

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 融創中國
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)

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至二零一九年六月三十日止六個月：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣2,141.6億元，較去年同期增長約11.8%；
- 本集團收入約為人民幣768.4億元，較去年同期增長約64.9%；
- 本集團毛利約為人民幣193.5億元，較去年同期增長約67.9%；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣102.9億元，較去年同期增長約61.7%；
- 剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失等事項影響後的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣126.6億元，較去年同期可比金額增長約128.4%；及
- 本集團於二零一九年六月三十日的現金餘額約為人民幣1,380.0億元，較去年年底增長約14.8%。

中期業績及附註

融創中國控股有限公司（「本公司」）董事（「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」）截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績如下：

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收入	4	76,837,895	46,582,781
銷售成本	10	(57,484,437)	(35,054,944)
毛利		19,353,458	11,527,837
其他收入及收益	11	5,189,148	5,345,943
銷售及市場推廣成本	10	(2,563,053)	(1,919,192)
行政開支	10	(4,074,070)	(2,933,233)
其他開支及虧損	12	(1,058,495)	(132,721)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	10	(1,147,332)	(143,895)
經營溢利		15,699,656	11,744,739
財務收入	13	620,088	324,391
財務成本	13	(1,233,268)	(2,947,210)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司除稅後溢利淨額	5	3,630,399	1,112,198
除所得稅前溢利		18,716,875	10,234,118
所得稅開支	14	(7,425,766)	(3,456,390)
期內溢利		11,291,109	6,777,728
期內其他全面收益		—	—
期內全面收益總額		11,291,109	6,777,728

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一九年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元
歸屬於：			
— 本公司擁有人		10,286,306	6,361,210
— 永續資本證券持有人		173,183	339,478
— 其他非控股權益		831,620	77,040
		<u>11,291,109</u>	<u>6,777,728</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	15	<u>2.37</u>	<u>1.45</u>
— 每股攤薄盈利		<u>2.34</u>	<u>1.43</u>

中期簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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		58,889,103	49,224,305
投資物業		19,185,296	16,195,739
使用權資產	3	13,120,142	–
無形資產	3	6,230,589	–
土地使用權及無形資產	3	–	16,020,807
遞延稅項資產		5,093,352	2,984,740
按權益法入賬的投資	5	84,763,256	65,496,826
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		14,843,981	9,872,592
衍生金融工具		–	125,817
應收款項	6	660,501	558,000
預付款	7	3,052,486	2,276,912
應收關聯公司款項		666,452	666,452
非流動資產總額		206,505,158	163,422,190
流動資產			
發展中物業		350,761,552	291,913,575
持作出售的竣工物業		48,839,964	47,336,265
存貨		92,894	14,967
貿易及其他應收款項	6	33,555,096	27,392,266
合約資產		1,987,244	932,328
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		–	133,500
衍生金融工具		–	153,507
應收關聯公司款項		70,643,423	48,299,169
預付款	7	12,937,428	10,414,376
預付所得稅		6,998,004	6,449,795
受限制現金		38,762,301	44,017,011
現金及現金等價物		99,235,053	76,181,041
流動資產總額		663,812,959	553,237,800
資產總額		870,318,117	716,659,990

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		381,277	378,421
其他儲備		10,391,707	14,259,603
保留盈餘		52,484,511	42,198,205
		<u>63,257,495</u>	<u>56,836,229</u>
永續資本證券		4,472,863	5,526,772
其他非控股權益		11,966,131	10,743,568
		<u>11,966,131</u>	<u>10,743,568</u>
權益總額		<u>79,696,489</u>	<u>73,106,569</u>
負債			
非流動負債			
借貸	9	180,795,522	137,363,520
衍生金融工具		42,244	79,509
租賃負債		431,595	—
遞延稅項負債		35,366,553	33,383,440
其他應付款項	8	80,081	1,474,373
		<u>216,715,995</u>	<u>172,300,842</u>
非流動負債總額		<u>216,715,995</u>	<u>172,300,842</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	112,174,848	92,786,353
合約負債		215,946,381	199,378,610
應付關聯公司款項		96,540,331	62,663,166
當期稅項負債		27,069,404	23,753,921
借貸	9	121,280,208	92,045,543
租賃負債		187,457	—
衍生金融工具		4,860	14,017
撥備		702,144	610,969
		<u>573,905,633</u>	<u>471,252,579</u>
流動負債總額		<u>573,905,633</u>	<u>471,252,579</u>
負債總額		<u>790,621,628</u>	<u>643,553,421</u>
權益及負債總額		<u>870,318,117</u>	<u>716,659,990</u>

