



2016

INTERIM REPORT
中期報告

SUNAC 融創中國

融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code 股份代號 : 1918

About SUNAC

關於 融創

Sunac China Holdings Limited (the “Company” or “our Company”, and together with its subsidiaries collectively referred to as the “Group”), is specialised in the integrated development of residential and commercial properties, and the Company is one of the leading real estate developers in the PRC. In line with its regional focus and high-end positioning strategy, the Company has developed or is developing many high-quality property projects ranging from high-rise residences, detached villas, retail properties and offices in first-tier cities and core second-tier cities across the PRC.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “Passion for Perfection”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming the leader of the real estate industry in China, the Company’s pursuit of high-quality products and services never ends. It is always committed to providing a desirable, elegant life experience to its customers through quality products and services. With its accurate judgment of market trends, keen in-sights into consumer demands and emphasis on high product quality, the Company is ready to adopt cutting-edge concepts at the right time to design and develop its projects, and has created an advanced quality control and supervisory system.

融創中國控股有限公司（簡稱：「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線城市和核心二線城市擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，項目涵蓋高層住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。

本公司專注於高端物業的開發和管理，以「至臻，致遠」為品牌方向，持之以恆的為客戶專注打造高端精品物業，立志成為對高端品質不懈追求的中國房地產行業領跑者。本公司用心為客戶提供大氣舒放、貴氣質感、富有品質的高端生活體驗，不懈追求具有恆久價值的優質產品和用心週到的服務。基於對市場發展的精準判斷，對消費者需求的敏銳洞悉，以及對高品質的不懈追求，公司採用先進的設計理念和嚴格的管理監控體系，致力於不斷提升定位、產品規劃設計、建設和服務能力，提升專案綜合品質，打造精品項目。



Contents

目錄

- | | | | |
|----|-------------|----|------------------------|
| 2 | 公司資料 | 48 | 中期簡明綜合全面收益表 |
| 4 | 財務概要 | 49 | 中期簡明綜合權益變動表 |
| 5 | 管理層討論及分析 | 50 | 中期簡明綜合現金流量表 |
| 13 | 業務回顧與展望 | 51 | 簡明綜合中期財務資料附註
(未經審核) |
| 33 | 企業管治及其他資料 | | |
| 45 | 中期財務資料的審閱報告 | | |
| 46 | 中期簡明綜合資產負債表 | | |



公司資料

董事會

執行董事

孫宏斌先生 (主席)
汪孟德先生 (行政總裁)
荊宏先生
遲迅先生
商羽先生
李紹忠先生

非執行董事

竺稼先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

聯席公司秘書

莫明慧女士
高曦先生

授權代表

汪孟德先生
莫明慧女士

審核委員會

潘昭國先生 (主席)
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

薪酬委員會

潘昭國先生 (主席)
孫宏斌先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

提名委員會

孫宏斌先生 (主席)
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座36樓

中國總部及主要營業地點

中國
天津
南開區
賓水西道
奧城商業廣場
C7大廈10樓
郵編：300381

註冊辦事處

Landmark Square
3rd Floor
64 Earth Close
P.O. Box 30592
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

主要往來銀行

中國銀行
中國農業銀行
中國工商銀行
中國建設銀行
平安銀行
中信銀行
招商銀行
上海浦東發展銀行
渤海銀行
滙豐銀行
恒生銀行

股份代號

1918

本公司網址

www.sunac.com.cn

財務概要

	截至六月三十日止六個月 (未經審核)		升／(跌)
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
收入	10,586,085	5,442,722	95%
毛利	1,406,115	618,051	128%
經營溢利	2,162,861	2,152,813	0.5%
期內溢利	102,770	1,257,663	(92%)
本公司擁有人應佔溢利	72,935	951,399	(92%)
每股盈利			
-基本 (人民幣)	0.02	0.28	(93%)
-攤薄 (人民幣)	0.02	0.28	(93%)

