

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公司)

(股票代碼：01918)

截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要

截至六月三十日止六個月
(未經審核)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	增長
收入	4,302,350	1,326,210	224%
毛利	1,375,758	646,063	113%
經營溢利	1,041,477	637,426	63%
溢利	522,918	317,160	65%
本公司擁有人應佔溢利	527,427	318,698	65%
每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	0.176	0.106	65%
— 攤薄 (人民幣元)	0.175	0.106	65%

業務摘要

主要物業概覽

本集團已進行合共22個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一二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。

截至二零一二年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	460,840	1,248,768	1,188,539	100%	二零一四年十二月
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	809,386	749,250	100%	二零一二年十二月
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	246,982	241,636	50%	二零一五年六月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	121,412	305,088	303,036	100%	二零一三年十二月
融創君瀾二期	天津	多層公寓、聯排及獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	75,125	132,331	134,530	50%	二零一四年
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	720,646	704,983	100%	二零一六年六月
海河大觀	天津	高層公寓、聯排別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	111,446	385,644	385,644	49%	二零一六年九月

截至二零一二年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	100%	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	439,901	334,657	100%	二零一三年十二月
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	100,786	100%	二零一三年十二月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	37,985	135,861	107,847	49%	二零一五年六月
亞奧·金茂悅	北京	高層及多層公寓及泊車位	54,784	194,589	159,565	49%	二零一三年十二月
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	2,577,259	2,006,301	100%	二零一四年十二月
融創伊頓莊園	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	179,204	394,428	311,350	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	759,515	607,205	85%	二零一四年十月

截至二零一二年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔 地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預期竣工時間
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	733,889	1,399,962	1,295,222	100%	二零一四年六月
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	1,052,889	950,570	71%	二零一四年十二月
蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	203,070	711,063	681,064	51%	二零一七年十二月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及零售物業	133,434	100,340	82,581	100%	二零一二年十二月
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	465,941	397,347	100%	二零一四年十二月
合計			<u>5,969,068</u>	<u>12,502,382</u>	<u>11,005,327</u>		

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」）截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，連同二零一一年同期的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
收入	9	4,302,350	1,326,210
銷售成本	10	<u>(2,926,592)</u>	<u>(680,147)</u>
毛利		1,375,758	646,063
重新計量分段收購過程中 於前聯營公司權益所得收益		–	181,289
其他收益淨額		31,684	–
銷售及市場推廣成本	10	(195,329)	(96,121)
行政開支	10	(179,684)	(97,568)
其他收入		11,703	6,646
其他開支		<u>(2,655)</u>	<u>(2,883)</u>
經營溢利		1,041,477	637,426
財務收入	11	13,082	10,393
財務成本	11	(2,568)	(180,606)
應佔共同控制實體虧損		(1,607)	–
應佔聯營公司虧損		<u>(2,623)</u>	<u>(6,899)</u>
除所得稅前溢利		1,047,761	460,314
所得稅開支	12	<u>(524,843)</u>	<u>(143,154)</u>
期內溢利		<u>522,918</u>	<u>317,160</u>

截至六月三十日止六個月
 二零一二年 二零一一年
 (未經審核) (未經審核)
 人民幣千元 人民幣千元

附註

應佔：

— 本公司擁有人	527,427	318,698
— 非控股權益	(4,509)	(1,538)

	<u>522,918</u>	<u>317,160</u>
--	----------------	----------------

每股盈利 (人民幣元／股)

13

— 基本	<u>0.176</u>	<u>0.106</u>
------	--------------	--------------

— 攤薄	<u>0.175</u>	<u>0.106</u>
------	--------------	--------------

股息

	<u>-</u>	<u>-</u>
--	----------	----------

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	522,918	317,160
其他全面收入		
— 出售可供出售金融資產 (扣除稅項)	<u>(212)</u>	<u>—</u>
期內全面收入總額 (扣除稅項)	<u>522,706</u>	<u>317,160</u>
下列人士應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	527,215	318,698
非控股權益	<u>(4,509)</u>	<u>(1,538)</u>
期內全面收入總額 (扣除稅項)	<u>522,706</u>	<u>317,160</u>

