

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)

(股票代碼：01918)

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈

財務摘要

- 實現合約銷售額約為人民幣29,802百萬元，較去年同期增長26.2%。
- 收入為人民幣9,067百萬元，較去年同期增長5.9%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣813百萬元，較去年同期增長8.0%。
- 本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣1,023百萬元，較去年同期增長21.0%。
- 淨負債率為66.7%。庫存現金為人民幣22,985百萬元。

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」）截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，連同二零一三年同期的比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	9,066,998	8,562,752
銷售成本	10	(7,033,325)	(6,783,777)
毛利		2,033,673	1,778,975
其他收入及收益		23,117	121,555
銷售及市場推廣成本	10	(266,819)	(254,965)
行政開支	10	(278,407)	(206,412)
其他開支		(8,982)	(4,490)
經營溢利		1,502,582	1,434,663
財務收入	11	213,211	37,234
財務成本	11	(509,586)	(287,836)
按權益法入賬的投資的 應佔除稅後溢利，淨額	5	281,238	244,909
除所得稅前溢利		1,487,445	1,428,970
所得稅開支	12	(789,602)	(545,462)
期內溢利		697,843	883,508
期內其他全面收入		—	—
期內全面收入總額		697,843	883,508
應佔：			
— 本公司擁有人		812,612	752,418
— 非控股權益		(114,769)	131,090
		697,843	883,508

截至六月三十日止六個月
 二零一四年
 (未經審核)
 人民幣千元

二零一三年
 (未經審核)
 人民幣千元

附註

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

13 0.244 0.230

— 每股攤薄盈利

13 0.241 0.226

股息

14 - -

簡明綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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		60,208	65,381
投資物業		252,000	252,000
無形資產		234,639	234,234
按權益法入賬的投資	5	9,273,561	7,908,864
股權投資的預付款		1,042,500	—
遞延所得稅資產		1,423,227	1,304,554
		<u>12,286,135</u>	<u>9,765,033</u>
流動資產			
發展中物業		38,942,994	40,694,597
持作出售的竣工物業		15,354,428	17,411,712
貿易及其他應收款項	6	1,709,703	1,213,763
應收關聯公司款項		16,363,255	9,755,363
預付款	7	2,934,567	2,505,811
可供出售的金融資產		226,000	—
受限制現金		2,318,265	2,594,666
現金及現金等價物		20,666,397	13,414,017
		<u>98,515,609</u>	<u>87,589,929</u>
資產總額		<u>110,801,744</u>	<u>97,354,962</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		285,691	285,055
儲備			
— 建議末期股息	14	—	635,681
— 其他		14,158,910	12,684,567
		<u>14,444,601</u>	<u>13,605,303</u>
非控股權益		<u>4,504,368</u>	<u>4,606,015</u>
權益總額		<u>18,948,969</u>	<u>18,211,318</u>

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	9	21,790,083	20,871,569
遞延所得稅負債		6,230,167	6,483,025
		<u>280,020,250</u>	<u>27,354,594</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	7,862,584	12,402,014
客戶預付款項		13,872,591	13,647,124
應付關聯公司款項		17,828,468	6,894,723
應付非控股權益款項		3,860,915	4,498,333
當期所得稅負債		6,571,130	6,512,135
借貸	9	13,836,837	7,834,721
		<u>63,832,525</u>	<u>51,789,050</u>
負債總額		<u>91,852,775</u>	<u>79,143,644</u>
權益及負債總額		<u>110,801,744</u>	<u>97,354,962</u>
流動資產淨值		<u>34,683,084</u>	<u>35,800,879</u>
資產總額減流動負債		<u>46,969,219</u>	<u>45,565,912</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。

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。

本公司股份已於二零一零年十月七日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。本簡明綜合中期財務資料已於二零一四年八月二十五日獲本公司董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經審閱，但未經審核。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公允價值計量。

