

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：1918)

**截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公告**

**財務摘要**

截至二零一五年六月三十日止六個月：

- 本集團合同銷售金額為人民幣27,260百萬元，較去年同期增長5.0%；
- 本集團收入為人民幣5,442.7百萬元；
- 本集團溢利為人民幣1,257.7百萬元，較去年同期增長80.2%；
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣951.4百萬元，較去年同期增長17.1%；
- 本集團加權平均實際年利率為7.7%，較去年同期減少了1.3個百分點；
- 本集團於二零一五年六月三十日的庫存現金為人民幣16,784.6百萬元；淨負債率為70.7%。

## 中期業績及附註

融創中國控股有限公司(「本公司」或「融創中國」)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」)截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併財務業績，連同二零一四年同期的比較數字如下：

### 中期簡明合併全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	5,442,722	9,066,998
銷售成本	9	(4,824,671)	(7,033,325)
<b>毛利</b>		<b>618,051</b>	2,033,673
其他收入及收益	10	2,220,585	23,117
銷售及市場推廣成本	9	(284,602)	(266,819)
行政開支	9	(298,842)	(278,407)
其他開支及虧損		(102,379)	(8,982)
<b>經營溢利</b>		<b>2,152,813</b>	1,502,582
財務收入	11	83,095	213,211
財務成本	11	(698,577)	(509,586)
按權益法入賬的投資的 應佔除稅後溢利，淨額	4	451,871	281,238
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,989,202</b>	1,487,445
所得稅開支	12	(731,539)	(789,602)
<b>期內溢利</b>		<b>1,257,663</b>	697,843
期內其他全面收入		—	—
<b>期內全面收入總額</b>		<b>1,257,663</b>	697,843

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
<b>應佔：</b>			
— 本公司擁有人		<b>951,399</b>	812,612
— 非控股權益		<b>306,264</b>	(114,769)
		<u><b>1,257,663</b></u>	<u>697,843</u>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>			
<b>(以每股人民幣元列示)：</b>			
— 每股基本盈利	13	<u><b>0.28</b></u>	<u>0.24</u>
— 每股攤薄盈利	13	<u><b>0.28</b></u>	<u>0.24</u>
股息	14	<u>—</u>	<u>—</u>

中期簡明合併資產負債表  
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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		75,106	61,815
投資物業		—	239,000
無形資產		215,296	148,905
按權益法入賬的投資	4	13,103,434	12,048,789
投資的預付款	6	3,925,479	944,991
遞延所得稅資產		1,582,995	1,451,953
<b>非流動資產總額</b>		<b>18,902,310</b>	<b>14,895,453</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		34,003,186	35,700,545
持作出售的竣工物業		12,415,059	13,682,451
貿易及其他應收款項	5	5,733,709	2,474,809
應收關聯公司款項		14,486,914	17,999,418
預付款	6	3,013,576	2,568,194
受限制現金		4,349,694	4,384,145
現金及現金等價物		12,434,953	20,657,285
<b>流動資產總額</b>		<b>86,437,091</b>	<b>97,466,847</b>
<b>資產總額</b>		<b>105,339,401</b>	<b>112,362,300</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		291,273	289,963
儲備			
— 建議末期股息	14	—	644,414
— 其他		16,713,139	15,418,561
		17,004,412	16,352,938
非控股權益		3,333,906	4,629,695
<b>權益總額</b>		<b>20,338,318</b>	<b>20,982,633</b>

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	8	18,687,168	20,544,113
遞延所得稅負債		4,194,462	5,886,751
<b>非流動負債總額</b>		<b>22,881,630</b>	26,430,864
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	11,795,336	11,615,723
客戶預付款項		14,108,707	12,270,841
應付關聯公司款項		16,938,365	20,713,919
當期所得稅負債		6,791,065	6,508,638
借貸	8	12,485,980	13,839,682
<b>流動負債總額</b>		<b>62,119,453</b>	64,948,803
<b>負債總額</b>		<b>85,001,083</b>	91,379,667
<b>權益及負債總額</b>		<b>105,339,401</b>	112,362,300
<b>流動資產淨值</b>		<b>24,317,638</b>	32,518,044
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>43,219,948</b>	47,413,497

## 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、物業投資及物業管理。

本公司為在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

除另有指明外，本簡明合併中期財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。本簡明合併中期財務資料已於二零一五年八月二十四日獲本公司董事會批准刊發。

#### 主要事項

##### (a) 終止與佳兆業集團有關的建議交易

於二零一五年一月三十日，本集團簽訂一份收購協議，據此，本集團建議收購第三方佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業集團」)旗下四間項目公司的股權及債務。相關收購已於二零一五年六月十六日予以終止，本集團的預付代價連同合共利息費用已於二零一五年六月十六日接獲。