附註

簡明綜合資產負債表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,988	28,157
投資物業	3	551,500	551,500
無形資產		310,746	313,841
於共同控制實體投資	4	97,490	97
於聯營公司投資	5	977,130	979,753
遞延所得稅資產		530,906	424,924
可供出售金融資產		—	10,212
		<u>2,498,760</u>	<u>2,308,484</u>
流動資產			
發展中物業		26,689,687	19,999,293
持作出售的竣工物業		4,737,715	5,651,306
應收關連方款項		2,180,793	441,000
貿易及其他應收款項	6	271,763	451,373
預付款	7	1,609,377	893,995
受限制現金		2,189,855	1,103,719
現金及現金等價物		2,640,510	2,763,386
		<u>40,319,700</u>	<u>31,304,072</u>
資產總額		<u>42,818,460</u>	<u>33,612,556</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		259,254	259,112
股份溢價		1,785,972	1,783,783
其他儲備		358,597	341,529
保留盈利		4,927,384	4,666,563
		<u>7,331,207</u>	<u>7,050,987</u>
非控股權益		833,860	354,728
權益總額		<u>8,165,067</u>	<u>7,405,715</u>

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		6,983,290	9,320,700
長期應付款項		161,843	—
遞延所得稅負債		2,310,073	2,258,287
		<u>9,455,206</u>	<u>11,578,987</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	7,419,877	5,212,897
客戶預付款項		11,126,476	5,839,974
應付關連方款項		627	66,150
當期所得稅負債		1,180,507	1,254,933
借貸		5,470,700	2,253,900
		<u>25,198,187</u>	<u>14,627,854</u>
負債總額		<u><u>34,653,393</u></u>	<u><u>26,206,841</u></u>
權益及負債總額		<u><u>42,818,460</u></u>	<u><u>33,612,556</u></u>
流動資產淨值		<u><u>15,121,513</u></u>	<u><u>16,676,218</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>17,620,273</u></u>	<u><u>18,984,702</u></u>

1. 一般資料

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

本公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd floor, 64 Earth Close, P. O. box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣元為單位呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二零一二年八月二十八日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

2. 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：

	截至二零一二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	4,211,605	90,745	4,302,350
銷售成本	(2,825,865)	(100,727)	(2,926,592)
分部業績	1,385,740	(9,982)	1,375,758
分部收入／(開支)：			
— 收購新附屬公司所得收益	31,684	—	31,684
— 銷售及市場推廣成本	(195,329)	—	(195,329)
— 行政開支	(171,131)	(8,553)	(179,684)
— 其他收入	10,673	1,030	11,703
— 其他開支	(2,446)	(209)	(2,655)
— 財務收入	13,081	1	13,082
— 財務成本	(2,361)	(207)	(2,568)
— 應佔共同控制實體虧損	(1,607)	—	(1,607)
— 應佔聯營公司虧損	(2,623)	—	(2,623)
除所得稅前溢利／(虧損)	1,065,681	(17,920)	1,047,761

	截至二零一一年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	1,269,247	56,963	1,326,210
銷售成本	(631,978)	(48,169)	(680,147)
分部業績	637,269	8,794	646,063
未分攤收入／(開支)：			
－ 重新計量分段收購過程中			
於前聯營公司權益所得收益	181,289	－	181,289
－ 銷售及市場推廣成本	(96,118)	(3)	(96,121)
－ 行政開支	(89,663)	(7,905)	(97,568)
－ 應佔聯營公司虧損	(6,899)	－	(6,899)
－ 其他收入	5,809	837	6,646
－ 其他開支	(2,804)	(79)	(2,883)
－ 財務收入	10,393	－	10,393
－ 財務成本	(180,606)	－	(180,606)
除所得稅前溢利	458,670	1,644	460,314

