

The background of the entire page is a photograph of a large, modern building with a grey roof and many windows, situated on a lush green lawn. The sky is filled with soft, golden clouds, suggesting a sunrise or sunset. The overall tone is warm and professional.

**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)*

Stock Code 股份代號: 1918

INTERIM REPORT 2012 中期報告

至 臻 ， 致 遠

PASSION FOR PERFECTION

# About SUNAC

## 關於融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company”, “our Company” and its subsidiaries collectively referred to as the “Group”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the four main regions of Beijing, Tianjin, Chongqing and Shanghai, 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, townhouses, retail properties, offices and car parks.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “Passion for Perfection”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming leader of the real estate industry in China, the Company’s pursuit of high-quality products and services never ends. It is always committed to providing a 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：本公司，本公司及其附屬公司統稱為本集團)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，公司在北京、天津、重慶、上海四大區域擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高層及多層住宅、別墅、聯排別墅、商業、寫字樓及泊車位等多種物業類型。

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。基於對市場發展的精準判斷，對消費者需求的敏銳洞悉，以及對高品質的不懈追求，公司採用先進的設計理念和嚴格的管理監控體系，致力於不斷提升定位、產品規劃設計、建設和服務能力，提升專案綜合品質，打造精品項目。



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 5 業務回顧及展望
- 13 管理層討論及分析
- 19 其他資料
- 30 中期財務資料審閱報告
- 32 簡明綜合中期資產負債表
- 34 簡明綜合中期收益表
- 35 簡明綜合中期全面收益表
- 36 簡明綜合中期權益變動表
- 37 簡明綜合中期現金流量表
- 38 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

孫宏斌先生 (主席兼行政總裁)  
汪孟德先生  
李紹忠先生  
遲迅先生  
商羽先生  
荊宏先生 (於二零一二年七月三日獲委任)

### 非執行董事

胡曉玲女士  
竺稼先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 聯席公司秘書

黃書平先生  
馬秀絹女士

## 授權代表

汪孟德先生  
馬秀絹女士

## 審核委員會

潘昭國先生 (主席)  
李勤先生  
馬立山先生

## 薪酬委員會

潘昭國先生 (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)  
潘昭國先生  
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

# 公司資料

## 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：  
諾頓羅氏香港

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
金誠同達律師事務所

## 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

## 股票代碼

1918

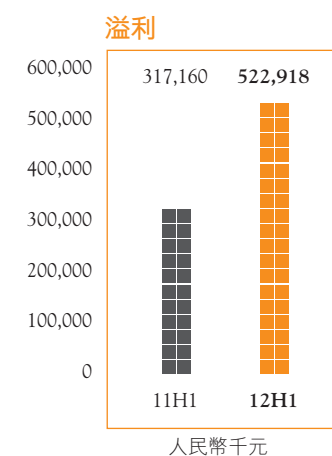
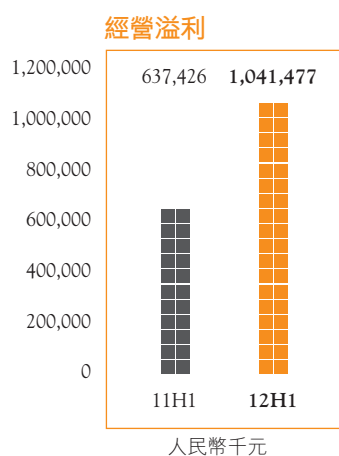
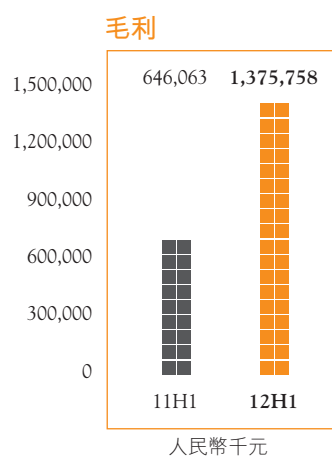
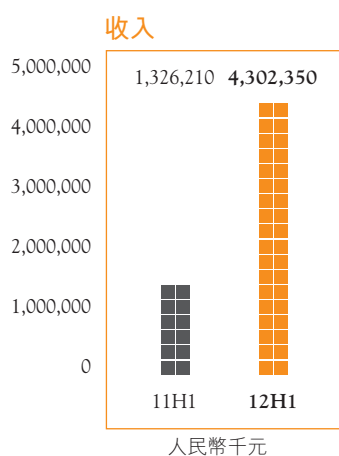
## 本公司網址

[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)

# 財務概要

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%



## 業務回顧及展望

### 主要物業概覽

本集團已進行合共22個物業發展項目。下列表格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

## 業務回顧及展望

### 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



## 業務回顧及展望

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
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
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
融創汎園	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			5,969,068	12,502,382	11,005,327		

## 業務回顧及展望

項目	所在地	截至二零一二年六月三十日已竣工物業			
		總建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	尚未出售/ 持作出租 總建築面積 (平方米)	尚未出售/ 持作出租可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	1,120,200	1,061,605	208,687	197,771
融創海逸長洲	天津	760,803	723,636	38,983	37,079
融創星美御	天津	11,457	11,614	1,708	1,732
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	12,870	12,721
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創西山壹號院	北京	252,425	193,674	123,406	94,683
融創奧林匹克花園	重慶	1,584,561	1,270,145	82,869	66,426
融創亞太商谷	重慶	435,384	347,779	263	210
融創天鵝湖花園	無錫	891,600	817,360	168,446	154,420
融創理想城市	無錫	469,000	436,489	40,654	37,835
融創81棟	蘇州	72,207	55,500	15,611	11,999
融創汎園	宜興	39,000	26,704	19,151	13,114
合計		5,859,733	5,144,742	712,648	627,990

## 業務回顧及展望

截至二零一二年六月三十日在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計未預售／	
			估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	持作出租可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	22,436	22,090	7,594
融創海逸長洲	天津	48,583	25,614	429
融創星美御	天津	53,281	51,363	4,954
融創君瀾	天津	305,088	303,036	230,479
融創中央學府	天津	183,670	184,028	57,630
融創王府壹號	天津	149,789	144,444	110,172
融創西山壹號院	北京	187,476	140,983	127,654
融創長灘壹號	北京	133,956	100,786	54,792
融創奧林匹克花園	重慶	564,019	421,741	162,020
融創伊頓莊園	重慶	151,928	128,050	107,651
蠡湖香樟園	無錫	287,659	273,259	174,875
融創天鵝湖花園	無錫	413,587	388,670	300,137
融創理想城市	無錫	265,964	236,642	134,598
融創81棟	蘇州	28,134	27,082	465
融創汎園	宜興	258,905	225,846	148,273
合計		3,054,475	2,673,634	1,621,723

