

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

融創中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：01918)

截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要

	截至六月三十日止六個月 (未經審核)		增／(減)
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
收入	8,562,752	4,302,350	99%
毛利	1,778,975	1,375,758	29%
經營溢利	1,434,663	1,041,477	38%
溢利	883,508	522,918	69%
本公司擁有人應佔溢利	752,418	527,427	43%
每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	0.230	0.176	31%
— 攤薄 (人民幣元)	0.226	0.175	29%
	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)	
現金 (人民幣千元)	14,495,395	12,262,739	18%
淨負債率	71.8%	78.9%	(9%)

業務摘要

主要物業概覽

於二零一三年六月三十日，本集團已進行合共46個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一三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。

截至二零一三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	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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	1,188,920	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%	已於二零一二年 十二月竣工
融創星美御	天津	高層公寓、多層公寓、 聯排別墅、零售物業 及泊車位	14,608	64,738	64,151	100%	已於二零一二年 十月竣工
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、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	70,633	241,770	225,404	50%	二零一四年 十二月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	121,412	303,037	306,659	100%	二零一三年 十二月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	268,425	692,170	701,233	100%	二零一七年 十二月
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	383,789	385,849	49%	二零一七年五月

截至二零一三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	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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	120,058	243,762	224,207	50%	二零一六年六月
永基二期	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓及泊車位	26,837	79,260	79,260	47%	二零一五年六月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	121,214	471,288	471,288	47%	二零一八年六月
河與海	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	77,587	271,613	269,866	47%	二零一六年 十二月
天津藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	17,161	209,688	192,465	40%	二零一七年九月
雙街項目	天津	高層公寓、多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業、寫字樓 及泊車位	248,118	619,688	565,616	54%	二零一九年十月
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	334,911	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	104,258	100%	二零一三年 十二月
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業 及泊車位	84,684	247,174	138,253	49%	二零一四年 十一月

截至二零一三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	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業 及泊車位	54,485	148,657	97,951	49%	二零一五年 十二月
楓丹壹號	北京	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	134,805	416,070	378,291	50%	二零一五年 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、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	1,668,498	2,620,556	2,067,928	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、酒店式公寓、 零售物業及泊車位	179,204	404,086	304,788	100%	二零一四年 十二月
融創嘉德莊園	重慶	高層及多層公寓、 聯排別墅、酒店式公寓、 零售物業及泊車位	159,793	527,001	450,610	100%	二零一五年 十二月
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	1,321,799	1,136,834	80%	二零一七年 十二月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	118,912	759,516	619,318	100%	二零一四年 十二月
蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	203,070	706,473	637,481	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	706,889	1,392,554	1,288,172	100%	二零一四年六月

截至二零一三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	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
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	579,947	1,035,399	941,053	100%	二零一五年 十二月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業	133,434	100,340	82,608	100%	已於二零一二年 十二月竣工
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	468,052	399,542	100%	二零一四年 十二月
西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅 及泊車位	59,360	131,185	102,173	75%	二零一四年 十一月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	20,480	90,158	58,672	50%	二零一五年 十二月
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	267,209	224,943	49%	二零一六年六月
之江壹號	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	214,202	524,512	454,768	25%	二零一五年 十二月
盛世濱江 ⁽¹⁾	上海	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	110,726	660,668	654,764	50%	二零一八年
上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓、泊車位	58,163	120,063	116,782	50%	已於二零一三年 六月竣工
上海黃浦灣	上海	高層公寓、泊車位	65,758	352,671	226,001	26%	二零一七年 十一月

截至二零一三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	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅、零售物業	803,353	238,838	145,002	50%	二零一五年六月
上海玉蘭項目 臻園	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	72,803	162,914	150,957	25%	二零一五年六月
上海五街坊項目	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	60,206	80,768	67,290	25%	二零一五年六月
上海御園	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	75,091	179,946	117,832	25%	二零一五年 十一月
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業、 泊車位	180,826	569,551	546,533	43%	二零一五年九月
無錫玉蘭西地塊	無錫	高層公寓、酒店式公寓、 零售物業、泊車位	171,572	549,968	491,396	20%	二零一七年 十二月
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	249,302	126,395	33%	二零一六年六月
蘇州御園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅、 泊車位	155,664	218,340	121,218	50%	二零一三年 十二月
常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業、 泊車位	413,252	1,410,174	1,309,435	49%	二零一七年 十二月
合計			<u>9,914,183</u>	<u>22,388,949</u>	<u>19,520,563</u>		

