

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)  
(股份代號：01918)

**截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告**

**業績摘要**

截至二零二一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3,207.6億元，較去年同期增長約64.3%；
- 本集團收入約為人民幣958.2億元，較去年同期增長約23.9%；
- 本集團毛利約為人民幣199.8億元，較去年同期增長約12.5%；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣119.9億元，較去年同期增長約9.4%；
- 核心淨利潤<sup>1</sup>約為人民幣131.5億元，較去年同期增長約0.8%；
- 本集團於二零二一年六月三十日的現金餘額約為人民幣1,231.9億元；
- 本集團於二零二一年六月三十日的淨負債率<sup>2</sup>約為86.6%，較去年年底下降約9.4個百分點；
- 本集團於二零二一年六月三十日的非受限現金短債比<sup>3</sup>約為1.11，較去年年底提升約0.03；及
- 本集團於二零二一年六月三十日的剔除預收款項後的資產負債率<sup>4</sup>約為76.0%，較去年年底下降約2.3個百分點。

註：

1. 核心淨利潤指剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整、金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益、匯兌損益及公益捐贈等的影響後的本公司擁有人應佔溢利；
2. 淨負債率是按借貸總額(包括即期及非即期借貸)減現金餘額(包括受限制現金)再除以權益總額計算；
3. 非受限現金短債比是按現金及現金等價物除以即期借貸計算；
4. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減預收款項(包括合同負債及其相關增值稅)再除以資產總額減預收款項(包括合同負債及其相關增值稅)之差額計算。

## 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」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期綜合業績如下：

### 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一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 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	<b>95,816,336</b>	77,341,665
銷售成本	9	<b>(75,840,639)</b>	(59,585,858)
毛利		<b>19,975,697</b>	17,755,807
其他收入及收益	10	<b>4,051,131</b>	7,308,023
銷售及市場推廣成本	9	<b>(3,818,211)</b>	(2,615,289)
行政開支	9	<b>(3,749,034)</b>	(3,685,860)
其他開支及虧損	11	<b>(1,892,149)</b>	(634,957)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		<b>(18,163)</b>	(96,047)
經營溢利		<b>14,549,271</b>	18,031,677
財務收入	12	<b>1,523,160</b>	861,111
財務成本	12	<b>(700,516)</b>	(2,451,591)
財務收入/(成本)淨額		<b>822,644</b>	(1,590,480)
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		<b>2,238,285</b>	2,414,541
除所得稅前溢利		<b>17,610,200</b>	18,855,738
所得稅開支	13	<b>(4,313,537)</b>	(7,154,856)
期內溢利		<b>13,296,663</b>	11,700,882
期內其他綜合收益		<b>—</b>	—
期內綜合收益總額		<b>13,296,663</b>	11,700,882

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二一年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>歸屬於：</b>			
— 本公司擁有人		<b>11,989,112</b>	10,959,122
— 永續資本證券持有人		—	68,297
— 其他非控股權益		<b>1,307,551</b>	673,463
		<b><u>13,296,663</u></b>	<b><u>11,700,882</u></b>
<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	14	<b><u>2.62</u></b>	<b><u>2.41</u></b>
— 每股攤薄盈利		<b><u>2.59</u></b>	<b><u>2.39</u></b>

## 中期簡明綜合資產負債表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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		92,739,108	85,741,042
投資物業		30,745,471	28,933,847
使用權資產		16,567,781	16,395,822
無形資產		9,889,669	9,134,838
遞延稅項資產		13,813,884	12,237,271
按權益法入賬的投資	4	98,938,503	86,543,135
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		26,907,737	27,923,387
其他應收款項	5	62,400	54,000
預付款	6	5,530,399	6,503,350
		<u>295,194,952</u>	<u>273,466,692</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		560,457,107	504,147,025
持作出售的竣工物業		71,327,745	64,536,564
存貨		887,917	775,381
貿易及其他應收款項	5	70,733,761	61,000,686
合同相關資產		5,155,416	3,840,346
應收關聯公司款項		36,087,471	38,928,928
預付款	6	28,107,477	16,842,720
預付所得稅		11,649,936	8,761,882
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		2,664,365	3,458,725
受限制現金		22,087,564	33,935,611
現金及現金等價物		101,099,468	98,710,644
		<u>910,258,227</u>	<u>834,938,512</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>1,205,453,179</u></u>	<u><u>1,108,405,204</u></u>

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		401,921	400,938
其他儲備		19,478,927	28,025,584
保留盈餘		108,506,928	97,200,984
		<u>128,387,776</u>	<u>125,627,506</u>
其他非控股權益		79,943,641	52,202,977
<b>權益總額</b>		<b><u>208,331,417</u></b>	<b><u>177,830,483</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	8	212,568,497	211,831,470
衍生金融工具		147,144	196,883
租賃負債		445,345	447,794
遞延稅項負債		28,891,291	33,878,924
其他應付款項	7	108,693	304,205
		<u>242,160,970</u>	<u>246,659,276</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	248,282,240	202,075,006
合同負債		319,733,254	273,759,529
應付關聯公司款項		46,520,900	68,896,873
當期稅項負債		49,180,409	47,285,517
借貸	8	90,962,064	91,607,425
租賃負債		206,458	212,051
衍生金融工具		19,759	23,336
撥備		55,708	55,708
		<u>754,960,792</u>	<u>683,915,445</u>
<b>負債總額</b>		<b><u>997,121,762</u></b>	<b><u>930,574,721</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>1,205,453,179</u></b>	<b><u>1,108,405,204</u></b>