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

	二零一二年六月三十日		
	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
於資產負債表列賬的資產總額	42,760,971	57,489	42,818,460
包括：			
於聯營公司投資	977,130	－	977,130
投資物業	551,500	－	551,500
於共同控制實體投資	97,490	－	97,490
於資產負債表列賬的負債總額	34,539,054	114,339	34,653,393

	二零一一年十二月三十一日		
	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
於資產負債表列賬的資產總額	<u>33,574,849</u>	<u>37,707</u>	<u>33,612,556</u>
包括：			
於聯營公司投資	979,753	–	979,753
投資物業	551,500	–	551,500
於共同控制實體投資	<u>97</u>	<u>–</u>	<u>97</u>
於資產負債表列賬的負債總額	<u>26,130,472</u>	<u>76,369</u>	<u>26,206,841</u>

3. 投資物業

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
期初／年初	551,500	583,500
自持作出售的竣工物業轉撥 來自公允價值計量的虧損	–	43,900
	<u>–</u>	<u>(75,900)</u>
期末／年末	<u>551,500</u>	<u>551,500</u>

下列款項已於損益確認：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租金收入	<u>8,261</u>	<u>8,972</u>

估值乃基於投資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公允價值列賬，分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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	<u>551,500</u>	<u>551,500</u>

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：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	18,672	18,603
1年以上5年以下	67,390	68,688
5年以上	137,471	145,474
	<u>223,533</u>	<u>232,765</u>

於二零一二年六月三十日，結餘總額為人民幣207百萬元的若干投資物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一一年十二月三十一日：人民幣207百萬元）。

4. 於共同控制實體投資

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於共同控制實體權益投資	<u>97,490</u>	<u>97</u>

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
期初／年初	97	178,540
轉變為附屬公司的共同控制實體	-	(178,540)
於新共同控制實體的投資 (附註(a))	99,000	-
應佔共同控制實體 (虧損)／溢利	(1,607)	97
期末／年末	<u>97,490</u>	<u>97</u>

附註(a)：

- 於二零一二年一月十八日，北京融創恒基地產有限公司（「北京融創恒基」）及融創奧城與一第三方投資者成立一家新共同控制實體北京方興融創房地產開發有限公司（「方興融創」），以開發北京來廣營項目，該項目乃於二零一一年十二月取得土地使用權，成本約為人民幣3,167百萬元。本集團就註冊資本投資總額人民幣49百萬元而擁有方興融創49%股本權益。截至二零一二年六月三十日止，本集團亦提供免息貸款人民幣1,527百萬元，已於本公司簡明綜合中期資產負債表內列作應收關連方款項。

- (2) 於二零一二年三月二十八日，本公司全資附屬公司天津融創鼎晟置地有限公司（「融創鼎晟」）與一第三方投資者訂立一項協議，以於中國天津市成立新物業開發項目公司天津北塘融創投資有限公司（「北塘融創」），據此，融創鼎晟與第三方投資者共同控制該實體。本集團就註冊資本投資額人民幣50百萬元而擁有北塘融創50%股本權益。北塘融創將於天津開發一項新物業，該項目土地使用權的成本總額為人民幣577.6百萬元，其中人民幣362.6百萬元的土地使用權乃於截至二零一二年六月三十日止六個月取得，人民幣215百萬元的土地使用權乃於二零一二年七月取得。截至二零一二年六月三十日止，本集團亦提供免息貸款人民幣78百萬元，已於本公司簡明綜合中期資產負債表內列作應收關連方款項。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團於共同控制實體的權益如下：

	註冊成立 地點	資產	負債	收入	虧損	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
重慶亞太商谷 物業管理有限公司 （「重慶亞太商谷 物業管理」）	中國	123	1,697	1,571	(132)	40
北塘融創	中國	146,530	96,575	-	(45)	50
方興融創	中國	<u>1,606,252</u>	<u>1,558,140</u>	<u>-</u>	<u>(1,430)</u>	49
		<u>1,752,905</u>	<u>1,656,412</u>	<u>1,571</u>	<u>(1,607)</u>	