編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致，惟應用若干於本期內已頒佈及生效之香港財務報告準則之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋，如附註3(a)「本集團採納的新訂及經修訂之準則」所述。

3. 採用新訂及經修訂的香港財務報告準則

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一四年一月一日開始之會計期間首次採納之修訂及詮釋如下：

香港會計準則第32號（修訂本）「金融工具：呈列」有關抵銷資產及負債，澄清於資產負債表中抵銷金融資產及金融負債的部份規定。

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號（修訂本）「投資實體合併入賬」表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司進行合併入賬，而是以按公允價值計入損益的方式計量。此等修訂對符合「投資實體」定義並具備指定特性的實體作出豁免。香港財務報告準則第12號亦已作出修改以加入投資實體須予作出的披露。

香港會計準則第36號（修訂本）「資產減值」有關可收回金額披露闡明披露減值資產的可收回金額的資料，惟有關金額乃基於公允價值減出售成本。

香港會計準則第39號（修訂本）「金融工具：確認及計量」一對沖工具之更替闡明在對沖工具更替至中央對手時倘符合特定的準則，可毋須放棄繼續使用對沖會計法。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號「徵費」乃對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載有確認負債的標準，其中一項即要求實體承擔過往事件所產生的責任（即責任事件）。詮釋澄清因用於支付徵費的負債而產生的責任事件為引致支付徵費的相關立法所述的活動。

採納此等香港財務報告準則之修訂及詮釋不會對本集團造成任何重大影響。

(b) 未獲本集團提前採納的新訂及經修訂準則

以下新訂準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提前採納。

(I) 於二零一四年七月一日或之後之年度期間起生效之修改

香港會計準則第19號（修訂本）有關界定福利計劃

二零一二年年度改進

二零一三年年度改進

(II) 於二零一六年一月一日或之後之年度期間起生效之修改

香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」

香港財務報告準則第11號（修訂本）有關收購合營權益之會計

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）澄清折舊及攤銷之可接受方法

(III) 強制生效日尚未釐定

香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據本集團之評估，採納此等新訂準則、修訂及詮釋不會對本集團造成重大影響。

4. 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：

	截至二零一四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 及其他 人民幣千元	合計 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)	<u>1,533,095</u>	<u>(45,650)</u>	<u>1,487,445</u>
	於二零一四年六月三十日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	<u>109,275,720</u>	<u>102,797</u>	<u>109,378,517</u>
分部負債總額	<u>78,808,849</u>	<u>242,629</u>	<u>79,051,478</u>
	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 及其他 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／(虧損)	<u>1,471,168</u>	<u>(42,198)</u>	<u>1,428,970</u>
	於二零一三年十二月三十一日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	<u>95,909,375</u>	<u>141,033</u>	<u>96,050,408</u>
分部負債總額	<u>65,905,140</u>	<u>243,344</u>	<u>66,148,484</u>

5. 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	5,933,100	4,925,337
聯營公司	3,340,461	2,983,527
	<u>9,273,561</u>	<u>7,908,864</u>

於損益確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
合營公司	(75,696)	(31,624)
聯營公司	356,934	276,533
	<u>281,238</u>	<u>244,909</u>

5.1 於合營公司的投資

本集團於多個合營公司擁有權益。下表為本集團於該等合營公司的投資及其於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

於合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 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初	4,925,337	1,081,184
轉變為合營公司的附屬公司	104,708	—
於合營公司的投資	978,751	330,000
應佔合營公司虧損淨額	(75,696)	(31,624)
於現有合營公司的投資增加	—	181,300
轉變為合營公司的聯營公司	—	706,482
轉變為附屬公司的合營公司	—	(205,490)
來自一間合營公司的股息	—	(26,667)
期末	<u>5,933,100</u>	<u>2,035,185</u>