於二零一五年一月三十日，本集團亦與佳兆業集團的三名股東(均為獨立第三方)簽訂一份股份購買協議。根據該協議，本集團擬收購賣方所持佳兆業集團的已發行股份(佔佳兆業集團全部股本的約49.25%)。根據該協議，本集團支付預付款總額2,325百萬港元(相等於人民幣1,843.8百萬元)。於二零一五年五月二十六日，本次建議交易因本集團與賣方簽訂終止協議而予終止。根據終止協議，50%的預付款於二零一五年五月二十九日退還給本集團。於二零一五年六月三十日，未償還款項人民幣916.76百萬元入賬列為流動資產下的應收款項，並協定於二零一五年十二月二十八日前償還。

##### (b) 本公司附屬公司之間轉讓項目實體的股權

於二零一五年六月三十日，本公司全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津奧城」)完成收購本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)，據此，天津奧城收購上海融創綠城所有從事房地產開發業務的若干附屬公司、合營公司及聯營公司的股權以及該等附屬公司欠付上海融創綠城的若干債務。

同日，本公司另一全資附屬公司Lead Sunny Investment Ltd.（「Lead Sunny」）完成向本公司擁有50%權益的附屬公司融創綠城投資控股有限公司（「融創綠城」）收購其全資附屬公司優勢有限公司（「優勢」）的全部股權以及優勢欠付融創綠城的若干債務。

**(c) 與綠城集團的股權交易**

於二零一五年五月十五日，本公司與獨立第三方綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）訂立框架協議，向綠城中國或其若干附屬公司（連同綠城中國稱為「綠城集團」）收購或出售本集團與綠城集團共同投資的若干實體的若干股權及股東貸款，框架協議亦規定本集團與綠城集團之間就位於天津的一個新物業項目的日後共同開發。總而言之，框架協議中包括以下交易：

- (i) 本集團向綠城集團收購本公司聯營公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海綠城森林高爾夫」）50%股權，連同上海綠城森林高爾夫、本集團及綠城集團之間完成一系列資產轉讓及債務轉讓；
- (ii) 本集團向綠城集團出售本公司附屬公司上海華浙外灘置業有限公司（「上海華浙外灘」）51%股權對應的投資回報；
- (iii) 本集團向綠城集團出售本公司聯營公司北京興業萬發房地產開發有限公司（「北京興業萬發」）45%股權以及北京興業萬發欠付的股東貸款；
- (iv) 本集團向綠城集團收購上海融創綠城及融創綠城（均為本公司擁有50%權益的附屬公司）各自50%股權；
- (v) 本集團向綠城集團收購本公司附屬公司杭州融創綠城房地產開發有限公司（「杭州融創綠城」）25%股權；以及
- (vi) 本集團及綠城集團未來聯合開發天津全運村項目，分別由本集團及綠城集團出資。

有關該等交易的進一步詳情載於本公司於二零一五年六月二十八日刊發的通函。本公司股東已於二零一五年七月十五日批准該等交易。

## 2 主要會計政策

所採用的會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者(見有關年度財務報表)一致。

在截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂對本集團並無重大影響。

本中期期間的所得稅按預期年度總收益適用的稅率予以計提。

概無其他在本中期期間首次生效的經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

## 3 分部資料

執行董事審閱本集團內部報告評估業績及分配資源。執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事分別評估物業發展業務及物業管理服務業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一五年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	5,224,665	237,541	5,462,206
分部間收入	—	(19,484)	(19,484)
外部客戶收入	5,224,665	218,057	5,442,722
除所得稅前溢利／(虧損)	2,031,267	(42,065)	1,989,202

	於二零一五年六月三十日		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	103,589,597	166,809	103,756,406
分部負債總額	73,686,002	329,554	74,015,556

	截至二零一四年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	8,938,438	136,713	9,075,151
分部間收入	—	(8,153)	(8,153)
外部客戶收入	8,938,438	128,560	9,066,998
除所得稅前溢利／(虧損)	1,533,095	(45,650)	1,487,445

	於二零一四年十二月三十一日		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	110,725,396	184,951	110,910,347
分部負債總額	78,651,367	332,911	78,984,278

#### 4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的投資金額如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	9,132,231	7,927,863
聯營公司	3,971,203	4,120,926
	<u>13,103,434</u>	<u>12,048,789</u>

使用權益法於損益表確認的應佔投資對象業績的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營公司	464,081	(75,696)
聯營公司	(12,210)	356,934
	<u>451,871</u>	<u>281,238</u>

##### 4.1 於合營公司的投資

下表為按總額對本集團於該等合營公司的投資賬面值變動及其於該等合營公司應佔業績所作的分析。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期初	7,927,863	4,925,337
轉變為合營公司的一間附屬公司	325,474	104,708
於新合營公司的投資	1,284,371	978,751
於現有合營公司的投資增加	236,000	—
應佔合營公司業績淨額	464,081	(75,696)
轉變為附屬公司的合營公司	(229,873)	—
來自一間合營公司的股息	(875,685)	—
期末	<u>9,132,231</u>	<u>5,933,100</u>

