

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

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

**截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公佈**

**財務摘要**

截至二零一八年六月三十日止六個月：

- 本集團及其聯屬公司的合同銷售金額約為人民幣1,915.3億元，較去年同期增長約76.0%；
- 本集團收入約為人民幣465.8億元，較去年同期增長約215.3%；
- 本集團毛利約為人民幣115.3億元，較去年同期增長約251.0%；
- 本集團毛利率約為24.7%，較去年同期增長約2.5個百分點；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣63.6億元，較去年同期增長約287.7%；
- 本公司擁有人應佔核心溢利約為人民幣66.1億元，較去年同期增長約292.3%；
- 本集團於二零一八年六月三十日的現金餘額約為人民幣874.2億元；及
- 本集團有息負債餘額較去年年底減少約人民幣95.0億元，淨有息負債率較去年年底下降約9.5個百分點。

\* 去年同期簡明綜合全面收益表已根據香港財務報告準則第15號進行重述。不考慮前述重述影響，本集團擁有人應佔溢利較去年同期增長約389.3%，及本集團擁有人應佔核心溢利較去年同期增長約391.8%。

## 中期業績及附註

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同二零一七年同期的比較數字(重述後)如下：

### 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年 (重述後)
		人民幣千元	人民幣千元
收入	4	46,582,781	14,775,107
銷售成本	10	<u>(35,054,944)</u>	<u>(11,490,405)</u>
毛利		11,527,837	3,284,702
其他收入及收益	11	5,345,943	4,282,423
銷售及市場推廣成本	10	(1,919,192)	(779,424)
行政開支	10	(2,962,393)	(775,364)
其他開支及虧損		<u>(247,456)</u>	<u>(1,337,749)</u>
經營溢利		11,744,739	4,674,588
財務收入	12	324,391	323,016
財務成本	12	(2,947,210)	(2,139,161)
按權益法入賬的投資的應佔業績	5	<u>1,112,198</u>	<u>(176,953)</u>
除所得稅前溢利		10,234,118	2,681,490
所得稅開支	13	<u>(3,456,390)</u>	<u>(707,593)</u>
期內溢利		<u>6,777,728</u>	<u>1,973,897</u>
期內其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收入總額		<u>6,777,728</u>	<u>1,973,897</u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
附註	二零一八年	二零一七年	(重述後)
	人民幣千元	人民幣千元	
<b>歸屬於：</b>			
— 本公司擁有人	6,361,210	1,640,965	
— 永續資本證券持有人	339,478	351,537	
— 其他非控股權益	77,040	(18,605)	
	<u>6,777,728</u>	<u>1,973,897</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	14	<u>1.45</u>	<u>0.42</u>
— 每股攤薄盈利	14	<u>1.43</u>	<u>0.42</u>
<b>股息</b>	15	<u>—</u>	<u>—</u>

中期簡明綜合資產負債表  
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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		47,325,097	39,262,620
投資物業		13,942,829	12,821,611
無形資產		4,207,379	3,637,131
遞延稅項資產		2,535,060	1,913,730
按權益法入賬的投資	5	62,123,352	58,613,221
按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		2,361,716	—
可供出售金融資產		—	871,578
應收款項		608,750	915,750
預付款	7	2,012,413	4,950,793
衍生金融工具		69,492	14,865
應收關聯公司款項		705,168	500,016
<b>非流動資產總額</b>		<b>135,891,256</b>	<b>123,501,315</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		283,935,546	271,514,992
持作出售的竣工物業		44,499,334	42,242,613
存貨		8,606	10,771
貿易及其他應收款項	6	28,347,990	18,411,699
合約資產		143,856	263,936
應收關聯公司款項		74,903,130	60,582,774
預付款	7	14,795,939	9,855,281
受限制現金		24,932,892	28,285,601
現金及現金等價物		62,483,563	68,433,256
<b>流動資產總額</b>		<b>534,050,856</b>	<b>499,600,923</b>
<b>資產總額</b>		<b>669,942,112</b>	<b>623,102,238</b>

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	<b>378,107</b>	377,608
其他儲備	<b>14,207,003</b>	16,649,452
保留盈餘	<b>33,064,917</b>	26,775,180
	<b>47,650,027</b>	43,802,240
永續資本證券	<b>7,592,227</b>	9,288,432
其他非控股權益	<b>8,297,483</b>	7,547,553
<b>權益總額</b>	<b>63,539,737</b>	60,638,225

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	9	134,462,072	140,597,186
衍生金融工具		102,685	167,634
遞延稅項負債		35,331,004	34,498,436
其他應付款項	8	1,450,738	1,492,327
<b>非流動負債總額</b>		<b>171,346,499</b>	<b>176,755,583</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	75,849,443	68,789,140
合約負債		172,413,787	131,190,587
應付關聯公司款項		93,462,197	91,947,252
當期稅項負債		17,399,035	14,411,985
借貸	9	75,304,788	78,672,660
衍生金融工具		28,087	53,839
撥備		598,539	642,967
<b>流動負債總額</b>		<b>435,055,876</b>	<b>385,708,430</b>
<b>負債總額</b>		<b>606,402,375</b>	<b>562,464,013</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>669,942,112</b>	<b>623,102,238</b>