## 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、物業管理服務以及其他業務。

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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用者一致，惟所得稅估計及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及詮釋於二零二一年一月一日開始的年度報告期間生效，並由本集團於二零二一年中期報告首次採納：

- *利率基準改革—第二階段*—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

以上所列修訂本對先前期間確認的金額並無任何影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

## (b) 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

本集團並無提早採納於二零二一年中期報告期間已頒佈尚未生效的若干新訂會計準則及修訂本。這些新訂及經修訂準則預計不會對本集團當前或未來的報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

	於下列日期或之後 開始的財政年度生效
引用概念框架—香港財務報告準則第3號修訂本	二零二二年一月一日
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	
— 香港會計準則第16號修訂本	二零二二年一月一日
虧損合同—履行合同的成本—香港會計準則第37號修訂本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
共同控制合併的合併會計法—經修訂會計指引第5號	二零二二年一月一日
負債分類為即期或非即期—香港會計準則第1號修訂本	二零二三年一月一日
呈列財務報表—借款人對於載有按要求還款條款的	
有期貨款的分類—香港詮釋第5號(二零二零年)	二零二三年一月一日
保險合同—香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項	
— 香港會計準則第12號修訂本	二零二三年一月一日
會計政策之披露—香港會計準則第1號及	
香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	二零二三年一月一日
會計估計的定義—香港會計準則第8號修訂本	二零二三年一月一日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產	
— 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

## 3 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源。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
- 物業管理
- 其他所有分部

於二零二零年十一月，本集團分拆其物業管理服務經營分部—融創服務控股有限公司(「融創服務」)於聯交所獨立上市。自此，執行董事將物業管理分部作為新的獨立可呈報分部評估其表現，並相應重列二零二零年中期的分部資料。

其他分部主要包括辦公室樓宇租賃以及裝配及裝飾服務。該等業務的業績計入「其他所有分部」一列。

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溢利(釐定為分部業績)計量而評估。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及衍生金融工具的公允價值收益或虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、預付所得稅、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具外的所有資產。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市場，且本集團超過90%的非流動資產位於中國。因此並無呈列地理資料。

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	87,503,605	2,608,912	3,319,248	14,132,323	107,564,088
於某個時間點確認	65,773,086	1,130,729	276,473	285,959	67,466,247
隨著時間確認	21,730,519	1,478,183	3,042,775	13,846,364	40,097,841
分部間收入	-	-	(898,503)	(10,849,249)	(11,747,752)
外部客戶收入	<u>87,503,605</u>	<u>2,608,912</u>	<u>2,420,745</u>	<u>3,283,074</u>	<u>95,816,336</u>
金融資產及合同資產減值虧損淨額	-	-	(18,163)	-	(18,163)
投資物業的公允價值收益淨額	-	812,176	-	6,000	818,176
利息收入	1,741,853	-	7,080	-	1,748,933
財務收入	1,427,483	-	95,677	-	1,523,160
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>2,207,634</u>	<u>14,668</u>	<u>6,494</u>	<u>9,489</u>	<u>2,238,285</u>
分部業績	<u>18,345,684</u>	<u>1,289,634</u>	<u>558,320</u>	<u>1,071,506</u>	<u>21,265,144</u>
其他資料					
資本開支	<u>1,584,906</u>	<u>8,128,305</u>	<u>36,664</u>	<u>597,107</u>	<u>10,346,982</u>

於二零二一年六月三十日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 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>949,589,666</u>	<u>133,215,013</u>	<u>12,757,059</u>	<u>54,855,519</u>	<u>1,150,417,257</u>
按權益法入賬的投資	<u>98,096,585</u>	<u>143,352</u>	<u>68,666</u>	<u>629,900</u>	<u>98,938,503</u>
分部負債總額	<u>852,885,662</u>	<u>32,007,173</u>	<u>3,696,859</u>	<u>30,293,465</u>	<u>918,883,159</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)					
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 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	73,073,754	979,641	1,790,624	10,377,311	86,221,330
於某個時間點確認	55,193,128	313,557	93,618	–	55,600,303
隨著時間確認	17,880,626	666,084	1,697,006	10,377,311	30,621,027
分部間收入	–	–	(463,306)	(8,416,359)	(8,879,665)
外部客戶收入	<u>73,073,754</u>	<u>979,641</u>	<u>1,327,318</u>	<u>1,960,952</u>	<u>77,341,665</u>
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(88,612)	–	(7,435)	–	(96,047)
投資物業的公允價值收益淨額	–	50,699	–	–	50,699
利息收入	2,197,163	–	–	2,752	2,199,915
財務收入	853,586	–	7,421	104	861,111
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>2,392,492</u>	<u>8,990</u>	<u>2,511</u>	<u>10,548</u>	<u>2,414,541</u>
分部業績	<u>21,005,953</u>	<u>60,677</u>	<u>194,906</u>	<u>594,365</u>	<u>21,855,901</u>
其他資料					
資本開支	<u>729,780</u>	<u>4,176,834</u>	<u>15,615</u>	<u>410,279</u>	<u>5,332,508</u>