#### 4.2 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。

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期初	4,120,926	2,983,527
於新聯營公司的投資	977,375	—
應佔聯營公司業績淨額	(12,210)	356,934
轉變為附屬公司的聯營公司	(86,975)	—
出售聯營公司	(18,406)	—
來自一間聯營公司的股息	(1,009,507)	—
期末	<u>3,971,203</u>	<u>3,340,461</u>

#### 5 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
股權交易應收款項(附註1(c))	2,515,083	—
來自非控股權益應收款項	297,493	1,392,778
貿易應收款項(附註(a))	462,471	368,868
應收票據	5,511	4,110
出售發展中物業應收款項	—	335,000
其他應收款項		
— 終止股權交易將予退還的預付款(附註1(a))	916,759	—
— 代客付款	134,907	140,171
— 按金	178,397	166,587
— 應收利息	216,825	—
— 來自一間合營公司及一間聯營公司的應收股息	945,000	—
— 其他	88,941	94,973
減：其他應收款項的壞賬撥備	(27,678)	(27,678)
	<u>5,733,709</u>	<u>2,474,809</u>

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，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。

- (a) 於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團給予若干信譽良好的客戶 90-365 天的信貸期。

經考慮物業出售合約的條款，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：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	<b>373,783</b>	243,987
90-180天	<b>30,657</b>	52,477
181-365天	<b>46,133</b>	72,404
365天以上	<b>11,898</b>	—
	<b><u>462,471</u></b>	<b><u>368,868</u></b>

由於本集團一般在收到未償還餘款及向物業買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為本集團的貿易應收款項並無重大壞賬風險，而於二零一五年六月三十日並無計提撥備（二零一四年十二月三十一日：無）。

## 6 預付款

- (a) 預付款的流動部份

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項		
— 土地增值稅	<b>1,104,537</b>	985,483
— 企業所得稅	<b>906,113</b>	499,671
— 營業稅及附加	<b>794,009</b>	699,397
收購土地使用權的預付款項	<b>165,969</b>	342,109
項目開發成本的預付款項	<b>42,948</b>	41,534
	<b><u>3,013,576</u></b>	<b><u>2,568,194</u></b>

(b) 投資的預付款

- (i) 於二零一五年六月三十日，本公司全資附屬公司北京融創建投房地產有限公司向第三方支付的人民幣1,263.8百萬元預付款，其目的為根據計劃未來共同開發位於中國濟南的新項目而獲取土地使用權。
- (ii) 如附註1(c)(vi)所披露，本公司全資附屬公司融創置地有限公司(「融創置地」)與天津奧城作為業務夥伴就開發天津全運村項目預付人民幣1,206.29百萬元。
- (iii) 如附註1(c)(iv)所披露，本集團已向綠城集團支付按金人民幣1,055.40百萬元，相當於協定總代價人民幣2,638.49百萬元的40%。
- (iv) 於二零一五年五月，上海融創房地產開發有限公司(「上海融創房地產」)與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，上海融創房地產同意收購南京佛手湖建築藝術發展有限公司(「南京佛手湖」)51%股權，總現金代價為人民幣506百萬元。於二零一五年六月三十日，交易尚待完成，而相關預付款人民幣400百萬元已於非流動資產中記錄為股權投資預付款。

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 7 貿易及其他應付款項

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	5,499,027	6,258,615
應付票據	126,199	765,284
與綠城集團進行股權交易的應付款項(附註1(c))	2,786,505	—
應付非控股權益款項	1,187,000	3,217,086
權益交易代價的應付款項	452,806	48,026
應付一位合營公司夥伴金額(附註(a))	350,000	—
其他應付稅項	347,469	312,936
應付利息	288,635	307,188
保證金	257,151	34,754
客戶預付契稅	126,478	284,214
工資及應付福利	67,944	186,778
其他	306,122	200,842
	<u>11,795,336</u>	<u>11,615,723</u>

(a) 指來自一位合營合作夥伴的墊款以共同開發一個擬開發的物業項目。該擬定開發於二零一五年六月三十日之前已終止，而相應墊款期後已償還。

(b) 本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,822,893	3,382,318
90-180天	240,114	285,542
180-365天	877,358	744,725
365天以上	2,558,662	1,846,030
	<u>5,499,027</u>	<u>6,258,615</u>

## 8 借貸

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行	13,980,849	16,608,622
— 其他借貸	6,745,580	5,150,000
優先票據	7,878,987	7,869,165
	<u>28,605,416</u>	<u>29,627,787</u>
減：長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>(9,918,248)</u>	<u>(9,083,674)</u>
	<u><b>18,687,168</b></u>	<u><b>20,544,113</b></u>
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行	1,572,732	1,514,708
— 其他借貸	949,000	3,195,300
無抵押		
— 其他借貸	46,000	46,000
長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>9,918,248</u>	<u>9,083,674</u>
	<u><b>12,485,980</b></u>	<u><b>13,839,682</b></u>
借貸總額	<u><b>31,173,148</b></u>	<u><b>34,383,795</b></u>