附註

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」）從事物業開發及投資、文旅城建設及運營以及物業管理服務業務。

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份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（「人民幣」）為單位呈列。

2 會計政策

所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採納者一致，惟採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

以下新訂及經修訂的準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期生效，並由本集團於二零一九年中期報告首次採納：

- 香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」），
- 二零一五年至二零一七年週期的年度改進，
- 香港（國際財務報告解釋公告）第23號所得稅處理的不確定性，
- 具有負補償的預付款項特性－香港財務報告準則第9號金融工具修訂，
- 在聯營公司及合營企業的長期權益－香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資修訂，及
- 計劃修訂、縮減或結清－香港會計準則第19號僱員福利修訂。

本集團因採納香港財務報告準則第16號須變動其會計政策，並作出調整。採納香港財務報告準則第16號的影響及新會計政策於下列附註3披露。上列大部分其他準則修訂並無對本集團的會計政策造成重大影響，且毋須作出追溯調整。

(b) 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干已頒佈及本集團相關的新會計準則及修訂在目前年度尚未生效，且本集團並未提早採納。

於下列日期或
之後開始的
財務年度生效

二零一八年財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號業務的定義修訂	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號修訂及香港會計準則第8號重大的定義修訂	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號保險合同	二零二一年一月一日

本集團正在評估上述新訂及經修訂的準則對本集團綜合財務報表的影響。該等準則及修訂預計不會對本集團的會計政策造成重大影響。

3 會計政策的變動

本集團自二零一九年一月一日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的特定過渡條款，未重述二零一八報告年度的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重分類及調整在二零一九年一月一日期初資產負債表內確認。

因採納香港財務報告準則第16號所確認的調整

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據《香港會計準則第17號－租賃》的原則歸入「經營租賃」的相關租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

	二零一九年 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	336,845
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	275,002
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	(10,565)
加：自二零一九年一月一日起生效的租賃合同	168,725
二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>433,162</u>
其中包括：	
流動租賃負債	151,304
非流動租賃負債	<u>281,858</u>
	<u>433,162</u>

相關使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。自二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號起，土地使用權重分類至使用權資產。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元	增加 人民幣千元	攤銷費用 人民幣千元	二零一九年 六月三十日 人民幣千元
土地使用權	9,851,328	2,825,498	(160,369)	12,516,457
物業	427,049	249,026	(79,757)	596,318
汽車	6,113	2,726	(1,472)	7,367
使用權資產合計	10,284,490	3,077,250	(241,598)	13,120,142

會計政策變更影響二零一九年一月一日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產－增加人民幣10,284.49百萬元
- 土地使用權－減少人民幣9,851.33百萬元
- 租賃負債－增加人民幣433.16百萬元

應用香港財務報告準則第16號後，二零一九年一月一日留存收益淨額未受影響。

(i) 對分部披露及每股收益的影響

於二零一九年六月三十日，分部資產和分部負債均因會計政策變更而增加。會計政策變更影響以下分部：

	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
物業開發	599,128	615,312
文旅城建設及運營	4,557	3,740
	603,685	619,052

於截至二零一九年六月三十日止六個月，因採納香港財務報告準則第16號，分部業績及每股收益未受到重大影響。

(ii) 所應用的實務簡易處理方法

在首次應用香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的，
- 截至二零一九年一月一日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理，以及
- 首次應用日計量使用權時扣除初始直接費用。

本集團已選擇不在首次應用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據《香港會計準則第17號－租賃》和《香港（國際財務報告解釋公告）第4號－確定一項安排是否包含租賃》評估。

本集團從政府取得了40年產權的土地使用權。除此之外，本集團租賃了多處辦公室及車輛，租賃合同一般為1-15年的固定期限。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在二零一八財政年度以前，土地、辦公室和車輛租賃一直被歸入經營租賃。在經營租賃下支付的款項（扣除出租人提供的任何租賃激勵）在租賃期內按照直線法計入損益。

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債為固定租賃付款額（包括實質固定付款額）的淨現值。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額，
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，
- 任何初始直接費用，以及
- 復原成本。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公傢私。

4 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估本集團業績及分配資源。本公司執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 其他所有分部

截至二零一八年六月三十日止六個月中期財務資料披露的可呈報分部有兩種。其後，本集團成立了融創文旅集團並開始直接負責文旅城的酒店、購物商場及主題公園等的運營（包含文旅城的設計、建設及營運）。文旅城建設及運營已於截至二零一八年十二月三十一日止年度被識別為一個新的獨立可呈報分部。由於分部報告有此變動，截至二零一八年六月三十日止六個月的分部資料相應重列。

