

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要

- 本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的銷售額由二零一零年同期的人民幣3,867百萬元增加76.3%至人民幣6,817.5百萬元。
- 本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的收入增至人民幣1,326.2百萬元，較二零一零年同期的人民幣789.8百萬元增加67.9%。
- 本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的毛利增至人民幣646.1百萬元，較二零一零年同期的人民幣395.0百萬元增加63.5%。
- 本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利增至人民幣317.2百萬元，較二零一零年同期的人民幣189.9百萬元增加人民幣127.3百萬元或67.0%。

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

截至二零一一年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總占地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	460,840	1,264,893	1,202,269	100%	二零一四年九月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	497,501	809,584	745,832	100%	二零一三年十二月
融創星美御	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	14,608	64,738	62,977	100%	二零一二年十月
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	已於二零零六年六月竣工
融創王府壹號	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	70,600	246,764	246,764	100%	二零一四年十二月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	121,412	305,089	303,037	100%	二零一二年十二月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	268,425	738,194	725,009	100%	二零一四年十二月
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	25%	已於二零一零年十一月竣工
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	448,109	315,995	35%	二零一二年十二月
融創長灘壹號	北京	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	106,303	100%	二零一二年十一月
融創奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓、寫字樓及泊車位	1,714,366	2,560,442	1,982,170	100%	二零一五年六月
融創麓山	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	179,293	388,371	326,713	100%	二零一四年十二月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓及泊車位	118,912	759,891	611,135	85%	二零一四年六月
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	733,889	1,410,178	1,312,673	100%	二零一四年十二月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	570,182	1,033,090	945,657	71%	二零一四年十二月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及零售物業	133,434	101,040	82,739	100%	二零一二年六月
融創沱園	宜興	高層及多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	268,945	466,995	394,475	100%	二零一四年十二月
合計			<u>5,486,748</u>	<u>10,954,427</u>	<u>9,563,985</u>		

銷售額

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

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

中期業績及附註

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」）截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，連同二零一零年同期的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
收入	2	1,326,210	789,793
銷售成本	4	(680,147)	(394,747)
毛利		646,063	395,046
視為出售先前持有權益所得收益		181,289	—
銷售及市場推廣成本	4	(96,121)	(48,526)
行政開支	4	(97,568)	(59,455)
其他收入	5	17,039	19,309
其他開支	6	(2,883)	(770)
經營溢利		647,819	305,604
融資成本淨額	7	(180,606)	(70,228)
應佔共同控制實體溢利		—	24,899
應佔聯營公司溢利	8	(6,899)	41,305
除所得稅前溢利		460,314	301,580
所得稅開支	9	(143,154)	(111,645)
期內溢利		317,160	189,935
應佔：			
本公司擁有人		318,698	191,105
非控股權益		(1,538)	(1,170)
		317,160	189,935
每股基本盈利（人民幣元）	10	0.106	0.085
每股攤薄盈利（人民幣元）	10	0.106	0.085
股息	11	—	191,182

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
期內溢利	317,160	189,935
直接於權益內確認的收益		
— 可供出售金融資產的公允價值收益	—	(209)
期內綜合收益總額	<u>317,160</u>	<u>189,726</u>
應佔：		
本公司擁有人	318,698	189,726
非控股權益	<u>(1,538)</u>	<u>—</u>
期內綜合收益總額	<u>317,160</u>	<u>189,726</u>

簡明綜合資產負債表
於二零一一年六月三十日

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

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一一年六月三十日

		未經審核 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
附註			
負債			
非流動負債			
借貸		5,133,570	4,625,113
長期應付款項		152,415	131,868
遞延所得稅負債		356,736	210,678
		<u>5,642,721</u>	<u>4,967,659</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,429,272	2,446,814
客戶預付款項		5,306,480	1,422,258
應付關聯方款項		105	450,104
當期所得稅負債		676,970	731,136
借貸		1,814,720	1,067,620
		<u>10,227,547</u>	<u>6,117,932</u>
負債總額		<u>15,870,268</u>	<u>11,085,591</u>
權益及負債總額		<u>21,189,377</u>	<u>15,749,552</u>
流動資產淨值		<u>9,593,052</u>	<u>7,855,125</u>
資產總額減流動負債		<u>10,961,830</u>	<u>9,631,620</u>

附註：

1. 編製基準

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

2. 收入

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

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

	截至二零一零年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	776,418	13,375	789,793
銷售成本	(382,404)	(12,343)	(394,747)
分部業績	394,014	1,032	395,046
分部收入／(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