於二零二零年十二月三十一日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 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>876,757,138</u>	<u>125,071,155</u>	<u>11,819,376</u>	<u>42,376,270</u>	<u>1,056,023,939</u>
按權益法入賬的投資	<u>85,931,973</u>	<u>177,632</u>	<u>58,263</u>	<u>375,267</u>	<u>86,543,135</u>
分部負債總額	<u>797,822,173</u>	<u>26,996,446</u>	<u>2,793,931</u>	<u>21,577,511</u>	<u>849,190,061</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部業績總額	<b>21,265,144</b>	21,855,901
折舊及攤銷	<b>(1,659,249)</b>	(1,230,113)
財務成本	<b>(700,516)</b>	(2,451,591)
其他收入及收益	<b>28,423</b>	752,197
其他開支及虧損	<b>(1,323,602)</b>	(70,656)
所得稅開支	<b>(4,313,537)</b>	(7,154,856)
期內溢利	<b><u>13,296,663</u></b>	<u>11,700,882</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	<b>1,150,417,257</b>	1,056,023,939
遞延稅項資產	<b>13,813,884</b>	12,237,271
其他資產	<b>41,222,038</b>	40,143,994
資產總額	<b><u>1,205,453,179</u></b>	<u>1,108,405,204</u>
分部負債總額	<b>918,883,159</b>	849,190,061
遞延稅項負債	<b>28,891,291</b>	33,878,924
其他負債	<b>49,347,312</b>	47,505,736
負債總額	<b><u>997,121,762</u></b>	<u>930,574,721</u>

## 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	73,101,781	64,478,669
聯營公司	25,836,722	22,064,466
	<b>98,938,503</b>	<b>86,543,135</b>

### 4.1 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初	64,478,669	60,049,425
增加：		
— 於合營公司新增投資	9,961,620	5,441,893
— 業務合併收購	—	47,198
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(290,645)	(1,825,715)
— 資產收購交易的影響	(370,740)	(2,441,128)
應佔合營公司溢利淨額	1,822,206	1,381,653
來自合營公司的股息	(2,499,329)	(2,822,957)
期末	<b>73,101,781</b>	<b>59,830,369</b>

### 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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初	22,064,466	28,944,867
增加：		
— 於聯營公司新增投資	4,231,738	2,615,790
減少：		
— 聯營公司的出售及減資	(23,776)	(10,126,612)
— 資產收購交易的影響	(51,765)	—
應佔聯營公司溢利淨額	416,079	454,086
來自聯營公司的股息	(800,020)	(783,278)
期末	<b>25,836,722</b>	<b>21,104,853</b>

## 5 貿易及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
應收建築客戶款項	48,000	48,000
其他應收款項(c)	14,400	6,000
	<u>62,400</u>	<u>54,000</u>
即期—		
客戶合同貿易應收款項(a)	3,103,631	2,790,035
應收非控股權益及其關聯方款項(b)	36,360,403	32,804,732
應收票據	54,058	29,734
應收按金	9,232,586	9,470,270
其他應收款項(c)	22,554,766	16,459,435
	<u>71,305,444</u>	<u>61,554,206</u>
減：虧損撥備	(571,683)	(553,520)
	<u>70,733,761</u>	<u>61,000,686</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要源自物業銷售及物業管理服務。有關物業銷售的對價由客戶根據物業銷售合約協定的信貸條款支付。物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取並於提供服務時到期應付。基於貨品交付日期及提供服務日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,111,455	1,540,308
91至180天	193,789	54,492
181至365天	743,039	377,650
365天以上	1,055,348	817,585
	<u>3,103,631</u>	<u>2,790,035</u>

- (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為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。

## 6 預付款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	5,470,002	6,458,240
購置物業、廠房及設備的預付款	60,397	45,110
	<u>5,530,399</u>	<u>6,503,350</u>
即期—		
預付增值稅及其他徵稅	5,611,378	3,613,616
獲取土地使用權的預付款	18,958,849	11,039,614
建造成本預付款	2,228,858	1,218,431
其他	1,308,392	971,059
	<u>28,107,477</u>	<u>16,842,720</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
收購權益投資的未付金額	—	169,624
其他應付款項(d)	<b>108,693</b>	134,581
	<b>108,693</b>	<b>304,205</b>
即期—		
貿易應付款項(a)	<b>130,648,475</b>	123,297,865
應付非控股權益及其關聯方款項(b)	<b>35,062,577</b>	13,630,355
收購權益投資的未付金額	<b>11,178,236</b>	7,108,469
應付股息	<b>7,748,980</b>	—
其他應付稅項	<b>4,490,407</b>	5,203,316
應付利息	<b>3,242,515</b>	3,865,838
工資及應付福利	<b>1,303,405</b>	3,807,306
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(c)	<b>1,250,477</b>	—
其他應付款項(d)	<b>53,357,168</b>	45,161,857
	<b>248,282,240</b>	<b>202,075,006</b>