5. 於聯營公司投資

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司投資	<u>977,130</u>	<u>979,753</u>

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
期初／年初	979,753	297,775
來自聯營公司的股息	-	(181,090)
轉變為附屬公司的聯營公司	-	(106,860)
於新聯營公司的投資	-	980,000
應佔聯營公司虧損	<u>(2,623)</u>	<u>(10,072)</u>
期末／年末	<u>977,130</u>	<u>979,753</u>

截至二零一二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 地點	資產	負債	收入	虧損	權益
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
		千元	千元	千元	千元	%
天津保利融創 投資有限公司 (「保利融創」)	中國	<u>1,559,823</u>	<u>582,698</u>	<u>-</u>	<u>(2,623)</u>	<u>49</u>

6. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))	5,430	39,058
應收票據 (附註(a))	10,612	49,991
其他應收款項		
— 項目按金	118,105	238,863
— 向客戶的銀行貸款提供擔保的按金	84,324	32,447
— 競投土地使用權的按金	30,000	50,000
— 其他	23,292	41,014
	<u>271,763</u>	<u>451,373</u>

附註：

(a) 本集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內		
— 貿易應收款項	5,430	39,058
— 應收票據	10,612	49,991
	<u>10,612</u>	<u>49,991</u>

(b) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，其他應收款項公允價值與其賬面值相若。

(c) 本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

7. 預付款

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項	1,163,031	787,689
收購土地使用權的預付款項	377,200	100,000
物業開發成本預付款項	69,146	6,306
	<u>1,609,377</u>	<u>893,995</u>

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

8. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	3,331,792	3,132,703
應付票據	236,190	—
其他應付稅項	1,741,898	1,620,203
其他應付款項	809,381	218,979
應付予非控股權益	862,975	—
應付股息	235,617	—
過往年度股權收購應付代價	152,415	152,415
工資及應付福利	26,609	88,597
長期應付款項的即期部分	23,000	—
	<u>7,419,877</u>	<u>5,212,897</u>

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	2,400,037	1,656,060
90-180天	179,038	636,329
180-365天	213,957	208,961
365天以上	538,760	631,353
	<u>3,331,792</u>	<u>3,132,703</u>

9. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售	4,203,344	1,260,275
物業管理服務收入	90,745	56,963
租金收入	8,261	8,972
	<u>4,302,350</u>	<u>1,326,210</u>

10. 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已售物業成本：		
— 建築成本	1,345,470	383,702
— 土地使用權成本	1,074,365	160,297
— 營業稅	235,021	69,734
— 資本化利息	160,775	16,693
— 其他成本	110,961	49,721
廣告及推廣成本	138,646	71,428
員工成本	95,975	63,469
停車場減值撥備	60,000	2,900
辦公室及差旅開支	26,632	16,052
其他稅項開支	19,425	12,836
業務招待開支	12,831	10,321
折舊及其他攤銷	7,928	6,750
諮詢開支	5,511	3,281
其他	8,065	6,652
	<u>3,301,605</u>	<u>873,836</u>
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額		

11. 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	(13,082)	(10,393)
財務成本		
下列各項的利息開支		
— 銀行借貸	367,142	149,643
— 自非銀行金融機構借貸	351,112	131,404
— 自第三方借貸	87,379	50,486
	<u>805,633</u>	<u>331,533</u>
其他財務成本	<u>201</u>	<u>38,508</u>
	<u>805,834</u>	<u>369,041</u>
減：資本化利息	<u>(803,266)</u>	<u>(189,435)</u>
	<u>2,568</u>	<u>180,606</u>

12. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅費用（「企業所得稅」）		
— 當期所得稅	348,727	121,830
— 遞延所得稅	(178,239)	(37,401)
	<u>170,488</u>	<u>84,429</u>
土地增值稅	<u>354,355</u>	<u>58,725</u>
	<u>524,843</u>	<u>143,154</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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,047,761	460,314
按法定稅率計算的所得稅	261,940	115,079
土地增值稅扣減	(88,589)	(14,682)
毋須課稅收入	(15,618)	(34,784)
不可扣減開支	7,213	10,098
其他	5,542	8,718
	<u>170,488</u>	<u>84,429</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。