其他分部主要包括物業管理、物業租賃及裝修服務等。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、利息開支及所得稅開支的利潤（釐定為分部業績）評估。分部業績不包括集中管理的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動收益或虧損、衍生金融工具的公允價值變動收益或虧損、若干非核心業務投資按權益法入賬的投資的應佔損益及減值虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。

本集團收入主要來自於中國大陸市場，且本集團超過90%的非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

本集團擁有大量客戶，單一客戶均未貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績載列如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月			
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	73,416,826	1,077,030	5,777,886	80,271,742
於某個時間點確認	50,707,028	267,843	–	50,974,871
隨著時間確認	22,709,798	809,187	5,777,886	29,296,871
分部間收入	–	–	(3,433,847)	(3,433,847)
外部客戶收入	73,416,826	1,077,030	2,344,039	76,837,895
分部毛利	18,653,496	392,842	675,479	19,721,817
金融資產及合約資產				
減值虧損淨額	(60,369)	–	–	(60,369)
銷售及市場推廣成本	(2,316,401)	(166,506)	(48,680)	(2,531,587)
行政開支	(2,726,694)	(570,862)	(424,321)	(3,721,877)
其他收入及收益	4,080,433	727,651	29,533	4,837,617
其他開支及虧損	(297,956)	(10,518)	(1,184)	(309,658)
財務收入	620,088	–	–	620,088
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	3,754,245	–	31,376	3,785,621
分部業績	21,706,842	372,607	262,203	22,341,652

	於二零一九年六月三十日			
	物業開發	文旅城建設 及運營	其他所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	<u>735,386,058</u>	<u>91,027,298</u>	<u>16,302,972</u>	<u>842,716,328</u>
分部負債總額	<u>693,473,240</u>	<u>21,952,940</u>	<u>12,157,611</u>	<u>727,583,791</u>
	截至二零一八年六月三十日止六個月(經重列)			
	物業開發	文旅城建設 及運營	其他所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	44,342,656	1,060,879	1,981,155	47,384,690
於某個時間點確認	31,316,003	376,895	–	31,692,898
隨著時間確認	13,026,653	683,984	1,981,155	15,691,792
分部間收入	–	–	(801,909)	(801,909)
外部客戶收入	44,342,656	1,060,879	1,179,246	46,582,781
分部毛利	<u>10,941,861</u>	<u>483,513</u>	<u>406,875</u>	<u>11,832,249</u>
金融資產及合約資產				
減值虧損淨額	(63,167)	–	–	(63,167)
銷售及市場推廣成本	(1,771,140)	(93,140)	(25,647)	(1,889,927)
行政開支	(2,292,586)	(311,920)	(166,893)	(2,771,399)
其他收入及收益	5,075,990	37,505	3,125	5,116,620
其他開支及虧損	(126,387)	(556)	(1,079)	(128,022)
財務收入	324,391	–	–	324,391
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	<u>1,212,704</u>	–	16,440	<u>1,229,144</u>
分部業績	<u>13,301,666</u>	<u>115,402</u>	<u>232,821</u>	<u>13,649,889</u>

於二零一八年十二月三十一日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>605,541,049</u>	<u>78,928,979</u>	<u>15,599,444</u>	<u>700,069,472</u>
分部負債總額	<u>566,196,937</u>	<u>6,627,296</u>	<u>13,023,807</u>	<u>585,848,040</u>

可呈報分部業績與溢利總額之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
分部業績總額	22,341,652	13,649,889
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(1,086,963)	(80,728)
折舊及攤銷	(752,018)	(495,511)
財務成本	(1,233,268)	(2,947,210)
其他收入及收益	351,531	229,323
其他開支及虧損	(748,837)	(4,699)
按權益法入帳的應佔投資虧損淨額	(155,222)	(116,946)
所得稅開支	(7,425,766)	(3,456,390)
期內溢利	<u>11,291,109</u>	<u>6,777,728</u>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	842,716,328	700,069,472
遞延稅項資產	5,093,352	2,984,740
其他資產	22,508,437	13,605,778
資產總額	<u>870,318,117</u>	<u>716,659,990</u>
分部負債總額	727,583,791	585,848,040
遞延稅項負債	35,366,553	33,383,440
其他負債	27,671,284	24,321,941
負債總額	<u>790,621,628</u>	<u>643,553,421</u>

5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的投資金額如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	60,094,572	40,009,448
聯營公司	<u>24,668,684</u>	<u>25,487,378</u>
	<u>84,763,256</u>	<u>65,496,826</u>