## 業務回顧及展望

截至二零一二年六月三十日待建物業

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)
融創奧城	天津	106,131	104,844
融創中央學府	天津	536,976	520,955
融創王府壹號	天津	97,193	97,193
海河大觀	天津	385,644	385,644
融創北塘二期	天津	132,331	134,530
望京·金茂府	北京	135,861	107,847
亞奧·金茂悅	北京	194,589	159,565
融創奧林匹克花園	重慶	428,679	314,415
融創亞太商谷	重慶	324,131	259,426
融創伊頓莊園	重慶	242,501	183,300
蠡湖香樟園	無錫	423,403	407,805
融創天鵝湖花園	無錫	94,775	89,192
融創理想城市	無錫	317,925	277,440
融創玖園	宜興	168,036	144,797
合計		3,588,174	3,186,952

# 業務回顧及展望

## 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，收購無錫綠城湖濱置業有限公司（「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。

## 業務回顧及展望

### 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，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流水平。

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。

# 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
<b>合計</b>	<b>4,302,350</b>	<b>100.0</b>	<b>1,326,210</b>	<b>100.0</b>
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)收購北京融創恒基地產有限公司（「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442.2百萬元攤銷已列入期內本集團的銷售成本。

## 管理層討論及分析

### 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。



# 管理層討論及分析

## 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天津保利融創投資有限公司產生的虧損所致。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。

## 管理層討論及分析

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)
	522,918	317,160

### 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。

## 管理層討論及分析

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。

## 管理層討論及分析

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	5,378	6,083
小計	8,534	7,150
定息		
不足一年	2,315	1,187
1至5年	1,605	3,238
小計	3,920	4,425
合計	12,454	11,575

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的金額為人民幣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。

## 其他資料

### 購股權計劃

本公司於二零一零年九月九日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」）並於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」）。

#### 首次公開發售前購股權計劃

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（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃及授出合共51,080,000份購股權，佔本公司於二零一二年六月三十日已發行股份總數約1.70%。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、其附屬公司及聯營項目公司的僱員為其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：

- (i) 每股行使價為2.784港元，相等於本公司首次公開發售中每股最終發售價的80%；
- (ii) 根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於上市日期起計十二個月內不得行使；
- (iii) 本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權；及
- (iv) 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

首次公開發售前購股權計劃採納日期起第一個週年日後	30%
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第二個週年日後	額外30%（即最高60%）
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第三個週年日後	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首次公開發售前購股權計劃採納日期後第一週年計三年期間內行使。

於二零一零年九月九日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃合共授出51,080,000份購股權，其行使價為每股2.784港元，即本公司股份於首次公開發售中的發售價的80%。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售前購股權計劃行使合共129,000份購股權，其行使價為每股2.784港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股2.985港元。

## 其他資料

於二零一二年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃項下承授人詳情載列如下：

承授人姓名	購股權獲悉 數行使時 佔本公司		購股權獲悉 數行使時 佔本公司				於二零一二年 六月三十日 尚未行使購股權 的數目
	於二零一零年 九月九日授出 購股權的數目	於二零一零年 九月九日 已發行股份總數的 百分比	於二零一二年 一月一日尚未 行使購股權的 數目	截至二零一二年 六月三十日止 六個月已行使購 股權的數目	截至二零一二年 六月三十日止 六個月已註銷 購股權的數目	截至二零一二年 六月三十日止 六個月已失效 購股權的數目	
<b>董事</b>							
孫宏斌先生*	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
汪孟德先生	3,300,000	0.11%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
李紹忠先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
遲迅先生	3,600,000	0.12%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
商羽先生	3,300,000	0.11%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
<b>高級管理層及僱員</b>	33,680,000	1.12%	33,680,000	129,000	-	-	33,551,000
	51,080,000	1.70%	51,080,000	129,000	-	-	50,951,000

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

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。

## 其他資料

### 首次公開發售後購股權計劃

本公司全體股東於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的首次公開發售後購股權計劃，旨在激勵本公司及其附屬公司僱員致力為本公司全體股東利益提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本公司成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「購股權」）的股份最高數目不得超過99,900,000股股份，佔於首次公開發售後購股權計劃採納日期已發行股份總數3.33%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由本公司董事會（「董事會」）決議的提前終止，首次公開發售後購股權計劃由首次公開發售後購股權計劃採納日期開始起三年期限內有效及生效；
- (d) 購股權將根據下列時間表授出：

授出期間		佔於首次公開發售後 購股權計劃採納日期已發行 股份總數（即3,000,000,000股股份， 「已發行股份總數」）的百分比
自首次公開發售後購股權計劃採納日期開始的年度	（「首個授出期間」）	1.33%；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第一個週年日開始的年度	（「第二個授出期間」）	已發行股份總數的1%加於首個授出期間並無授出的購股權；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第二個週年日開始的年度	（「第三個授出期間」）	已發行股份總數的1%加於首個授出期間及第二個授出期間並無授出的購股權；

- (e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於購股權要約函件日期（「要約日期」）香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日香港聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；

## 其他資料

(f) 授予各承授人的購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期 歸屬的購股權的百分比
<b>(1) 於首個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
首個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
<b>(2) 於第二個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
<b>(3) 於第三個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

首次公開發售後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後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任何部份（以尚未行使者為限）。

於二零一一年九月三十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出39,900,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股1.44港元。

於二零一二年五月二十一日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出29,100,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股2.22港元。



## 其他資料

於截至二零一二年六月三十日止六個月，首次公開發售後購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年		於二零一二年		於二零一二年	
	九月三十日 授出購股權 的數目 (附註1)	於二零一二年 一月一日 尚未行使 購股權的數目	五月二十一日 授出購股權 的數目 (附註2)	截至二零一二年 六月三十日 止六個月已行使 購股權的數目	截至二零一二年 六月三十日 止六個月已註銷 購股權的數目	截至二零一二年 六月三十日 止六個月已失效 購股權的數目	於二零一二年 六月三十日 尚未行使 購股權的數目
<b>董事</b>							
孫宏斌先生*	2,600,000	2,600,000	400,000	-	-	-	3,000,000
汪孟德先生	2,300,000	2,300,000	1,300,000	-	-	-	3,600,000
李紹忠先生	2,300,000	2,300,000	1,200,000	-	-	-	3,500,000
遲迅先生	2,600,000	2,600,000	1,200,000	-	-	-	3,800,000
商羽先生	2,300,000	2,300,000	1,200,000	-	-	-	3,500,000
<b>高級管理層及僱員</b>	27,800,000	27,800,000	23,800,000	1,616,000	-	-	49,984,000
<b>合計</b>	<b>39,900,000</b>	<b>39,900,000</b>	<b>29,100,000</b>	<b>1,616,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67,384,000</b>

