

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分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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績公佈

年度業績摘要

- 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的收入增至人民幣6,653,800,000元，較二零零九年同期的人民幣4,795,200,000元增加38.8%。
- 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的毛利增至人民幣2,878,200,000元，較二零零九年同期的人民幣1,359,000,000元增加111.8%。毛利率由二零零九年同期的28.3%上升至截至二零一零年十二月三十一日止年度的43.3%。
- 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利增至人民幣1,541,000,000元，較二零零九年同期的人民幣871,000,000元增加人民幣670,000,000元或76.9%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔溢利為人民幣1,542,200,000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1,936,000,000元，增加人民幣2,313,000,000元或119.5%至二零一零年十二月三十一日的人民幣4,249,000,000元。

融創中國控股有限公司（「公司」或「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其子公司（合稱「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度（「報告期間」）之經審核綜合業績，連同二零零九年的比較數據如下：

本公告下文所載的財務資料並不構成本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的法定財務報表，但該等財務資料乃摘錄自該財務報表。該等財務資料已由審核委員會審閱，並獲本集團外部核數師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）同意。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	17,932	8,863
投資物業	583,500	583,500
無形資產	308,873	282,061
於共同控制實體投資	178,540	128,712
於聯營公司投資及貸款	459,315	511,392
遞延所得稅資產	228,335	53,734
可供出售金融資產	—	800
	<u>1,776,495</u>	<u>1,569,062</u>
流動資產		
發展中物業	8,032,371	4,495,379
持作出售的竣工物業	1,009,898	1,312,832
應收關連方款項	7	109,446
其他應收款項	681,773	294,524
受限制現金	291,056	512,134
現金及現金等價物	3,957,952	1,423,832
	<u>13,973,057</u>	<u>8,148,147</u>
資產總額	<u>15,749,552</u>	<u>9,717,209</u>
權益及負債		
母公司擁有人應佔權益		
普通股	259,112	1,762
股份溢價	1,783,783	—
其他儲備	165,226	121,245
保留盈利	2,455,840	1,247,758
	<u>4,663,961</u>	<u>1,370,765</u>
非控股權益	—	500,343
權益總額	<u>4,663,961</u>	<u>1,871,108</u>

		於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		4,625,113	1,994,390
長期應付款項		131,868	107,335
遞延所得稅負債		210,678	215,941
		<u>4,967,659</u>	<u>2,317,666</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	2	2,446,814	2,188,202
客戶預付款項		1,422,258	2,456,477
應付關連方款項		450,104	—
當期所得稅負債		731,136	206,792
借貸		1,067,620	676,964
		<u>6,117,932</u>	<u>5,528,435</u>
負債總額		<u>11,085,591</u>	<u>7,846,101</u>
權益及負債總額		<u>15,749,552</u>	<u>9,717,209</u>
流動資產淨值		<u>7,855,125</u>	<u>2,619,712</u>
資產總額減流動負債		<u>9,631,620</u>	<u>4,188,774</u>

綜合收益表 – 按開支功能呈列
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	3	6,653,759	4,795,213
銷售成本	5	(3,775,608)	(3,436,190)
毛利		2,878,151	1,359,023
投資物業公允價值收益淨額		-	56,655
銷售及市場推廣成本	5	(108,799)	(67,961)
行政開支	5	(155,819)	(113,618)
其他收入		42,915	40,615
其他開支		(1,840)	(7,632)
經營溢利		2,654,608	1,267,082
融資成本淨額	6	(186,756)	(113,263)
應佔共同控制實體溢利		49,828	23,119
應佔聯營公司溢利		79,443	164,943
除所得稅前溢利		2,597,123	1,341,881
所得稅開支	7	(1,056,132)	(470,837)
年內溢利		1,540,991	871,044
應佔：			
母公司擁有人		1,542,161	825,062
非控股權益		(1,170)	45,982
		1,540,991	871,044
每股基本盈利 (人民幣元)	8	0.64	0.37
每股攤薄盈利 (人民幣元)	8	0.64	0.37
股息	9	191,182	-