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	<b>46,244,530</b>	50,072,362
91至180天	<b>16,220,358</b>	20,897,115
181至365天	<b>33,374,532</b>	25,054,599
365天以上	<b>34,809,055</b>	27,273,789
	<b>130,648,475</b>	<b>123,297,865</b>

- (b) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押及須按要求償還。
- (c) 本集團向若干附屬公司的非控股股東提供若干認沽期權，非控股股東有權隨時向本集團出售其持有的餘下股權。金融負債乃行使認沽期權時收購餘下股權的贖回金額的現值，已確認並計入其他應付款項。
- (d) 於二零二一年六月三十日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣172.68億元（於二零二零年十二月三十一日，人民幣138.48億元）。此外，剩餘金額主要包括客戶按金、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。

## 8 借貸

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	205,847,407	214,597,482
— 優先票據	50,553,215	47,072,708
	<u>256,400,622</u>	<u>261,670,190</u>
<b>無抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	5,400,324	1,949,050
— 公司債券	14,845,304	11,265,506
— 非公開發行境內公司債券	10,064,925	15,391,031
	<u>30,310,553</u>	<u>28,605,587</u>
	286,711,175	290,275,777
減：非即期借貸的即期部分	<u>(74,142,678)</u>	<u>(78,444,307)</u>
	<u>212,568,497</u>	<u>211,831,470</u>
<b>即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	16,310,312	12,668,110
<b>無抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	509,074	495,008
	<u>16,819,386</u>	<u>13,163,118</u>
非即期借貸的即期部分	<u>74,142,678</u>	<u>78,444,307</u>
	<u>90,962,064</u>	<u>91,607,425</u>
<b>借貸總額</b>	<u>303,530,561</u>	<u>303,438,895</u>

## 9 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	68,827,048	54,792,817
人工成本	2,729,567	2,822,835
廣告及推廣成本	2,359,416	1,435,659
折舊及攤銷*	1,659,249	1,230,113
增值稅相關徵費	855,035	364,468
物業減值虧損淨額	88,242	780,682

\* 折舊及攤銷開支人民幣9.72億元(二零二零年：人民幣8.19億元)已計入「銷售成本」。

## 10 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	1,748,933	2,199,915
投資物業公允價值收益淨額	818,176	50,699
出售合營公司及聯營公司收益淨額	5,816	2,741,600
衍生金融工具公允價值收益	28,423	41,371
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值收益淨額	-	710,826
業務合併收益	-	616,384
其他	1,449,783	947,228
	<b>4,051,131</b>	<b>7,308,023</b>

## 11 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值虧損淨額	1,222,268	-
商譽減值撥備	-	137,394
衍生金融工具公允價值虧損	-	70,656
其他	669,881	426,907
	<b>1,892,149</b>	<b>634,957</b>

## 12 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	13,055,553	15,178,592
租賃負債利息開支	29,507	31,680
減：資本化財務成本	(12,384,544)	(13,669,483)
	<u>700,516</u>	<u>1,540,789</u>
匯兌虧損淨額	-	910,802
	<u>700,516</u>	<u>2,451,591</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	(826,532)	(861,111)
匯兌收益淨額	(696,628)	-
	<u>(1,523,160)</u>	<u>(861,111)</u>
財務(收入)/成本淨額	<u>(822,644)</u>	<u>1,590,480</u>

## 13 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	6,005,328	6,487,988
— 遞延所得稅	(3,864,497)	(1,401,304)
	<u>2,140,831</u>	<u>5,086,684</u>
土地增值稅	2,172,706	2,068,172
	<u>4,313,537</u>	<u>7,154,856</u>

## 14 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，不包括為股份激勵計劃而購入的股份。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>11,989,112</u>	<u>10,959,122</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,664,970	4,631,211
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	<u>(82,453)</u>	<u>(91,576)</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,582,517</u></u>	<u><u>4,539,635</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	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>11,989,112</u>	<u>10,959,122</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,664,970	4,631,211
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(82,453)	(91,576)
就購股權及激勵股份調整(千股)	<u>37,843</u>	<u>48,996</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,620,360</u></u>	<u><u>4,588,631</u></u>

## 15 股息

董事會於截至二零二一年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

## 16 結算日後事項

### (a) 發行優先票據

於二零二一年七月二十日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行二零二四年到期的4億美元6.8%優先票據（「二零二四年優先票據」）及二零二六年到期的額外1億美元6.5%優先票據（「二零二六年額外票據」）。二零二四年優先票據自二零二一年七月二十日（包括該日）起按年利率6.8%計息，首個利息支付日為二零二二年四月二十日，支付於二零二一年七月二十日（包括該日）至二零二二年四月二十日（不包括該日）期間的利息。此後，利息將每半年支付一次，即於每年四月二十日及十月二十日支付。二零二六年額外票據與二零二六年到期的本金總額5億美元6.5%優先票據（於二零二一年一月二十六日發行）合併並組成單一系列。

### (b) 購回本公司股份

於二零二一年七月，本公司從公開市場購回13,400,000股本公司股份，總代價約為3.03億港元（不包括費用開支）。本公司所有已購回股份於二零二一年八月十日予以註銷。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 1 收入