於收益表確認的按權益法核算的投資應佔溢利金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	2,483,515	613,372
應佔聯營公司溢利	984,086	463,607
收購合營公司及聯營公司收益	<u>162,798</u>	<u>35,219</u>
	<u>3,630,399</u>	<u>1,112,198</u>

5.1 於合營公司的投資

下表為本集團於合營公司的投資及於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初	40,009,448	32,302,811
添置：		
－於成立時的合營公司注資	10,169,882	775,418
－收購合營公司	1,478,619	1,961,731
－進一步投資至現有合營公司	1,334,926	142,180
－轉變為合營公司的附屬公司	1,031,840	131,470
－業務合併收購	5,531,988	–
出售：		
－出售於合營公司的投資	(629,865)	(340,138)
－轉變為附屬公司的合營公司	(233,291)	(255,995)
合營公司的減資	(977,550)	–
應佔合營公司溢利淨額	2,483,515	613,372
來自合營公司的股息	(104,940)	–
	<u>60,094,572</u>	<u>35,330,849</u>
期末	60,094,572	35,330,849

5.2 於聯營公司的投資

下表為本集團於聯營公司的投資及於該等聯營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期初	25,487,378	26,310,410
添置：		
－於成立時的聯營公司注資	200,700	132,000
－收購聯營公司	268,155	148,044
－於現有聯營公司額外投資	257,835	313,961
－轉變為聯營公司的附屬公司	288,830	–
出售：		
－轉變為附屬公司的聯營公司	–	(575,519)
於聯營公司的投資減值撥備	(698,328)	–
應佔聯營公司溢利淨額	984,086	463,607
聯營公司的減資	(1,399,530)	–
來自聯營公司的股息	(720,442)	–
	<u>24,668,684</u>	<u>26,792,503</u>
期末	24,668,684	26,792,503

6 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動—		
應收建築客戶款項	660,501	558,000
流動—		
貿易應收款項(a)	2,712,543	1,359,626
應收非控股權益及其關聯方款項(b)	12,340,790	11,532,705
應收票據	34,808	26,915
應收按金	9,177,457	6,024,104
其他應收款項(c)	9,632,302	8,755,984
	33,897,900	27,699,334
減：減值準備	(342,804)	(307,068)
	33,555,096	27,392,266

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (a) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團根據個別信貸風險評估給予若干客戶信貸期。經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	2,072,321	750,092
91至180天	128,995	42,911
181至365天	15,796	145,901
365天以上	495,431	420,722
	2,712,543	1,359,626

- (b) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。
- (c) 其他應收款項主要包括獲取土地使用權墊付現金、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資夥伴款項。

7 預付款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	3,014,843	2,276,912
購置物業、廠房及設備的預付款	<u>37,643</u>	<u>—</u>
	<u>3,052,486</u>	<u>2,276,912</u>
即期—		
稅金及附加收費	5,351,885	6,295,757
獲取土地使用權的預付款項	5,811,672	2,459,932
項目開發成本預付款項	1,294,381	1,315,828
其他	<u>479,490</u>	<u>342,859</u>
	<u>12,937,428</u>	<u>10,414,376</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項	80,081	1,474,373
即期－		
貿易應付款項(a)	54,665,106	35,933,716
未付股權收購代價	9,759,528	9,911,259
應付非控股權益及其關聯方款項(b)	5,878,956	5,546,634
應付股息	3,644,638	－
應付票據	6,272,541	5,650,538
物業、廠房及設備應付款項及投資物業應付款項	13,470,481	10,939,331
其他應付稅項	2,338,315	4,349,916
應付利息	3,201,583	2,901,451
工資及應付福利	688,907	2,033,125
其他應付款項(c)	12,254,793	15,520,383
	112,174,848	92,786,353

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天內	19,895,154	13,604,385
91至180天	7,996,040	5,320,748
181至365天	10,764,971	9,037,798
365天以上	16,008,941	7,970,785
	54,665,106	35,933,716

- (b) 應付非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要包括客戶按金、客戶代收契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

9 借貸

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	189,012,666	156,003,354
— 優先票據	42,445,266	22,143,124
— 資產支持證券	2,450,000	2,890,353
	<u>233,907,932</u>	<u>181,036,831</u>
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	1,800,529	2,089,068
— 公司債券	7,817,345	7,792,522
— 非公開發行境內公司債券	16,991,400	16,994,986
	<u>26,609,274</u>	<u>26,876,576</u>
	260,517,206	207,913,407
減：長期借貸的即期部份	<u>(79,721,684)</u>	<u>(70,549,887)</u>
	<u>180,795,522</u>	<u>137,363,520</u>
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	39,382,598	21,169,912
— 資產支持證券	443,137	311,755
	<u>39,825,735</u>	<u>21,481,667</u>
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	1,732,789	13,989
	<u>41,558,524</u>	<u>21,495,656</u>
長期借貸的即期部份	<u>79,721,684</u>	<u>70,549,887</u>
	<u>121,280,208</u>	<u>92,045,543</u>
借貸總額	<u>302,075,730</u>	<u>229,409,063</u>