收入



毛利



經營溢利



本公司擁有人應佔溢利



財務回顧

收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自物業管理服務收入。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團主要集中在中國核心的一二線城市開發房地產物業，包括北京區域（覆蓋北京、濟南、太原等城市）、天津區域（覆蓋天津、西安、鄭州等城市）、上海區域（覆蓋上海、南京、蘇州、無錫、常州等城市）、成渝區域（覆蓋重慶、成都等城市）、東南區域（覆蓋杭州、合肥、寧波等城市）、廣深區域（覆蓋廣州、深圳、佛山、東莞等城市）及武漢和海南。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的收入總額為約人民幣10,586.1百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的收入總額約人民幣5,442.7百萬元增加約94.5%。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的收入合計為約人民幣19,963.5百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣15,725.2百萬元），其中本公司擁有人應佔約人民幣15,224.6百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣8,524.0百萬元增加約78.6%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售收入	10,330,591	97.59	5,221,649	95.94
物業管理服務收入及其他	255,494	2.41	218,058	4.00
投資物業租金收入	—	—	3,015	0.06
合計	10,586,085	100.00	5,442,722	100.00
已交付總建築面積（平方米）	629,364		283,574	
已售平均售價（人民幣元／平方米）	16,414		18,414	

於截至二零一六年六月三十日止六個月，物業銷售收入較截至二零一五年六月三十日止六個月增加約人民幣5,108.9百萬元（或約97.8%），其中物業交付總面積較截至二零一五年六月三十日止六個月增加約345,790平方米（或約121.9%），為物業銷售收入增加的主要原因，此乃主要由於本集團開始向物業購買者交付位於杭州及成都區域的物業所致。

管理層討論及分析

銷售成本

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

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為約人民幣9,180.0百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的銷售成本約人民幣4,824.7百萬元增加約人民幣4,355.3百萬元（或約90.3%）。銷售成本的增加主要是隨著本集團物業交付面積的增加而增加。

毛利

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利為約人民幣1,406.1百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利約人民幣618.1百萬元增加約人民幣788.0百萬元。毛利的增加主要由於本集團物業交付面積及銷售收入的增加。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利率為約13.3%，較截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利率約11.4%增加了約1.9個百分點。剔除公允價值重新計量及物業減值撥備的影響，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利率為約20.9%，相較於截至二零一五年六月三十日止六個月的約23.6%下降了約2.7個百分點，此乃主要由於於截至二零一六年六月三十日止六個月本集團來自北京及上海的毛利率相對較高的物業收入佔物業總收入的比重下降。

此外，於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為約人民幣2,465.0百萬元，其中本公司擁有人應佔約人民幣1,967.3百萬元。於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團附屬公司、合營公司及聯營公司的毛利合計為約人民幣2,972.0百萬元，其中本公司擁有人應佔約人民幣1,445.3百萬元。

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二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣284.6百萬元增加約11.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣318.5百萬元，主要由於本集團於本期間內銷售規模的擴大以及本集團於新拓展區域所新發生的相關開支及成本所致。

本集團的行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣298.8百萬元增加約41.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣421.5百萬元，除本集團拓展新區域導致行政開支上升外，主要由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月出於謹慎而計提應收款壞賬損失撥備約人民幣30.0百萬元及購股權形式的員工成本增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣2,220.6百萬元減少約人民幣669.2百萬元至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,551.4百萬元，主要由以下原因所致：

- (i) 本集團出售附屬公司股權及聯營公司股權和債權而錄得的收益減少約人民幣1,418.1百萬元，同時因業務合併及收購合營公司股權而錄得的收益增加約人民幣883.3百萬元；及
- (ii) 來自本集團合營及聯營公司的利息收入減少約人民幣186.6百萬元。

其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣102.4百萬元減少約人民幣47.8百萬元至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣54.6百萬元，此乃主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月的其他開支及虧損中包含處置投資性物業損失約人民幣81.3百萬元。

經營溢利

鑒於上文所分析，本集團的經營溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣2,152.8百萬元增加約人民幣10.1百萬元至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣2,162.9百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加約人民幣788.0百萬元；
- (ii) 其他收入及收益減少約人民幣669.2百萬元，其他開支及虧損減少約人民幣47.8百萬元；及
- (iii) 經營開支增加約人民幣156.6百萬元。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣698.6百萬元增加約人民幣880.1百萬元至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,578.7百萬元，此乃主要由於：

- (i) 受市場匯率波動的影響，本集團的匯兌淨損失由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣4.4百萬元大幅增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣376.0百萬元；

管理層討論及分析

- (ii) 由於財務成本資本化比率的降低，費用化財務成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣694.1百萬元增加約人民幣508.6百萬元（其中包含就提前贖回優先票據而發生的其他融資費用約人民幣224.1百萬元以及費用化的利息支出約人民幣284.5百萬元）至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,202.7百萬元。財務成本資本化比率的降低乃主要由於本集團將經營產生的現金流入額用於收購股權的支付及對本集團合營及聯營公司的運營投入，而未用於減少借貸規模所致。財務成本資本化比率的降低雖然會增加當期費用化利息的金額，但會降低未來期間銷售成本中所含的財務成本，從而增加未來期間的毛利。