(a) 於二零一五年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣4,006百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,081百萬元)將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到70%至80%時到期悉數償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣756百萬元的借貸(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,756百萬元)於截至二零一六年六月三十日止十二個月內到期償還，因此於二零一五年六月三十日列示在流動負債中。

## 9 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
已交付竣工物業成本	4,319,723	6,366,667
營業稅及其他徵費	294,961	521,960
物業價值下跌的撥備	142,855	271,701
員工成本	215,753	246,517
廣告及推廣成本	159,281	120,589
折舊及攤銷	11,146	10,585

## 10 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司收益(附註(a))	1,129,390	—
出售聯營公司收益(附註(a))	172,967	—
債權轉讓收益(附註(a))	150,000	—
業務合併收益(附註(a))	137,882	—
貸款利息收入	608,249	—
政府補助金	530	18,870
其他	21,567	4,247
	<u>2,220,585</u>	<u>23,117</u>

(a) 該等收益指來自如附註1(c)所披露的本集團與綠城集團的交易所產生的收益淨額。

## 11 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
— 利息收入	<u>(83,095)</u>	<u>(213,211)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務成本</b>		
下列各項的利息成本		
— 銀行借貸	717,553	622,161
— 自非銀行金融機構借貸	211,395	589,791
— 優先票據	433,225	310,660
	<u>1,362,173</u>	<u>1,522,612</u>
匯兌虧損	4,434	61,313
	<u>1,366,607</u>	<u>1,583,925</u>
減：資本化利息	(668,030)	(1,074,339)
	<u>698,577</u>	<u>509,586</u>

## 12 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅(「企業所得稅」)費用		
— 當期所得稅	899,165	471,054
— 遞延所得稅	(197,116)	(161,743)
	<u>702,049</u>	<u>309,311</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	29,490	480,291
	<u>731,539</u>	<u>789,602</u>

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度的預期加權平均年度所得稅率的估計而確認。截至二零一五年六月三十日止六個月使用的估計平均年度稅率為25%(二零一四年：25%)。

年內估計應課稅溢利已按 16.5% (二零一四年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按集團經營所在國家的現行稅率計算。

由於本集團的溢利並非來自香港，故並未就香港利得稅進行撥備。

根據開曼群島及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。

#### (a) 企業所得稅

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

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按 25% 的適用稅率及截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>951,399</u>	<u>812,612</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,389,687</u>	<u>3,327,321</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	
	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>951,399</u>	<u>812,612</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,389,687	3,327,321
就購股權調整(千股)	<u>46,074</u>	<u>43,477</u>
	<u><u>3,435,761</u></u>	<u><u>3,370,798</u></u>

14 股息

有關截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣644.4百萬元已於二零一五年八月派付(有關二零一三年的末期股息人民幣635.7百萬元已於二零一四年派付)。

董事會不建議派付截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

15 結算日後事項

- (a) 於二零一五年七月九日，董事會根據其於二零一四年五月十九日採納的購股權計劃向若干董事及本集團僱員(統稱「承授人」)授出合共33,267,000份購股權(「購股權」)，惟須待承授人接納方可作實。購股權將讓承授人可認購合共33,267,000股每股面值0.1港元的新股份，佔本公司於本公告日期的已發行股本的約1%。有關詳情載於本公司日期為二零一五年七月九日的公告。

- (b) 於二零一五年七月二十四日，本公司全資附屬公司易勝控股有限公司(作為買方)與(其中包括)獨立第三方妙領投資有限公司(「妙領」，作為賣方)訂立收購協議，收購悅景集團有限公司(「悅景」，該公司正透過其擁有80%股權的附屬公司成都國嘉志得置業有限公司(「成都國嘉」)在成都開發一個物業項目)的全部已發行股份，代價約為人民幣1,795百萬元及悅景欠付妙領的未償還股東貸款總金額約1,215.88百萬元(相等於約人民幣960.54百萬元)(「第一項收購事項」)。第一項收購事項的總代價為人民幣2,755.55百萬元。於同日，本公司的另一全資附屬公司重慶融創基業房地產開發有限公司與四川省國嘉地產有限公司(「四川國嘉」)訂立收購協議，收購成都國嘉餘下20%股權，代價為人民幣425.2百萬元及成都國嘉欠付四川國嘉的未償還股東貸款及有關利息總金額人民幣24.8百萬元(「第二項收購事項」)。第二項收購事項的總代價為人民幣450百萬元。因此，第一項收購事項及第二項收購事項的合共總代價為人民幣3,205.55百萬元。成都國嘉將於第一項收購事項及第二項收購事項完成後成為本公司全資附屬公司，有關詳情載於本公司日期為二零一五年七月二十六日的公告。截至本公告日期，收購事項尚未完成。
- (c) 於二零一五年八月十四日，根據中國證券監督管理委員會於二零一五年八月四日出具的批覆，融創置地發行本金額人民幣50億元五年期無擔保境內公司債券。債券的固定票面利率介乎每年4.5%至5.7%。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，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物業管理服務收入及位於天津的投資物業出租收入。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團仍集中在中國五大區域開發房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。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。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的收入總額為人民幣5,442.7百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的收入總額人民幣9,067.0百萬元下降40.0%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截止六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	<b>5,221,649</b>	<b>95.94</b>	8,926,521	98.45
物業管理服務收入及其他	<b>218,058</b>	<b>4.00</b>	128,560	1.42
投資物業租金收入	<b>3,015</b>	<b>0.06</b>	11,917	0.13
<b>合計</b>	<b>5,442,722</b>	<b>100.00</b>	9,066,998	100.00