由於本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月在香港並無任何應課稅溢利，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%的適用稅率及截至二零一二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，並於損益內列作所得稅開支。

13. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本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	
	二零一二年	二零一一年
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>527,427</u>	<u>318,698</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,000,144</u>	<u>3,000,000</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貨幣價值計算，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	
	二零一二年	二零一一年
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>527,427</u>	<u>318,698</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,000,144</u>	<u>3,000,000</u>
就購股權調整 (千股)	<u>15,558</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u><u>3,015,702</u></u>	<u><u>3,000,000</u></u>

14. 股息

有關截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.0785元，股息總額為人民幣235,617,000元，已根據本公司於二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案獲宣派。於二零一二年六月三十日，此股息尚未派付。

於截至二零一二年六月三十日止六個月並無宣派任何中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

15. 結算日後事項

- (a) 本公司全資附屬公司融創置地於二零一二年六月二十二日與本公司的第三方綠城房地產集團有限公司（「綠城地產」）訂立合作框架協議，據此，融創置地同意收購綠城地產於八家物業開發公司50%的實益權益，方法為與綠城地產成立新合營公司，及直接收購於另一家綠城地產全資擁有的項目開發公司的50%股本權益。投資總額約為人民幣3,372.06百萬元，可予調整，並將投資於目標公司的股本權益及股東貸款。
- (b) 本公司全資附屬公司融創置地於二零一二年七月十一日與重慶亞太的第三方股東及重慶亞太商谷物業管理訂立總代價為人民幣52,575,000元的一份協議。目前，重慶亞太為融創置地擁有85%權益的附屬公司，重慶亞太商谷物業管理則為融創置地擁有45%權益的共同控制實體。於交易完成後，重慶亞太將成為融創置地的全資附屬公司，重慶亞太商谷物業管理則成為融創置地擁有60%權益的附屬公司。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團仍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。本集團持續表現穩健，於其核心業務方面取得令人滿意的增長。於截至二零一二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，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。

本集團的收入增加人民幣2,976.2百萬元（或224.4%），由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣1,326.2百萬元增至二零一二年同期的人民幣4,302.4百萬元。

下表列示有關本集團收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一二年		二零一一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	4,203,344	97.7	1,260,275	95.0
物業管理服務收入	90,745	2.1	56,963	4.3
投資物業租金收入	8,261	0.2	8,972	0.7
合計	4,302,350	100.0	1,326,210	100.0

已交付總建築面積

（「建築面積」）（平方米）

262,434

83,174

物業銷售增加主要由於已交付建築面積增加了215.5%，從截至二零一一年六月三十日止六個月的83,174平方米增加到二零一二年同期的262,434平方米。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣680.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣2,926.6百萬元，此乃主要由於(i)期內交付物業的建築面積大幅增加；及(ii)收購北京融創恒基股權的影響。於二零一一年九月，本集團收購其前聯營公司北京融創恒基餘下50%股本權益。根據香港財務報告準則的規定，北京融創恒基的物業在本公司綜合財務報表中乃按收購日公允價值重新計量。於截至二零一二年六月三十日止六個月的估值盈餘合共人民幣442.2百萬元的攤銷已列入期內本集團的銷售成本。