註(1)：盛世濱江項目為原上海黃埔區項目。

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」）截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，連同二零一二年同期的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	8	8,562,752	4,302,350
銷售成本	9	(6,783,777)	(2,926,592)
毛利		1,778,975	1,375,758
業務合併所得收益		510	—
其他收益淨額		93,935	31,684
銷售及市場推廣成本	9	(254,965)	(195,329)
行政開支	9	(206,412)	(179,684)
其他收入		27,110	11,703
其他開支		(4,490)	(2,655)
經營溢利		1,434,663	1,041,477
財務收入	10	37,234	13,082
財務成本	10	(287,836)	(2,568)
應佔共同控制實體虧損淨額		(31,624)	(1,607)
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額		276,533	(2,623)
除所得稅前溢利		1,428,970	1,047,761
所得稅開支	11	(545,462)	(524,843)
期內溢利		883,508	522,918
應佔：			
— 本公司擁有人		752,418	527,427
— 非控股權益		131,090	(4,509)
		883,508	522,918
每股盈利（人民幣元／股）	12		
— 基本		0.230	0.176
— 攤薄		0.226	0.175
股息	13	—	—

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	883,508	522,918
其他全面收入		
— 出售可供出售金融資產 (扣除稅項)	—	(212)
期內全面收入總額 (扣除稅項)	<u>883,508</u>	<u>522,706</u>
下列人士應佔期內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	752,418	527,215
— 非控股權益	<u>131,090</u>	<u>(4,509)</u>
	<u>883,508</u>	<u>522,706</u>

附註

簡明綜合資產負債表
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 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		52,772	48,947
投資物業		248,000	570,500
無形資產		319,584	308,500
於共同控制實體投資	3	2,035,185	1,081,184
於聯營公司投資	4	3,069,271	3,123,480
權益交易預付款		2,080,862	85,000
遞延所得稅資產		1,050,708	885,135
		<u>8,856,382</u>	<u>6,102,746</u>
流動資產			
發展中物業		39,306,174	37,697,620
持作出售的竣工物業		9,708,902	8,703,708
應收共同控制實體款項		1,427,001	1,289,920
應收聯營公司款項		1,625,399	1,772,488
貿易及其他應收款項	5	334,561	415,920
預付款	6	4,678,700	2,689,111
受限制現金		3,634,669	3,868,713
現金及現金等價物		10,860,726	8,394,026
		<u>71,576,132</u>	<u>64,831,506</u>
資產總額		<u><u>80,432,514</u></u>	<u><u>70,934,252</u></u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		284,909	260,341
儲備			
— 建議末期股息		—	260,730
— 其他		11,534,017	8,967,941
		<u>11,818,926</u>	<u>9,489,012</u>
非控股權益		<u>2,580,885</u>	<u>2,505,164</u>
權益總額		<u><u>14,399,811</u></u>	<u><u>11,994,176</u></u>

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		18,257,285	9,942,480
長期應付款項		-	166,745
遞延所得稅負債		4,309,354	4,536,843
		<u>22,566,639</u>	<u>14,646,068</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	6,959,175	7,115,809
客戶預付款項		19,352,443	15,145,978
應付共同控制實體款項		281,360	428,925
應付聯營公司款項		1,362,696	1,184,417
應付非控股權益款項		4,495,527	3,540,126
當期所得稅負債		4,444,460	5,096,206
借貸		6,570,403	11,782,547
		<u>43,466,064</u>	<u>44,294,008</u>
負債總額		<u>66,032,703</u>	<u>58,940,076</u>
權益及負債總額		<u>80,432,514</u>	<u>70,934,252</u>
流動資產淨值		<u>28,110,068</u>	<u>20,537,498</u>
資產總額減流動負債		<u>36,966,450</u>	<u>26,640,244</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、物業投資及物業管理服務。本公司為一家投資控股公司。

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

本公司的普通股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二零一三年八月二十六日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

2. 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／（虧損）分析如下：

	截至二零一三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	8,477,299	104,263	8,581,562
分部間收入	—	(18,810)	(18,810)
外部客戶收入	8,477,299	85,453	8,562,752
除所得稅前溢利	1,471,168	(42,198)	1,428,970
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	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	102,665	4,314,270
分部間收入	—	(11,920)	(11,920)
外部客戶收入	4,211,605	90,745	4,302,350
除所得稅前溢利	1,065,681	(17,920)	1,047,761
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

	於二零一三年六月三十日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
於資產負債表列賬的資產總額	80,363,284	69,230	80,432,514
包括：			
於共同控制實體投資	2,035,185	-	2,035,185
於聯營公司投資	3,069,271	-	3,069,271
投資物業	248,000	-	248,000
於資產負債表列賬的負債總額	65,862,764	169,939	66,032,703