10 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	53,800,566	33,405,558
員工成本	3,384,685	2,052,262
廣告及推廣成本	1,400,209	1,035,295
金融資產及合約資產減值虧損淨額	1,147,332	143,895
折舊及攤銷	752,018	495,511
增值稅相關徵費	658,429	374,294
物業減值虧損淨額	322,854	202,605

11 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	1,980,436	1,233,384
投資物業公允價值變動收益	958,925	—
業務合併收益	568,622	3,282,786
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值變動收益	274,850	65,807
出售附屬公司收益	70,772	85,737
衍生金融工具公允價值變動收益	—	121,200
其他	1,335,543	557,029
	<u>5,189,148</u>	<u>5,345,943</u>

12 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
於一間聯營公司投資的減值撥備	698,328	—
出售附屬公司的虧損	61,817	5,787
衍生金融工具的公允價值變動虧損	50,509	4,699
業務合併虧損	—	31,975
其他	247,841	90,260
	<u>1,058,495</u>	<u>132,721</u>

13 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息開支	11,812,739	7,129,627
減：資本化財務成本	<u>(10,726,023)</u>	<u>(4,612,497)</u>
	1,086,716	2,517,130
匯兌虧損	<u>146,552</u>	<u>430,080</u>
	1,233,268	2,947,210
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	<u>(620,088)</u>	<u>(324,391)</u>
財務成本淨額	<u>613,180</u>	<u>2,622,819</u>

14 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	5,760,833	3,970,012
— 遞延所得稅	<u>(1,860,022)</u>	<u>(2,045,245)</u>
	3,900,811	1,924,767
土地增值稅	<u>3,524,955</u>	<u>1,531,623</u>
	<u>7,425,766</u>	<u>3,456,390</u>

15 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以期內已發行普通股的加權平均數計算，不包括本公司為於二零一八年五月八日採納的股份激勵計劃而購入的股份。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>10,286,306</u>	<u>6,361,210</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,424,005	4,400,636
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	<u>(81,018)</u>	<u>(841)</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,342,987</u></u>	<u><u>4,399,795</u></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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>10,286,306</u>	<u>6,361,210</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,424,005	4,400,636
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	<u>(81,018)</u>	<u>(841)</u>
就購股權調整(千股)	51,016	63,024
就激勵股份調整(千股)	<u>5,440</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,399,443</u></u>	<u><u>4,462,819</u></u>

16 股息

董事會於截至二零一九年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

17 結算日後事項

於二零一九年八月二十日，本公司作為借款(「借款人」)，香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司新加坡分行、興業銀行股份有限公司香港分行、恒生銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商業銀行股份有限公司作為貸款人(「貸款人」)，訂立一份融資協議(「融資協議」)。據此，貸款人向本公司提供合計金額為2.8億美元的定期貸款融資(「融資」)，並且在任何銀行或金融機構根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增加至不超過4億美元。融資期限為自融資協議日期起為期36個月。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自文旅城建設及運營收入、物業管理收入及其他收入。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國所有一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及西安等城市)、上海區域(含上海、蘇州及南京等城市)、西南區域(含重慶、成都及昆明等城市)、東南區域(含杭州、合肥及寧波等城市)、廣深區域(含廣州、深圳及佛山等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)及海南區域(含三亞、海口及瓊海等城市)。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額為人民幣768.4億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的收入總額人民幣465.8億元大幅增加64.9%。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入(不包含樂視網信息技術(北京)股份有限公司、樂融致新電子科技(天津)有限公司及樂視影業(北京)有限公司及金科地產集團股份有限公司，下同)合計為人民幣1,292.7億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣708.9億元大幅增加人民幣583.8億元(約82.4%)，其中本公司擁有人應佔人民幣1,004.8億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣587.5億元大幅增加人民幣417.3億元(約71.0%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	734.2	95.55%	443.4	95.19%
文旅城建設及運營收入	10.8	1.40%	10.6	2.28%
物業管理收入及其他收入	23.4	3.05%	11.8	2.53%
合計	<u>768.4</u>	<u>100.00%</u>	<u>465.8</u>	<u>100.00%</u>
已交付總建築面積(萬平方米)	536.0		354.1	