## 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以及物業管理服務業務。

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。

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。

該等簡明中期財務報表已於二零一八年八月三十日獲批准刊發。

## 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，惟採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團就二零一八年中中期報告首次應用以下準則及修訂，且本集團須變更其會計政策：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)，
- 以股份為基礎的付款交易的分類及計量－香港財務報告準則第2號的修訂本，
- 針對香港財務報告準則第4號「保險合同」實施香港財務報告準則第9號「金融工具」－香港財務報告準則第4號的修訂本，
- 二零一四年至二零一六年週期的年度改進，
- 投資物業轉移－香港會計準則第40號的修訂本，及
- 香港(國際財務報告解釋公告)第22號「外幣交易及預付及預收對價」。

採納香港財務報告準則第9號的影響已於下文附註3 (b)披露。其他準則對本集團會計政策並無任何影響，且毋須進行追溯調整。

本集團已於二零一七年一月一日提早採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(「香港財務報告準則第15號」)，就截至二零一七年六月三十日止六個月的中期財務資料採納香港財務報告準則第15號的影響已於下文附註3 (a)披露。

(b) 已頒佈但尚未被本集團應用的準則的影響

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。在經營及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租賃均在資產負債表中確認。根據新準則，以資產（租賃項目的使用權）及金融負債繳納租金均獲確認，惟期限較短及價值較低租賃不在此列。

出租人的會計處理將不會有重大變化。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣138百萬元。然而，本集團尚無法確定此等承擔中將導致確認資產及未來付款負債的金額，以及其將如何影響本集團溢利及現金流量分類。

部分承擔可能因期限較短及價值較低租賃而無需確認相關資產或負債，部分承擔可能由於相關安排而不符合香港財務報告準則第16號下租賃的定義。

該準則須於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期內首個中期期間強制採用。本集團並無打算於其生效日期前採納該準則。

### 3 會計政策的變動

- (a) 截至二零一七年六月三十日止六個月的中期財務資料根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製。其後，本集團選擇對截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報提早採納香港財務報告準則第15號，並選擇應用經修訂追溯法。由於本集團會計政策有此變動，故於截至二零一七年六月三十日止六個月中期簡明綜合全面收益表及權益變動表內確認的金額已相應重



述。應用香港財務報告準則第15號對本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的中期財務資料的影響如下：

	截至二零一七年六月三十日止六個月		
	採納香港財務報告準則		
	以前期間列示	第15號的影響	重述後
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>中期簡明綜合全面收益表(摘錄)</b>			
收入	13,332,544	1,442,563	14,775,107
銷售成本	(10,716,609)	(773,796)	(11,490,405)
其他收入及收益	4,512,679	(230,256)	4,282,423
其他開支及虧損	(1,352,140)	14,391	(1,337,749)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司			
除稅後虧損淨額	(397,157)	220,204	(176,953)
所得稅開支	(394,653)	(312,940)	(707,593)
年內溢利/(虧損)			
— 本公司擁有人應佔	1,300,070	340,895	1,640,965
— 其他非控股權益應佔	(37,876)	19,271	(18,605)

(b) **香港財務報告準則第9號「金融工具」—採納的影響**

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」，導致會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。根據香港財務報告準則第9號所載過渡性條文，並無重列比較數字。因此，對金融資產或負債賬面值的任何調整均於本報告期初確認，差額於期初保留盈利確認。減值撥備亦未於比較期間重述。

於二零一八年一月一日，對本集團保留盈餘的影響總額如下：

	金額 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日的期末保留盈餘－香港會計準則 第39號	26,775,180
將投資由可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入當期損益	—
合約資產以及貿易及其他應收款項(不包括第三方貸款)撥備增加	(51,530)
關聯方及第三方貸款撥備增加	(43,767)
與減值撥備有關的遞延稅項資產增加	23,824
	<hr/>
二零一八年一月一日的期初保留盈餘－香港財務報告準則第9號	<u>26,703,707</u>

#### 金融工具的分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號初步採用日期)，本集團管理層已對本集團所持金融資產適用的業務模式進行評估，並將其金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定的相應類型。重新分類造成的主要影響如下：

金融資產－二零一八年一月一日

	按公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合收益 (二零一七年 可供出售) 人民幣千元	按公允價值 計量且其變動 計入當期損益 人民幣千元
二零一七年十二月三十一日的期末結餘		
－香港會計準則第39號	871,578	—
將投資由可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動 計入當期損益	(871,578)	871,578
	<hr/>	<hr/>
二零一八年一月一日的期初結餘		
－香港財務報告準則第9號	<u>—</u>	<u>871,578</u>

若干投資由可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。自採納香港財務報告準則第9號起，就該等資產確認的款項並無受到影響。截至二零一八年六月三十日止六個月，與該等投資有關的公允價值收益淨額人民幣61.6百萬元。