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利	1,540,991	871,044
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	—	365
年內全面收入總額	<u>1,540,991</u>	<u>871,409</u>
應佔：		
母公司擁有人	1,542,161	825,390
非控股權益	<u>(1,170)</u>	<u>46,019</u>
年內全面收入總額	<u>1,540,991</u>	<u>871,409</u>

附註：

1 一般資料及編製基準

有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公告的數據，經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）協定與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，羅兵咸永道會計師事務所就此履行的工作並不構成核證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就公告作出任何核證。

本公司的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值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 貿易及其他應付款項

	二零一零年 十二月 三十一日 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))	1,498,202	1,208,498
應付票據	-	362,222
其他應付款項	156,426	252,134
工資及應付福利	23,316	16,979
其他應付稅項	768,870	348,369
	<u>2,446,814</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 十二月 三十一日 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	686,900	683,415
90至180天	55,431	10,830
180至365天	188,802	80,551
365天以上	567,069	433,702
	<u>1,498,202</u>	<u>1,208,498</u>

3 收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	6,593,575	4,777,031
租金收入	19,232	18,182
物業管理服務收入	40,952	—
	<u>6,653,759</u>	<u>4,795,213</u>

4 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：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	6,612,807	40,952	6,653,759
銷售成本	<u>(3,735,942)</u>	<u>(39,666)</u>	<u>(3,775,608)</u>
分部業績	2,876,865	1,286	2,878,151
分部收入／(開支)：			
— 銷售及市場推廣成本	(107,556)	(1,243)	(108,799)
— 行政開支	(149,080)	(6,739)	(155,819)
— 其他收入	41,868	1,047	42,915
— 其他開支	(1,812)	(28)	(1,840)
— 融資成本	(186,756)	—	(186,756)
— 應佔共同控制實體溢利	49,828	—	49,828
— 應佔聯營公司溢利	79,443	—	79,443
除所得稅前溢利／(虧損)：	<u>2,602,800</u>	<u>(5,677)</u>	<u>2,597,123</u>

5 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	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	747,027	878,190
－ 建築成本	2,395,537	2,128,620
－ 資本化利息	231,884	166,413
－ 營業稅	358,149	259,287
－ 其他成本	43,011	3,680
員工成本	83,230	55,063
廣告及推廣成本	70,196	38,428
辦公室及差旅開支	32,284	20,086
其他稅項開支	21,439	15,483
停車場減值撥備	18,000	14,000
折舊及其他攤銷	10,271	10,682
娛樂開支	10,913	8,278
諮詢開支	7,040	3,568
其他	11,245	15,991
	<u>4,040,226</u>	<u>3,617,769</u>
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額		

6 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	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	188,275	137,642
－ 自非銀行金融機構借貸	95,642	18,268
－ 自第三方借貸	82,305	13,084
	<u>366,222</u>	<u>168,994</u>
其他融資成本	56,764	43,344
	<u>422,986</u>	<u>212,338</u>
減：資本化利息	(236,230)	(99,075)
	<u>186,756</u>	<u>113,263</u>

7 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	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」）	549,584	307,219
— 當期所得稅	731,380	282,419
— 遞延所得稅	(181,796)	24,800
土地增值稅（「土地增值稅」）	506,548	163,618
	1,056,132	470,837

(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：

	截至十二月三十一日止年度	
	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	2,597,123	1,341,881
按法定稅率計算的所得稅	649,281	335,471
土地增值稅扣減	(126,637)	(40,904)
毋須課稅收入	(32,318)	(47,015)
不可扣減開支	14,405	9,455
其他	44,853	50,212
	549,584	307,219

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

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一零年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就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。

8 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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	<u>1,542,161</u>	<u>825,062</u>
已發行普通股的加權平均數（千股）	<u>2,424,658</u>	<u>2,250,000</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的幣值計算，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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	<u>1,542,161</u>	<u>825,062</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>2,424,658</u>	<u>2,250,000</u>
就購股權調整（千股）	<u>1,512</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	<u>2,426,170</u>	<u>2,250,000</u>