5.2 於聯營公司的投資

本集團於多間聯營公司擁有權益。下表為本集團於該等聯營公司的投資及其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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初	2,983,527	3,123,480
應佔聯營公司除稅後溢利淨額	356,934	276,533
於聯營公司的投資	-	22,500
轉變為合營公司的聯營公司	-	(353,242)
期末	<u>3,340,461</u>	<u>3,069,271</u>

6. 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	475,136	50,876
應收票據	150	2,400
出售發展中物業（「發展中物業」）應收款項	800,000	840,788
其他應收款項		
— 按金	228,925	200,367
— 其他	205,492	119,332
	<u>1,709,703</u>	<u>1,213,763</u>

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團給予若干信譽良好的客戶90-180天的信貸期。

本集團於二零一四年六月三十日的貿易應收款項及應收票據的賬齡均於90天以內。

7. 預付款

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項		
— 營業稅及附加	825,381	736,866
— 土地增值稅	922,881	754,616
— 企業所得稅	981,045	482,034
收購土地使用權的預付款項	182,962	480,165
項目開發成本的預付款項	22,298	52,130
	<u>2,934,567</u>	<u>2,505,811</u>

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

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	6,346,374	9,498,028
其他應付款項及應計費用	1,223,494	1,200,004
收購代價的應付款項	10,000	1,234,867
所得稅以外的應付稅項	282,716	469,115
	<u>7,862,584</u>	<u>12,402,014</u>

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	4,461,150	5,863,430
90-180天	557,172	648,115
180-365天	413,139	1,957,057
365天以上	914,913	1,029,426
	<u>6,346,374</u>	<u>9,498,028</u>

9 借貸

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，借自：		
— 銀行	16,168,860	14,397,410
— 其他借貸	8,926,083	7,736,084
優先票據	5,469,030	5,408,889
	<u>30,563,973</u>	<u>27,542,383</u>
無抵押，借自：		
— 銀行	1,553,840	—
	<u>32,117,813</u>	<u>27,542,383</u>
減：長期借貸的即期部份（附註(a)）	<u>(10,327,730)</u>	<u>(6,670,814)</u>
	<u>21,790,083</u>	<u>20,871,569</u>
即期		
有抵押，借自：		
— 銀行	95,000	45,000
— 其他借貸	3,295,300	1,000,100
無抵押，借自：		
— 其他借貸	118,807	118,807
長期借貸的即期部份（附註(a)）	10,327,730	6,670,814
	<u>13,836,837</u>	<u>7,834,721</u>
借貸總額	<u>35,626,920</u>	<u>28,706,290</u>

- (a) 於二零一四年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣6,697百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣4,459百萬元）將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到65%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2,633百萬元的借貸（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,616百萬元）於截至二零一五年六月三十日止十二個月內到期償還，因此列示在流動負債中。

10. 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已交付竣工物業成本	6,366,667	6,314,356
營業稅及其他徵費	521,960	469,421
物業減值	271,701	(31,525)
員工成本	246,517	174,530
廣告及推廣成本	120,589	137,114
折舊及攤銷	10,585	11,931
商譽減值撥備	—	20,892

11. 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
財務收入		
— 利息收入	<u>(213,211)</u>	<u>(37,234)</u>
財務成本		
下列各項的利息成本		
— 銀行借貸	622,161	627,786
— 自非銀行金融機構借貸	589,791	408,150
— 自第三方借貸	—	53,756
— 優先票據	<u>310,660</u>	<u>226,470</u>
	<u>1,522,612</u>	<u>1,316,162</u>
匯兌虧損	61,313	16,542
其他財務成本	<u>—</u>	<u>5,526</u>
	<u>1,583,925</u>	<u>1,338,230</u>
減：資本化利息	<u>(1,074,339)</u>	<u>(1,050,394)</u>
	<u>509,586</u>	<u>287,836</u>