## 金融資產減值

本集團擁有三類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信用損失模式的金融資產：

- 合約資產
- 貿易及其他應收款項(不包括第三方貸款)
- 關聯方及第三方貸款

本集團須就各該等類別資產根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。

### 合約資產及貿易及其他應收款項(不包括第三方貸款)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，就合約資產及貿易及其他應收款項(不包括第三方貸款)使用整個存續期內的預期損失撥備。基於此，於二零一八年一月一日的損失撥備人民幣51.53百萬元(先前損失撥備為人民幣81.84百萬元)於保留盈餘中確認，截至二零一八年六月三十日止六個月撥備進一步增加人民幣8.40百萬元。

### 關聯方及第三方貸款

就於二零一八年一月一日已經存在的關聯方及第三方貸款而言，本集團應用預期信用風險模式導致於二零一八年一月一日確認損失撥備人民幣43.8百萬元(先前損失撥備為零)，截至二零一八年六月三十日止六個月撥備進一步增加人民幣54.77百萬元。

#### 4 分部資料

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

執行董事對本集團表現的評估劃分如下：

- 物業開發
- 所有其他分部

其他服務包括物業管理、文旅運營、物業租金以及裝配及裝飾服務。該等業務的業績包含於「所有其他分部」一欄。有關經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

分部資產主要包括所有資產，惟不包括集中管理的遞延所得稅資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(2017年：可供出售金融資產)、衍生金融工具及按權益法入賬的若干投資。分部負債主要包括所有負債，惟不包括遞延所得稅負債、當期所得稅負債、撥備及衍生金融工具。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	物業發展 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	44,342,656	3,042,034	47,384,690
隨着時間確認	13,026,653	2,665,139	15,691,792
於某個時間點確認	31,316,003	376,895	31,692,898
分部間收入	—	(801,909)	(801,909)
外部客戶收入	<u>44,342,656</u>	<u>2,240,125</u>	<u>46,582,781</u>
除所得稅前溢利	<u>10,000,970</u>	<u>206,198</u>	<u>10,207,168</u>

  

	二零一八年六月三十日		
	物業發展 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>594,068,611</u>	<u>67,211,706</u>	<u>661,280,317</u>
分部負債總額	<u>539,104,035</u>	<u>13,838,990</u>	<u>552,943,025</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月(重述後)

	物業發展 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	14,282,433	577,819	14,860,252
隨着時間確認	3,743,288	577,819	4,321,107
於某個時間點確認	10,539,145	—	10,539,145
分部間收入	—	(85,145)	(85,145)
外部客戶收入	14,282,433	492,674	14,775,107
除所得稅前溢利	4,120,968	62,645	4,183,613

二零一七年十二月三十一日

	物業發展 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	565,926,857	52,318,793	618,245,650
分部負債總額	502,291,456	11,040,663	513,332,119

5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的投資金額如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	35,330,849	32,302,811
聯營公司	26,792,503	26,310,410
	<b>62,123,352</b>	<b>58,613,221</b>

按權益法於損益確認的投資應佔業績金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
應佔合營公司溢利	613,372	18,495
應佔聯營公司溢利／(虧損)	463,607	(195,448)
收購合營公司及聯營公司收益	35,219	—
	<b>1,112,198</b>	<b>(176,953)</b>

### 5.1 於合營公司的投資

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
年初，採納香港財務報告準則第15號後 添置：	32,302,811	24,817,460
— 向成立時的合營公司注資	775,418	1,226,790
— 收購合營公司	1,961,731	7,088,070
— 進一步投資至現有合營公司	142,180	911,936
— 轉變為合營公司的附屬公司	131,470	21,280
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(340,138)	—
— 轉變為附屬公司的合營公司	(255,995)	(1,132,211)
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	(56,890)
應佔合營公司溢利淨額	613,372	18,495
應佔合營公司股本溢價添置	—	73,715
來自合營公司的股息	—	(363,677)
期末	<b>35,330,849</b>	<b>32,604,968</b>

## 5.2 於聯營公司的投資

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
年初，採納香港財務報告準則第15號後 添置：	<b>26,310,410</b>	9,964,688
— 於成立聯營公司時注資	<b>132,000</b>	—
— 收購聯營公司	<b>148,044</b>	17,690,262
— 於現有聯營公司的額外投資	<b>313,961</b>	1,180,156
— 轉變為聯營公司的附屬公司	—	5,655,370
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	56,890
出售：		
— 轉變為附屬公司的聯營公司	<b>(575,519)</b>	(5,642)
於聯營公司投資的撥備	—	(1,110,225)
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	<b>463,607</b>	(195,448)
期末	<b>26,792,503</b>	33,236,051

## 6 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動—		
應收款項	<b>608,750</b>	915,750
流動—		
貿易應收款項(附註(a))	<b>1,801,973</b>	1,217,743
應收非控股權益及其關聯方款項	<b>8,223,464</b>	7,343,578
於合作安排應收業務合作夥伴款項	<b>4,482,571</b>	1,798,150
應收票據	—	17,416
其他應收款項		
— 按金	<b>6,482,952</b>	3,060,803
— 代表客戶付款	<b>392,074</b>	337,678
— 應收利息	<b>44,814</b>	316,797
— 未完成股權交易現金墊款	<b>3,890,178</b>	1,849,082
— 獲取土地使用權現金墊款	<b>1,299,341</b>	1,240,447
— 其他	<b>1,970,923</b>	1,920,451
	<b>28,588,290</b>	19,102,145
減：減值準備	<b>(240,300)</b>	(690,446)
	<b>28,347,990</b>	18,411,699