9 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（相等於約人民幣191,100,000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」）。當時另外兩名股東貝恩資本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。作為股東的貝恩資本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所應佔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（「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。

10 結算日後事項

(a) 收購於共同控制實體重慶渝能融創實業有限公司（「重慶渝能」）的額外股權

融創置地與重慶渝能的第三方股東重慶渝能產業（集團）有限公司（「重慶渝能產業」）訂立一份協議，分別以人民幣319,848,000元及人民幣1元的現金代價向重慶渝能產業購買於重慶渝能的額外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。交易於二零一一年一月完成。

截至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渝能45%的股權。於上述交易完成後，本集團獲得重慶渝能的控制權，且重慶渝能成為本集團擁有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共同控制實體。

根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併及戴德梁行有限公司的獨立估值報告，本集團初步估計人民幣181,000,000元的收益將於截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表內確認，作為於業務合併前重慶渝能所持有45%股權按其公允價值計算的結果。有關初步評估的詳情如下：

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

所收購重慶渝能的資產淨值及商譽的詳情如下：

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

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	(701,464)
借貸	(303,710)
當期所得稅負債	(66,918)
遞延稅項負債	(148,481)
	<hr/>
資產淨值	798,541
減：非控股權益	(119,781)
	<hr/>
本集團擁有的總資產淨值的公允價值	<u>678,760</u>

(b) 結算日後購買新土地使用權

結算日後，本集團透過公開招標程序收購於中國的若干土地使用權。該等收購的總代價約為人民幣4,190,300,000元，並將以內部資金及外部借貸撥付。截至該等財務報表獲批准當日，本集團正在安排簽署相關收購合約。

管理層討論及分析

收入

本集團專注於在中國五個城市開發房地產物業，即天津、北京、重慶、無錫及蘇州。於報告期內，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於二零一零年三月新收購的物業管理服務業務的收入。

我們的收入增加人民幣1,858,600,000元（或38.8%），由二零零九年的人民幣4,795,200,000元增加至二零一零年的人民幣6,653,800,000元。

下表列示有關銷售的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	6,593,575	99.1	4,777,031	99.6
物業管理服務收入	40,952	0.6	—	—
投資物業租金收入	19,232	0.3	18,182	0.4
合計	<u>6,653,759</u>	<u>100</u>	<u>4,795,231</u>	<u>100</u>

已交付總建築面積

（「建築面積」）（平方米）

711,521

707,902

已售每平方米平均售價

（「平均售價」）（人民幣元）

9,267

6,748

該增長主要由於已售每平方米平均售價增長37.3%，即由二零零九年的每平方米人民幣6,748元增加至二零一零年的每平方米人民幣9,267元，此乃由於(i)普遍升級物業品質，及(ii)出售及交付高價單位產品，如時代奧城第二期寫字樓、時代奧城第三期酒店式公寓及重慶奧林匹克花園聯排別墅第六期。交付的總建築面積微幅上升0.5%，即由二零零九年的約707,902平方米增加至二零一零年的約711,521平方米。

銷售成本

銷售成本包括我們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。

我們的銷售成本增加人民幣339,400,000元（或9.9%），由二零零九年的人民幣3,436,200,000元增至二零一零年的人民幣3,775,600,000元。該增加乃主要歸因於已售每平方米平均成本增長8.2%，即由二零零九年的每平方米人民幣4,849元增加至二零一零年的每平方米人民幣5,246元，此乃主要由於(i)因我們普遍升級物業品質而產生的建設成本增加；(ii)高價產品（如酒店式公寓及聯排別墅）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

鑒於上述原因，我們的毛利顯著增加人民幣1,519,200,000元，由二零零九年的人民幣1,359,000,000元增至二零一零年的人民幣2,878,200,000元，相當於毛利率由28.3%增加至43.3%。毛利率上升主要反映我們升級物業的高端定價及高價產品（如商業物業、酒店式公寓及聯排別墅）通常具有較高利潤率。