此外，總利息成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣1,362.2百萬元增加約人民幣283.3百萬元至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,645.5百萬元，此乃主要由於本集團借貸額增加所致。

本集團加權平均實際利率由截至二零一五年六月三十日止六個月的約7.7%下降至截至二零一六年六月三十日止六個月的約6.36%，其中新增借款加權平均實際利率為約6.06%。此乃由於本集團通過豐富融資渠道，控制再融資成本，替換已經存在的高成本借款，以實現債務結構的不斷優化和加權平均實際利率的持續下降。

按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利，淨額

本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零一五年六月三十日止六個月的收益約人民幣451.9百萬元減少為截至二零一六年六月三十日止六個月的損失約人民幣235.5百萬元。下降主要由於於截至二零一六年六月三十日止六個月，因毛利率較高的合營及聯營物業（主要包括北京金茂悅及金茂府、天津海河大觀）錄得的銷售收入佔整體合營及聯營公司物業銷售收入的比重下降，導致本集團合營及聯營公司錄得的整體經營溢利較截至二零一五年六月三十日止六個月減少。此外，於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團新增較多合營及聯營公司，該等公司由於尚未達到交付物業階段而未錄得任何銷售收入，僅錄得經營開支而形成虧損，導致本集團按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額下降。

溢利

由於匯兌損失加劇及資本化比率降低而導致的財務費用的大幅增加，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣951.4百萬元減少至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣72.9百萬元。

下表列示本公司擁有人、永續資本證券持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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期內溢利	102,770	1,257,663
應佔：		
本公司擁有人	72,935	951,399
永續資本證券持有人	2,361	—
非控股權益	27,474	306,264
	102,770	1,257,663

剔除收購股權的收益、匯兌淨損失及物業減值撥備的影響，於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利為虧損約人民幣394.9百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月則為盈利約人民幣1,003.0百萬元。

現金狀況

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

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零一五年十二月三十一日的約人民幣27,058.3百萬元增加約48.4%至二零一六年六月三十日的約人民幣40,147.5百萬元，其中非受限制現金由二零一五年十二月三十一日的約人民幣22,687.3百萬元增加至二零一六年六月三十日的約人民幣28,337.6百萬元。

管理層討論及分析

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流出淨額約人民幣2,785.1百萬元，乃本集團為擴大業務規模而增加土地購買所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額約人民幣11,343.8百萬元，主要是由於本集團分別在北京、上海、蘇州、南京、武漢及鄭州等地通過直接投資或收購股權獲取新項目所致；
- (iii) 融資業務的現金流入淨額約人民幣19,838.2百萬元，主要歸因於借貸流入（含因借貸導致的非限制現金轉為限制現金）淨額約人民幣22,528.1百萬元。

目前本集團的營運資金充裕，處於健康及安全的水平，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

借貸及抵押品

本集團的借貸總額由二零一五年十二月三十一日的約人民幣41,798.6百萬元，增加約人民幣20,999.9百萬元至二零一六年六月三十日的約人民幣62,798.5百萬元。其中，由於本期間新發行公司債券引起借貸總額增加約人民幣14,951.1百萬元，其他借貸引起借貸總額增加約人民幣6,048.8百萬元。

於二零一六年六月三十日，本集團的借貸總額中約人民幣41,831.0百萬元（於二零一五年十二月三十一日：約人民幣35,785.6百萬元），乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業（合計為約人民幣34,372.0百萬元（於二零一五年十二月三十一日：約人民幣23,841.5百萬元））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。於二零一六年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為約14.7%，而於二零一五年十二月三十一日則為約12.8%。

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。於二零一六年六月三十日，本集團的資產負債比率為約46.0%，而於二零一五年十二月三十一日則為約43.2%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一六年六月三十日，本集團的淨負債率為約85.1%，而於二零一五年十二月三十一日則為約75.9%。

本集團認為上述財務比率仍處於健康、安全、可控的水平，並在發展過程中持續對財務結構及其潛在的風險保持關注與管理。

利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

	於二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	9,554	5,751
1至5年	6,029	12,182
小計	15,583	17,933
定息		
不足12個月	15,094	8,833
1至5年	32,121	15,033
小計	47,215	23,866
合計	62,798	41,799