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團根據個別信貸風險評估給予若干客戶信貸期。



經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,258,426	752,469
91-180天	—	—
181-365天	140,511	62,653
365天以上	403,036	402,621
	<u>1,801,973</u>	<u>1,217,743</u>

## 7 預付款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動—		
股權交易的預付款	2,573,014	5,361,814
減：撥備	(560,601)	(411,021)
股權交易預付款項淨額	<u>2,012,413</u>	<u>4,950,793</u>
流動—		
預售時的稅項付款		
— 土地增值稅	4,646,914	3,745,618
— 企業所得稅	3,547,787	1,599,872
— 營業稅及附加收費	852,682	678,983
增值稅進項稅項	1,975,866	1,782,310
獲取土地使用權的預付款項	2,166,646	1,168,516
項目開發成本預付款項	1,348,446	786,338
其他	257,598	93,644
	<u>14,795,939</u>	<u>9,855,281</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項	<b>1,450,738</b>	1,492,327
即期－		
貿易應付款項(附註(a))	<b>39,535,043</b>	36,766,815
未付股權交易代價	<b>4,717,609</b>	4,569,360
應付非控股權益及其關聯方款項	<b>3,689,161</b>	7,031,599
應付股息	<b>2,200,773</b>	—
應付票據	<b>998,425</b>	230,198
其他應付款項		
－物業、廠房及設備及投資物業應付款項	<b>8,263,164</b>	6,718,218
－已收保證金	<b>6,781,457</b>	5,117,756
－其他應付稅項	<b>3,598,508</b>	3,162,179
－應付利息	<b>2,150,970</b>	2,250,505
－工資及應付福利	<b>391,562</b>	1,090,426
－客戶代收契稅及維修基金	<b>1,010,461</b>	963,903
－業務合作夥伴墊付現金	<b>2,038,223</b>	400,001
－其他	<b>474,087</b>	488,180
	<b>75,849,443</b>	68,789,140

附註：

(a) 本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	<b>13,799,070</b>	12,826,711
91-180天	<b>5,710,312</b>	5,303,460
181-365天	<b>8,549,475</b>	5,151,093
365天以上	<b>11,476,186</b>	13,485,551
	<b>39,535,043</b>	36,766,815

## 9 借貸

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行借貸	68,016,317	70,926,779
— 其他借貸	75,851,939	88,195,437
— 優先票據	16,411,127	9,059,336
— 資產支持證券	2,979,921	3,093,089
	<u>163,259,304</u>	<u>171,274,641</u>
<b>無抵押</b>		
— 銀行借貸	—	680,000
— 其他借貸	4,713,378	4,851,108
— 公司債券	9,932,887	9,927,847
— 非公開發行境內公司債券	14,946,444	15,907,112
	<u>192,852,013</u>	<u>202,640,708</u>
減：長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>(58,389,941)</u>	<u>(62,043,522)</u>
	<u><u>134,462,072</u></u>	<u><u>140,597,186</u></u>
<b>即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行借貸	540,000	5,680,790
— 其他借貸	15,795,628	10,570,637
— 資產支持證券	149,219	77,711
	<u>16,484,847</u>	<u>16,329,138</u>
<b>無抵押</b>		
— 其他借貸	430,000	300,000
	<u>16,914,847</u>	<u>16,629,138</u>
長期借貸的即期部份(附註(a))	<u>58,389,941</u>	<u>62,043,522</u>
	<u><u>75,304,788</u></u>	<u><u>78,672,660</u></u>
<b>借貸總額</b>	<u><u>209,766,860</u></u>	<u><u>219,269,846</u></u>

(a) 長期借貸

於二零一八年六月三十日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣61,725百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣64,864百萬元)將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣3,356百萬元的借貸(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,400百萬元)於截至二零一九年六月三十日止十二個月期間內到期，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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
已售物業成本	33,405,558	10,888,689
營業稅及其他徵費	374,294	167,684
員工成本	2,052,262	751,404
物業減值虧損淨額	202,605	106,868
金融資產減值虧損淨額	29,160	—
應收款項減值撥回	—	(157,212)
廣告及推廣成本	1,035,295	383,563
折舊及攤銷	495,511	28,434

11 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
業務合併所得收益	3,282,786	3,513,332
出售附屬公司的收益	85,737	—
利息收入	1,233,384	696,035
衍生金融工具公允價值收益	121,200	66,001
金融資產公允價值收益	65,807	—
其他	557,029	7,055

## 12 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息開支	7,129,627	4,172,518
減：資本化財務成本	(4,612,497)	(2,099,224)
	<u>2,517,130</u>	<u>2,073,294</u>
匯兌虧損	430,080	65,867
	<u>2,947,210</u>	<u>2,139,161</u>
財務收入：		
— 銀行存款的利息收入	(324,391)	(323,016)
	<u>(324,391)</u>	<u>(323,016)</u>
財務成本淨額	<u>2,622,819</u>	<u>1,816,145</u>