毛利

本集團的毛利增加人民幣729.7百萬元（或112.9%），由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣646.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣1,375.8百萬元。毛利率由截至二零一一年六月三十日止六個月的48.7%下降至二零一二年同期的32.0%，此乃主要由於(i)收購北京融創恒基（如「銷售成本」一節所述）股權的影響。剔除股權收購的影響，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率為42.3%；(ii)於截至二零一二年六月三十日止六個月交付類別豐富的物業產品，如高層及多層公寓，而於二零一一年同期交付的物業則主要為融創奧城的零售物業、寫字樓、酒店式公寓以及融創81棟的獨棟別墅。該等物業產品通常較其他物業產品具有更高的毛利率。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣96.1百萬元增至二零一二年同期的人民幣195.3百萬元，此乃主要由於(i)於二零一一年年末及二零一二年年初新收購兩家附屬公司（即北京融創恒基及無錫綠城湖濱置業有限公司（「綠城湖濱」）），此兩家附屬公司的銷售及市場推廣成本人民幣46.4百萬元已計入截至二零一二年六月三十日止六個月的損益內；(ii)為達到預期的預售／銷售佳績，本集團增強市場推廣及品牌宣傳活動以促進物業銷售。截至二零一二年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣成本佔該期間所簽新銷售合約總額的比例為1.6%，而二零一一年同期為1.4%。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣97.6百萬元增加至二零一二年同期的人民幣179.7百萬元，與截至二零一二年六月三十日止六個月的銷售增長相符。

其他收入

本集團的其他收入增加人民幣5.1百萬元，由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣6.6百萬元增加至二零一二年同期的人民幣11.7百萬元。其他收入增加主要歸因於本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月收到政府補助金人民幣10.0百萬元，而比較期間並無收到有關補助金。該等增加由投資收入減少人民幣4.5百萬元部分抵銷。

經營溢利

本集團的經營溢利顯著增加人民幣404.1百萬元（或63.4%），由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣637.4百萬元增至二零一二年同期的人民幣1,041.5百萬元，此乃主要由於(i)毛利增加人民幣729.7百萬元；(ii)重新計量分段收購過程中於前聯營公司權益所得收益減少人民幣181.3百萬元（此乃主要歸因於二零一一年一月分段收購共同控制實體重慶融創亞太實業有限公司（「重慶亞太」）的額外股權）；(iii)二零一二年一月收購新附屬公司綠城湖濱51%股本權益產生收益淨額人民幣31.7百萬元；及(iv)經營開支增加人民幣121.3百萬元所致。

財務收入及財務成本

本集團財務收入由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣10.4百萬元增至二零一二年同期的人民幣13.1百萬元，主要歸因於截至二零一二年六月三十日止六個月的銀行存款平均結餘增長。計入損益的財務成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣180.6百萬元減少人民幣178.0百萬元至二零一二年同期的人民幣2.6百萬元，因財務成本大多已於物業開發成本中予以資本化。

應佔共同控制實體虧損

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團應佔共同控制實體虧損為人民幣1.6百萬元，此乃主要由於北京方興融創房地產開發有限公司（「方興融創」）和天津北塘融創投資有限公司（「北塘融創」）產生的虧損所致。該兩家共同控制實體乃分別於二零一二年一月及二零一二年三月新成立。於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無共同控制實體。

應佔聯營公司虧損

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損為人民幣2.6百萬元，此乃主要由於二零一一年九月成立的聯營公司保利融創產生的虧損所致。二零一一年同期應佔虧損人民幣6.9百萬元源自當時另一家聯營公司北京融創恒基，該公司乃於二零一一年九月通過收購而成為本集團的附屬公司。

溢利

鑑於上述原因，於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的溢利增加64.9%至人民幣522.9百萬元，而二零一一年同期則為人民幣317.2百萬元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	522,918	317,160
應佔：		
本公司擁有人	527,427	318,698
非控股權益	(4,509)	(1,538)
	<u>522,918</u>	<u>317,160</u>

非控股權益

於二零一二年六月三十日，本集團非控股權益為人民幣833.9百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣354.7百萬元）：