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40,800,000元（或60.0%），由二零零九年的人民幣68,000,000元增加至二零一零年的人民幣108,800,000元。該銷售及市場推廣成本增加主要由於我們增加有關預售活動的廣告及推廣成本及二零一零年更強勁的品牌宣傳所致。

行政開支

我們的行政開支增加人民幣42,200,000元（或37.1%），由二零零九年的人民幣113,600,000元增加至二零一零年的人民幣155,800,000元。行政開支的增加主要歸因於(i)由於在二零一零年較二零零九年平均僱員數目及工資水平均增加導致員工成本增加及(ii)在搬遷重慶辦公室及在無錫建立新地方辦事處以經營融創沱園項目而產生的雜項費用。

其他收入

我們的其他收入增加人民幣2,300,000元(或5.7%)，由二零零九年的人民幣40,600,000元增加至二零一零年的人民幣42,900,000元。該增加主要歸因於利息收入增加人民幣13,600,000元所致，此乃由於在二零一零年較二零零九年有較大數額的平均銀行餘額，及在二零一零年首次公開發售所得款。該項增加乃部分由投資收入減少(此乃由於在二零一零年償還若干由融創置地提供予我們的若干共同控制實體及聯營公司的委託貸款)人民幣12,000,000元所抵銷。

其他開支

我們的其他開支減少人民幣5,800,000元(或75.9%)，由二零零九年的人民幣7,600,000元減少至二零一零年的人民幣1,800,000元。其他開支減少主要由於有關交付物業的賠償減少人民幣3,900,000元所致。我們於二零一零年錄得有關交付物業的賠償款額為人民幣900,000元，而二零零九年則為人民幣4,700,000元。其他開支減少亦由於罰款支出減少人民幣2,100,000元所致，罰款支出由二零零九年的人民幣2,100,000元減少至二零一零年的人民幣19,000元。

經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利顯著增加人民幣1,387,500,000元，由二零零九年的人民幣1,267,100,000元增加至二零一零年的人民幣2,654,600,000元。我們的經營利潤率由二零零九年的26.4%上升至二零一零年的39.9%。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣73,500,000元(或64.9%)，由二零零九年的人民幣113,300,000元增加至二零一零年的人民幣186,800,000元。融資成本淨額的增加主要由於我們的借款總額的利息開支由二零零九年的人民幣169,000,000元增加至二零一零年的人民幣366,200,000元所致，利息開支增加乃主要由於(i)於二零一零年，平均借貸金額更高，以主要撥付新增發展項目；及(ii)主要因若干於二零一零年獲得的非銀行借貸的利率較高而導致二零一零年的加權平均實際利率較高。主要由於我們於二零一零年新增物業開發活動，資本化利息由二零零九年的人民幣99,100,000元增加至二零一零年的人民幣236,200,000元。

應佔共同控制實體溢利

我們的應佔共同控制實體溢利顯著增加人民幣26,700,000元，由二零零九年的人民幣23,100,000元增加至二零一零年的人民幣49,800,000元。該項增加主要乃由於重慶渝能產業於二零一零年的溢利增加（主要歸因於亞太商谷項目第三期的物業已於二零一零年交付）。

應佔聯營公司溢利

我們的應佔聯營公司溢利減少人民幣85,500,000元（或51.8%），由二零零九年的人民幣164,900,000元減少至二零一零年的人民幣79,400,000元。該項減少主要乃由於北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）於二零一零年的溢利下降，原因為禧福匯項目於二零一零年完成及交付的總建築面積較二零零九年為低，這與項目發展計劃是一致的。

溢利

鑒於上述原因，本集團的溢利增加人民幣670,000,000元（或76.9%），由二零零九年同期的人民幣871,000,000元增加至報告期間的人民幣1,541,000,000元。於該兩個期間，本集團的純利率由18.2%上升至23.2%。

下表列示母公司擁有人及非控股權益分別於所示年度的應佔溢利：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利	1,540,991	871,044
應佔：		
母公司擁有人	1,542,161	825,062
非控股權益	(1,170)	45,982
	1,540,991	871,044