於二零一六年六月三十日，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。

管理層討論及分析

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、優先票據及境外銀團貸款以美元、歐元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。受市場匯率波動的影響，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得匯兌淨損失約人民幣376.0百萬元（於截至二零一五年六月三十日止六個月：約人民幣4.4百萬元）。然而，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。本集團一直持續密切跟踪及管理外幣匯率波動風險，並已於截至二零一六年六月三十日止六個月針對匯率波動風險採取了若干貨幣對沖安排。此外，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月通過不斷優化負債結構將以外幣計值的借貸餘額佔借貸總餘額的比例由二零一五年十二月三十一日的46%降低至二零一六年六月三十日的18%，從而降低了所面臨的外匯風險。

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。截至二零一六年六月三十日，金額為約人民幣7,649.6百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日金額為約人民幣4,879.8百萬元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務摘要

主要物業概覽

於二零一六年六月三十日，本集團進行合共132個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一六年六月三十日的實際數據或估算而載列本集團項目的若干資料。

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	447,804	334,892	2015年10月	100.0%
亞奧金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	84,684	253,074	169,941	2014年9月	49.0%
望京金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,485	154,156	125,220	2017年7月	49.0%
北京楓丹壹號	北京	高層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	131,629	403,441	340,987	2016年1月	49.5%
紫禁壹號院	北京	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅及泊車位	183,531	467,888	346,581	2017年12月	51.0%
北京壹號院	北京	多層公寓及泊車位	25,210	100,843	72,980	2016年12月	81.9%
西長安壹號	北京	高層公寓、酒店式公寓、零售物業 及泊車位	101,831	490,251	370,479	2019年10月	48.0%
門頭溝新城項目	北京	酒店式公寓、零售物業及泊車位	33,987	151,815	129,787	2017年6月	71.0%
使館壹號院	北京	高層公寓、零售物業、寫字樓及 泊車位	14,297	118,964	109,675	2016年12月	40.0%
北京壹號莊園	北京	獨棟別墅、零售物業及泊車位	596,029	415,140	371,198	2019年6月	51.0%
雁棲湖項目	北京	獨棟別墅	359,309	259,471	117,870	2021年10月	49.0%
財富中心	濟南	高層及多層公寓、零售物業及泊車 位	156,081	649,255	639,610	2020年9月	60.0%
中新國際城	濟南	高層公寓、零售物業及泊車位	258,586	772,247	770,806	2019年12月	60.0%
財富壹號	濟南	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	106,913	479,717	479,717	2021年1月	60.0%

業務回顧與展望

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
劍橋府邸	濟南	高層公寓、零售業及泊車位	33,421	148,681	139,941	2017年3月	60.0%
B3項目	濟南	零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	17,604	131,695	127,387	2021年7月	60.0%
長風壹號	太原	高層公寓、零售物業、酒店式公寓	80,399	467,699	320,958	2017年12月	70.0%
融創學府壹號	太原	高層公寓、零售物業	98,379	413,247	323,774	2018年12月	100.0%
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	1,188,679	2013年12月	100.0%
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	497,501	813,704	751,224	2012年12月	100.0%
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	121,412	304,032	304,032	2013年12月	100.0%
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	268,421	761,621	703,812	2016年12月	100.0%
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	226,986	2014年12月	100.0%
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	391,085	384,916	2017年10月	49.0%
天津融公館	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	220,371	2018年4月	50.0%
融創濱海中心	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	17,161	209,687	202,501	2019年12月	80.0%
天津蘭園	天津	高層及多層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	15,742	95,697	84,841	2016年9月	47.0%
R3	天津	零售物業、酒店式公寓及泊車位	121,214	447,919	447,919	2021年6月	47.0%