- (1) 於二零一二年一月五日，本集團向第三方收購綠城湖濱51%股本權益，使之成為本集團附屬公司。於二零一二年六月三十日，少數股東持有綠城湖濱49%股本權益的非控股權益為人民幣53.8百萬元。
- (2) 於二零一二年三月二十一日，獨立第三方大業信託有限公司收購本集團原全資附屬公司天津融創名翔投資發展有限公司（「融創名翔」）49.5586%股本權益。於二零一二年六月三十日，融創名翔的非控股權益應佔權益為人民幣404.2百萬元。
- (3) 少數股東持有重慶亞太15%股本權益的非控股權益為人民幣140.8百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣141.7百萬元）。
- (4) 無錫融創城市建設有限公司的非控股權益應佔權益為人民幣240.0百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣235.1百萬元）。

現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及撥付營運所需資金有關，而本集團的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借貸。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目／階段及償還長期債務所需資金有關。本集團長期流動資金的來源包括預售及出售物業所得款項、借貸、股東注資及股份發行。

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）為人民幣4,830.4百萬元，較二零一一年十二月三十一日的人民幣3,867.1百萬元增加人民幣963.3百萬元或24.9%。

該增加乃主要由於(i)經營業務現金流入淨額人民幣2,952.3百萬元；(ii)投資業務現金流出淨額人民幣1,702.4百萬元（主要原因為投資聯營公司及共同控制實體流出淨額人民幣1,692.9百萬元）；及(iii)融資業務現金流出淨額人民幣1,372.8百萬元所致。

本公司董事（「董事」）相信，營運資金及財務資源足以確保可見將來的業務增長。

借貸及抵押品

本集團於二零一二年六月三十日的借貸總額為人民幣12,454.0百萬元，而於二零一一年十二月三十一日為人民幣11,574.6百萬元。增加人民幣879.4百萬元乃主要來自收購綠城湖濱相關的借貸，而於收購日期的借貸總額為人民幣1,290.0百萬元。倘不計及此影響，本集團的借貸總額實際減少人民幣410.6百萬元。

於二零一二年六月三十日，本集團合共人民幣12,408.0百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣11,528.6百萬元）的借貸乃分別由本集團合共人民幣20,187.7百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣14,658.0百萬元）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）抵押或共同抵押。

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。本集團的債務淨額與資產總額比率從二零一一年十二月三十一日的22.9%下降到二零一二年六月三十日的17.8%。

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。本集團的資產負債比率從二零一一年十二月三十一日的51.0%下降到二零一二年六月三十日的48.5%。

負債淨額與資產總額比率及資產負債比率均下降乃由於現金及現金等價物及資產總額上升所致。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的利率風險主要來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險。定息借貸使本集團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。

	二零一二年 六月三十日 人民幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足一年	3,156	1,067
1至5年	<u>5,378</u>	<u>6,083</u>
小計	<u>8,534</u>	<u>7,150</u>
定息		
不足一年	2,315	1,187
1至5年	<u>1,605</u>	<u>3,238</u>
小計	<u>3,920</u>	<u>4,425</u>
合計	<u><u>12,454</u></u>	<u><u>11,575</u></u>

於二零一二年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行分析。

外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。於二零一二年六月三十日，營運實體的大部分資產及負債均以人民幣計值，故董事認為，該等實體概無承受重大外匯風險。本集團將密切監察及管理匯率波動風險。

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。截至二零一二年六月三十日，金額為人民幣2,502.2百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日金額為人民幣1,975.7百萬元。

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。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧與展望

二零一二年上半年回顧

二零一二年上半年，經濟形勢日趨複雜，雖然政府採取了一系列的刺激政策以維持經濟的穩定和增長，但是對房地產市場的調控並沒有鬆動。在這種形勢下，本公司憑藉堅決的執行力和合理的產品定位延續了去年銷售的良性增長勢頭，圓滿完成了年初所制定的各項經營目標。同時本公司通過股權項目合作以及來自公開市場的土地獲取，補充了優質的土地儲備，尤其是成功的進入了上海，形成了北京、天津、上海和重慶的戰略佈局。

經營收入和利潤總結

二零一二年上半年，本公司的收入及利潤較二零一一年同期有大幅增長。其中，收入為人民幣4,302.3百萬元，較去年同期增加了人民幣2,976.1百萬元；利潤為人民幣522.9百萬元，較去年同期增加了人民幣205.7百萬元。