## 13 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
企業所得稅		
— 當期所得稅	3,970,012	471,129
— 遞延所得稅	(2,045,245)	(668,558)
	<u>1,924,767</u>	<u>(197,429)</u>
土地增值稅	1,531,623	905,022
	<u>3,456,390</u>	<u>707,593</u>

### (a) 企業所得稅

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一八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。

由於本集團期間內不會在香港產生或獲得估計應課稅溢利(二零一七年：無)，因此並無就香港利得稅計提撥備。

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。

所得稅開支是根據管理層對整個財政年度預期的加權平均年度所得稅稅率的估計而確認。截至二零一八年六月三十日止六個月採用的估計平均年度稅率為25%（二零一七年：25%）。

根據中國企業所得稅法，在中國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，本集團須就中國成立的附屬公司就自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，並於收益表內列作所得稅開支。

**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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (重述後)
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>6,361,210</b>	1,640,965
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>4,400,636</b>	3,876,742
就購回普通股調整(千股)	<b>(841)</b>	—
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>4,399,795</b>	3,876,742

(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，假設購股權獲行使而原應發行的股份數目扣除就相同所得款項總額按公允價值（按年內每股平均市價釐定）可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (重述後)
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>6,361,210</u>	<u>1,640,965</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,400,636	3,876,742
就購回普通股調整(千股)	(841)	—
就購股權調整(千股)	<u>63,024</u>	<u>63,260</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,462,819</u></u>	<u><u>3,940,002</u></u>

## 15 股息

董事會於截至二零一八年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 16 結算日後事項

於二零一八年七月二十五日，本公司發行本金額合共400百萬美元的優先票據(「優先票據」)，於新加坡證券交易所有限公司上市。於二零二零年到期的400百萬美元優先票據(「二零二零年票據」)自二零一八年七月二十七日起(包括該日)將按年息8.625%計息，自二零一九年一月二十七日起於每年的一月二十七日及七月二十七日每半年支付，且在若干情況下附帶提早贖回選擇權。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

以下討論與分析中引用的截至二零一七年六月三十日止六個月期間比較數據均已按採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」而重列。

#### 1 收入

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自物業管理收入、文旅業務收入及其他收入。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團房地產物業開發業務已基本覆蓋中國一二線及環一線城市，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南、青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州、西安等城市)、上海區域(含上海、蘇州、南京等城市)、西南區域(含重慶、成都、南寧等城市)、東南區域(含杭州、合肥、寧波等城市)、廣深區域(含廣州、深圳、佛山等城市)、華中區域(含武漢、長沙、南昌等城市)及海南區域(含三亞、海口、瓊海等城市)。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額為人民幣465.8億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的收入總額人民幣147.8億元大幅增加215.3%。

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團、合營公司及聯營公司(不包含樂視網信息技術(北京)股份有限公司、樂融致新電子科技(天津)有限公司及樂視影業(北京)有限公司、金科地產集團股份有限公司及北京鏈家房地產經紀有限公司，下同)(「聯屬公司」)的收入合計為人民幣708.9億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣408.9億元大幅增加人民幣300.0億元(約73.4%)，其中本公司擁有人應佔人民幣587.5億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣286.2億元大幅增加人民幣301.3億元(約105.3%)。



下表載列有關本集團收入的若干資料：

	截止六月三十日止六個月期間			
	二零一八年		二零一七年(重述後)	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	443.4	95.19	142.8	96.66
物業管理收入	4.9	1.05	3.2	2.16
文旅業務收入	10.5	2.26	—	—
其他收入	7.0	1.50	1.8	1.18
合計	<u>465.8</u>	<u>100.00</u>	<u>147.8</u>	<u>100.00</u>
已交付總建築面積(萬平方米)	<u>354.1</u>		<u>88.6</u>	

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加人民幣300.6億元(或210.5%)，物業交付總面積較截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加265.5萬平方米(或299.7%)，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(尤其是位於重慶、蘇州及廣州的物業項目)於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的交付面積較截至二零一七年六月三十日止六個月期間大幅增加。

## 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣350.5億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的銷售成本人民幣114.9億元增加人民幣235.6億元(或205.1%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

## 3 毛利

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利為人民幣115.3億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的毛利人民幣32.8億元增加人民幣82.5億元(或251.0%)。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加及毛利率的上升。

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率為24.7%，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的毛利率22.2%增加了約2.5個百分點，此乃主要由於於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團來自多個地區(其中主要包括上海、蘇州及杭州等)的物業銷售收入的毛利率較截至二零一七年六月三十日止六個月期間均有所上升，同時，本集團部分毛利率較高的項目(主要位於廣州等)於截至二零一八年六月三十日止六個月期間開始交付而錄得收入。

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本中包含業務合併收益對應的收購物業評估增值於本期間的攤銷金額人民幣43.7億元。剔除該等影響，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的毛利為人民幣159.0億元，毛利率為34.1%。