12. 所得稅開支

由於本集團的溢利並非來自香港，因此並未就香港利得稅作出準備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）費用		
— 當期所得稅	471,054	547,293
— 遞延所得稅	(161,743)	(234,733)
	<u>309,311</u>	<u>312,560</u>
土地增值稅（「土地增值稅」）	480,291	232,902
	<u>789,602</u>	<u>545,462</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。截至二零一四年十二月三十一日止年度使用的估計平均年度稅率為25%（截至二零一三年六月三十日止六個月的估計稅率為25%）。

(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%的適用稅率及截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>812,612</u>	<u>752,418</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,327,321</u>	<u>3,267,450</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	
	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<u>812,612</u>	<u>752,418</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,327,321</u>	<u>3,267,450</u>
就購股權調整 (千股)	<u>43,477</u>	<u>62,143</u>
	<u>3,370,798</u>	<u>3,329,593</u>

14. 股息

有關截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息港幣799百萬元已於二零一四年七月派付（有關二零一二年的末期股息港幣326百萬元已於二零一三年派付）。

董事會不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

15. 結算日後事項

本集團於二零一四年六月三十日後並無重大事項。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

於截至二零一四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本集團的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。

於截至二零一四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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣9,067.0百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的收入總額人民幣8,562.8百萬元增漲5.9%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	8,926,521	98.5	8,463,925	98.8
物業管理服務收入	128,560	1.4	85,453	1.0
投資物業租金收入	11,917	0.1	13,374	0.2
合計	9,066,998	100.0	8,562,752	100.0
已交付總建築面積 (「建築面積」)(平方米)	519,921		302,949	
已售平均售價(「平均售價」) (人民幣元/平方米)	17,169		27,938	

物業銷售的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣8,463.9百萬元增加5.5% (或人民幣462.6百萬元) 至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣8,926.5百萬元，主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積增加所致。已交付總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的302,949平方米增加71.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的519,921平方米。

已確認的物業總平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣27,938元減少38.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣17,169元，主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月來自上海黃浦灣、蘇州禦園及上海玉蘭花園的物業交付較多所致，該等物業的平均售價高達每平方米人民幣44,368元，佔截至二零一三年六月三十日止六個月物業銷售總收入的41.6%，

因此推高截至二零一三年六月三十日止六個月的平均售價。此外，截至二零一四年六月三十日止六個月的物業總銷售收入的31.2%來自融創理想城市、融創天鵝湖花園、融創君瀾、融創中央學府及融創洞庭路壹號的物業交收，該等物業的平均售價僅為每平方米人民幣9,445元，因而拉低截至二零一四年六月三十日止六個月的平均售價。

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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣7,033.3百萬元（包括有關所收購物業的估值盈餘人民幣768.1百萬元），較截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售成本人民幣6,783.8百萬元增加3.7%，基本上與收入增加的幅度一致，主要由於交付總建築面積的增加。

毛利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣2,033.7百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,779.0百萬元增加14.3%。

本集團的毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的20.8%增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的22.4%。此外，剔除公允價值重新計量的影響，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率為30.9%。

其他收入及收益

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣121.6百萬元減少至人民幣23.1百萬元，主要由於出售投資物業的收益減少人民幣61.7百萬元及補償收入減少人民幣23.6百萬元所致。

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二零一三年六月三十日止六個月的人民幣255.0百萬元增加4.6%至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。本集團的行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣206.4百萬元增加34.9%至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。增加主要由於截至二零一四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。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣4.5百萬元增加人民幣4.5百萬元至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。

經營溢利

鑑於上文所分析部份，本集團的經營溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,434.7百萬元增加人民幣67.9百萬元至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，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣254.7百萬元；
- (ii) 其他收入及收益減少人民幣98.4百萬元及其他開支增加人民幣4.5百萬元；及
- (iii) 經營開支增加人民幣83.9百萬元。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣287.8百萬元增加人民幣221.8百萬元至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，總利息成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,338.2百萬元增加13.8%（或人民幣184.4百萬元）至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，主要由於截至二零一四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。資本化利息則由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,050.4百萬元輕微增加至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。