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加人民幣290.8億元(約65.6%)，物業交付總面積較截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加181.9萬平方米(約51.4%)，此乃主要由於本集團的物業銷售業務規模不斷擴大，於多個地區的已售物業項目於截至二零一九年六月三十日止六個月期間的交付面積較截至二零一八年六月三十日止六個月期間大幅增加。

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣574.8億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的銷售成本人民幣350.5億元增加人民幣224.3億元(約64.0%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

3 毛利

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利為人民幣193.5億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的毛利人民幣115.3億元增加人民幣78.2億元(約67.9%)。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率為25.2%，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的毛利率24.7%增加了約0.5個百分點，此乃主要由於於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團來自毛利率較高的物業項目的收入佔全部物業銷售收入的比例較截至二零一八年六月三十日止六個月期間有所上升。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值於本期間的攤銷減少了毛利人民幣46.1億元。剔除該等攤銷對毛利的影響，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間的毛利為人民幣239.6億元，毛利率為31.2%。

此外，於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利、毛利率、本公司擁有人應佔毛利均取得增長。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣345.1億元，毛利率為26.7%，其中本公司擁有人應佔人民幣259.2億元。於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣185.9億元，毛利率為26.2%，其中本公司擁有人應佔人民幣153.0億元。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣19.2億元增加33.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣25.6億元。本集團的行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣29.3億元增加38.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣40.7億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的業務規模持續擴大，物業項目數量增加導致員工成本增長。

5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣53.5億元減少人民幣1.6億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣51.9億元。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的其他收入及收益主要包括向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入人民幣19.8億元，投資物業公允價值變動收益人民幣9.6億元，及業務合併收益人民幣5.7億元。

6. 經營溢利

鑑於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣117.4億元增加人民幣39.6億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣157.0億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣78.2億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣17.8億元；及
- (iii) 其他收入及收益減少人民幣1.6億元、其他開支及虧損增加人民幣9.3億元，以及金融及合約資產減值虧損淨額增加人民幣10.0億元。

7 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣29.5億元減少人民幣17.2億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣12.3億元，此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一八年六月三十日止六個月期間，雖然本集團總利息成本有所增加，但本集團業務規模持續擴大、在建物業項目數量持續增加，因而資本化利息佔總利息成本的比例有所增加，導致費用化利息由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣25.2億元減少人民幣14.3億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣10.9億元；及

- (ii) 匯兌損失由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣4.3億元減少人民幣2.8億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣1.5億元。

8 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣11.1億元大幅增加226.4%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣36.3億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售錄得的收入較截至二零一八年六月三十日止六個月期間大幅增加。

9 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣63.6億元增加61.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣102.9億元。剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失等事項影響後的本公司擁有人應佔溢利為人民幣126.6億元，與去年同期可比金額約人民幣55.4億元相比增長128.4%。

下表列示本公司擁有人、永續資本證券持有人及其他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期間	
	二零一九年 人民幣億元	二零一八年 人民幣億元
期內溢利	112.9	67.8
應佔：		
本公司擁有人	102.9	63.6
永續資本證券持有人	1.7	3.4
其他非控股權益	8.3	0.8
	112.9	67.8

10 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應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貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、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)由二零一八年十二月三十一日的人民幣1,202.0億元增加14.8%至二零一九年六月三十日的人民幣1,380.0億元，其中非受限制現金由二零一八年十二月三十一日的人民幣761.8億元增加至二零一九年六月三十日的人民幣992.4億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣430.8億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣630.4億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目，以及文旅城項目的建設支出所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣428.0億元，主要歸因於支付利息人民幣109.8億元，以及借貸流入淨額人民幣579.2億元。

目前本集團的營運資金充裕，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

11 借貸及抵押品

本集團借貸總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣2,294.1億元增加至二零一九年六月三十日的人民幣3,020.8億元，主要由於銷售物業開工面積增加、文旅城建設及營運等事項導致新增借貸有所增加，及因收購物業開發項目導致納入合併報表的借貸增加。

本集團大部分借貸以發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產、受限貨幣資金及若干附屬公司的股權作抵押或共同抵押。

12 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（包括受限制現金）計算。於二零一九年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為18.9%，較於二零一八年十二月三十一日的15.2%有所上升。

資本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。於二零一九年六月三十日，本集團的資本負債比率為67.3%，較於二零一八年十二月三十一日的59.9%有所上升。

雖然本集團負債比率短期內有所波動，但本集團依然保持充裕的流動性，二零一九年六月底現金餘額覆蓋下半年到期有息負債超3.1倍。此外本集團於二零一九年下半年將繼續快速銷售，釋放經營現金流，並嚴控土地投資，努力使二零一九年年底的負債比率下降，並保持長期下降的趨勢。