#### 已交付總建築面積

(「建築面積」)(平方米) **283,574** 519,921

#### 已售平均售價(「平均售價」)

(人民幣元／平方米) **18,414** 17,169

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業銷售額為人民幣5,221.6百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售額減少人民幣3,704.9百萬元(或41.5%)，此乃主要由於已交付的物業總建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的

519,921平方米減少45.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的283,574平方米，主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月來自天津奧城、北京西山壹號院、無錫理想城市及天津洞庭路壹號的物業交付，因該等物業已於二零一四年底交付完畢或於截至二零一五年六月三十日止六個月無新增竣工物業而減少所致。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的收入合計為人民幣15,725.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣8,524.0百萬元。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的收入合計則為人民幣18,834.5百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣12,218.2百萬元。

### 銷售成本

銷售成本包括本集團就已交付物業的直接物業發展業務產生的成本以及物業管理業務及租賃成本。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣4,824.7百萬元（包括有關所收購物業的估值盈餘人民幣526.1百萬元），較二零一四年六月三十日止六個月的銷售成本人民幣7,033.3百萬元減少人民幣2,208.6百萬元（或31.4%），主要由於交付總建築面積的減少。

### 毛利

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣618.1百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,033.7百萬元減少69.6%，主要由於物業銷售減少所致。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣2,972.0百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,445.3百萬元。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計則為人民幣3,998.1百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣2,920.1百萬元。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利率為11.4%，而截至二零一四年六月三十日止六個月則為22.4%，此乃歸因於截至二零一五年六月三十日止

六個月，來自毛利率偏低的物業項目(主要為無錫香樟園及蘇州禦園)的物業收入所佔比重較高，引起本集團整體毛利率下降。此外，剔除公允價值重新計量及物業減值撥備的影響，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利率為23.6%。

### 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二零一四年六月三十日止六個月的人民幣266.8百萬元小幅增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣284.6百萬元。

本集團的行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣278.4百萬元小幅增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣298.8百萬元。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣23.1百萬元大幅增加人民幣2,197.5百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2,220.6百萬元，主要由以下原因所致：

- (i) 來自本集團合營公司及聯營公司的利息收入增加人民幣608.2百萬元；
- (ii) 因出售本集團一附屬公司上海華浙外灘置業有限公司股權及本集團的若干聯營公司股權和債權而錄得淨收益人民幣1,452.4百萬元；及
- (iii) 因企業合併而錄得收益人民幣137.9百萬元。

### 其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣9.0百萬元增加人民幣93.4百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣102.4百萬元，主要由於處置投資性物業損失人民幣81.3百萬元所致。

### 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,502.6百萬元增加人民幣650.2百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2,152.8百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利減少人民幣1,415.6百萬元；

(ii) 其他收入及收益增加人民幣2,197.5百萬元及其他開支及虧損增加人民幣93.4百萬元；及

(iii) 經營開支增加人民幣38.2百萬元。

### 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣509.6百萬元增加人民幣189.0百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣698.6百萬元，總利息成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,522.6百萬元減少人民幣160.4百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,362.2百萬元，主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月的加權平均實際利率及加權平均借貸餘額的下降所致。資本化利息則由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,074.3百萬元減少人民幣406.3百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣668.0百萬元。

本集團通過不斷優化債務結構，控制再融資成本並替換已經存在的高成本借款，以實現加權平均實際利率的持續下降。本集團加權平均實際利率由截至二零一四年六月三十日止六個月的9.0%下降至截至二零一五年六月三十日止六個月的7.7%。

### 按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利，淨額

本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣281.2百萬元增加人民幣170.7百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣451.9百萬元。有關變動主要歸因於本集團的合營公司及聯營公司的應佔除稅後溢利增加，此乃由於新竣工物業交付而開始錄得收入所致。

### 溢利

得益於本集團經營規模的高質量均衡發展，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣812.6百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣951.4百萬元。

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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>1,257,663</u>	<u>697,843</u>
應佔：		
本公司擁有人	951,399	812,612
非控股權益	<u>306,264</u>	<u>(114,769)</u>
	<u><u>1,257,663</u></u>	<u><u>697,843</u></u>

剔除收購股權的收益、投資物業的公允價值變動及物業減值撥備的影響，於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利為人民幣1,003.0百萬元，而於截至二零一四年六月三十日止六個月則為人民幣1,023.0百萬元。

