53,446

於二零一零年六月三十日應收首鋼融創及首馳昱達的款項為無抵押及無固定還款期，乃現金墊付性質。資金乃用作撥付各個物業項目。

### 40 於附屬公司投資

本集團的附屬公司於二零零九年六月三十日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 面值	應佔股權百分比		二零一零年六月三十日		主要業務
			二零零九年十二月三十一日 直接	間接	直接	間接	
<b>於英屬處女群島註冊成立：</b>							
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司	二零零七年八月三十一日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
<b>於香港註冊成立：</b>							
融創資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	—	100%	—	—	投資控股
啟威資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	—	100%	—	—	投資控股
盈資資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	—	100%	—	—	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%	—	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%	—	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%	—	100%	投資控股

# 綜合中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 40 於附屬公司投資(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零零九年十二月三十一日		二零一零年六月三十日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：							
天津融創不動產投資 管理有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津啟威匯金不動產投資 管理有限公司	二零零七年七月二十日	人民幣 225,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津盈資匯金物業 管理有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣 220,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津鼎盛聚賢物業 管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	15,000,000美元	-	100%	-	100%	投資控股
融創置地	二零零三年一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展 及投資
天津融創奧城投資有限公司	二零零三年二月二十五日	人民幣 222,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展 及投資
重慶奧林匹克花園置業	二零零四年四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展 及投資
天津融創名翔投資發展 有限公司	二零一零年四月六日	人民幣 10,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展 及投資
天津翔馳投資有限公司	二零零六年九月二十五日	人民幣 160,000,000元	-	100%	-	100%	房地產發展 及投資
無錫融創地產	二零零四年二月二十七日	人民幣 204,100,000元	-	51%	-	100%	房地產發展 及投資
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	-	51%	-	100%	房地產發展 及投資
無錫融創城市	二零零五年五月十一日	人民幣 220,000,000元	-	51%	-	100%	房地產發展 及投資

#### 40 於附屬公司投資(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本 面值	應佔股權百分比				主要業務
			二零零九年十二月三十一日		二零一零年六月三十日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立：(續)							
宜興融創東沱置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣 400,000,000元	-	-	-	100%	房地產發展 及投資
融創物業管理	二零一零年六月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100%	房地產物業 管理服務
融創置地(天津)商業運營 管理有限公司	二零一零年六月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	-	-	100%	物業管理服務

#### 41 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。

## 其他資料

### 中期股息

於二零一零年五月十日，本公司董事會（「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。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股份尚未在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司或其任何附屬公司於二零一零年十月七日（「上市日期」）至本中期報告日期期間內概無購買、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

本公司股份於上市日期在聯交所主板上市。於二零一零年六月三十日，即有關中期期間的期末及上市前，各董事或主要行政人員於本公司或相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債券中概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及／或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述本公司存置的登記冊；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## 首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司並無採納購股權計劃。因此，於截至二零一零年六月三十日止六個月並無購股權獲授出、行使、註銷或失效，而於二零一零年六月三十日亦無尚未行使的購股權。

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。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，倘假設本公司將根據國際包銷協議向國際包銷商授出的選擇權（如獲行使即可要求本公司配發及發行最多合共112,500,000股額外股份，佔全球發售項下初步可供認購的股份數目15%）（「超額配股權」）未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人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。上述批准於本中期報告日期經已獲批；
- (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

## 其他資料

(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，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其部分(以尚未行使者為限)。

於本中期報告日期，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(假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人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，即最終發售價的80%。

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	職位	購股權獲悉數行使時將予發行的股份數目	購股權獲悉數行使時佔已發行股份的百分比 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b>			
孫先生	本公司主席、行政總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
李紹忠先生	本公司執行總裁兼執行董事	3,600,000	0.12%
遲迅先生	本公司執行董事	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	本公司副總裁、財務總監、執行董事兼授權代表	3,300,000	0.11%
商羽先生	本公司執行董事	3,300,000	0.11%
<b>高級管理層</b>			
荊宏先生	首鋼融創總經理	3,600,000	0.12%
田強先生	無錫融創地產總經理	3,300,000	0.11%
路鵬先生	重慶渝能總經理	3,000,000	0.1%
馬志霞女士	副總裁兼銷售管理部總經理	3,000,000	0.1%
陳恒六先生	副總裁兼綜合管理部總經理	2,700,000	0.09%
閔鋒女士	無錫融創地產董事長	1,300,000	0.043%
黃書平先生	公司企業融資管理部總經理兼聯席公司秘書之一	360,000	0.012%
牛世祿先生	品質管理部總經理	350,000	0.012%
小計：13名承授人		35,010,000	1.144%
108名其他僱員		16,070,000	0.525%
<b>合計</b>		<b>51,080,000</b>	<b>1.669%</b>



## 其他資料

- (1) 該百分比乃根據緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人購股權已獲悉數行使)已發行股份的數目計算。

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。

### 僱員股份獎勵計劃

為激勵本公司、本公司的附屬公司及聯營項目公司的僱員為股東利益致力提升本公司及其股份價值，並為進一步發展本公司業務而招攬合適人士，本公司於二零一零年九月九日(「獎勵計劃採納日期」)採納僱員股份獎勵計劃，據此(i)根據本公司與僱員股份獎勵計劃的受託人(「計劃受託人」)於二零一零年九月九日訂立而受託人可藉此獲授購股權(「受託人購股權」)的購股權契據，本公司向計劃受託人授出受託人購股權以認購最多10,144,000股股份(「購股權股份」)，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人購股權已獲悉數行使)已發行股份總數約0.33%，及(ii)計劃受託人將應本公司要求，授予經甄選僱員(「經甄選參與者」)權利以向計劃受託人認購購股權股份(「獎勵」)。該等獎勵將於採納日期起第一週年日期(「首個授出日期」)後開始的三年期間內的任何時間授出，惟不得超出以下年度上限：自首個授出日期起第一個年度為30%，自首個授出日期起第二個年度為額外30%及自首個授出日期起第三個年度為餘額。於經甄選參與者行使獎勵以認購有關數目的購股權股份時，計劃受託人將行使受託人購股權(部分或全部)，要求本公司發行及配發有關數目的購股權股份。計劃受託人然後應將上述購股權股份轉讓予已行使獎勵的經甄選參與者。僱員股份獎勵計劃受董事會管轄及由計劃受託人管理及實施，並自獎勵計劃採納日期起為期四年(「獎勵計劃期間」)。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，即有關中期期間的期末及上市前，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上表決的任何類別股本的面值10%或以上的權益。

### 遵守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報告日期止期間內一直遵守標準守則所載的規定準則。

### 遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文

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」)直至本中期報告日期，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。

## 其他資料

### 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



SUNAC 融創中國