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

- 行使期由二零一一年九月三十日起至二零一四年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)另40%的購股權將於二零一三年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一五年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權將於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)另40%的購股權將於二零一四年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃行使合共1,486,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股2.84港元。

## 其他資料

此外，於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃行使合共130,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股2.88港元。

除上表所列的董事外，首次公開發售後購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

於截至二零一二年六月三十日止六個月內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權2.33港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價2.33港元，行使價2.33港元，波幅46.41%，股息率1.99%，預計購股權年期2.935年以及年度風險率0.295%。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。購股權攤銷人民幣13,977,414元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司並無採納任何購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一二年六月三十日止六個月並無購股權授出、行使、註銷或失效。

### 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

於二零一二年六月三十日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事姓名	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目	於有關公司 權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控公司的權益 <sup>(2)</sup> 實益權益	本公司 融創國際投資 控股有限公司 (「融創國際」) <sup>(3)</sup>	1,555,578,451 (L) <sup>(1)</sup>	51.82% 100%

## 其他資料

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持有股份的權益。
- (3) 融創國際為我們的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。

### (ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份數目 <sup>(附註)</sup>	於本公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益	6,600,000	0.22%
汪孟德先生	實益權益	6,900,000	0.23%
李紹忠先生	實益權益	7,100,000	0.24%
遲迅先生	實益權益	7,400,000	0.25%
商羽先生	實益權益	6,800,000	0.23%

附註：董事已根據本公司首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲授購股權。

除本報告所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一二年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目	股權概約 百分比
融創國際	實益權益	1,555,578,451(L) <sup>(1)</sup>	51.82%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	300,336,637 (L) <sup>(1)</sup>	10.01%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. <sup>(2)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) <sup>(1)</sup>	10.01%
Bain Capital Asia Fund, L.P. <sup>(3)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) <sup>(1)</sup>	10.01%
Bain Capital Partners Asia, L.P. <sup>(4)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) <sup>(1)</sup>	10.01%
Bain Capital Investors, LLC <sup>(5)</sup>	於一間受控公司的權益	300,336,637 (L) <sup>(1)</sup>	10.01%
CDH Aurora Limited (「CDH」) <sup>(6)</sup>	實益權益	255,200,737 (L) <sup>(1)</sup>	8.50%
CDH China Fund III, L.P. <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) <sup>(1)</sup>	8.50%
CDH III Holdings Company Limited <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) <sup>(1)</sup>	8.50%
China Diamond Holdings III, L.P. <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) <sup>(1)</sup>	8.50%
China Diamond Holdings Company Limited <sup>(6)</sup>	於一間受控公司的權益	255,200,737 (L) <sup>(1)</sup>	8.50%

## 其他資料

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.持有Bain Capital Sunac Limited 99.48%股份的權益。
- (3) Bain Capital Asia Fund, L.P.持有Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 94.45%合夥權益。
- (4) Bain Capital Partners Asia, L.P.為Bain Capital Asia Fund, L.P.的普通合夥人及擁有其0.10%合夥權益。
- (5) Bain Capital Investors, LLC為Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.的普通合夥人及分別擁有Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 0.10%合夥權益。
- (6) CDH為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為CDH China Fund III, L.P.（一家根據開曼群島法例組織及存在的獲豁免有限合夥公司，其專注於中國的私人股本投資業務）的全資附屬公司。CDH III Holdings Company Limited（一家根據開曼群島法例組織及存在的有限責任公司）為CDH China Fund III, L.P.的普通合夥人。China Diamond Holdings III, L.P.為CDH III Holdings Company Limited的控股公司，而China Diamond Holdings Company Limited為China Diamond Holdings III, L.P.的普通合夥人。CDH China Fund III, L.P.、CDH III Holdings Company Limited、CDH III Holdings Company Limited、China Diamond Holdings III, L.P.及China Diamond Holdings Company Limited均被視為擁有根據證券及期貨條例於CDH所持有股份的權益。

除本報告所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

### 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期間內，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。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團在香港及中國合共有3,616名僱員。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣95.98百萬元。

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。本集團每年為其僱員作一次表現評核，年度薪金檢討及晉升評估時會考慮有關評核結果。本集團根據若干績效條件及評核結果考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為其中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為其香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

## 其他資料

為吸納及挽留優秀人才，本公司可根據董事會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及於二零一一年四月二十九日舉行的股東週年大會上採納的首次公開發售後購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情載於本中期報告第19頁至第24頁。此外，本集團亦為其僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持彼等的競爭力。本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月期間在招聘方面並無遇到任何重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，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。

## 其他資料

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。本公司已建立本集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

### 更換董事及董事信息變更

#### 更換董事

荊宏先生獲董事會委任為本公司執行董事，由二零一二年七月三日起生效。

袁仁標（袁一泓）先生獲董事會委任為本公司獨立非執行董事及薪酬委員會委員，自二零一二年七月三日起生效。

袁仁標（袁一泓）先生向本公司呈辭獨立非執行董事及薪酬委員會委員，自二零一二年七月十日起生效。

本公司獨立非執行董事馬立山先生（「馬先生」）辭任於香港聯交所上市的昊天能源集團有限公司（「昊天能源」）之主席兼執行董事，並辭任其擔任昊天能源各成員公司董事之職務，自二零一二年八月九日起生效。於辭任後，馬先生亦不再為昊天能源之薪酬委員會成員及提名委員會主席，彼辭任昊天能源董事會職務後將受聘出任昊天能源之高級顧問。

### 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。

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

# 中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致：融創中國控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第32至74頁的中期財務資料，此中期財務資料包括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」)於二零一二年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com





羅兵咸永道

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一二年八月二十八日

# 簡明綜合中期資產負債表

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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	30,988	28,157
投資物業	8	551,500	551,500
無形資產	9	310,746	313,841
於共同控制實體投資	10	97,490	97
於聯營公司投資	11	977,130	979,753
遞延所得稅資產	12	530,906	424,924
可供出售金融資產	13	—	10,212
		<b>2,498,760</b>	<b>2,308,484</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	26,689,687	19,999,293
持作出售的竣工物業	15	4,737,715	5,651,306
應收關連方款項	38(c)	2,180,793	441,000
貿易及其他應收款項	16	271,763	451,373
預付款	17	1,609,377	893,995
受限制現金	18	2,189,855	1,103,719
現金及現金等價物	19	2,640,510	2,763,386
		<b>40,319,700</b>	<b>31,304,072</b>
<b>資產總額</b>		<b>42,818,460</b>	<b>33,612,556</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	20	259,254	259,112
股份溢價	20	1,785,972	1,783,783
其他儲備	21	358,597	341,529
保留盈利		4,927,384	4,666,563
		<b>7,331,207</b>	<b>7,050,987</b>
非控股權益		833,860	354,728
<b>權益總額</b>		<b>8,165,067</b>	<b>7,405,715</b>