3. 於共同控制實體投資

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於共同控制實體（「共同控制實體」）權益投資	2,035,185	1,081,184

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期初		1,081,184	97
於現有共同控制實體的投資增加 一間額外股權獲收購後轉變為共同控制 實體的聯營公司	(a)	181,300	-
於新共同控制實體的其他投資 一間額外股權獲收購後轉變為附屬公司 的共同控制實體	(b)	706,482	-
	(c)	330,000	99,000
來自共同控制實體的股息	(d)	(205,490)	-
分佔共同控制實體虧損淨額		(26,667)	-
		(31,624)	(1,607)
期末		2,035,185	97,490

附註：

本集團及業務夥伴對該等實體之經濟活動並無單方面之決定性投票權。因此，被投資公司分類為本集團之共同控制實體。

- (a) 於二零一三年五月，本集團與其擁有24.5%權益的共同控制實體上海保利泓融房地產有限公司（「上海保利泓融」）的另一名股東根據各自的股權份額增加注資，以為物業發展項目提供資金。本集團分佔的投資數額為人民幣181.3百萬元。於增加資本後，本集團擁有該共同控制實體24.5%的權益。
- (b) 於二零一三年一月七日，本集團以對價人民幣348.9百萬元收購其之前擁有23.5%權益的聯營公司天津泰達城市開發有限公司（「天津泰達」）額外23.5%股權。該項交易完成後，本集團於天津泰達的股權增加至47%，而天津泰達成為本集團的共同控制實體。（附註4）

- (c) 於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團與其他第三方業務夥伴成立下列共同控制實體：

		本集團 應佔股權 (%)	權益投資 人民幣千元
碩通投資有限公司（「碩通」）	i)	49%	0
杭州望江府置業有限公司 （「杭州望江府」）	ii)	50%	325,000
上海龍驤房地產開發有限公司 （「上海龍驤」）	iii)	25%	<u>5,000</u>
總計			<u><u>330,000</u></u>

- i) 於二零一三年三月十九日，本公司的全資附屬公司盈資不動產投資控股有限公司以現金對價49港元認購碩通的49股新股份。碩通為於香港註冊成立從事權益投資的公司，先前由一名獨立第三方全資擁有。碩通正透過其全資附屬公司於中國杭州發展物業項目。是項交易完成後，本集團分佔碩通及其附屬公司的49%權益。
- ii) 於二零一三年三月二十五日，本公司的全資附屬公司天津融創置地有限公司（「融創置地」）連同一名第三方業務夥伴成立杭州望江府。融創置地注資人民幣325,000,000元作權益投資，本集團則分佔杭州望江府的50%權益。
- iii) 於二零一三年六月二十七日，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」）投資人民幣5,000,000元作為對上海龍驤的注資，並分佔其50%股權。上海龍驤從事不動產開發。
- (d) 於二零一三年一月，本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城向其當時擁有37%權益的共同控制實體常州綠城置業有限公司（「常州綠城」）的一名第三方股東收購常州綠城的額外20%股權，對價為人民幣163百萬元。此後常州綠城成為於本集團的附屬公司。

除碩通於香港註冊成立外，本集團餘下共同控制實體均於中國註冊成立。所有共同控制實體均為非上市公司。

於二零一三年六月三十日及截至該日止六個月期間，本集團於共同控制實體的權益概要如下：

	本集團 應佔股權 %	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	計入綜合 收益表的 溢利/ (虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 溢利/ (虧損) 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日 止六個月						
天津北塘融創投資有限公司 (「北塘融創」)	50%	525,170	493,902	-	(16,544)	(16,544)
北京方興融創房地產開發 有限公司(「方興融創」)	49%	2,457,331	2,433,080	-	(5,079)	(5,079)
上海保利泓融	24.5%	674,816	186,307	-	(2,834)	(1,417)
碩通	49%	454,285	454,256	-	(650)	(650)
杭州望江府	50%	620,792	297,145	-	(1,353)	(1,353)
上海龍驤	25%	2,500	-	-	-	-
天津泰達	47%	2,755,409	2,063,084	4,304	(5,164)	(5,164)
		<u>7,490,303</u>	<u>5,927,774</u>	<u>4,304</u>	<u>(31,624)</u>	<u>(30,207)</u>

4. 於聯營公司投資

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司投資	<u>3,069,271</u>	<u>3,123,480</u>