## 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)由二零一四年十二月三十一日的人民幣25,041.4百萬元下降33.0%至二零一五年六月三十日的人民幣16,784.6百萬元，其中非受限制現金由二零一四年十二月三十一日的人民幣20,657.3百萬元下降至二零一五年六月三十日的人民幣12,435.0百萬元。

於二零一五年六月三十日非受限制現金的下降乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣410.9百萬元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣1,760.7百萬元，主要是由於本集團分別在天津、上海、濟南及南京等地獲取新項目及收購股權所致；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣6,871.4百萬元，主要歸因於借貸及支付利息成本流出淨額人民幣3,912.6百萬元、歸還非控股權益投資、向非控股權益支付股息及與非控股權益交易流出淨額人民幣2,992.3百萬元及因期權行權而增發股份流入淨額人民幣43.8百萬元。

本集團相信，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**

本集團的借貸總額由二零一四年十二月三十一日的人民幣34,383.8百萬元，減少人民幣3,210.7百萬元至二零一五年六月三十日的人民幣31,173.1百萬元，此乃主要由於自銀行及其他各方獲得的貸款淨減少所致。

於二零一五年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣31,127.1百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣34,337.8百萬元)，乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業(合計為人民幣28,140.9百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣32,182.7百萬元))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。

#### **債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率**

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。於二零一五年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13.7%，而於二零一四年十二月三十一日則為8.3%。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一五年六月三十日，本集團的資產負債比率為41.4%，而於二零一四年十二月三十一日則為30.8%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一五年六月三十日，本集團的淨負債率為70.7%，而於二零一四年十二月三十一日則為44.5%。本集團認為上述財務比率仍處於良好且健康的水平，並仍將在發展過程中對財務結構及其潛在的風險保持著持續關注與管理。

## 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帳的負債。

	於二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元	於二零一四年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
<b>浮息</b>		
不足12個月	5,780	5,406
1至5年	6,151	9,258
小計	11,931	14,664
<b>定息</b>		
不足12個月	6,706	8,434
1至5年	12,536	11,286
小計	19,242	19,720
合計	31,173	34,384

於二零一五年六月三十日，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。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及優先票據及境外銀團貸款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於二零一五年六月三十日，倘人民幣兌其他貨幣升值或貶值1%而其他變數保持不變，則期內溢利將增加或減少人民幣100.2百萬元(二零一四年十二月三十一日：增加或減少人民幣74.0百萬元)。然而，本集團的營運現金流及流動資金並無受到匯率波動的重大影響。於二零一五年六月三十日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將繼續密切監察及管理外幣匯率波動風險。

## 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供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。截至二零一五年六月三十日，金額為人民幣2,974.2百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日的金額為人民幣5,090.8百萬元。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

### 業務摘要

#### 主要物業概覽

於二零一五年六月三十日，本集團正在進行合共71個物業發展項目的開發。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一五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。