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
河與海	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	59,660	282,864	282,864	2019年3月	47.0%
融創半灣半島	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	248,119	602,656	568,740	2019年9月	54.0%
融創洞庭路壹號	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	109,537	269,124	244,166	2015年12月	100.0%
天津融創中心	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	370,698	1,323,601	1,270,083	2018年12月	80.0%
天拖北	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	56,791	294,209	292,367	2018年3月	80.0%
複康路十一號	天津	多層公寓及泊車位	60,088	97,634	95,092	2016年12月	40.8%
全運村	天津	高層及多層公寓、零售物業、 聯排別墅及泊車位	321,417	942,054	866,997	2019年12月	39.2%
融創城	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	261,350	668,671	650,993	2019年10月	75.0%
融創天津臻園	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	164,957	470,420	423,233	2019年6月	60.0%
西安瓏府	西安	高層及多層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及泊車位	20,141	258,240	241,502	2018年6月	54.5%
西安融公館	西安	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	99,491	312,361	277,501	2018年10月	56.0%
西安蘭園	西安	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	15,588	111,642	102,479	2018年7月	56.0%
攬月府凱誠	西安	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	144,502	284,201	255,433	2020年10月	11.2%
攬月府凱瑞	西安	高層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	53,067	173,917	156,029	2018年7月	53.2%

業務回顧與展望

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
攬月府凱瑞商業	西安	零售物業、酒店式公寓及泊車位	33,271	87,640	82,179	2021年9月	16.8%
高新臻園	西安	高層及多層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	38,371	207,070	186,163	2018年6月	56.0%
象湖壹號	鄭州	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	258,139	839,266	676,179	2019年12月	70.0%
融創觀瀾壹號	鄭州	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	142,854	506,290	487,042	2018年11月	80.0%
鄭州瓏府	鄭州	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	116,082	486,101	365,629	2019年3月	51.0%
大河宸院	鄭州	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	60,427	129,200	126,440	2018年9月	36.7%
鄭東新區地塊	鄭州	高層公寓	13,340	40,140	40,140	2018年5月	20.0%
融創奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	1,713,641	2,576,975	2,074,048	2015年12月	100.0%
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓及泊車位	179,204	405,901	303,940	2014年12月	100.0%
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	382,715	2015年12月	100.0%
凡爾賽花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業及泊車位	397,844	1,370,245	972,580	2018年6月	81.0%
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	744,236	576,236	2013年12月	100.0%

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
融創歐麓花園城西	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	499,325	1,292,900	944,553	2021年12月	100.0%
紫泉楓丹	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	147,400	147,946	126,019	2019年6月	90.0%
白象街	重慶	高層公寓、零售物業及泊車位	75,258	484,125	328,405	2019年6月	51.0%
歐麓花園城東	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、酒店式公寓 及泊車位	834,509	2,119,885	1,527,128	2024年12月	51.0%
重慶玫瑰園	重慶	獨棟別墅、零售物業及泊車位	135,179	169,678	129,736	2018年12月	90.0%
國博城	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、酒店式公寓、寫字樓、 零售物業及泊車位	583,136	1,514,317	1,044,934	2019年12月	51.0%
康橋融府	重慶	高層公寓、聯排別墅、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	138,735	483,101	317,890	2018年12月	49.0%
濱江壹號	重慶	高層及多層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	95,974	503,193	340,311	2019年12月	50.1%
融創四海逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	108,166	454,893	410,003	2016年6月	100.0%
融創錦江逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	29,592	123,210	116,879	2016年6月	100.0%
融創光華中心	成都	高層公寓、零售物業、寫字樓及 泊車位	76,089	366,892	343,183	2015年4月	100.0%
融創成都長灘壹號	成都	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	205,254	271,819	270,127	2018年9月	100.0%
融創Nano公館	成都	高層公寓、零售物業、寫字樓 及泊車位	16,833	112,590	103,086	2020年1月	100.0%
融創南湖逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	99,893	398,797	374,737	2018年9月	100.0%

業務回顧與展望

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
融創天府逸家	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	99,609	814,951	753,955	2018年12月	100.0%
融創錦邸	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	11,851	87,032	79,763	2016年3月	100.0%
融創電信路項目	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	11,858	91,205	84,100	2019年9月	100.0%
觀壘台	成都	高層公寓、零售物業及泊車位	37,757	215,156	202,977	2017年12月	70.0%
融創凱旋東岸	成都	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	56,735	225,834	202,963	2018年3月	60.0%
融創上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓及泊車位	58,163	126,092	116,738	2013年6月	100.0%
玉蘭花園臻園	上海	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	72,803	162,914	146,726	2015年6月	49.0%
上海玉蘭公館	上海	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	60,206	117,715	98,172	2016年1月	50.0%
融創上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	138,413	2014年9月	100.0%
上海禦園	上海	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	75,091	182,469	146,413	2015年12月	49.0%
融創濱江壹號院	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	105,045	656,865	580,283	2019年5月	100.0%
融創外灘188	上海	零售物業、酒店式公寓及泊車位	10,239	57,866	49,823	2016年11月	100.0%
融創香溢花城	上海	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、寫字樓及泊車位	211,626	608,157	529,357	2018年12月	100.0%
融創大寧北玉蘭公館	上海	高層公寓及泊車位	66,170	178,903	151,491	2017年6月	100.0%
玫瑰公館	上海	高層公寓及泊車位	45,710	126,100	81,980	2018年12月	50.0%
陸家嘴壹號院	上海	多層公寓、寫字樓及泊車位	36,988	165,530	106,663	2019年6月	47.0%
華楓項目	上海	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	608,512	1,183,640	1,075,033	2025年12月	42.3%
浦江鎮項目	上海	獨棟別墅及泊車位	131,112	149,467	95,060	2018年12月	40.0%