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。

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）增加人民幣2,313,000,000元（或119.5%），由二零零九年十二月三十一日的人民幣1,936,000,000元增加至二零一零年十二月三十一日的人民幣4,249,000,000元。

於二零一零年，本集團的經營活動所用現金淨額為人民幣1,577,800,000元。我們於二零一零年經營活動所用現金淨額主要來自於(i)我們除所得稅前溢利人民幣2,597,100,000元，已調整主要計入融資成本人民幣186,800,000元及我們應佔聯營公司及共同控制實體溢利人民幣129,300,000元；及(ii)營運資金的變動，即現金流出人民幣3,922,400,000元。該等營運資金的變動主要包括(i)發展中物業及持作出售的竣工物業增長人民幣3,234,100,000元，主要因為支付融創華府項目及融創沱園項目土地出讓金合共人民幣2,950,000,000元及二零一零年我們物業開發活動增加；及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣733,600,000元，主要因為確認於二零一零年交付的預售物業的收入。

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十二月三十一日的借貸總額為人民幣5,692,700,000元，而於二零零九年十二月三十一日為人民幣2,671,400,000元。從二零零九年至二零一零年，借貸總額增加了人民幣3,021,300,000元，主要因為：(i)扣除還款後，項目開發貸款增加了人民幣2,081,300,000元；(ii)宜興融創東沱置業有限公司（「宜興融創東沱」）來自融德資產管理有限公司（宜興融創東沱少數股東）的融資款額為人民幣600,000,000元；及(iii)無錫股權收購貸款的部分達人民幣340,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的人民幣3,653,000,000元的借貸乃由本集團若干發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業（合計為人民幣3,088,000,000元）作出共同抵押；人民幣600,000,000元的借貸乃由本集團若干發展中物業及持作出售的竣工物業（合計為人民幣669,000,000元）及本集團若干附屬公司的股權作出共同抵押；人民幣690,000,000元的借貸乃由本集團若干附屬公司的股權作出抵押；人民幣700,000,000元的借貸乃由一第三方作出擔保。

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為9.2%，而於二零零九年十二月三十一日則為7.6%。該項增加乃由於報告期內的借貸增加所致。資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為24%，而於二零零九年十二月三十一日則為28%。該比率下降是由於截至二零一零年十二月三十一日止年度的資本總額增加所致。

利率風險

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。本集團並無大額計息資產。利率變動風險主要體現在本集團的長期借貸上，可變利率借貸使得本集團承受現金流利率風險。

定息借貸使本集團承受公平值利率風險。截至二零一零年十二月三十一日，倘長期持有的全部其他浮息銀行借貸利率提高或降低1.0%，則本集團的溢利將分別減少或增加人民幣28,800,000元。

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 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	519	413
1至5年	<u>2,536</u>	<u>1,239</u>
小計	<u>3,055</u>	<u>1,652</u>
定息		
不足12個月	549	264
1至5年	<u>2,089</u>	<u>755</u>
小計	<u>2,638</u>	<u>1,019</u>
合計	<u><u>5,693</u></u>	<u><u>2,671</u></u>

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

本集團主要以人民幣經營其業務。於二零一零年十二月三十一日，本集團全部或幾乎全部資產及負債均以人民幣計值。取決於將該發售所得款項兌換為人民幣的時間，倘人民幣兌美元升值可能對我們自該發售所得人民幣款項造成不利影響，而人民幣兌美元貶值將可能有相反效果。此外，人民幣貶值可能對本集團中國附屬公司支付的任何股息的價值造成不利影響，或會反過來影響我們償付票據及其他任何以外幣計值債務的能力。

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。截至二零一零年十二月三十一日，金額為人民幣3,769,600,000元，而截至二零零九年十二月三十一日金額為人民幣1,459,700,000元。