此外，於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團、合營公司及聯營公司的毛利金額、毛利率、本公司擁有人應佔金額均取得大幅增長。於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣185.9億元，毛利率為26.2%，其中本公司擁有人應佔人民幣153.0億元。於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團、合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣78.0億元，毛利率為19.1%，其中本公司擁有人應佔人民幣55.1億元。

#### 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二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣7.8億元增加146.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣19.2億元。本集團的行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣7.8億元增加282.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣29.6億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的物業銷售業務規模持續擴大、物業項目數量大幅增加，同時新增了文旅業務等新業務，導致員工成本、廣告及推廣成本的大幅增長。

#### 5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣42.8億元增加人民幣10.7億元至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣53.5億元，此乃主要由於本集團向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入較截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加人民幣5.4億元。

#### 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二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣46.7億元大幅增加人民幣70.7億元至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣117.4億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣82.4億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣33.2億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加人民幣10.7億元，其他開支及虧損減少人民幣10.8億元。

## 7 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣21.4億元增加人民幣8.1億元至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣29.5億元，此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一七年六月三十日止六個月期間的加權平均融資規模有所增大，市場利率水平有所上升，導致總利息成本增加，費用化利息由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣20.7億元增加人民幣4.5億元至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣25.2億元；及
- (ii) 由於匯率波動幅度增加，匯兌損失由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣0.7億元增加人民幣3.6億元至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣4.3億元。

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的加權平均利率為6.74%。

## 8 按權益法入帳的投資的應佔業績

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額為人民幣11.1億元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔業績為虧損人民幣1.8億元。該等變動主要是由於於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團合營公司及聯營公司的物業銷售毛利率較截至二零一七年六月三十日止六個月期間大幅增加，從而錄得較多應佔除稅後溢利。

## 9 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應占本集團的溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣16.4億元大幅增加至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣63.6億元。

下表列示本公司擁有人、永續資本證券持有人及其他非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至六月三十日 止六個月期間	
	二零一八年 人民幣億元	二零一七年 人民幣億元 (重述後)
期內溢利	<u>67.8</u>	<u>19.7</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	63.6	16.4
永續資本證券持有人	3.4	3.5
其他非控股權益	<u>0.8</u>	<u>(0.2)</u>
	<u><u>67.8</u></u>	<u><u>19.7</u></u>

剔除匯兌淨損失、金融資產及衍生金融工具的公允價值變動及投資物業公允價值變動的影響，於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利為人民幣66.1億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣16.9億元大幅增加292.3%。

## 10 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及股份發行。

由於本集團致力於提高資金使用效率，降低有息負債規模，本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零一七年十二月三十一日的人民幣967.2億元小幅減少9.6%至二零一八年六月三十日的人民幣874.2億元，其中非受限制現金由二零一七年十二月三十一日的人民幣684.3億元小幅減少至二零一八年六月三十日的人民幣624.8億元。

非受限制現金的減少乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣373.8億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣286.9億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目所致；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣145.2億元，主要歸因於支付利息人民幣70.9億元，以及借貸流出淨額人民幣113.4億元。

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

由於本集團通過採用更為謹慎的新項目投資發展策略等措施，進一步降低本集團的槓桿水平，借貸總額由二零一七年十二月三十一日的人民幣2,192.7億元減少人民幣95.0億元至二零一八年六月三十日的人民幣2,097.7億元。

於二零一八年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣1,797.4億元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,876.0億元)，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、投資物業、固定資產及無形資產(合計為人民幣1,802.3億元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,644.1億元))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 債務淨額與資產總額比率及資本負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。於二零一八年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為18.3%，較於二零一七年十二月三十一日的19.7%有所下降。

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一八年六月三十日，本集團的資本負債比率為65.8%，較於二零一七年十二月三十一日的66.9%有所下降。

本集團將在發展過程中持續對財務結構及潛在的風險保持關注與管理。

### 13 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵消。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

	於二零一八年 六月三十日 人民幣億元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣億元
<b>浮息</b>		
不足 12 個月	138.1	301.7
1 至 5 年	485.1	409.7
5 年以上	28.3	53.2
小計	<u>651.5</u>	<u>764.6</u>
<b>定息</b>		
不足 12 個月	562.1	485.0
1 至 5 年	802.8	912.9
5 年以上	81.3	30.2
小計	<u>1,446.2</u>	<u>1,428.1</u>
合計	<u>2,097.7</u>	<u>2,192.7</u>



於二零一八年六月三十日，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監控。

## 14 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元、歐元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣4.3億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團通過購買衍生金融工具的方式對外幣匯率波動風險進行了適當的對沖，以確保將淨風險敞口維持在可接受的水平。

## 15 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。截至二零一八年六月三十日，該等擔保金額為人民幣692.5億元，而截至二零一七年十二月三十一日的金額為人民幣497.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