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期初	3,123,480	979,753
一間轉變為共同控制實體的聯營公司(附註3(b))	(353,242)	-
於新聯營公司的投資(附註(a))	22,500	-
應佔聯營公司溢利/(虧損)淨額	<u>276,533</u>	<u>(2,623)</u>
期末	<u>3,069,271</u>	<u>977,130</u>

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。

附註：

- (a) 於二零一三年三月，本集團透過本公司一間全資附屬公司，以現金對價人民幣22.5百萬元收購北京興業萬發房地產開發有限公司(「興業萬發」)之45%股權，興業萬發正於中國北京發展物業項目。

於二零一三年六月三十日及截至該日止六個月期間，本集團於聯營公司的權益概要如下：

	本集團 應佔 股權 %	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	計入綜合 收益表的 溢利/ (虧損) 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 溢利/ (虧損) 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月						
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海森林高爾夫」)	50%	1,938,562	1,265,771	468,070	288,739	288,739
北京保利融創房地產開發有限公司(「北京保利融創」)	49.5%	1,613,677	625,924	-	(1,123)	(1,123)
天津保利融創投資有限公司(「天津保利融創」)	49%	2,258,425	1,295,788	-	(8,124)	(8,124)
興業萬發	45%	678,712	560,079	-	(445)	(445)
上海葛洲壩綠融置業有限公司(「葛洲壩」)	24.5%	611,793	587,851	-	(937)	(469)
無錫太湖綠城置業有限公司(「無錫太湖綠城」)	19.5%	415,274	371,663	-	(1,577)	(789)
		<u>7,516,443</u>	<u>4,707,076</u>	<u>468,070</u>	<u>276,533</u>	<u>277,789</u>

5. 貿易及其他應收款項

	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	860	32,066
應收票據	4,049	105,293
應收共同控制實體的股息	26,667	-
其他應收款項	302,985	278,561
	<u>334,561</u>	<u>415,920</u>

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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公允價值與其賬面值相若。

本集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內		
— 貿易應收款項	860	32,066
— 應收票據	4,049	105,293
	<u>4,909</u>	<u>137,359</u>

6. 預付款

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項		
－ 營業稅及附加	1,172,285	832,329
－ 土地增值稅（「土地增值稅」）	624,247	456,059
－ 企業所得稅（「企業所得稅」）	520,113	430,268
投標土地使用權的預付款項	2,311,674	943,966
其他	50,381	26,489
	<u>4,678,700</u>	<u>2,689,111</u>

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	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	4,733,468	5,193,012
應付票據	170,726	242,301
應付股權收購的款項	576,559	410,778
應付利息	363,871	184,342
其他應付稅項	296,077	454,606
代收客戶的預付契稅	184,955	113,900
工資及應付福利	46,026	107,233
其他應付款項－ 第三方	587,493	409,637
	<u>6,959,175</u>	<u>7,115,809</u>

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	3,532,066	4,221,977
90-180天	223,731	111,435
180-365天	398,456	434,656
365天以上	579,215	424,944
	<u>4,733,468</u>	<u>5,193,012</u>

8. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業銷售	8,463,925	4,203,344
物業管理服務收入	85,453	90,745
租金收入		
— 投資物業	8,777	8,261
— 其他	4,597	—
	<u>8,562,752</u>	<u>4,302,350</u>

9. 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售竣工物業成本	6,314,356	2,691,571
營業稅及其他徵費	469,421	235,021
員工成本	174,530	95,975
廣告及推廣成本	137,114	138,646
辦公室及差旅開支	50,651	26,632
其他稅項開支	22,412	19,425
業務招待開支	21,764	12,831
商譽減值撥備	20,892	—
折舊及其他攤銷	11,931	7,928
其他	22,083	73,576
銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政開支總額	<u>7,245,154</u>	<u>3,301,605</u>

10. 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	<u>(37,234)</u>	<u>(13,082)</u>
財務成本		
下列各項的利息開支		
— 銀行借貸	627,786	367,142
— 自非銀行金融機構借貸	408,150	351,112
— 自第三方借貸	53,756	87,379
— 債券發售	226,470	—
	<u>1,316,162</u>	<u>805,633</u>
匯兌虧損	16,542	—
其他財務成本	5,526	201
	<u>1,338,230</u>	<u>805,834</u>
減：資本化利息	<u>(1,050,394)</u>	<u>(803,266)</u>
	<u>287,836</u>	<u>2,568</u>

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅費用		
— 當期所得稅	547,293	348,727
— 遞延所得稅	(234,733)	(178,239)
	<u>312,560</u>	<u>170,488</u>
土地增值稅	<u>232,902</u>	<u>354,355</u>
	<u><u>545,462</u></u>	<u><u>524,843</u></u>