本集團在控制新增融資成本的前提下，通過不斷優化債務結構，替換已有高成本借款，以實現加權平均實際利率的持續下降。本集團的新增借款加權平均實際利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的9.4%下降至截至二零一四年六月三十日止六個月的7.6%。

按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利，淨額

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利為人民幣281.2百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣244.9百萬元增加14.8%。有關變動主要歸因於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

得益於本集團銷售業績的快速增長及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較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣752.4百萬元增加8.0%（或人民幣60.2百萬元）至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。

然而，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的溢利較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣883.5百萬元減少21.0%至人民幣697.8百萬元，主要由於來自本集團於二零一二年向綠城房地產集團有限公司收購的項目（「融創綠城項目」）的物業交收減少，以及根據本集團的審慎考慮，而增加蘇州御園物業的減值撥備。

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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期內溢利／（虧損）	697,843	883,508
應佔：		
本公司擁有人	812,612	752,418
非控股權益	(114,769)	131,090
	<u>697,843</u>	<u>883,508</u>

由於本公司擁有人應佔本集團溢利的增長，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，於截至二零一四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較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣845.1百萬元增加21.0%至人民幣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）由二零一三年十二月三十一日的人民幣16,008.7百萬元增加43.6%至二零一四年六月三十日的人民幣22,984.7百萬元。

增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣7,551.1百萬元，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6,105.1百萬元，主要是由於本集團分別在北京、上海及杭州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5,789.7百萬元，主要歸因於借貸、銀團貸款及支付利息成本流入淨額人民幣5,913.3百萬元。

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二零一三年十二月三十一日的人民幣28,706.3百萬元增加人民幣6,920.6百萬元至二零一四年六月三十日的人民幣35,626.9百萬元，此乃主要由於於二零一四年六月獲得的境外銀團貸款增加淨額人民幣1,552.5百萬元及自銀行及其他各方獲得的其他貸款淨增加人民幣5,368.1百萬元所致。

於二零一四年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣33,954.3百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣28,587.5百萬元），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33,598.3百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣43,148.4百萬元）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。於二零一四年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為11.4%，而於二零一三年十二月三十一日則為13.0%。

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。於二零一四年六月三十日，本集團的資產負債比率為40.0%，而於二零一三年十二月三十一日則為41.1%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一四年六月三十日，淨負債率由二零一三年十二月三十一日的69.7%下降至66.7%。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，故本集團的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。

於二零一四年六月三十日，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。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。於二零一四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。截至二零一四年六月三十日，金額為人民幣4,060.8百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日金額為人民幣7,241.9百萬元。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

於二零一四年六月三十日，本集團已進行合共67個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一四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。

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	竣工時間/ 預計竣工時間
					可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)		
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%	2010年11月
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	334,861	100%	2013年6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	104,289	100%	2013年12月
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及 泊車位	84,684	253,074	144,696	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	151,361	100,251	49%	2015年6月
楓丹壹號	北京	高層及多層公寓、聯排 別墅、獨棟別墅及泊 車位	131,629	399,378	337,728	50%	2015年8月
紫禁壹號院	北京	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	183,531	479,050	281,145	51%	2017年12月

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	竣工時間/ 預計竣工時間
					可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)		
農展館項目	北京	多層公寓及泊車位	25,210	100,843	58,560	51%	2016年1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	496,739	340,712	48%	2015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	160,234	110,290	51%	2015年12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	1,188,944	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	809,386	749,249	100%	2012年12月
融創星美御	天津	高層及多層公寓、聯排 別墅、零售物業及泊 車位	14,608	64,738	64,150	100%	2012年10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	300,687	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	268,425	707,151	704,199	100%	2017年12月
融創上谷商業 中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	2006年6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	244,491	227,187	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	391,128	389,336	49%	2018年6月