# 簡明綜合中期資產負債表

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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	23	6,983,290	9,320,700
長期應付款項	36	161,843	–
遞延所得稅負債	12	2,310,073	2,258,287
		<b>9,455,206</b>	<b>11,578,987</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	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	38(c)	627	66,150
當期所得稅負債		1,180,507	1,254,933
借貸	23	5,470,700	2,253,900
		<b>25,198,187</b>	<b>14,627,854</b>
<b>負債總額</b>		<b>34,653,393</b>	<b>26,206,841</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>42,818,460</b>	<b>33,612,556</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,121,513</b>	<b>16,676,218</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>17,620,273</b>	<b>18,984,702</b>

第38至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

第32至74頁的簡明綜合中期財務資料已於二零一二年八月二十八日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 簡明綜合中期收益表

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	24	4,302,350	1,326,210
銷售成本	25, 26	(2,926,592)	(680,147)
<b>毛利</b>		<b>1,375,758</b>	<b>646,063</b>
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	37	31,684	—
銷售及市場推廣成本	25	(195,329)	(96,121)
行政開支	25	(179,684)	(97,568)
其他收入	27	11,703	6,646
其他開支	28	(2,655)	(2,883)
<b>經營溢利</b>		<b>1,041,477</b>	<b>637,426</b>
財務收入	30	13,082	10,393
財務成本	30	(2,568)	(180,606)
應佔共同控制實體虧損	10	(1,607)	—
應佔聯營公司虧損	11	(2,623)	(6,899)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,047,761</b>	<b>460,314</b>
所得稅開支	31	(524,843)	(143,154)
<b>期內溢利</b>		<b>522,918</b>	<b>317,160</b>
<b>應佔：</b>			
— 本公司擁有人		527,427	318,698
— 非控股權益		(4,509)	(1,538)
		<b>522,918</b>	<b>317,160</b>
每股盈利(人民幣元/股)	32		
— 基本		0.176	0.106
— 攤薄		0.175	0.106

第38至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

股息	39	—	—
----	----	---	---

# 簡明綜合中期全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

		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
	附註		
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)	13	(212)	—
期內全面收入總額(扣除稅項)		522,706	317,160
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		(4,509)	(1,538)
		522,706	317,160

第38至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						
	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
(未經審核) 於二零一二年一月一日	259,112	1,783,783	341,529	4,666,563	7,050,987	354,728	7,405,715
截至二零一二年六月三十日 止六個月全面收入總額	-	-	(212)	527,427	527,215	(4,509)	522,706
與擁有人以擁有人身份 進行的交易							
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	-	-	13,977	-	13,977	-	13,977
— 已發行股份所得款項	142	2,189	-	-	2,331	-	2,331
收購非控股權益(附註37)	-	-	-	-	-	79,441	79,441
與非控股權益的交易(附註36)	-	-	(28,075)	-	(28,075)	404,200	376,125
二零一一年股息	-	-	-	(235,617)	(235,617)	-	(235,617)
法定儲備撥款	-	-	30,989	(30,989)	-	-	-
其他	-	-	389	-	389	-	389
於二零一二年六月三十日	259,254	1,785,972	358,597	4,927,384	7,331,207	833,860	8,165,067
(未經審核) 於二零一一年一月一日	259,112	1,783,783	165,226	2,455,840	4,663,961	-	4,663,961
截至二零一一年六月三十日 止六個月全面收入總額	-	-	-	318,698	318,698	(1,538)	317,160
與擁有人以擁有人身份 進行的交易							
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	-	-	17,592	-	17,592	-	17,592
收購附屬公司	-	-	-	-	-	119,780	119,780
與非控股權益的交易	-	-	(8,044)	-	(8,044)	208,044	200,000
其他	-	-	616	-	616	-	616
於二零一一年六月三十日	259,112	1,783,783	175,390	2,774,538	4,992,823	326,286	5,319,109

第38至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期現金流量表

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
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動所得／(所用) 現金	33	3,913,165	(2,886,904)
已付所得稅		(960,836)	(516,888)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>2,952,329</b>	<b>(3,403,792)</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除已取得現金	37	(13,516)	280,580
於聯營公司投資		(531,983)	–
聯營公司貸款回收		–	80,770
於共同控制實體投資		(1,160,903)	(870)
購置物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)		(6,988)	(5,123)
出售物業、廠房及設備所得款項		838	355
購買金融資產	13	(5,000)	–
出售金融資產所得款項	13	15,157	–
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(1,702,395)</b>	<b>355,712</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
發行普通股所得款項		2,331	–
借貸所得款項		3,988,950	1,930,000
償還借貸		(4,399,560)	(978,152)
銀行借貸的擔保按金		(719,665)	(132,778)
支付利息成本		(805,834)	(180,606)
非控股權益投資所得款項淨額	36	560,968	200,000
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(1,372,810)</b>	<b>838,464</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(122,876)</b>	<b>(2,209,616)</b>
期初現金及現金等價物		2,763,386	3,957,952
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>2,640,510</b>	<b>1,748,336</b>

第38至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二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 Island。

本公司的普通股已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。

此等簡明綜合中期財務報表未經審核。

### 主要事項

- (1) 於二零一二年一月五日，本公司的一家全資附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)向第三方收購一家物業項目公司無錫綠城湖濱置業有限公司(「綠城湖濱」)51%股本權益，代價為人民幣51百萬元。更多詳情載於附註37。
- (2) 於二零一二年一月十八日，本公司另外兩家全資附屬公司北京融創恒基地產有限公司(「北京融創恒基」)及天津融創奧城投資有限公司(「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。更多詳情載於附註10。
- (3) 於二零一二年三月二十八日，本集團投資於另一家共同控制實體天津北塘融創投資有限公司(「北塘融創」)，以於天津開發新物業項目。更多詳情載於附註10。
- (4) 於二零一二年三月，本集團與第三方信託公司大業信託有限公司(「大業信託」)訂立一項股權合作協議，將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%股本權益轉讓予大業信託管理的一項信託基金，以為融創名翔的物業項目籌集資金。交易提供現金流入淨額人民幣604.2百萬元。更多詳情載於附註36。
- (5) 於二零一二年六月二十二日，融創置地宣佈有意收購於第三方綠城中國控股有限公司的全資附屬公司綠城地產有限公司(「綠城地產」)的九家物業發展附屬公司或聯營公司50%實益權益，估計代價總額為人民幣10億元。根據框架協議，交易完成後，本集團將擁有六家新附屬公司及三家新聯營公司。此外，作為協議的一部分，本集團將向新收購的項目實體提供貸款總額人民幣23.7億元。更多詳情載於附註40。



# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 2 編製基準

截至二零一二年六月三十日止六個月的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」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則而編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

## 3 會計政策

除下文所述外，編製本簡明綜合中期財務資料中所採用的會計政策與截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，並已詳列於該等年度財務報表內。

### (a) 本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月所採納的新訂及經修訂準則

下列的新準則及準則的修訂首次強制應用於二零一二年一月一日開始的財務年度。

香港會計準則第12號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

（於二零一二年一月一日或之後生效）

- 一 香港會計準則第12號「所得稅」，此修訂目前規定實體必須計量與資產相關的遞延稅項，視乎實體是否預期可透過使用或出售收回該資產的賬面值。當使用香港會計準則第40號「投資物業」的公允價值模型計量資產時，可能難以及未能客觀評估將透過使用或銷售而收回的賬面值。因此，此修訂引入對來自以公允價值計量的投資物業計量遞延稅項資產或負債的現行原則作出例外要求。此修訂的結果是香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第21號「所得稅— 已重估非折舊資產的收回」將不會再應用於以公允價值計值的投資物業。該等修訂亦將先前載於香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第21號（已撤回）的其他指引載入香港會計準則第12號。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 3 會計政策 (續)

(b) 以下為已頒佈但於二零一二年一月一日開始的財政年度仍未生效及未提早採納的新準則及準則的修訂：

香港會計準則第1號 (修訂本)	財務報表呈列 (於二零一二年七月一日或之後生效)
	— 該等修訂導致的主要變動，是要求實體根據在「其他全面收入」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目 (重新分類調整)。該等修訂並無註明其他全面收入項內呈報的項目。
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 此修訂亦規定了新的披露要求，著重於財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的已確認金融工具 (無論其是否被抵銷) 的量化資訊。
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號的目的為就某一實體如控制一個或多個其他實體而呈報綜合財務報表，訂定呈報和編製綜合財務報表的原則。該準則界定控制原則及確定控制作為合併基準。該準則載列如何採用控制準則界定投資者是否控制投資對象並因此須合併投資對象。該準則亦載列綜合財務報表編製的會計規定。
香港財務報告準則第11號	合營安排 (於二零一三年一月一日或之後生效)
	— 香港財務報告準則第11號對合營安排有更實質的反映，集中針對安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其於資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者有取得安排下資產淨值的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 3 會計政策（續）

香港財務報告準則第12號

於其他實體的權益披露

（於二零一三年一月一日或之後生效）

- 香港財務報告準則第12號包含在其他實體中所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具以及其他資產負債表外工具。

香港會計準則第27號（二零一一年）

獨立財務報表

（於二零一三年一月一日或之後生效）

- 香港會計準則第27號的控制原則已包括在新的香港財務報告準則第10號中，香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）列示有關獨立財務報表的規定。

香港會計準則第28號（二零一一年）

聯營公司及合營公司

（於二零一三年一月一日或之後生效）

- 香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）規定於香港財務報告準則第11號發佈後，聯營公司及合營公司以權益法入賬。

香港財務報告準則第13號

公允價值計量

（於二零一三年一月一日或之後生效）

- 香港財務報告準則第13號旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和降低其複雜性，為公允價值提供一個清晰定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。香港財務報告準則及美國公認會計原則的該等規定大致看齊，並無擴大公允價值會計的使用，但就當該準則已由香港財務報告準則或美國公認會計原則其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。

香港會計準則第19號（修訂本）

僱員福利

（於二零一三年一月一日或之後生效）

- 該修訂本取消了「走廊法」，並以融資淨額為基礎計算財務成本。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 3 會計政策 (續)

香港會計準則第32號 (修訂本)

金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債  
(於二零一四年一月一日或之後生效)

- 一 該等修訂澄清了於資產負債表抵銷金融工具的規定：(i)「目前擁有可合法強制執行的抵銷權」的涵義；及(ii)部分以總額結算的系統或會被視為與以淨額結算相等。

香港財務報告準則第9號

金融工具  
(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 一 香港財務報告準則第9號是作為取代香港會計準則第39號的較廣泛項目一部份而頒佈的第一項準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並就金融資產建立兩個主要計量分類：攤銷成本及公允價值。分類基準視乎實體業務模式及金融資產的合約現金流量性質而定。香港會計準則第39號所載指引持續用於處理金融資產減值及對沖會計處理。

香港財務報告準則第7號及香港  
財務報告準則第9號 (修訂本)

強制生效日期及過渡披露  
(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 一 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 (修訂本)「強制生效日期及過渡披露」將生效日期推遲至於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間，同時，修改對重列先前期間的寬免規定。作為該寬免的一部份，須對香港會計準則第39號向香港財務報告準則第9號過渡作出額外披露。

本集團正在審核該等準則的影響，預期目前不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 4 估計

在編製簡明綜合中期財務報表時，管理層須就可影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額作出判斷、估計和假設。實際結果可能與此等估計有所不同。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

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。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一一年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門自年末起並無任何變動，風險管理政策亦無任何變動。

### 5.2 流動資金風險

相比年末，金融負債的合同未貼現現金流出並無任何重大變動。

## 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。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 6 分部資料 (續)

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)
<b>分部業績</b>	<b>1,385,740</b>	<b>(9,982)</b>	<b>1,375,758</b>
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)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	<b>1,065,681</b>	<b>(17,920)</b>	<b>1,047,761</b>

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 6 分部資料 (續)

	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)
<b>分部業績</b>	<b>637,269</b>	<b>8,794</b>	<b>646,063</b>
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)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>458,670</b>	<b>1,644</b>	<b>460,314</b>

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
<b>於資產負債表列賬的資產總額</b>	<b>42,760,971</b>	<b>57,489</b>	<b>42,818,460</b>
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
<b>於資產負債表列賬的負債總額</b>	<b>34,539,054</b>	<b>114,339</b>	<b>34,653,393</b>

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 6 分部資料 (續)

	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	33,574,849	37,707	33,612,556
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	97	–	97
於資產負債表列賬的負債總額	26,130,472	76,369	26,206,841