(a) 企業所得稅

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。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一三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。

12. 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	
	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	<u>752,418</u>	<u>527,427</u>
已發行普通股的加權平均數（千股）	<u><u>3,267,450</u></u>	<u><u>3,000,144</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。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	
	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>752,418</u>	<u>527,427</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,267,450</u>	<u>3,000,144</u>
就購股權調整 (千股)	<u>62,143</u>	<u>15,558</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u><u>3,329,593</u></u>	<u><u>3,015,702</u></u>

13. 股息

有關截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息326,000,000港元已於二零一三年八月派付 (有關二零一一年十二月三十一日止年度之291,000,000港元已於二零一二年派付)。董事會不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

14. 結算日後事項

(a) 於二零一三年七月十日，本公司之全資附屬公司天津融創鼎晟置地有限公司 (「融創鼎晟」) 與第三方訂立股權轉讓協議，據此，融創鼎晟同意收購由第三方賣方擁有之天津融政投資有限公司 (「天津融政」) 100%股權及賣方應收天津融政之款項，總代價為人民幣1,148,500,000元。截至本公告日期，有關交易尚未完成。

(b) 於二零一三年七月十七日，融創綠城投資控股有限公司 (「融創綠城」，於英屬處女群島註冊成立，為本公司擁有50%權益之附屬公司) 收購由第三方擁有之優勢有限公司及其附屬公司 (「優勢集團」) 100%股權及其應收優勢集團之款項，總代價為人民幣7,996,100,000元。優勢集團從事房地產開發業務，目前正在中國上海發展一項名為「盛世濱江」的項目。於本公告日期，本集團之管理層仍在評估該收購所造成的財務影響。

於二零一三年七月二十三日，融創綠城 (作為借款人) 就為期三年之貸款融資4億美元至4.5億美元，與五間第三方銀行訂立融資協議。該融資用作支付收購優勢集團之代價。於二零一三年八月二日，融創綠城利用其於優勢公司及其附屬公司之股權作為抵押，已從融資提取4億美元。

(c) 於二零一三年七月二十四日，本公司擁有50%權益之附屬公司上海融創綠城透過公開招標過程收購中國上海之土地使用權，總價格為人民幣1,044,000,000元。本集團將根據應佔上海融創綠城之股權比例出資人民幣522,000,000元。截至本公告日期，尚未簽署該土地使用權之收購合同。

(d) 於二零一三年七月二十九日，本公司之全資附屬公司聚金資產投資控股有限公司透過公開招標過程收購中國重慶之土地使用權，總價格為人民幣567,400,000元。截至本公告日期，尚未簽署該土地使用權之收購合同。

(e) 於二零一三年八月六日，本公司之全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司 (「融創奧城」) 與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，融創奧城同意收購杭州國融置地有限公司 (「杭州國融」) 60%股權及賣方應收杭州國融之款項，總代價為人民幣507,800,000元。截至本公告日期，有關收購尚未完成。

(f) 於二零一三年八月十四日，本公司之全資附屬公司北京融創建設房地產有限公司透過公開招標過程，與第三方共同收購中國北京之土地使用權，總價格為人民幣4,120,000,000元。截至本公告日期，尚未簽署土地使用權之收購合同。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

於截至二零一三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。只有小部份本集團收入來自物業管理服務業務的收入及位於天津的投資物業出租收入。

於截至二零一三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。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣8,562.8百萬元，較截至二零一二年六月三十日止六個月的收入總額人民幣4,302.4百萬元增漲99.0%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一三年 人民幣千元	%	二零一二年 人民幣千元	%
物業銷售	8,463,925	98.8	4,203,344	97.7
物業管理服務收入	85,453	1.0	90,745	2.1
投資物業租金收入	13,374	0.2	8,261	0.2
合計	<u>8,562,752</u>	<u>100.0</u>	<u>4,302,350</u>	<u>100.0</u>

已交付總建築面積
(「總建築面積」)
(平方米)

302,949

262,434

已售平均售價
(「平均售價」)
(人民幣元／平方米)

27,938

16,017

於截至二零一三年六月三十日止六個月，物業銷售收入增加人民幣4,260.6百萬元，主要來自於交付的本集團於二零一二年下半年購入的綠城房地產集團有限公司的項目(「融創綠城項目」)之物業而增加確認收入人民幣3,945.3百萬元所致。

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本集團的物業管理業務及租賃的成本。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣6,783.8百萬元，較截至二零一二年六月三十日止六個月的銷售成本人民幣2,926.6百萬元增漲131.8%，此乃主要由於：