#### 截至二零一五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	本集團 應佔權益	竣工時間／
					銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)		預期竣工 時間
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及 泊車位	190,665	447,803	334,892	100%	2013年6月
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及 泊車位	84,684	253,074	169,941	49%	2014年9月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業及 泊車位	54,485	154,156	125,078	49%	2016年9月
楓丹壹號	北京	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	131,629	403,441	340,009	49.5%	2015年12月
紫禁壹號院	北京	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅 及泊車位	183,531	515,335	284,700	51%	2017年12月
北京壹號院	北京	多層公寓及泊車位	25,210	100,843	58,560	51%	2016年6月
西長安壹號	北京	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	101,831	490,251	370,205	48%	2017年12月
門頭溝新城項目	北京	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	33,987	151,815	118,031	71%	2016年12月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
使館壹號院	北京	高層公寓、寫字樓及 泊車位	14,297	122,534	110,186	40%	2016年12月
財富中心	濟南	高層公寓、零售物業及 泊車位	138,351	533,280	503,417	30%	2018年5月
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	1,247,860	1,188,902	100%	2013年12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	813,704	751,224	100%	2012年12月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	121,412	307,706	307,706	100%	2013年12月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	268,421	768,908	702,458	100%	2017年9月
融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	70,600	244,354	227,050	100%	2014年12月
海河大觀	天津	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	111,446	393,706	387,512	49%	2018年10月
融公館	天津	多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、 寫字樓及泊車位	120,059	241,876	219,935	50%	2018年4月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
融創藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓、及泊車位	17,161	209,687	196,064	80%	2017年10月
蘭園	天津	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓及 泊車位	15,742	86,649	84,841	47%	2017年6月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	121,214	447,919	447,919	47%	2020年9月
河與海	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	59,660	286,860	282,563	47%	2018年7月
融創半灣半島	天津	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業、寫字樓 及泊車位	248,119	599,831	562,991	54%	2018年12月
融創洞庭路壹號	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	109,537	269,124	253,700	100%	2015年12月
天拖項目	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	370,698	1,332,702	1,303,167	51%	2018年6月
天拖北項目	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	56,791	230,900	230,900	51%	2018年12月
複康路十一號	天津	多層公寓及泊車位	60,088	97,634	83,984	51%	2017年6月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
全運村	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	321,417	860,021	860,021	39.2%	2019年12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、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	1,713,641	2,579,673	2,080,219	100%	2015年12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	405,901	303,940	100%	2014年12月
融創嘉德莊園	重慶	高層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓 及泊車位	159,793	563,089	449,719	100%	2015年12月
凡爾賽花園	重慶	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	397,844	1,366,343	1,163,336	81%	2017年12月
融創亞太商穀	重慶	高層公寓、 酒店式公寓、 零售物業、寫字樓 及泊車位	118,912	741,346	616,518	100%	2014年6月
融創歐麓花園 城西	重慶	高層公寓、聯排別墅、 酒店式公寓、 零售物業及泊車位	469,927	1,278,258	1,053,879	100%	2019年6月
紫泉楓丹	重慶	聯排別墅及零售物業	147,400	163,375	128,662	90%	2016年12月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
白象街	重慶	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	75,258	489,844	400,316	51%	2018年12月
歐麓花園城東	重慶	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、 寫字樓及泊車位	813,401	2,095,972	1,733,140	51%	2022年6月
重慶玫瑰園	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	135,179	172,202	158,451	90%	2016年12月
國博城	重慶	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 酒店式公寓、寫字樓、 零售物業及泊車位	583,136	1,496,832	1,267,860	51%	2019年12月
康田項目	重慶	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	138,735	470,263	406,120	36.8%	2018年6月
特鋼廠地塊	重慶	高層及多層公寓、 零售物業、 酒店式公寓及泊車位	95,974	497,354	410,616	50.1%	2019年6月
融創上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓及 泊車位	58,163	126,092	116,738	100%	2013年6月
玉蘭花園臻園	上海	多層公寓、 零售物業及泊車位	72,803	162,914	146,727	49%	2015年6月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
玉蘭公館	上海	多層公寓、零售物業 及泊車位	60,206	118,731	98,138	50%	2015年10月
融創上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	138,413	100%	2014年11月
上海禦園	上海	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	75,091	167,384	153,503	49%	2015年10月
融創盛世濱江	上海	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及 泊車位	105,045	656,865	581,523	100%	2018年12月
外灘188	上海	零售物業、 酒店式公寓及泊車位	10,239	57,866	49,889	51%	2016年6月
融創香溢花城	上海	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、寫字樓 及泊車位	211,626	608,427	511,152	100%	2019年4月
大寧北玉蘭公館	上海	高層公寓、 零售物業及泊車位	66,170	170,403	151,492	51%	2017年5月
上海玫瑰公館	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	45,710	126,100	81,980	50%	2017年5月
富源濱江項目	上海	高層公寓、 酒店式公寓、零售物業 及泊車位	36,988	159,107	146,894	47%	2018年12月
華楓項目	上海	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓 及泊車位	626,200	1,115,947	1,010,100	18.9%	2025年12月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
融創佛手湖項目	南京	多層公寓、 聯排別墅、 獨棟別墅	406,970	139,007	71,681	51%	2018年9月
融創常州玉蘭 廣場	常州	高層公寓、 零售物業及泊車位	413,253	1,031,766	940,214	97%	2020年11月
桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,930	126,746	56.7%	2018年12月
融創蘇州禦園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅	155,664	215,266	121,360	100%	2013年12月
獅山御園	蘇州	多層公寓及泊車位	104,401	180,514	147,395	51%	2017年12月
融創無錫玉蘭 花園	無錫	高層公寓、 零售物業及泊車位	180,826	564,911	543,538	100%	2015年12月
無錫玉蘭花園西	無錫	高層公寓、 零售物業及泊車位	171,572	533,068	511,546	85%	2018年12月
融創汎園	宜興	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	268,945	465,986	403,959	100%	2017年6月
融創蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	203,070	694,363	579,570	51%	2019年7月
融創天鵝湖	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	706,889	1,392,554	1,285,058	100%	2015年12月

截至二零一五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	竣工時間/ 預期竣工 時間
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	555,861	1,023,538	914,904	100%	2017年11月
融創西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅 及泊車位	59,360	123,527	82,344	75%	2014年12月
之西湖	杭州	高層公寓、 零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	58,184	278,554	156,593	49%	2017年10月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	20,480	89,259	65,441	50%	2015年5月
融創杭州印	杭州	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	10,418	153,400	108,374	60%	2016年10月
融創富春壹號院	杭州	多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	98,024	167,197	123,813	100%	2017年5月
河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	62,760	221,976	170,070	65%	2016年6月
融創河濱之城 二期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	80,587	262,457	195,345	100%	2016年6月
候潮府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	32,200	123,665	92,335	25.5%	2017年6月
		合計	<u>14,992,688</u>	<u>35,567,243</u>	<u>30,505,565</u>		