截至二零二一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業務，只有小部分收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於二零二一年六月三十日，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為七大集團進行管理，即北京集團（含北京、濟南及青島等城市）、華北集團（含天津、鄭州及西安等城市）、上海集團（含上海、南京及蘇州等城市）、西南集團（含重慶、成都及昆明等城市）、東南集團（含杭州、廈門及合肥等城市）、華中集團（含武漢、長沙及南昌等城市）及華南集團（含廣州、深圳及三亞等城市）。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣958.2億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的收入總額約人民幣773.4億元增加約23.9%。

截至二零二一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合計約為人民幣1,833.7億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,280.0億元增加約人民幣553.7億元（約43.3%），其中本公司擁有人應佔約人民幣1,244.9億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣948.0億元增加約人民幣296.9億元（約31.3%）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	<b>875.0</b>	<b>91.3%</b>	730.7	94.5%
文旅城建設及運營收入	<b>26.1</b>	<b>2.7%</b>	9.8	1.3%
物業管理收入	<b>24.2</b>	<b>2.5%</b>	13.3	1.7%
其他業務收入	<b>32.9</b>	<b>3.5%</b>	19.6	2.5%
合計	<b><u>958.2</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<u>773.4</u>	<u>100.0%</u>
已交付總建築面積(萬平方米)	<b>782.1</b>		486.7	

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加約人民幣144.3億元(約19.7%)，物業交付總面積較截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加約295.4萬平方米(約60.7%)，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二零二一年六月三十日止六個月期間的交付面積較截至二零二零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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣758.4億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的銷售成本約人民幣595.9億元增加約人民幣162.5億元(約27.3%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加所致。

### 3 毛利

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利約為人民幣199.8億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的毛利約人民幣177.6億元增加約人民幣22.2億元（約12.5%）。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率約為20.8%，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的毛利率約23.0%有所下降。

於截至二零二一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調整導致本年度的毛利減少了約人民幣53.3億元。剔除該等公允價值調整對毛利的影響，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利約為人民幣253.1億元，毛利率約為26.4%。

於截至二零二一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約為人民幣360.2億元，毛利率約為19.6%，其中本公司擁有人應佔約人民幣234.6億元。於截至二零二零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約為人民幣281.9億元，毛利率約為22.0%，其中本公司擁有人應佔約人民幣209.1億元。

### 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二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣26.2億元增加約45.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣38.2億元。本集團的行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣36.9億元增加約1.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣37.5億元。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及物業項目數量增加所致。

### 5 其他收入及收益

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣40.5億元，主要包括向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣17.5億元、投資物業公允價值收益淨額約人民幣8.2億元。於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的其他收入及收益約為人民幣73.1億元，其中向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣22.0億元、投資物業公允價值收益淨額約人民幣0.5億元，此外二零二零年上半年本集團處置持有的金科地產集團股份有限公司24.36%的股份取得稅前收益約人民幣28.0億元。

## 6 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣180.3億元減少約人民幣34.8億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣145.5億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加約人民幣22.2億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加約人民幣12.6億元；及
- (iii) 其他收入及收益減少約人民幣32.6億元以及其他開支及虧損增加約人民幣12.6億元。

## 7 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣24.5億元減少約人民幣17.5億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元，同時財務收入由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣8.6億元增加約人民幣6.6億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣15.2億元，此乃主要由於：

- (i) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的虧損約人民幣9.1億元變化為截至二零二一年六月三十日止六個月期間的收益約人民幣7.0億元；及
- (ii) 相比截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的平均借貸總額有所減少，導致本集團總利息成本相應減少，同時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二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣15.4億元減少約人民幣8.4億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元。

## 8 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

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團確認的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約為人民幣22.4億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的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約人民幣24.1億元小幅減少約人民幣1.7億元(約7.1%)。

## 9 溢利

本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣109.6億元增加約9.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣119.9億元。剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整、金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益、匯兌損益及公益捐贈等的影響後的本公司擁有人應佔溢利(「核心淨利潤」，非公認會計原則財務指標)，由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣130.4億元增加約0.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣131.5億元。

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期間的應佔溢利：

	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二一年 人民幣億元	二零二零年 人民幣億元
期內溢利	<u>133.0</u>	<u>117.0</u>
應佔：		
本公司擁有人	119.9	109.6
永續資本證券持有人	—	0.7
其他非控股權益	<u>13.1</u>	<u>6.7</u>
	<u>133.0</u>	<u>117.0</u>

## 10 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，本集團資金需求與應付營運所需資金、撥付發展新物業項目及償還債務有關，其資金主要來源於預售及出售物業所得款項，其次來源於股東注資、股份發行及貸款。

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,326.5億元減少至二零二一年六月三十日的約人民幣1,231.9億元，其中非受限制現金由二零二零年十二月三十一日的約人民幣987.1億元增加至二零二一年六月三十日的約人民幣1,011.0億元。

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約人民幣117.2億元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額約人民幣328.9億元；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額約人民幣235.7億元。