銷售總結

二零一二年上半年，本公司堅定不移地堅持區域深耕和高端精品戰略，超額完成了二零一二年上半年既定目標。本集團上半年銷售額為人民幣125億元，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1.6%和1.4%。本公司的項目均處於各城市核心地段及佔有稀缺資源，且各地項目定位明確，目標客戶群均為城市高收入人群，有助於推進本公司的銷售計劃進行。

報告期內的土地獲取及項目公司收購總結

本集團審慎而合理擴大本集團的土地儲備：

天津融創置地有限公司（「融創置地」）於二零一二年一月五日同意與綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）之全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城地產」）簽訂股權轉讓協議，收購綠城湖濱51%股本權益，代價為人民幣5,100萬元。

融創置地於二零一二年六月二十二日與綠城地產訂立合作框架協議，據此，融創置地同意透過成立合營公司（「合營公司」）收購八家項目公司50%實益權益並直接收購一家項目公司50%實益權益，代價總額為人民幣3,372,058,712元，並將投資於目標公司的股本權益及股東貸款。合作框架協議的詳情載於本公司日期為二零一二年六月二十二日的公告。

二零一二年上半年，本公司成功在天津獲取融創君瀾二期地塊，估計總建築面積為132,331平方米，該地塊土地出讓金為人民幣362.6百萬元。

二零一二年下半年展望：

本公司認為，政府對於房地產市場的調控政策將會持續，本公司將針對物業的發展、經營與市場形勢及時的做出調整。我們相信，本公司一直堅持並繼續堅持區域深耕和高端精品戰略，將有效地降低市場波動帶來的不確定性，並能促進本公司穩定快速發展。此外，宏觀調控的政策為我們購入優質的新地塊提供了良好的契機，本公司也為此制定了積極嚴謹的業務和財務策略。

本公司將一如既往地秉承京、津、滬、渝四大地區的深耕戰略和高端精品戰略，進一步提升在產品定位、規劃設計、開發建設、市場銷售和物業管理等各個開發環節的核心競爭力。同時，本公司將通過和綠城中國的合作，實現強強聯合，優勢互補：一方面，雙方將充分發揮合資公司已有的資源優勢，進一步拓展上海區域的高端物業市場，在充分挖掘雙方品牌優勢的基礎上，共同推進合資公司的戰略發展，做大做強；另一方面，通過本次合作，提升本公司打造高端精品物業的體系能力和進一步提升本公司高端精品物業締造者的品牌形象，並且本公司將以利潤為導向，繼續保持本公司的穩定快速發展。

此外，本公司將對現金流持謹慎態度。本公司將審慎地對經營投資項目做出決策，確保本公司穩健的發展；同時，本公司將在現金流安全的前提下慎重對待新土地的獲取機會，並嚴格依照計劃管理工程款項使用的進度，強化銷售，完成計劃的銷售回款及融資渠道的拓展，以保持本公司充裕的現金水平。

對於企業管治和內部控制，我們也將堅定不移地採取最佳管理和行業標準來使管治程序系統化、規範化，最大程度的降低管理風險。

中期股息

董事會不建議就截至二零一二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

於截至二零一二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，於截至二零一二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

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一二年六月三十日止六個月，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條、第A.6.7條與第E.1.2條有所偏離。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司主席及行政總裁的職務均由孫宏斌先生擔任。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。

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。本公司獨立非執行董事李勤先生、馬立山先生以及非執行董事竺稼先生及胡曉玲女士，因為時間原因未能出席本公司於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第A.6.7條。但，本公司獨立非執行董事潘昭國先生（「潘先生」）出席了股東週年大會並解答股東問題。潘先生同時為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會委員。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。本公司董事會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理事務而未能出席股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

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，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條、第3.22條及企業管治守則的守則條文第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二零一二年六月三十日止六個月的未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)。本公司二零一二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，二零一二年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生及荊宏先生；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。