- (i) 銷售成本是隨着銷售收入的增加而增加的。除了交付面積增加40,515平方米以外，單位價值較高的已交付物業的銷售成本佔銷售成本總額的比重由截至二零一二年六月三十日止六個月的48.2%增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的83.7%；及
- (ii) 本集團截至二零一三年六月三十日止六個月較截至二零一二年六月三十日止六個月相比，在交付的物業中因收購物業項目影響而按公允價值重新計量的物業比重增加了，銷售成本中包括的有關所收購物業估值盈餘分別為截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣810.5百萬元及截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣442.2百萬元。

毛利率

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣1,779.0百萬元，較截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,375.8百萬元增加29.3%。毛利率由截至二零一二年六月三十日止六個月32.0%下降至截至二零一三年六月三十日止六個月的20.8%，此乃主要由於：

- (i) 交付物業中來自二零一二年下半年收購的「融創綠城項目」，此等所交付物業的毛利率較低且佔截至二零一三年六月三十日止六個月收入總額46.1%。除「融創綠城項目」外，本集團的原有項目截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利率為31.4%；
- (ii) 截至二零一三年六月三十日止六個月已交付因受物業項目收購的影響而按公允價值重新計量的物業的比重增加。剔除公允價值重新計量的影響，本集團的毛利率為30.2%；及
- (iii) 剔除上述(i)及(ii)影響，本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利率為45.1%，截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率為42.3%。

其他收益淨額

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得其他收益人民幣93.9百萬元，此乃主要由於出售投資物業產生收益人民幣61.7百萬元及補償收入人民幣23.6百萬元。

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二零一二年六月三十日止六個月的人民幣195.3百萬元增至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣255.0百萬元。本集團的行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣179.7百萬元增至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣206.4百萬元。該等變動主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售額和新收購和推出物業數量增加所致。

其他收入

本集團的其他收入由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣11.7百萬元大幅增加人民幣15.4百萬元至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣27.1百萬元，此乃主要歸因於政府補助金增加人民幣10.6百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣2.7百萬元略微增加人民幣1.8百萬元至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣4.5百萬元。

經營溢利

鑑於上文所分析部份，本集團的經營溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,041.5百萬元增加人民幣393.2百萬元至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,434.7百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣403.2百萬元；及
- (ii) 經營開支增加人民幣10.0百萬元。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣2.6百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣287.8百萬元，同時資本化利息則由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣803.3百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,050.4百萬元。此乃主要由於本集團的借貸總額產生的利息開支由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣805.8百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,338.2百萬元。該增加乃主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月為本集團擴大物業發展業務撥款而借入的借貸增加。

應佔共同控制實體虧損

本集團應佔共同控制實體虧損由截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1.6百萬元增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣31.6百萬元，此乃主要由於尚未錄得收入的共同控制實體數目增加所致。

應佔聯營公司溢利／(虧損)

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得應佔溢利人民幣276.5百萬元，而截至二零一二年六月三十日止六個月則錄得應佔虧損人民幣2.6百萬元。有關變動主要歸因於來自本集團聯營公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的溢利大幅增加，是由於確認了屬於本集團的收購浙江金盈置業有限公司之收益人民幣268.0百萬元。

溢利

鑑於上文所分析部份，於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團的溢利增加43%至人民幣752.4百萬元，而截至二零一二年六月三十日止六個月則為人民幣527.4百萬元。此外，剔除來自收購股權之收益、投資物業之公平值變動及物業之減值撥備的影響，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月之人民幣606.5百萬元增加39.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月之人民幣845.1百萬元。

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	883,508	522,918
應佔：		
本公司擁有人	752,418	527,427
非控股權益	131,090	(4,509)
	<u>883,508</u>	<u>522,918</u>

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）由二零一二年十二月三十一日的人民幣12,262.7百萬元增加18.2%至二零一三年六月三十日的人民幣14,495.4百萬元。

增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣1,623.4百萬元，乃預售及銷售物業的所得款項大幅增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣3,451.1百萬元，主要是由於本集團分別在上海、杭州及天津等地獲取新項目及收購股權所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣4,371.8百萬元，主要歸因於借貸、發行優先票據及支付利息成本流入淨額人民幣1,561.6百萬元、配售股份流入淨額人民幣1,625.1百萬元及非控股權益投資流入淨額人民幣955.4百萬元。