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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團持續判斷市場，控制拿地節奏，通過釋放經營現金流支持運營發展，借貸總額得到了很好的控制。截至二零二一年六月三十日的借貸總額約為人民幣3,035.3億元，與截至二零二零年十二月三十一日的約人民幣3,034.4億元基本持平。

於二零二一年六月三十日，本集團的借貸總額中約人民幣2,727.1億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,743.4億元)，乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業等(合計約為人民幣2,104.9億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,154.6億元))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。

## 12 非受限現金短債比及負債比率

非受限現金短債比是按現金及現金等價物除以即期借貸計算。於二零二一年六月三十日，本集團的非受限現金短債比約為1.11，較於二零二零年十二月三十一日提升約0.03。

淨負債率是按借貸總額（包括即期及非即期借貸）減現金餘額（包括受限制現金）再除以權益總額計算。於二零二一年六月三十日，本集團的淨負債率約為86.6%，較於二零二零年十二月三十一日下降約9.4個百分點。

剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減預收款項（包括合同負債及其相關增值稅）再除以資產總額減預收款項（包括合同負債及其相關增值稅）之差額計算。於二零二一年六月三十日，本集團的剔除預收款項後的資產負債率約為76.0%，較於二零二零年十二月三十一日下降約2.3個百分點。

資本負債比率是按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及非即期借貸）及租賃負債減現金餘額（包括受限制現金）計算，資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零二一年六月三十日，本集團的資本負債比率約為46.5%，較於二零二零年十二月三十一日的約49.1%亦有所下降。

## 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非即期借貸。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。

	於二零二一年 六月三十日 人民幣億元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	151.6	155.3
1至5年	409.1	414.9
5年以上	84.8	109.8
小計	645.5	680.0
定息		
不足12個月	758.0	760.8
1至5年	1,560.2	1,551.3
5年以上	71.6	42.3
小計	2,389.8	2,354.4
合計	3,035.3	3,034.4

於二零二一年六月三十日，本集團已通過實施若干利率掉期安排以對沖所承受的利率風險。本集團會繼續關注利率掉期產品並考慮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

由於本集團絕大部分的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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌收益約人民幣7.0億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的的重大影響。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。於二零二一年六月三十日，該等擔保金額約為人民幣1,461.2億元，而於二零二零年十二月三十一日的金額約為人民幣1,391.4億元。該等擔保按下列較早者終止：(i) 不動產權證書移交至買家，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

### 二零二一年上半年回顧

二零二一年上半年，在針對房地產企業的「三線四檔5%」管控規則和針對銀行的房地產貸款「集中度」管理制度基礎上，政府針對土地市場進一步出台了「雙集中」供地新規，這一系列更為系統、透明的長效調控機制的建立，有力的支持了「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，並將有利於行業和企業未來更加穩定、健康的發展，本集團對行業未來前景更具信心。

二零二一年上半年，本集團業績持續增長，盈利保持穩定。上半年實現收入達約人民幣958.2億元，同比增長約23.9%；毛利達約人民幣199.8億元，同比增長約12.5%；本公司擁有人應佔溢利達約人民幣119.9億元，同比增長約9.4%；核心淨利潤達約人民幣131.5億元，同比增長約0.8%。

二零二一年上半年，本集團依托高質量的可售資源，實現了銷售的大幅增長，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣3,207.6億元(權益合同銷售金額約為人民幣2,007.6億元)，同比增長約64.3%，穩居行業第四。本集團亦持續鞏固核心城市領先地位，於武漢、杭州、重慶、上海、西安、溫州、蘇州、北京等9個城市的合同銷售金額逾人民幣百億元，其中於武漢、杭州2個城市的合同銷售金額逾人民幣200億元。

二零二一年上半年，本集團嚴格控制拿地總量，在保證財務指標持續優化和完全滿足「三線四檔5%」管控要求下，審慎決策，在核心城市適當補充了高質量土地，進一步鞏固了土儲競爭優勢。上半年本集團新增權益土地儲備約1,708萬平方米，新增權益貨值約人民幣2,135億元，截至六月末的連續12個月累計權益拿地銷售比約為28.5%，其中二零二一年上半年權益拿地銷售比約為37.9%。截至二零二一年六月末，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約1.64億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣2.0萬億。

二零二一年上半年，本集團資本結構進一步改善，「三線四檔5%」指標也持續向好。截至二零二一年六月末，本集團淨負債率約為86.6%，非受限現金短債比約為1.11，剔除預收賬款後的資產負債率約為76.0%。本集團資本結構的持續優化，也進一步提升了金融機構的認可度，支持了融資結構的持續改善，五大國有銀行的授信與合作持續增加，信托借款規模連續兩年大幅下降。本集團均衡高質量的發展戰略和優異的業績表現亦獲得國際評級機構的一致認可，標普評級從BB-穩定提升至BB穩定，穆迪評級從Ba3穩定提升至Ba3正面，惠譽評級從BB穩定提升至BB正面，中誠信亞太<sup>1</sup>首次給予BBB-穩定的評級。相信信用評級的穩步提升，將支持本集團未來融資成本的不斷降低。