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	竣工時間/ 預計竣工時間
					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	120,059	241,876	222,878	50%	2016年10月
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	192,465	40%	2018年12月
永基二期	天津	高層及多層公寓、零售 物業、寫字樓及泊車 位	15,742	95,697	94,242	47%	2017年9月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、酒 店式公寓及泊車位	121,214	537,620	535,620	47%	2020年9月
河與海	天津	高層公寓、零售物業及 泊車位	59,660	283,474	282,563	47%	2017年12月
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	248,118	658,866	603,640	54%	2018年4月
融創洞庭路壹 號	天津	高層公寓、零售物業及 泊車位	109,537	262,991	262,967	100%	2016年9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	1,436,018	1,373,353	51%	2017年9月
天拖北地塊	天津	高層公寓、零售物業及 泊車位	56,791	230,900	230,900	51%	2017年9月
手表廠項目	天津	多層公寓及泊車位	60,088	96,446	78,512	51%	2016年6月

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	竣工時間/ 預計竣工時間
					可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)		
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	1,713,640	2,643,398	2,076,804	100%	2015年6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	404,086	303,970	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	449,747	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	1,359,518	1,165,162	80%	2017年12月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、酒店式公 寓、零售物業、寫字 樓及泊車位	118,912	744,688	618,169	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	1,262,966	1,101,745	100%	2018年12月
紫泉楓丹	重慶	聯排別墅及零售物業	147,400	147,289	124,151	90%	2015年12月
凱旋路地塊	重慶	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	75,258	470,753	388,359	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	2,079,297	1,805,658	51%	2020年12月

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/ 預計竣工時間
禮嘉濱江	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	135,179	147,737	138,902	90%	2015年12月
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	50%	2013年6月
上海玉蘭花園 臻園	上海	多層公寓、零售物業及 泊車位	72,803	162,914	147,225	25%	2015年5月
玉蘭公館	上海	多層公寓、零售物業及 泊車位	60,206	111,182	97,001	25%	2015年12月
上海黃浦灣	上海	高層公寓及泊車位	65,758	350,271	226,001	26%	2017年11月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	144,965	50%	2014年12月
上海御園	上海	高層及多層公寓、零售 物業及泊車位	75,091	167,384	153,501	25%	2015年12月
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	652,232	635,818	50%	2019年5月
上海虹口地塊	上海	零售物業、酒店式公寓 及泊車位	10,239	57,547	52,460	26%	2016年6月
上海香溢花城	上海	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、寫字樓 及泊車位	211,626	590,410	480,649	50%	2016年10月
上海顧村地塊	上海	高層公寓、零售物業及 泊車位	66,170	167,256	149,633	26%	2016年11月

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/ 預計竣工時間
漕寶路項目	上海	高層公寓、零售物業及 泊車位	45,710	126,100	81,980	25%	2016年11月
常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業及 泊車位	413,252	1,418,020	1,318,902	49%	2019年2月
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,090	126,539	28%	2017年12月
蘇州御園	蘇州	多層公寓及獨棟別墅	155,664	218,340	121,172	50%	2013年12月
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業及 泊車位	180,826	564,911	543,583	43%	2015年12月
無錫玉蘭 花園西地塊	無錫	高層公寓、零售物業及 泊車位	171,572	549,607	518,065	20%	2018年10月
融創沕園	宜興	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	268,946	460,435	399,477	100%	2015年12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	761,525	640,016	51%	2019年6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%	2015年12月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排 別墅、零售物業及 泊車位	555,861	1,026,802	912,768	100%	2016年8月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及 零售物業	133,434	100,340	82,608	100%	2012年1月