## 7 物業、廠房及設備

	汽車	傢俬及 辦公室設備	租賃物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>				
於二零一二年一月一日	15,685	8,342	4,130	28,157
添置	3,422	2,946	1,011	7,379
收購附屬公司	647	426	–	1,073
出售	(137)	(525)	(126)	(788)
折舊費用	(2,505)	(1,884)	(444)	(4,833)
於二零一二年六月三十日	17,112	9,305	4,571	30,988
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>				
於二零一一年一月一日	12,718	4,254	960	17,932
添置	2,269	3,355	117	5,741
收購附屬公司	1,464	441	344	2,249
出售	(133)	(21)	–	(154)
折舊費用	(1,320)	(2,202)	(175)	(3,697)
於二零一一年六月三十日	14,998	5,827	1,246	22,071

截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月，折舊費用分別於損益的銷售及行政開支支銷。



# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 8 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	-	43,900
來自公允價值計量的虧損	-	(75,900)
期末／年末	551,500	551,500

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 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
租金收入（附註24）	8,261	8,972

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	551,500	551,500

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
	223,533	232,765

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）（附註23）。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 9 無形資產

	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
商譽 (附註(a))	300,958	300,958
商標 (附註(b))	8,925	11,900
其他	863	983
	310,746	313,841

### (a) 商譽

	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	300,958	291,023
收購附屬公司	-	9,935
期末 / 年末	300,958	300,958

商譽主要歸因於相關房地產物業項目的未來升值。

商譽分配的運營實體層面概要呈列如下：

	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
無錫融創城市建設有限公司 (「無錫融創城市」)	124,245	124,245
無錫融創地產有限公司 (「無錫融創地產」)	85,708	85,708
重慶融創基業房地產開發有限公司 (「重慶基業」)	48,308	48,308
天津融創物業管理有限公司	32,762	32,762
北京融創恒基地產有限公司 (「北京融創恒基」)	9,017	9,017
重慶亞太實業有限公司 (「重慶亞太」)	918	918
	300,958	300,958

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 9 無形資產（續）

### (b) 商標

商標即重慶基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，重慶基業可使用該商標，直至項目發展完成，預期於二零一三年年底竣工。

	商標 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>			
成本			
於二零一二年一月一日及 二零一二年六月三十日	58,136	1,181	59,317
攤銷			
於二零一二年一月一日	(46,236)	(198)	(46,434)
期內支出	(2,975)	(120)	(3,095)
於二零一二年六月三十日	(49,211)	(318)	(49,529)
賬面淨值			
於二零一二年六月三十日	8,925	863	9,788
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>			
成本			
於二零一一年一月一日及 二零一一年六月三十日	58,136	1,181	59,317
攤銷			
於二零一一年一月一日	(40,286)	–	(40,286)
期內支出	(2,975)	(78)	(3,053)
於二零一一年六月三十日	(43,261)	(78)	(43,339)
賬面淨值			
於二零一一年六月三十日	14,875	1,103	15,978

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 10 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	97,490	97

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	97,490	97

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。
- 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 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	權益 %
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 1,606,252	1,558,140	-	(1,430)	49
	1,752,905	1,656,412	1,571	(1,607)	

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 11 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	977,130	979,753

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	(2,623)	(10,072)
期末／年末	977,130	979,753

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
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
天津保利融創投資有限公司 (「保利融創」)	中國	1,559,823	582,698	—	(2,623)	49

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 12 遞延所得稅

	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
可收回的遞延所得稅資產：		
— 12個月內	380,850	106,773
— 12個月後	150,056	318,151
	530,906	424,924
將予償付的遞延所得稅負債：		
— 12個月內	887,242	1,042,085
— 12個月後	1,422,683	1,216,202
	2,309,925	2,258,287

遞延所得稅資產及負債變動如下：

### (a) 遞延所得稅資產

	遞延可扣減 開支總額 人民幣千元	未付土地 增值稅項 (「土地增值稅」) 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一二年六月三十日止六個月				
於二零一二年一月一日	69,183	305,069	50,672	424,924
扣自損益	16,412	34,327	55,243	105,982
於二零一二年六月三十日	85,595	339,396	105,915	530,906
截至二零一一年六月三十日止六個月				
於二零一一年一月一日	33,251	177,253	17,831	228,335
扣自損益	6,813	6,293	21,871	34,977
收購附屬公司	1,421	—	—	1,421
於二零一一年六月三十日	41,485	183,546	39,702	264,733

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 12 遞延所得稅（續）

### (b) 遞延所得稅負債

	遞延企業所得稅				
	收購 新附屬公司 產生的遞延 土地增值稅 人民幣千元	收購事項 公允價值 人民幣千元	投資物業及 物業管理的 公允價值 人民幣千元	來自中國 附屬公司的 可分派溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日 止六個月</b>					
於二零一二年一月一日	1,330,000	774,866	6,699	146,722	2,258,287
(計入)／扣自損益	–	(81,908)	(6,699)	16,350	(72,257)
收購附屬公司（附註37）	268,318	34,303	–	–	302,621
付款	–	–	–	(27,890)	(27,890)
轉撥至土地增值稅應付款項	(150,688)	–	–	–	(150,688)
於二零一二年六月三十日	1,447,630	727,261	–	135,182	2,310,073
<b>截至二零一一年六月三十日 止六個月</b>					
於二零一一年一月一日	–	108,972	25,674	76,033	210,679
(計入)／扣自損益	–	(11,488)	–	9,064	(2,424)
收購附屬公司	–	148,481	–	–	148,481
於二零一一年六月三十日	–	245,965	25,674	85,097	356,736

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 13 可供出售金融資產

	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	10,212	-
認購	5,000	10,000
公允價值變動	-	212
出售	(15,212)	-
期末／年末	-	10,212

## 14 發展中物業

	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
包括：		
土地使用權	16,944,783	13,939,223
建築成本	8,098,122	5,488,210
資本化財務成本	1,646,782	571,860
	26,689,687	19,999,293
包括：		
將於12個月內竣工的發展中物業	6,496,365	8,618,079
將於12個月後竣工的發展中物業	20,193,322	11,381,214
	26,689,687	19,999,293

發展中物業均位於中國。

於二零一二年六月三十日，總值人民幣16,565百萬元的发展中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10,809百萬元）（附註23）。



# 簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 15 持作出售的竣工物業

	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
持作出售的竣工物業總額	4,835,215	5,688,806
減：可變值虧損撥備	(97,500)	(37,500)
持作出售的竣工物業淨額	4,737,715	5,651,306