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二零一二年十二月三十一日的人民幣21,725.0百萬元增加人民幣3,102.7百萬元至二零一三年六月三十日的人民幣24,827.7百萬元，此乃主要由於於二零一三年三月二十七日發行優先票據增加淨額人民幣3,013.3百萬元及自銀行及其他各方獲得的貸款淨增加人民幣89.4百萬元所致。

於二零一三年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣23,428.9百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣19,326.2百萬元），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30,398.8百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣27,578.4百萬元）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。於二零一三年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13%，而於二零一二年十二月三十一日則為13%。

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。於二零一三年六月三十日，本集團的資產負債比率為42%，而於二零一二年十二月三十一日則為44%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一三年六月三十日，淨負債率由二零一二年十二月三十一日的78.9%下降至71.8%。本集團仍將在發展過程中對財務結構及其潛在的風險保持着持續關注與管理。

利率風險

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份抵銷。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

於二零一三年六月三十日，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於二零一二年十月九日及二零一三年三月二十七日發行的優先票據以美元計值，故本集團面臨外匯風險。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。於二零一三年六月三十日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將密切監察及管理匯率波動風險。

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。截至二零一三年六月三十日，金額為人民幣6,888.8百萬元，而截至二零一二年十二月三十一日金額為人民幣5,124.2百萬元。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

二零一三年上半年回顧

二零一三年上半年，政府對房地產行業的調控政策依然沒有鬆動，本公司憑借一直堅持的區域聚焦和高端精品發展戰略和團隊超強的執行力，出色完成了各項經營任務，本公司業績繼續保持了穩健增長。

本公司在上半年收入達到人民幣85.6億元，比去年同期增長99%，本公司擁有人應佔溢利達到人民幣7.5億元，比去年同期增長43%；上半年銷售合約金額達到人民幣236億元，同比增長89%，超額完成上半年銷售目標。

上半年，更多企業開始重新關注和加強一二線核心城市的佈局，土地市場競爭日趨激烈，土地價格持續上升。本公司始終堅持了內部拿地的紀律，放棄了眾多價格過高的土地，但同時通過更加靈活的方式，以合適的價格在本公司所聚焦的區域獲得五個優質項目，其中一個項目通過招拍掛獲得，另外四個項目均是通過股權收購獲得。五個項目中有三個位於本公司去年剛剛進駐的杭州，使得本公司在杭州的佈局迅速得到深化；在上海，本公司和綠城中國控股有限公司一起併購的盛世濱江項目（原黃浦區項目），是位於市中心具有一線江景且體量大的稀缺項目，對於本公司在上海的進一步發展和確立優勢地位具有重要意義。

本公司出色的經營業績也得到資本市場的認可。一月份，本公司以每股6.7港幣的價格完成了3億股的配售，募集資金港幣20億元；三月份，本公司成功發行二零一八年到期的5億美元9.375釐優先票據；七月份，本公司與五家銀行就不超過4.5億美金的銀團貸款簽訂協議，期限為三年，這是本公司首次進行境外銀團貸款融資。這些融資不僅為本集團後續發展提供了有力的資金支持，也開拓了本公司的新的融資渠道，優化了本公司的資本結構，增加了本公司的抗風險能力。

經營收入和利潤總結

二零一三年上半年，本公司的收入及利潤較二零一二年同期有大幅增長。其中，收入為人民幣85.6億元，較去年同期增加了人民幣42.6億元；利潤為人民幣8.8億元，較去年同期增加了人民幣3.6億元。

銷售總結

二零一三年上半年，本公司堅定不移地堅持區域深耕和高端精品戰略，超額完成了二零一三年上半年既定目標。本集團上半年銷售額為人民幣236億元，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

二零一三年上半年，土地市場競爭激烈，價格偏高。本公司一直堅持拿地政策，以靈活的方式謹慎的獲取了五幅價格合適的土地。共增加土地儲備2,162,235平方米，增加權益土地儲備972,105平方米。

本集團審慎而合理擴大的土地儲備：

杭州望江府項目

二零一三年一月十七日，本公司的全資附屬公司天津融創置地有限公司與杭州市城建開發集團有限公司簽署框架協議，以人民幣5.6億元的交易對價獲得杭州望江府項目50%的股權。該項目位於杭州市城市中心錢江新城核心區內，緊鄰杭州大劇院、杭州國際會議中心、杭州市民中心等大型配套，並緊鄰杭州歷史文化街區南宋御街、河坊街及西湖風景區。東至西環路，西至規劃支路，北至儲備地塊，南至江南大道，地理位置優越，佔地約2.05萬平方米，總建築面積約9.02萬平方米。