4. 按性質分析的開支

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

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利息收入	10,393	5,912
給予聯營公司貸款的投資收入	4,460	11,574
其他	2,186	1,823
	<u>17,039</u>	<u>19,309</u>

6. 其他開支

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

7. 融資成本淨額

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

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

8. 於聯營公司投資及貸款

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

附註：

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

於聯營公司投資及貸款

於聯營公司的權益投資的變動分析如下：

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

附註：

- (i) 於二零一一年六月三十日，本集團擁有一家非上市中國實體首鋼融創50%股權。首鋼融創被視為本集團的聯營公司，因為首鋼融創的另一名權益持有人在首鋼融創的董事不能達致一項多數決定的情況下，於董事會會議上可投決定票。首鋼融創擁有一家全資附屬公司，名為北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）。融創置地於二零零七年八月自順馳置地（北京）房地產開發有限公司（「順馳置地」）收購首鋼融創50%股權。根據與順馳置地訂立的協議，本次收購的代價為首鋼融創源自首馳昱達現有項目融創禧福匯的可供分派股息的50%。該代價的相關應付款項的實際價值已計入長期應付款項。

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

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

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團於其聯營公司的權益如下：

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

9. 所得稅開支

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

(a) 企業所得稅

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

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

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

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

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

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。

10. 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	
	二零一一年	二零一零年
母公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>318,698</u>	<u>191,105</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,000,000</u>	<u>2,250,000</u>

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

(b) 攤薄

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

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

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

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

11. 股息

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

12. 貿易及其他應付款項

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

附註(a)：

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

管理層討論及分析

財務回顧

收入

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

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

下表列示有關銷售的若干資料：

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

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

銷售成本

銷售成本包括我們直接與物業發展業務及租賃及物業管理業務有關的成本。

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

毛利

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

銷售及市場推廣成本

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

行政開支

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

其他收入

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

其他開支

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

經營溢利

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

融資成本淨額

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

應佔共同控制實體溢利

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

應佔聯營公司溢利／（虧損）

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損人民幣6.9百萬元，而二零一零年同期應佔溢利人民幣41.3百萬元。由盈轉虧主要歸因於本公司的聯營公司北京首馳昱達房地產開發有限公司開發的融創禧福匯項目於二零零九年及二零一零年已完成大部分銷售與交付，故來自該項目的溢利減少。

期內溢利

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

下表列示母公司權益持有人及非控股權益分別於所示期間的應佔溢利：

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

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）減少人民幣2,076.8百萬元（或48.9%），由二零一零年十二月三十一日的人民幣4,249.0百萬元減少至二零一一年六月三十日的人民幣2,172.2百萬元。

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

本集團具備充足營運資金及財務資源。

借貸及抵押品

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

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

總資產淨負債比率及資本淨負債比率

總資產淨負債比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物計算。於二零一一年六月三十日，本集團的總資產淨負債比率為22.5%，而於二零一零年十二月三十一日則為9.2%。資本淨負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一一年六月三十日，本集團的資本淨負債比率為47%，而於二零一零年十二月三十一日則為24%。該兩項增加乃由於截至二零一一年六月三十日止六個月的借貸增加所致。

利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

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

外匯風險

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

或然負債

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

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

業務回顧及展望

二零一一年上半年回顧

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

項目業務與銷售總結

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

報告期內的土地獲取總結

本集團審慎而合理擴大本集團的土地儲備：

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

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

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

經營收入和利潤總結

二零一一年上半年本公司的收入及利潤較2010年有大幅增長。其中，收入為1,326.2百萬元，較去年同期增加了人民幣536.4百萬元；利潤為317.2百萬元，較去年同期增加了人民幣127.3百萬元。

二零一一年下半年展望：

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

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

我們將在公司現金流安全的前提下審慎考慮及把握獲取新土地的機會。

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

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

中期股息

董事會不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一一年六月三十日止六個月，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治

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

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司已遵守守則所載的所有適用條文，惟守則條文第A.2.1條有所偏離，即主席及行政總裁的職務並無分開。儘管孫宏斌先生同時擔任主席兼行政總裁職務，但這兩項職務之間的責任劃分有明確界定。主席的職責為監督董事會的職責和表現，而行政總裁的職責為管理本集團的業務。董事會認為，在本集團當前的發展階段，由同一人出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和成效。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及守則的守則條文第C.3條成立審核委員會，並制定書面職權範圍。審核委員會由三位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有適當的會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序及內部監控之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。

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

刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告登載於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一一年中期報告將於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一一年八月二十五日

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；非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生。