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一二年六月三十日，人民幣3,416百萬元的持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一一年十二月三十一日：人民幣3,642百萬元）（附註23）。

於二零一二年六月三十日，本集團正就價值人民幣97百萬元的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將會獲得，且不會對本集團造成任何額外成本。

## 16 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
	271,763	451,373

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 16 貿易及其他應收款項 (續)

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

(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。

## 17 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
	1,609,377	893,995

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 18 受限制現金

	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
預售物業所得受限制現金（附註a）	1,228,907	862,435
銀行貸款的擔保按金	952,092	171,698
其他	8,856	69,586
	2,189,855	1,103,719

附註a：

預售物業所得受限制現金為本公司天津及北京附屬公司預售物業所得款項的若干部分，乃根據地方政府頒佈的有關規例存放於受限制銀行賬戶，旨在確保物業預售所得款項妥善用於物業開發。

## 19 現金及現金等價物

	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
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	2,626,425	2,745,499
— 以港元計值	11,490	14,587
— 以美元計值	2,595	3,300
	2,640,510	2,763,386

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。

# 簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 20 股本及股份溢價

### 股本

	股份數目	普通股	
	(千股)	千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	10,000,000	1,000,000	
已發行：			
於二零一一年十二月三十一日	3,000,000	300,000	259,112
行使僱員購股權時已發行股份所得款項(附註a)	1,745	175	142
於二零一二年六月三十日	3,001,745	300,175	259,254

### 股份溢價

	人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日	1,783,783
已發行股份所得款項	2,189
於二零一二年六月三十日	1,785,972

附註a：

### 僱員購股權計劃

#### (i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零一零年九月九日(「首次公開發售前購股權計劃採納日期」)採納首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已有條件向121位承授人授出購股權以認購最多51,080,000股股份。該等購股權將按下列時間表歸屬：於首次公開發售前購股權採納日期起滿一週年後30%，第二週年後另外30%及第三週年後另外40%。購股權須在僱員於行使日期仍於本集團任職的情況下，方為有效。承授人可按相等於本公司首次公開發售中股份發售價的80%(即3.48港元的80%)的每股認購價，於首次公開發售前購股權計劃採納日期起計四年期間屆滿前行使其任何已獲歸屬的購股權。

於二零一二年六月三十日，129,000份購股權已獲行使。

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 20 股本及股份溢價（續）

附註a：（續）

### 僱員購股權計劃（續）

#### (ii) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃經本公司於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）批准及採納。可能授出的購股權（「購股權」）涉及的最高股份數目不應超過99,900,000股。購股權將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬：於授出當日授出30%，於首次公開發售後購股權計劃採納日期第一個週年日授出30%及於第二個週年日授出40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(1)於授出日期香港聯交所每日報價表所報的收市價；(2)於緊接授出日期前五個營業日內香港聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(3)本公司的股份面值。一經歸屬後，首次公開發售後購股權計劃將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

截至二零一二年六月三十日，本公司已授出總共69,000,000股股份的購股權，而1,616,000份購股權已獲行使。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述任何購股權。

購股權數目的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一二年六月三十日		二零一一年十二月三十一日	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於期初／年初	2.21	90,980	2.78	51,080
已授出	2.33	29,100	1.48	39,900
於期末／年末	2.24	120,080	2.21	90,980

於二零一二年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為15,195,000股及31,054,000股（二零一一年：首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為15,324,000股及11,970,000股）。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 21 其他儲備

	其他儲備	合併儲備	法定儲備	可供出售 金融資產 儲備	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>					
於二零一二年一月一日	1,324,813	(1,423,109)	439,613	212	341,529
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	-	(212)	(212)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	13,977	-	-	-	13,977
與非控股權益的交易	(28,075)	-	-	-	(28,075)
分配法定儲備	-	-	30,989	-	30,989
其他	389	-	-	-	389
於二零一二年六月三十日	1,311,104	(1,423,109)	470,602	-	358,597
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>					
於二零一一年一月一日	1,294,167	(1,423,109)	294,168	-	165,226
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	17,592	-	-	-	17,592
與非控股權益的交易	(8,044)	-	-	-	(8,044)
其他	616	-	-	-	616
於二零一一年六月三十日	1,304,331	(1,423,109)	294,168	-	175,390

## 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 22 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（附註39）	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（附註36）	23,000	–
	7,419,877	5,212,897

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
	3,331,792	3,132,703

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 23 借貸

	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
<b>非即期</b>		
有抵押，借自：		
— 銀行	8,004,490	7,098,600
— 其他金融機構	2,534,500	3,650,000
— 第三方	730,000	530,000
	<b>11,268,990</b>	11,278,600
減：長期借貸的即期部分	<b>(4,285,700)</b>	(1,957,900)
	<b>6,983,290</b>	9,320,700
<b>即期</b>		
有抵押，借自：		
— 銀行	50,000	—
— 其他金融機構	1,089,000	250,000
無抵押，借自：		
— 其他金融機構	46,000	46,000
長期借貸的即期部分	<b>4,285,700</b>	1,957,900
	<b>5,470,700</b>	2,253,900
<b>借貸總額</b>	<b>12,453,990</b>	11,574,600

於二零一二年六月三十日，本集團的借貸總額為人民幣12,408百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣11,529百萬元），乃由本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業（合計為人民幣20,188百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣14,658百萬元））及本集團若干附屬公司的股權（包括該等作為抵押物被合法轉讓者）作出抵押或共同抵押，並由一名第三方分別擔保。



# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 23 借貸（續）

### (a) 長期借貸

本集團於二零一二年六月三十日應償還的借貸如下：

	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
1年內	4,285,700	1,957,900
1至2年	2,581,200	6,069,700
2至5年	4,402,090	3,251,000
	11,268,990	11,278,600

### (b) 於二零一二年六月三十日，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1年內到期	3,493,000	578,000
— 於1年後到期	—	1,839,950
	3,493,000	2,417,950

### (c) 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。

# 簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 24 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
	4,302,350	1,326,210

## 25 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(附註26)	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(附註29)	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
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	3,301,605	873,836

# 簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 26 營業稅及相關附加

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	稅基
營業稅		
— 物業銷售	5%	應課稅收入
— 投資物業租金收入	5%	應課稅收入
— 物業管理服務	5%	應課稅收入
城市維護建設稅	7%	已付營業稅
教育費附加	3%	已付營業稅
地方教育費附加	0%-2%	已付營業稅
防洪費	0%-1%	已付營業稅

## 27 其他收入

	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
政府補助金	10,000	—
借予聯營公司及共同控制實體的貸款的利息收入	—	4,460
其他	1,703	2,186
	11,703	6,646