二零二一年上半年，本集團持續推動產品創新升級，保持產品競爭力行業領先。繼連續獲得克而瑞<sup>2</sup>、億翰智庫<sup>3</sup>的產品力TOP1之後，本集團於二零二一年上半年再獲中指院<sup>4</sup>「房地產產品力優秀企業TOP1」。此外，本集團圍繞主流客群年輕化和科技快速進步，推動「IAM I」年輕化產品創新不斷落地，同時開展了對高端客群消費趨勢研究並升級產品，保持了產品競爭力的持續領先。

二零二一年上半年，本集團加大力度全面推進數字科技建設工作，支持集團內部的精準化管控，數字科技建設工作主要覆蓋地產、服務及文旅業務板塊。地產板塊著力推進從BIM設計、智慧算量、集採平台、智慧建造、在線銷售平台及客戶關係管理的全鏈條數字科技運營，基於透明、公正、體驗好的底層邏輯，為客戶創造價值，並支持集團內部提升決策和運營效率；服務板塊則將技術與業務深度協同，構築線上線下一體化與智慧化服務能力；文旅板塊著力通過智慧化建設提升用戶體驗、賦能商戶運營及實現精細化管控，提升管理效率。本集團數字科技建設的階段性成果已經獲得業內認可，融創智慧社區項目榮獲2021「IDC數字化轉型-未來聯接領軍者」獎項。

二零二一年上半年，本集團的物業管理板塊融創服務經營業績持續高質量增長，收入盈利大幅增長，收入結構持續優化。二零二一年上半年，融創服務收入達約人民幣33.2億元，同比大幅增長約85.4%，融創服務擁有人應佔溢利達約人民幣6.1億元，同比大幅增長約154.4%。二零二一年上半年，在地產板塊和第三方拓展持續發力的支持下，融創服務管理規模保持快速增長，截至二零二一年六月末，融創服務在管建築面積達約1.73億平方米，合約建築面積達約3.22億平方米。

二零二一年上半年，本集團的文旅資產運營板塊融創文旅經營業績取得快速增長，同時全國多項目成功開業，旗下冰雪業務發展迅速，影響力持續上升。二零二一年上半年，融創文旅收入達約人民幣26.1億元，同比大幅增加約166.3%；管理利潤達約人民幣4.4億元；客流量達約7,201萬人次，同比大幅增加約102.9%。

二零二一年上半年，本集團在取得優異業績的同時，亦在環境保護、社會公益等方面積極履行社會責任。在環境保護方面，本集團通過綠色建材採購、綠色技術研發、綠色建築設計、綠色施工管理及綠色運營管控進行全鏈條的綠色實踐；在社會公益方面，截至目前，本集團圍繞鄉村振興、古建保護、教育、救災等領域累計捐贈超人民幣27億元。八月，本集團在履行社會責任方面的成績獲得了全球領先的環境、社會與企業管治(「ESG」)評級機構Sustainalytics的認可，其將本公司ESG評級提升至「低風險」，在70家參評境內房企中位列最佳。

註：

1. 中誠信亞太為中國誠信(亞太)信用評級有限公司；
2. 克而瑞為上海克而瑞信息技術有限公司；
3. 億翰智庫為上海億翰商務諮詢股份有限公司；
4. 中指院為中指研究院有限公司。

## 二零二一年下半年展望

二零二一年下半年，預計下半年房地產銷售市場整體將較為平穩，但隨著上半年購買力的釋放和調控政策的持續，購房者預期在發生變化，城市間的分化將加劇，部分城市的銷售可能會出現下行壓力。土地市場方面，隨著政府對「雙集中」供地政策的不斷優化，能夠有效達到限房價、控地價、提品質的目標，支持企業在不斷尋求打造高品質產品的同時擁有合理的利潤空間，從而引導行業更加健康良性的發展。

二零二一年下半年，預計本集團總可售資源超過人民幣6,600億元，其中29%位於長三角地區，25%位於西部核心城市地區，20%位於環渤海地區，13%位於中部核心城市地區及13%位於華南地區。充足、高質量的可售資源將有力支持本集團的銷售表現和充裕的經營現金流。

二零二一年下半年，面對可能下行的銷售市場和具有不確定性的金融市場環境，本集團將嚴格控制拿地總量並把握好節奏，確保公司流動性充裕的同時，也進一步支持財務指標的持續改善和央行「三線四檔5%」管控指標的持續優化。本集團預計下半年權益拿地銷售比將控制在20%以內，全年權益拿地銷售比將控制在30%以內。

自二零一九年下半年開始，本集團結合自身發展階段的要求，開始主動執行「降槓桿、優化資本結構」更均衡高質量的發展戰略，各項負債指標得到持續的改善優化。二零二一年下半年開始，本集團將更加堅定均衡高質量的戰略方向，明確以「更安全、更從容、更長期、更有價值」作為本集團下一階段的戰略目標，致力於持續為員工、客戶、股東、社會創造更多、更長期的價值，使企業擁有更為全面綜合的社會聲譽。二零二一年下半年，本集團將系統化地調整發展模式和內部管控機制，將以「更安全、更從容、更長期、更有價值」作為團隊基本做事原則和考核方向，以支持新的戰略目標的達成。