13 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團收入及經營現金流量幾乎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。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵消。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。

	二零一九年 六月三十日 人民幣億元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	233.5	187.8
1至5年	379.6	385.2
5年以上	29.8	25.9
小計	<u>642.9</u>	<u>598.9</u>
定息		
不足12個月	979.3	732.7
1至5年	1,387.2	953.8
5年以上	11.4	8.7
小計	<u>2,377.9</u>	<u>1,695.2</u>
合計	<u><u>3,020.8</u></u>	<u><u>2,294.1</u></u>

於二零一九年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會考慮通過再融資及調整融資結構等方式，每月對利率風險進行監控。

14 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。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元、港元或歐元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，隨着市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣1.5億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

15 或然負債

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於二零一九年六月三十日，該等擔保金額為人民幣929.3億元，而於二零一八年十二月三十一日的金額為人民幣886.0億元。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，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧與展望

二零一九年上半年回顧

二零一九年上半年，雖然面臨外部環境的波動，但由於政府採取積極應對措施，中國經濟保持了較為平穩的發展態勢。對房地產行業而言，政府堅持「房住不炒」，對房地產行業的流動性密切監測，保持動態收緊態勢，並且限購限價等政策繼續嚴格實施，調控效果明顯，大部分核心城市房價維持穩定，部分城市房價出現下降的壓力。

二零一九年上半年，在充足高質量可售資源及行業領先產品力的支持下，本集團堅決去化實現合同銷售金額約人民幣2,141.6億元，同比增長約11.8%，穩居行業前五。

二零一九年上半年，得益於往年銷售業績的快速增長及於本期間內交付面積的增加，本集團收入大幅提升，達約人民幣768.4億元，同比增長約64.9%；毛利達約人民幣193.5億元，同比增長約67.9%，毛利率穩步提升至25.2%；本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣102.9億元，同比增長61.7%，剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失等事項影響後的本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣126.6億元，較去年同期可比金額增長約128.4%。

二零一九年上半年，本集團繼續保持着充裕的流動性，截至六月底賬面現金達約人民幣1,380億元，同比增長約14.8%，覆蓋一年內到期有息負債超1.1倍，覆蓋下半年到期有息負債超3.1倍。

二零一九年上半年，本集團深刻理解中央政策精神，堅決不以預期房價上漲為假設來制定土地獲取標準，僅在土地市場出現短期低位時在核心城市審慎補充了價格合理的土地，並從五月份開始大部分城市的土地市場恢復至高位時，本集團基本停止了招拍掛獲取土地，有效規避了拿貴地的風險。截至本公告日期，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備¹約2.13億平方米，土地儲備¹貨值預計約人民幣2.82萬億，其中超過83%位於一二線城市，平均土地成本約人民幣4,307元/平方米，充足高質量的土地儲備支持快速銷售、釋放經營現金流和利潤，對流動性充裕和槓桿率下降提供有力支持。

本集團穩健良好的經營態勢、充裕的流動性及槓桿率長期下降的趨勢獲得國際評級機構的一致認可，在二零一八年剛剛調高信用評級的基礎上，二零一九年四月三家國際評級機構均再次提升本公司評級，穆迪將公司主體評級由B1上調至Ba3，展望穩定，標普將公司主體評級由B+上調至BB-，展望穩定，惠譽將公司主體評級由BB-上調至BB，展望穩定。

本集團於二零一八年成功整合了萬達文旅團隊，形成了從設計、建造到運營的完整文旅體系架構。二零一九年上半年，本集團對文旅產品持續調整優化，不斷提升經營效率，效果明顯，呈現良好的發展態勢。並且，六月份，廣州、無錫兩個旗艦文旅城均實現超預期的精彩開業，充分說明了本集團已經建立了完整的文旅體系能力，是未來持續提升本集團文旅資產的長期價值、打造成為本集團新的長期增長點的堅實基礎。

註1：指確權土地儲備，不包含舊改等協議狀態的土地。數據截至二零一九年六月三十日，另包括二零一九年七月至今新獲取的土地。

二零一九年下半年展望

二零一九年下半年，本集團預計政府對房地產的調控政策將延續上半年的收緊態勢，尤其是對房地產行業融資將進一步收緊，這種形勢預計將使目前整體較高的土地價格逐漸回歸合理，並將使得行業分化和整合進一步加劇。對本集團而言，將充分重視下半年市場可能的變化，繼續實施控投資、降槓桿、穩健發展的經營策略。