## 28 其他開支

	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
給予客戶的補償	1,940	845
捐贈	350	2,000
其他	365	38
	2,655	2,883

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 29 員工成本

	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
工資及薪金	61,452	32,903
購股權攤銷 (附註20)	13,977	17,592
退休金成本	5,158	3,218
員工福利	6,722	4,620
其他社保成本	8,666	5,136
	95,975	63,469

## 30 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 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
— 銀行存款利息收入	(13,082)	(10,393)
<b>財務成本</b>		
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
	805,633	331,533
其他財務成本	201	38,508
	805,834	369,041
減：資本化利息	(803,266)	(189,435)
	2,568	180,606

# 簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 31 所得稅開支

	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
企業所得稅(「企業所得稅」)費用		
— 當期所得稅	348,727	121,830
— 遞延所得稅	(178,239)	(37,401)
	170,488	84,429
土地增值稅	354,355	58,725
	524,843	143,154

### (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
	170,488	84,429

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。

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 31 所得稅開支（續）

### (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。

## 32 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）	527,427	318,698
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,000,144	3,000,000

### (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）	527,427	318,698
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,000,144	3,000,000
就購股權調整（千股）	15,558	—
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,015,702	3,000,000

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 33 經營活動所用現金

	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
就下列各項作出調整：		
— 財務成本	805,834	180,606
— 出售物業、廠房及設備收益	(50)	(201)
— 出售金融資產收益	(157)	—
— 無形資產攤銷	3,095	3,053
— 折舊	4,833	3,697
— 應佔聯營公司及共同控制實體溢利	4,230	6,899
— 收購新附屬公司所得收益	(31,684)	—
— 出售非控股權益所得收益	—	(181,289)
— 購股權攤銷	13,977	17,592
營運資金變動		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業淨值	(1,508,578)	(5,781,532)
— 貿易及其他應收款項	150,466	(197,162)
— 預付款	(631,702)	20,133
— 客戶預付款項	4,107,662	3,182,758
— 貿易及其他應付款項	(52,522)	(601,772)
經營活動所得／(所用) 現金	3,913,165	(2,886,904)

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 34 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發如下：

	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
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	3,472,189	2,802,419
— 已批准但未訂約	20,238,089	20,397,774
	23,710,278	23,200,193

(b) 權益投資的承擔

	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
— 已訂約但未撥備	3,582,662	656,600
— 已批准但未訂約	—	1,137,400
	3,582,662	1,794,000

(c) 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	3,121	6,258
1年以上5年以內	15,969	—
	19,090	6,258



# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 35 財務擔保

### (a) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	2,502,207	1,975,718

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) 於二零一二年六月三十日，本公司概無就銀行借貸為本集團的附屬公司提供企業擔保（於二零一一年十二月三十一日：無）。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

## 36 附屬公司的所有權權益變動而無控制權變動

於二零一二年三月，為向融創名翔物業開發項目提供資金，本集團與第三方信託公司大業信託有限公司（「大業信託」）簽署股權合作協議，將融創名翔的49.5586%股權轉讓予大業信託管理的信託基金。信託基金的總金額為人民幣904.2百萬元，其中本公司的全資附屬公司融創置地通過向信託基金出讓應收融創名翔的應收賬款人民幣200百萬元認購同等金額的次級信託單位。本公司的另一全資附屬公司天津融創盈潤股權投資基金管理有限公司以現金認購人民幣100百萬元的次級信託單位。

待交易完成後，本集團通過信託基金獲得人民幣604.2百萬元的現金淨額。根據合約協議，融創名翔的應付款項人民幣200百萬元，不會向信託基金收取利息。本集團已錄得人民幣23百萬元的即期部份列作流動負債（附註22）及錄得人民幣177百萬元的非即期部份並按其現值人民幣161.8百萬元列作長期應付款項。餘下金額人民幣404.2百萬元已根據香港財務報告準則於簡明綜合中期財務資料中列為非控股權益。

根據信託基金認購協議，倘信託基金計劃產生虧損，融創集團的次級信託單位將首先承擔該等虧損，最高限額為其初始認購的人民幣300百萬元；超出此金額的虧損將由其他投資者承擔。倘信託基金計劃錄得溢利，該等資金將首先用於滿足其他投資者的部分回報要求；然而融創集團才有權從中收取諮詢服務費及分享信託基金計劃的剩餘溢利。

# 簡明綜合中期財務資料(未經審核)附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 37 業務合併

於二零一二年一月五日，融創置地以現金代價人民幣51百萬元自第三方綠城地產收購綠城湖濱的51%股權。綠城湖濱成為融創置地的附屬公司。

所收購綠城湖濱的資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
綠城湖濱51%股權的代價(附註(a))	51,000
減：51%資產淨值的公允價值－於下文列示	(82,684)
商譽	(31,684)

收購事項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	37,484
物業、廠房及設備	1,073
發展中物業	4,188,000
其他應收款項	116,763
貿易及其他應付款項	(13,735)
客戶預付款項	(812,369)
借貸	(1,290,000)
應付關連方款項	(1,762,470)
遞延稅項負債	(302,621)
	162,125
減：非控股權益	(79,441)
本集團擁有的全部資產淨值的公允價值	82,684
現金結算的購買代價(附註a)	(51,000)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	37,484
收購之現金流出淨額	(13,516)

附註a：購買代價已於二零一二年一月結付。

# 簡明綜合中期財務資料（未經審核）附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 38 關連方交易

本公司由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）控制，其擁有本公司51.82%股份。餘下48.18%的股份則分散持有。本集團的最終控制方為孫宏斌先生。

### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
方興融創	共同控制實體
北塘融創	共同控制實體
重慶亞太商谷物業管理	聯營公司
保利融創	聯營公司

### (b) 與關連方的交易

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

	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
下列各方提供／(回收)的貸款		
－ 方興融創	1,086,403	441,000
－ 保利融創	641,900	—
－ 北塘融創	77,640	—
－ 重慶亞太商谷物業管理	(627)	—

### (c) 關連方結餘

	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
	應收關連方款項	
－ 方興融創（附註10(a)）	1,527,403	441,000
－ 保利融創	575,750	—
－ 北塘融創（附註10(a)）	77,640	—
應付關連方款項		
－ 重慶亞太商谷物業管理	(627)	—
－ 保利融創	—	(66,150)

於二零一二年六月三十日，借予聯營公司及共同控制實體的貸款乃免息及無固定還款日期。

# 簡明綜合中期財務資料 (未經審核) 附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 39 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(附註22)。

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)。

## 40 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。

**SUNAC** 融創中國