本集團在過去的發展過程中一直積極履行社會責任，並取得了一定的成績及獲得了外界的認可，未來，在新的戰略目標下，本集團將更加注重可持續發展，在環境保護、鄉村振興、社會公益等方面投入更多的精力和資源，更好的履行社會責任，為社會創造長期價值。

## 土地儲備概覽

於二零二一年六月三十日，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2.78億平方米，權益土地儲備面積約為1.64億平方米，按城市分佈的情況如下表：

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
長三角	杭州	441.12	905.22
	溫州	280.08	428.86
	無錫	252.96	456.66
	上海	219.95	380.38
	紹興	166.13	321.77
	嘉興	163.92	169.78
	合肥	158.73	176.33
	徐州	117.16	233.08
	寧波	117.04	279.22
	蘇州	113.28	263.27
	南通	107.19	177.74
	常州	94.12	133.46
	湖州	68.09	111.85
	南京	61.65	135.30
	其他	396.01	898.64
	小計	<b>2,757.43</b>	<b>5,071.56</b>

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
環渤海	青島	939.45	1,337.15
	天津	737.45	1,040.49
	濟南	502.15	768.21
	大連	233.60	251.01
	哈爾濱	233.54	428.79
	太原	210.27	382.63
	瀋陽	205.17	398.32
	石家莊	188.75	330.70
	北京	108.19	186.94
	煙臺	106.62	183.62
	長春	94.39	115.08
	廊坊	93.94	168.34
	唐山	86.42	106.20
	其他	294.78	386.71
		<b>小計</b>	<b>4,034.72</b>
華南	江門	241.97	261.85
	廣州	230.00	446.66
	海南省	188.21	331.14
	清遠	168.44	193.83
	福州	98.45	175.91
	惠州	89.28	92.70
	深圳	81.06	153.50
	肇慶	73.44	90.92
	珠海	72.47	85.73
	佛山	71.73	127.63
	其他	364.47	769.05
	<b>小計</b>	<b>1,679.52</b>	<b>2,728.92</b>

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
中部核心城市	武漢	788.19	1,579.42
	鄭州	501.84	795.91
	長沙	211.16	273.63
	南昌	101.24	145.59
	岳陽	80.05	139.28
	鄂州	77.79	166.81
	咸寧	63.03	90.04
	其他	143.23	285.79
	小計	<b>1,966.53</b>	<b>3,476.47</b>
	西部核心城市	重慶	1,407.23
眉山		713.17	1,399.25
西安		648.81	1,152.39
成都		620.80	839.69
昆明		548.66	1,001.37
西雙版納		254.26	330.07
貴陽		231.65	429.88
桂林		231.44	460.43
南寧		225.39	439.71
大理		154.55	259.52
銀川		130.99	157.99
柳州		105.09	243.34
北海		79.93	193.15
其他		581.53	1,245.63
小計	<b>5,933.50</b>	<b>10,458.60</b>	
合計	<b>16,371.70</b>	<b>27,819.74</b>	

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息（二零二零年六月三十日：無）。

### 本期間內發行的優先票據

於二零二一年一月二十六日，本公司發行(i)二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據；及(ii)二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據。

於二零二一年三月二日，本公司額外發行(i)二零二四年到期的3.42億美元5.95%優先票據(將與二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據合併並組成單一系列)；及(ii)二零二五年到期的2.1億美元6.5%優先票據(將與二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列)。

上述優先票據均已於新加坡證券交易所上市及買賣，有關票據的詳情載於本公司刊發在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))的公告。

### 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。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，股份激勵計劃的受託人未購入任何股份。截至二零二一年六月三十日，股份激勵計劃的受託人於公開市場累計購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

於二零二一年一月二十二日，本公司宣佈於二零二一年二月二十一日「(贖回日)」悉數贖回於二零二二年二月十五日到期的8億美元7.875%優先票據的未償還餘額，而贖回價則相等於該票據本金額的102.0%加上截至贖回日(但不包括該日)應計而未付的利息。本公司已根據票據的條款及契約註銷提前贖回的票據。有關贖回票據的詳情載於本公司二零二一年一月二十二日及二零二一年二月二十三日的公告。

除上文所述外，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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。

## 期後事項

### 發行優先票據

於二零二一年七月二十日，本公司(i)發行二零二四年到期的4億美元6.8%優先票據；及(ii)額外發行二零二六年到期的1億美元6.5%優先票據(將與二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列)。

上述優先票據已於新加坡證券交易所上市及買賣，有關票據的詳情載於本公司刊發在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)的公告。

### 購回本公司的股份

自報告期末至本公告日期，本公司已於公開市場購回合計13,400,000股股份。所有已購回股份已經註銷。有關於報告期末後購回股份的詳情如下：

購回月份	已購回股份數目	每股價格		總代價 (不含費用開支) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年七月	13,400,000	23.75	21.75	303,315,860

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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，並於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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，致力提高管治透明度及加強問責水平。董事會成員定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本公司相關高級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、馬立山先生及袁志剛先生，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二零二一年六月三十日止六個月期間的未經審核中期業績。

## 審閱中期業績

截至二零二一年六月三十日止六個月期間的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司截至二零二一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，二零二一年八月三十日

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、馬立山先生及袁志剛先生。