該等擔保通常於：(i)向買家發出房地產權證（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。

業務回顧與展望

二零一零年回顧：

於二零一零年，國家相繼出台了一系列宏觀調控政策，市場環境非常嚴峻；但是，公司依然保持着穩健快速的發展步伐，既實現了公司利潤和現金流的目標，同時也穩健地執行了公司的發展戰略佈局，公司管理層對於公司的經營結果感到無比自豪。

出色地完成了二零一零年的經營目標：本公司實現經營收入為人民幣66.5億元，較二零零九年同比增長38.8%；本公司實現毛利為人民幣28.8億元，同比增長111.8%；本公司實現淨利潤為人民幣15.4億元，同比增長76.9%；同時，本公司實現人民幣83.3億元合約額銷售；截止二零一零年十二月三十一日，公司賬上貨幣資金為人民幣42.5億元，公司現金流充足。

以超強的執行力完成了公司在環渤海、蘇南及成渝地區三大區域六個城市的進一步發展戰略格局：二零一零年一月一日至二零一一年一月三十一日，公司獲取了融創沱園、融創華府、昌平項目、濱海新區項目、融創麓山及大學城等6個項目，並收購了無錫融創地產剩餘49%的股權、重慶渝能和重慶亞太商谷物業管理各40%的股權。綜上，自二零一零年初以來，公司權益土地儲備量新增了317萬平方米。該權益土地儲備的增加，將為公司二零一一年及未來幾年的經營計劃的實現打下更為堅實的基礎。

二零一一年展望：

我們認為二零一一年中國房地產市場會繼續受到國家宏觀調控政策及其執行的影響，公司已做好了長期應對嚴峻市場環境的準備，並相應地制定了長遠、積極而嚴謹的經營策略：

- 進一步鞏固並加強我們在環渤海、蘇南及成渝三大區域的市場地位，進一步提高在天津、北京、重慶、無錫及蘇州的市場佔有率。在發展現有項目的基礎上，優先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開發商，準確把握各城市房地產業的脈絡，進一步提高投資回報。
- 更加嚴格、謹慎地管理現金流，確保公司現金流的絕對安全。公司將會更為審慎、保守地作出各項經營決策，以保證充裕的流動資金水平。
- 透過多種渠道審慎維持優質的土地儲備。在保證現金流安全的前提下，抓住市場宏觀調控政策和機遇，繼續慎重考慮以合理成本獲取優質土地。

- **繼續致力於向中高收入客戶提供高質量的產品及服務。**我們將進一步加強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，着重設計、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、市場營銷以及物業管理的各個環節提升我們產品及服務的高質量。
- **進一步提升融創品牌在目標客戶中的認知度及影響力。**我們積極推進產品研發和創新，提供卓越的售後服務及物業管理服務，並通過開展豐富的市場推廣活動繼續擴大品牌知名度。「至臻·致遠」的品牌定位既體現了品牌的價值，又賦予品牌以深刻的內涵。此外，我們還計劃在目標城市建造標竿項目，以贏得大眾的廣泛認同。
- **繼續強化企業管治、內部控制以及人力資源管理。**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，應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個月聘請其繼續檢查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，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；及3) 我們將進一步優化內部績效評估和僱員獎勵制度，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，從外部引入新鮮血液，進一步充實我們的人力資源，提高員工隊伍的競爭力。

股息

董事會不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年四月二十一日至二零一一年四月二十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓登記。為確保能出席應屆股東週年大會並於會上投票，各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一一年四月二十日下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》的守則條文

董事會已採納上市規則附錄十四《企業管治常規守則》的所有守則條文（「守則」）作為本公司的守則。由二零一零年十月七日（「上市日期」）至二零一零年十二月三十一日止期間，本公司已遵守管治守則所載的所有適用之守則條文，唯一例外是偏離守則第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。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納有關董事進行證券交易之證券買賣守則，其條文不遜於上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所規定之標準（「規定標準」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，並得到全體董事確認，彼等由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間一直遵守規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間，本公司或其他任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會之審閱

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，包括審閱本集團於報告期間的年度業績。

承董事會命
融創中國控股有限公司
孫宏斌
主席

香港，二零一一年三月一日

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。