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	竣工時間/ 預計竣工時間
					可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)		
西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅及 泊車位	59,360	124,530	101,859	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	277,092	212,104	49%	2016年6月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業及 泊車位	20,480	89,188	65,441	50%	2014年12月
之江壹號	杭州	高層公寓、零售物業及 泊車位	196,981	529,320	454,564	25%	2016年6月
杭州印	杭州	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	10,418	156,082	114,192	60%	2016年6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	98,022	167,239	126,077	100%	2015年11月
河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業及 泊車位	62,760	220,958	148,746	49%	2015年12月
河濱之城二期	杭州	高層公寓、零售物業及 泊車位	80,587	258,398	171,612	100%	2015年12月
合計			<u>13,048,478</u>	<u>31,819,583</u>	<u>27,318,193</u>		

二零一四年上半年回顧

二零一四年上半年，中國經濟增長繼續放緩，政府出台了一系列有針對性的經濟刺激方案，使經濟整體保持比較平穩的狀態，但是由於二零一三年對購房需求的透支、對地產行業銀根的持續收緊、以及購房者對房價走勢預期的悲觀等，使得房地產行業受到比較大的衝擊，市場持續下行。在這種情況下，中央政府和各地方政府開始對房地產行業調控政策進行重新審視和調整，逐漸小規模、試探性的放開限購政策，但對市場回暖目前並未有特別明顯的效果。

在房地產行業整體承壓的情況下，本公司憑藉多年來一直堅持的區域聚焦和高端精品發展戰略所積累的優勢，繼續保持了穩健的增長。本公司在上半年收入達人民幣9,067百萬元，比去年同期增長5.9%；本公司擁有人應佔溢利達到人民幣813百萬元，比去年同期增長8.0%；上半年銷售合約金額達到人民幣29,802百萬元，同比增長26.2%，按照第三方機構刊發的統計，上半年，本公司的銷售額的行業排名進一步提升至第九，同時本公司在所聚焦的各個城市銷售排名都位居前列：本公司在北京、天津、上海、重慶、無錫、蘇州的銷售金額都位居前兩名，在新進入的杭州，也取得了巨大進步，排名上升至第五名。業績持續穩定增長的同時，本公司的資本結構也實現了持續的改善，截至二零一四年六月三十日，公司帳面現金達到人民幣22,985百萬元，淨負債率下降至66.7%。

二零一四年上半年，土地市場的競爭有所減弱，但一二線核心城市的優質土地價格仍然偏高，本公司一直保持謹慎的態度，在保證現金流安全和負債率可控的情況下，於本公司聚焦的現有城市獲取了八幅優質土地，補充權益土地儲備約148萬平方米。截至二零一四年六月三十日，本公司土地儲備共計約2,192萬平方米，權益土地儲備共計約1,350萬平方米。按區域劃分的土地儲備明細詳列如下：

區域	總建築面積 (平方米)	所佔比例	權益建築面積 (平方米)	所佔比例
北京	2,074,653	9%	1,045,739	8%
天津	5,170,680	24%	3,168,053	23%
上海區域(含蘇州、無錫、常州)	6,082,985	28%	2,936,912	22%
重慶	6,898,718	31%	5,347,787	40%
杭州	1,690,531	8%	1,000,583	7%
總計	21,917,568	100%	13,499,074	100%

本公司在二零一四年五月，與賣方簽署了收購綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）24.313%股權的協議。此次收購事項完成後將進一步擴大本公司於中國的市場份額，亦鞏固本公司的市場地位和進一步提升高端精品物業締造者的品牌形象，而且，本公司經營管理和項目操作上的優勢結合綠城中國強大的產品開發能力、品牌價值、穩健的財務結構，相信也會進一步提升綠城中國的價值，從而提升本公司的投資回報。

二零一四年下半年展望

二零一四年下半年，本公司預計，雖然政府出台了各種政策穩定經濟的增長，中國整體宏觀經濟不會有太大的下行空間和壓力，但也不會很快使經濟恢復到快速增長的狀態。但是，相信政府對中國經濟長遠健康、合理、持續發展的改革將會更加關注，會繼續出台有利於經濟長期向好的改革措施，經濟的長期健康是房地產行業能持續穩定發展的基礎。