## 二零一五年上半年回顧

二零一五年上半年，政府出台的一系列調整產業結構、擴大內需等穩定經濟發展的政策，使得中國宏觀經濟在面臨巨大壓力的同時，也保持了相對的穩定。就房地產行業，政府出台了包括稅收優惠、降低住房信貸門檻等一系列政策支持居民合理住房需求的多項政策，同時央行連續三次下調存貸款基準利率，兩次下調存款準備金率，也是對房地產行業強而有力的支持。即使如此，房地產行業只是止住下滑趨勢，並未出現整體復蘇，只有個別一線城市和少數二線城市出現較為明顯的回暖，可見，政策的邊際效用較之以往出現衰減，局部市場的供求關係成為市場走勢的核心因素，行業分化整合的大趨勢已經形成。

本公司多年來一直堅持區域聚焦發展戰略，所開發的項目基本都在供求關係更加健康的一二線核心城市，因此並未受到行業局部市場下行的影響，整體經營業績保持穩定，上半年本公司擁有人應佔溢利達到人民幣951百萬元，比去年同期增長17.0%；上半年合同銷售金額達到人民幣27,259百萬元，與去年同期持平，尤其是權益銷售達到18,631百萬元，同比增長達到16.2%。業績持續穩定增長的同時，本公司的財務繼續保持穩健，截至二零一五年六月三十日，公司賬面現金達到人民幣16,785百萬元，淨負債率為70.7%，保持行業較低水平。

二零一五年上半年，隨著房地產市場的不斷分化，土地市場分化更為明顯，眾多同行公司減少三四線城市的投資，將大量資金聚集在一線城市和少數二線核心城市爭奪優質土地資源，致使這些區域市場的土地市場出現過熱。本公司一直保持審慎的態度，放棄了諸多價格過高的土地，規避了拿錯地的風險；同時，本公司也積極通過併購等靈活的方式把握了市場機會：在一線城市上海，通過併購綠城中國控股有限公司的合營公司Sunac Greentown Investment Holdings Limited股權以及併購上海

東郊地塊部分股權獲得了大量優質權益土地儲備，進一步加強了本公司在上海的優勢地位；進入了研究多年的濟南和南京兩個新城市，各獲得了一個項目，進一步完善了公司的區域佈局。上半年，公司謹慎的在現有城市及新進入的濟南和南京獲得優質權益土地儲備約525萬平方米，將有力的支持公司未來持續穩健的發展。截至二零一五年六月三十日，本公司擁有土地儲備約23.24百萬平方米，權益土地儲備共計約14.75百萬平方米。按區域劃分的土地儲備明細詳列如下：

區域	總土地儲備 (平方米)	所佔比例	權益	
			土地儲備 (平方米)	所佔比例
北京區域(含濟南)	2,271,526	10%	1,051,426	7%
天津	5,290,894	23%	3,059,981	21%
上海區域(含蘇州、 常州、無錫、宜興、南京)	6,084,837	26%	4,159,896	28%
重慶	8,471,543	36%	5,684,152	39%
杭州	1,118,861	5%	796,304	5%
<b>合計</b>	<b><u>23,237,661</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>14,751,759</u></b>	<b><u>100%</u></b>

## 二零一五年下半年展望

二零一五年下半年，本公司預計政府在推動經濟結構調整的同時會採取更多的措施維持經濟的基本穩定，因此，雖然宏觀經濟增長仍將面臨壓力，但也不會出現較大的波動，將保持合理的增長。就房地產政策而言，本公司預計將繼續保持較為寬鬆的方向，而且隨著中國金融改革的深化和資本市場的逐步開放，房地產行業在國內融資渠道也在增多，並且融資成本也在明顯的下降，這將非常有利於房地產市場的長遠發展。下半年，房地產行業整體將繼續保持平穩，但不斷分化的走勢也將繼

續，行業將出現更多並購和整合，市場份額不斷向土地儲備質量高、運營能力強、融資有優勢、現金流充裕的中大型公司集中。

下半年，本公司預計將有大約8個全新項目推盤開售，這些項目分別位於北京、天津、上海、杭州和蘇州等目前市場比較活躍的城市，這些全新項目的推出，將使本公司全年整體可售資源超過1000億元，充足高質量的貨源是實現全年銷售目標的有力保障。在土地獲取上，本公司將繼續保持謹慎，在保證現金流安全的前提下，一方面繼續加強和鞏固公司在京、津、滬、渝、杭的領先地位和競爭優勢，同時對進入不就得南京和濟南尋求更多的發展機會，另一方面也將尋求進入其他少數一二線核心城市的機會，進一步完善公司的區域佈局。下半年，公司將一如既往的做好現金流和負債率管理，保證本集團整體財務狀況的安全穩健，同時，本公司將充分利用境內金融改革，融資成本下降的機遇，進一步優化債務結構，降低融資成本，幫助公司提升盈利能力。

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一四年六月三十日：無)。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一五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，於截至二零一五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二零一五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本公司於二零一五年五月十九日舉行的股東週年大會。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。審核委員會由本公司四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，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，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二零一五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聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的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，二零一五年八月二十四日

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；非執行董事為竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。