## 業務回顧與展望

### 二零一八年上半年回顧

二零一八年上半年，中國經濟由於內外環境的變化，面臨一些挑戰，但是總體保持了平穩發展，並且防範化解金融風險取得初步成效，經濟結構得到進一步調整優化。房地產調控政策在堅持「房住不炒」的基調下保持緊縮態勢，限購限價等政策繼續得到加強，對地產行業的信貸政策也進一步收緊。在這種市場環境下，大部分城市房地產銷售雖然繼續保持較高的熱度，但是開始出現明顯分化。得益於本集團高質量、成本合理的土地儲備和高品質產品優勢，並且本集團主動積極應對，一方面提高投資標準並嚴格控制投資節奏，另一方面堅決加大周轉和去化力度，本集團上半年取得了優異的經營業績。

二零一八年上半年，本集團錄得收入約人民幣465.8億元，同比增長約215.3%；毛利達約人民幣115.3億元，同比增長約251.0%，毛利率快速提升至約24.7%。在收入迅速增長和毛利率快速提升的同時，盈利也取得了快速增長，上半年本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣63.6億元，同比大幅增長約287.7%，核心淨利潤達約人民幣66.1億元，同比大幅增長約292.3%。

二零一八年上半年，本集團繼續加大去化力度，在充足高質量可售資源的支持下，實現合同銷售金額約人民幣1,915.3億元，較去年同期增長約76.0%，權益合同銷售金額亦達到約人民幣1,378.0億元，較去年同期增長約83.7%，行業排名穩居前五。

二零一八年上半年，本集團繼續延續二零一六年第四季度開始的謹慎保守態度，並進一步提高土地獲取標準，控制土地獲取節奏和規模，有效發揮產品、操盤和品牌優勢，整合、利用合作夥伴的資源，以更少的投入獲取了部分優質項目。截至本公告日期，二零一八年新增土地儲備約2,920萬平方米，權益土地儲備約1,545萬平方米，平均土地成本3,620元/平方米。包含上述新獲取項目及舊改等協議狀態的土地，土地儲備共計約2.31億平方米，總貨值約人民幣3.29萬億元，並且主要分佈於一二線及環一線城市，充足高質量的土地儲備將支持本集團未來幾年的穩健發展。

二零一七年下半年以來，本集團一直致力於將業務競爭優勢釋放為優異的財務表現，支持公司更加均衡的發展。今年上半年這一策略繼續得到貫徹，經營規模進一步擴大，銷售、收入和盈利都實現快速增長，同時本集團有息負債規模得到控制，金額減少達95億元，淨負債率也較二零一七年年底下降約9.5個百分點(若將永續債視為有息負債，二零一八年年中淨負債率較二零一七年年底下降約24.5個百分點)。

二零一八年上半年，本集團成立了獨立的文旅集團，未來將聚焦提升文旅資產的運營效率和盈利能力，持續增強行業競爭力，為公司未來持續穩健發展儲備新動力。

## 二零一八年下半年展望

二零一八年下半年，本集團將繼續保持和強化房地產開發業務的競爭優勢，並堅持強運營、控投資、降槓桿的整體策略，支持公司快速進入更加均衡、穩健發展的新階段。

二零一八年下半年，本集團將繼續堅持保證周轉、堅決去化的經營思路。合理的土地佈局和土地成本支持本集團有更大的空間主動應對市場環境的波動和響應政策要求，預計本集團下半年將有超過360個項目在售，總可售資源將超過人民幣4,900億元，充足高質量的可售資源將有力支持本集團經營目標的達成和保持充裕的流動性。

二零一八年下半年，預計土地市場隨着調控政策的延續及流動性的持續收緊，整體土地價格將會逐步回落，趨向合理，同時併購市場也將會有較多的機會出現。但基於本集團已擁有的充足、高質量的土地儲備，本集團將繼續堅持上半年的謹慎策略，堅持高拿地標準，審慎把握土地獲取節奏並嚴格控制規模。

二零一八年下半年，本集團將持續加強房地產開發業務的競爭優勢，並將競爭優勢不斷釋放為優異的財務表現，支持本集團更加均衡穩健的發展。關於非地產開發的相關投資，本集團將聚焦於管理好、運營好現有的項目，不斷提升團隊能力和運營效率，發揮各板塊間的協同效應，致力於打造為本集團未來新的業務增長點。對於新的投資會更加謹慎，聚焦於具有平台價值且與主業協同性強的少數、優質標的，並且嚴格控制投資節奏和規模。

二零一八年下半年，本集團將通過已成立的融創公益基金會，聚焦「英苗培養計劃」、「鄉村振興計劃」、「古建保護計劃」三大公益計劃，更加積極系統的履行社會責任。

## 業務摘要

### 1 土地儲備概覽

於二零一八年六月三十日，本集團及其聯屬公司土地儲備總面積約為1.56億平方米，權益土地儲備面積約為1.09億平方米，按區域及城市分佈的情況如下表：

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
北京區域	北京	78.95	43.11
	濟南	862.23	647.14
	青島	1,201.99	894.22
	太原	192.64	122.29
	石家莊	143.46	25.65
	張家口	17.67	13.79
	蘭州	73.89	51.72
	煙台	178.62	122.18
	廊坊	124.65	64.82
	承德	37.76	37.76
	德州	53.16	31.89
	<b>小計</b>	<b>2,965.02</b>	<b>2,054.57</b>
華北區域	天津	990.45	687.91
	西安	587.53	342.21
	鄭州	384.75	237.30
	瀋陽	251.69	140.42
	大連	185.54	171.35
	哈爾濱	291.91	226.97
	長春	31.15	15.57
	大慶	25.29	25.29
	<b>小計</b>	<b>2,748.31</b>	<b>1,847.02</b>