就房地產行業而言，目前除一線城市以外，大部份城市的限購政策都已經有所放鬆，融資成本也呈下降趨勢，這對房地產市場的企穩和恢復活力具有推動作用，但同時本公司認為，市場的分化將繼續，政策的放鬆改變不了部份城市房地產供大於求的情況，本公司更看好供求關係健康、具有人口匯聚能力的一二線核心城市，這部份城市市場的恢復也將更快，長期看也更加健康。

下半年，本公司預期有大約十二個新項目陸續推盤開售，這些項目位於北京、天津、上海、重慶和杭州五個不同的核心城市，充足高品質的貨源是實現全年銷售目標的有力保障，本公司對實現全年銷售目標信心十足。在公司發展方面，下半年，本公司在密切關注公開土地市場的同時，也會繼續把握行業調整的契機，尋求收並購的機會，但本公司依然會保持謹慎，如果沒有特別合適的機會，寧可持有現金，也不獲取一塊糾結的土地；下半年，本公司也將致力於完成對綠城中國24.313%股權的收購，並推動綠城在戰略佈局及經營上的調整。

本公司將堅持一貫審慎的現金流管理策略，保證現金流的安全，提升本公司的抗風險能力，同時進一步推動公司融資結構的改善和整體融資成本的降低。並且，隨著公司規模的不斷提升，本公司將會更加重視管控能力的提升和人才的儲備，支持公司長期健康的發展。

其他資料

購股權計劃

本公司於二零一四年六月五日，已根據其於二零一四年五月十九日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）向本公司若干董事（「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本公司股本中每股面值0.1港元的合共33,267,000股的新股份（「股份」），佔本公司於本公告日期的已發行股本的約1%。根據購股權計劃，行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股3.96港元。

股本結構

除下文所披露者外，本集團於二零一四年六月三十日的股本結構與二零一三年六月三十日的股本結構比較並無變動。

於二零一三年一月二十一日，本公司、融創國際投資控股有限公司（本公司的控股股東）作為賣方（「賣方」）及Citigroup Global Markets Asia Limited作為配售代理（「配售代理」）訂立配售及認購協議（「配售及認購協議」），據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股6.70港元的價格配售300,000,000股本公司每股面值0.1港元的股份（「配售股份」）（「配售事項」）。根據配售及認購協議，賣方亦有條件同意以配售價認購配售股份（「認購事項」）。

配售事項及認購事項的進一步詳情列載如下：

配售的股份數目： 300,000,000股現有股份，佔配售當日已發行股本約9.94%及經認購事項擴大後佔本公司已發行股本約9.04%。

承配人： 配售股份由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，彼等現時或日後為獨立第三方，與本公司或其任何關連人士概無關連。

配售價： 配售價為每股6.70港元，較(i)股份於二零一三年一月二十一日（即配售及認購協議日期）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報收市價每股7.19港元折讓約6.82%；(ii)股份於二零一三年一月十八日在聯交所所報收市價每股7.05港元折讓約4.96%；及(iii)股份於截至二零一三年一月二十一日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股6.98港元折讓約4.01%。

**所得款項淨額及
所得款項的用途：** 認購事項所得款項總額將為2,010,000,000港元及扣除相關佣金、稅費及其他費用後所得款項淨額約1,998,705,090港元。於本公告日期，本公司已將認購事項所得款項悉數用作新土地的獲取。

配售事項的理由： 進行配售事項旨在為本公司優化資本結構。董事認為，配售事項將為本公司提供更多發展資金，同時亦闊拓本公司股東及資本基礎。

中期股息

董事會不建議就截至二零一四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

於截至二零一四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。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一四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二零一四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，惟載於下文的守則條文第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。於本公告日期，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二零一四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。

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（「審核委員會」），並制訂書面職權範圍。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二零一四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)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的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，二零一四年八月二十五日

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。