杭州之西湖項目

二零一三年三月十四日，本公司的全資附屬公司盈資不動產投資控股有限公司與世茂房地產有限公司的全資附屬公司碩通投資有限公司簽署協議，以交易對價港幣49元獲得杭州之西湖項目49%的股權。按照協議約定，本公司對該項目的出資額約為人民幣9.07億元。該項目位於杭州市濱江區，東至望江東路、南至錢江路、西至規劃道路、北至規劃道路，緊鄰錢塘江，擁有一線江景資源，並享有六和塔、錢江大橋景觀，佔地約5.82萬平方米，總建築面積約26.72萬平方米。

杭州之江壹號項目

二零一三年五月三十日，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」）與金都房產集團有限公司（「金都房產」）簽訂股權轉讓協議與債權轉讓協議，上海綠城森林高爾夫將以人民幣12億元收購金都房產擁有的浙江金盈置業有限公司（「浙江金盈」）50%股權。交易完成後，本公司間接擁有浙江金盈開發的之江壹號項目25%權益。之江壹號項目位於杭州市西湖區轉塘鎮，地塊東至門門路，南至橫橋路，西到象山路，北至門門路。該項目位於自然環境優美的之江國家旅遊度假區內，西湖高爾夫球場旁，緊鄰中國美院象山中心校區。項目總佔地面積約21.42萬平方米，預計總建築面積約52.45萬平方米。

上海盛世濱江項目

二零一三年五月三十一日，融創綠城投資控股有限公司（「融創綠城」）與賣方就上海盛世濱江項目訂立最終轉讓協議，獲取上海盛世濱江項目100%權益。根據協議，此次交易的總代價約為人民幣79.96億元。交易完成後，融創中國將持有上海盛世濱江項目公司50%權益，該公司將成為本公司的非全資附屬公司。該項目位於上海市黃浦區黃浦江沿線，北到中山南路、東到製造局路、南臨龍華東路、西至蒙自路，是上海中心區域佔有核心黃浦江江景資源的稀缺地塊。上海盛世濱江項目佔地約11.07萬平方米，總建築面積約66.07萬平方米。

天津雙街項目

二零一三年六月二十八日，本公司非全資附屬公司天津融耀置業發展有限公司以人民幣約11.32億元的價格獲取天津雙街項目。本公司需支付的對價約為人民幣6.11億元。交易完成後，本公司將持有該項目54%權益。該項目位於天津市北辰區雙街鎮核心位置，東臨天津快速路，交通便利。項目三面臨河，堤岸景觀資源豐富。該項目佔地約24.81萬平方米，總建築面積約61.97萬平方米。

二零一三年下半年展望

二零一三年下半年，本公司判斷政府對房地產行業的調控政策短時間內不會有大的調整，政策未來的方向將是逐步讓市場化的政策替代非市場化的行政干預，讓市場發揮更大的作用，這將有利於房地產市場長期健康的發展。下半年，一、二線核心城市較為緊張的供求關係短時間內難以改變，市場將繼續保持平穩向好，同時本公司預計地方政府的供地力度將會進一步加大，更多更優質的地塊將陸續進入市場，企業對優質地塊的競爭依然激烈。

下半年，預計本公司將有十二個新項目陸續開盤，充足的高質量貨源將是實現全年銷售目標的有力保障，本公司對實現全年目標信心十足。在土地購買方面，下半年本公司也會持續關注和跟蹤有價值的土地線索，謹慎的補充高質量的土地儲備，但是一定會堅持拿地政策，寧可不買地，也不能買錯地；在購地的城市選擇上，本公司將繼續堅持區域聚焦戰略，在京、津、滬、渝、杭五大區域進行深耕的同時，也會進一步研究進入新城市的機會，不排除進入一到兩個符合本公司戰略發展要求的新城市，優化區域布局，為本公司未來更好的發展做好準備。

本公司將堅持一貫審慎的現金流管理策略，保證本公司現金流安全，提升本公司的抗風險能力，同時將進一步改善本公司融資結構和降低本公司整體融資成本。

在公司規模持續增長的同時，本公司將一如既往的重視本公司管控能力的提升，不斷加強高素質人員儲備和體系建設，從二零一零年開始打造的一體化管控平台對提升本公司管理效率和強化風險管控也將提供更大更系統的支持，本公司相信管控能力的不斷提升對於支持本公司持續穩健的發展具有重要的意義。

中期股息

董事會不建議就截至二零一三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

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向本公司全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一三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二零一三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二零一三年五月十六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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績。

刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告登載於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一三年中期報告將於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一三年八月二十六日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生及荊宏先生；非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。