二零一九年下半年，本集團將一如既往的繼續確保流動性的充裕，同時也將努力使二零一九年年底的槓桿率下降，並保持長期下降的趨勢。下半年，本集團預計將有超過420個項目在售，總可售資源預計超過人民幣5,700億元，其中超過80%位於一二線城市，充足且佈局合理的可售資源將支持本集團全年的銷售去化，為本集團貢獻大量經營現金流；而截至二零一九年六月底，本集團賬面現金餘額達到人民幣1,380億元，下半年到期的貸款僅有約人民幣442億元，因此本集團有充足的把握確保流動性的充裕；同時，本集團將繼續嚴控投資，放緩拿地的節奏，僅在確保流動性充裕及槓桿率保持長期下降趨勢的前提下，把握少數特別優質的機會。

二零一九年下半年，本集團將繼續堅持產品和服務領先戰略，不斷鞏固並提升高品質產品和服務競爭優勢。本集團繼已投入使用的上海和重慶產品研發基地後，正在建設天津研發基地，針對不同細分客戶全面提升客戶使用功能和精研工藝不斷夯實產品營造體系，支持融創高品質產品的持續升級和領先；不斷升級產品理念，從客戶需求出發，以交互、共享、全齡、成長為核心，打造融創「歸心社區」；及持續堅持客戶視角、專注營造匠心服務，在客戶滿意度已達標桿水平基礎上，繼續不斷提升服務能力，保持行業領先地位。

本集團對於非房地產開發的其他業務，將繼續嚴格控制投資規模，重點是提升現有資產的運營和盈利能力，並着眼於長期價值，不斷積累競爭力，培育成為公司未來新的增長點。

土地儲備概覽

於二零一九年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司總土地儲備約為2.04億平方米，權益土地儲備面積約為1.36億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
重慶	1,282.21	1,885.59
青島	1,159.68	1,557.09
天津	790.36	1,084.39
濟南	647.01	1,003.05
武漢	543.15	759.36
成都	511.97	640.60
鄭州	431.52	697.31
昆明	378.58	543.66
西安	378.57	648.49
杭州	356.19	654.53
哈爾濱	306.36	453.86
無錫	275.66	376.61
江門	275.24	292.66
上海	250.04	419.71
海南	236.64	415.04
大連	236.59	247.52
西雙版納	228.62	251.23
太原	226.34	401.35
合肥	221.09	242.96
桂林	209.13	221.25
清遠	207.71	233.51
廣州	196.53	270.62
蘇州	162.03	372.41
銀川	160.79	191.33
南昌	154.25	182.56
長春	149.44	149.44

城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
煙台	144.29	246.61
瀋陽	125.23	230.42
昭通	123.52	137.25
南寧	118.18	185.78
長沙	112.87	113.44
肇慶	110.73	129.98
寧波	109.94	188.92
廊坊	100.45	203.86
貴陽	99.95	166.59
佛山	94.57	135.64
中山	87.54	91.78
湖州	86.84	160.42
惠州	86.74	86.74
紹興	84.16	145.13
徐州	84.00	210.66
北京	82.51	102.86
珠海	81.21	96.28
石家莊	78.79	224.69
其他城市	1,768.57	3,366.66
總計	13,557.79	20,419.84

於本公告日期，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為2.13億平方米，權益土地儲備面積約為1.42億平方米。

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息（二零一八年六月三十日：無）。

本期間內發行的優先票據

於二零一九年一月十五日，本公司成功發行二零二一年到期的6億美元8.375%優先票據。於二零一九年二月十五日，本公司成功發行二零二二年到期的8億美元7.875%優先票據。於二零一九年三月二十五日，本公司額外發行二零二三年到期的2億美元8.35%優先票據（與二零二三年到期的4.5億美元優先票據合併並組成單一系列）。於二零一九年四月十一日，本公司成功發行二零二三年十月到期的7.5億美元7.95%優先票據。於二零一九年六月十四日，本公司成功發行二零二二年到期的6億美元7.25%優先票據。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司採納了一項股份激勵計劃（「股份激勵計劃」），自二零一八年五月八日起生效，詳情請參見本公司二零一八年五月八日刊發的公告。截至二零一九年六月三十日止六個月內，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共2,800.4萬股股份，總代價約為9億港元。截至二零一九年六月三十日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

除上文所述外，截至二零一九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（「聯交所」）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，於截至二零一九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。

遵守企業管治守則

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二零一九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。

董事會知悉良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納企業管治及披露常規，致力提高透明度和問責水平。董事會成員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其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團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及企業管治守則的守則條文成立審核委員會（「審核委員會」），並制定書面職權範圍。審核委員會現由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統，審閱企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師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。

刊登中期業績及中期報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告將於適當時候寄交本公司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，二零一九年八月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。