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
上海區域	上海	352.49	204.33
	蘇州	272.47	133.76
	南京	117.72	70.04
	無錫	456.13	383.47
	烏魯木齊	58.72	58.72
	常州	59.27	54.82
	鎮江	66.07	46.75
	南通	61.87	51.47
	揚州	105.07	38.22
	徐州	156.12	71.92
	鹽城	8.35	2.76
	泰州	78.42	27.61
	蕪湖	52.72	26.47
	馬鞍山	6.34	3.11
	滁州	92.02	33.21
	棗莊	16.48	4.94
	<b>小計</b>	<b>1,960.26</b>	<b>1,211.60</b>
西南區域	重慶	1,617.31	1,160.12
	成都	588.65	516.56
	南寧	236.04	147.14
	昆明	516.22	345.14
	桂林	195.58	177.98
	貴陽	151.13	92.92
	柳州	12.02	12.02
	北海	131.72	57.46
	西雙版納	243.26	221.37
	南充	17.65	10.59
	綿陽	12.13	3.64
	<b>小計</b>	<b>3,721.71</b>	<b>2,744.94</b>

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
東南區域	杭州	426.99	235.22
	合肥	264.51	221.17
	廈門	13.11	13.11
	寧波	197.00	120.36
	嘉興	95.37	64.89
	湖州	126.30	69.70
	紹興	105.43	55.23
	莆田	14.93	14.93
	泉州	33.44	31.81
	舟山	77.61	26.38
	台州	8.16	8.16
	溫州	22.39	3.13
	金華	22.49	4.97
		<b>小計</b>	<b>1,407.73</b>
廣深區域	深圳	54.06	22.34
	廣州	326.86	247.02
	佛山	182.28	127.62
	東莞	26.01	23.51
	惠州	102.25	102.25
	中山	97.34	93.10
	珠海	11.73	5.87
	清遠	161.93	151.93
	江門	294.19	247.58
	肇慶	131.85	112.95
	湛江	44.46	44.46
		<b>小計</b>	<b>1,432.96</b>
華中區域	武漢	499.28	402.77
	長沙	150.54	148.61
	南昌	192.80	173.80
	宜昌	45.30	24.91
	景德鎮	10.37	10.37
	吉安	19.84	10.12
		<b>小計</b>	<b>918.13</b>

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
海南區域	三亞	42.16	27.75
	海口	134.86	99.70
	萬寧	84.62	42.31
	瓊海	128.47	64.24
	定安	20.14	10.27
	屯昌	20.08	12.05
	文昌	9.54	2.43
	小計	<b>439.87</b>	<b>258.75</b>
	總計	<b>15,593.99</b>	<b>10,935.15</b>

於本公告日期，本集團及其聯屬公司土地儲備<sup>註1</sup>總面積約為1.60億平方米，權益土地儲備面積約為1.12億平方米，另考慮舊改等協議狀態的土地，本集團及其聯屬公司土地儲備<sup>註1</sup>總面積約為2.31億平方米。

註1：土地儲備數據截至二零一八年六月三十日，另包括二零一八年七月至今新獲取的土地。

## 2 合同銷售

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團及其聯屬公司實現合同銷售面積約為1,196.4萬平方米，合同銷售金額約為人民幣1,915.3億元，較截至二零一七年六月三十日止六個月期間同比增長76.0%。合同銷售金額在中國房地產行業排名位居第五名<sup>1</sup>。

區域	合同銷售面積 萬平方米	合同銷售金額 人民幣億元
北京區域	170.8	300.8
華北區域	284.8	379.7
上海區域	163.2	315.7
西南區域	243.2	306.2
東南區域	173.0	366.1
廣深區域	86.6	123.3
華中區域	60.4	82.2
海南區域	14.4	41.3
合計	<b>1,196.4</b>	<b>1,915.3</b>

註1：合同銷售金額排名數據由易居克而瑞研究中心聯合中國房地產測評中心共同發布。

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一七年六月三十日：無)。



## 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。於截至二零一八年六月三十日止六個月內，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共1,241.2萬股股份，總代價約為3.6億港元。截至本公告日期，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共3,924.5萬股股份，總代價約為10.4億港元。

於二零一八年四月十七日，本公司成功發行2021年到期的6.5億美元7.35%優先票據及2023年到期的4.5億美元8.35%優先票據。於二零一八年七月二十五日，本公司成功發行2020年到期的4億美元8.625%優先票據。

除上文所述外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一八年六月三十日止六個月，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其自身的企業管治守則並於截至二零一八年六月三十日止六個月，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視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以致力提高透明度和問責水平。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第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**」），並制定書面職權範圍。審核委員會現由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有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、內部監控及風險管理系統，審閱企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 刊登中期業績及中期報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告將於適當時候寄交本公司股東及於上述網站內刊載。

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一八年八月三十日

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、遼迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。