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
融創松江泗涇項目	上海	多層住宅及泊車位	45,710	126,100	108,794	2018年9月	60.0%
融創浦興社區商辦	上海	酒店式公寓、零售物業及泊車位	21,253	55,552	55,552	2017年12月	100.0%
南京桃花源	南京	多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅	212,900	111,900	70,455	2019年10月	51.0%
融創南京臻園	南京	多層公寓、零售物業及泊車位	62,234	147,134	129,241	2017年11月	100.0%
南京玉蘭公館	南京	高層公寓、零售物業及泊車位	68,021	255,222	253,071	2018年6月	58.8%
江寧陶吳別墅	南京	聯排別墅、獨棟別墅	113,198	69,995	50,672	2018年6月	51.0%
融創常州玉蘭廣場	常州	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	413,253	1,031,766	942,748	2019年11月	97.0%
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,930	126,730	2018年12月	56.7%
融創蘇州禦園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅	155,664	215,266	122,117	2013年12月	100.0%
融創獅山禦園	蘇州	多層公寓及泊車位	104,401	180,514	134,043	2017年12月	100.0%
融創石湖桃花源	蘇州	多層公寓	74,473	133,111	79,917	2017年12月	95.0%
融創太湖城	蘇州	高層公寓、零售物業	26,905	110,757	79,767	2017年12月	100.0%
融創蘇州壹號院	蘇州	高層公寓、零售物業、酒店式公寓	71,842	407,471	296,381	2021年12月	100.0%
蘇州楓丹壹號	蘇州	高層公寓、多層公寓	169,971	425,588	307,197	2020年12月	50.0%
融創無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	180,826	564,911	543,538	2015年12月	100.0%
無錫玉蘭花園西	無錫	高層公寓、零售物業、寫字樓 及泊車位	171,572	533,068	511,409	2018年12月	39.0%
融創汎園	宜興	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	268,945	465,986	404,480	2018年5月	100.0%
香樟園	無錫	高層及多層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	203,070	680,580	569,026	2019年12月	51.0%
融創天鵝湖	無錫	高層及多層公寓、獨棟別墅、 零售物業、酒店式公寓及泊車位	706,889	1,392,554	1,283,905	2016年12月	100.0%

業務回顧與展望

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
融創理想城市	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	449,808	889,889	788,145	2014年6月	100.0%
融創白屈港項目	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	100,539	293,912	279,397	2019年12月	100.0%
融創西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅及泊車位	59,360	123,527	82,345	2014年12月	100.0%
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	280,197	156,589	2018年6月	49.0%
望江府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	20,480	89,184	65,533	2015年5月	50.0%
融創杭州印	杭州	零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	10,418	154,055	108,374	2016年6月	60.0%
融創富春壹號院	杭州	多層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	98,024	167,198	122,979	2017年12月	100.0%
河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	62,760	220,617	168,615	2016年6月	65.0%
融創河濱之城二期	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	80,587	256,457	189,487	2016年6月	100.0%
侯潮府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	32,220	126,765	92,687	2017年6月	50.0%
融創杭州時代奧城	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	61,871	221,496	184,165	2018年12月	100.0%
融創涌清府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	18,844	75,891	52,646	2019年12月	80.0%
融創玖樟台	杭州	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	53,770	176,664	132,436	2019年9月	100.0%
融創溪澗堂	杭州	多層公寓、聯排別墅	20,680	53,894	30,584	2018年6月	100.0%
寧波府	寧波	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	104,789	324,152	238,710	2018年8月	50.0%
融創合肥壹號院	合肥	高層及多層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	56,747	236,426	188,300	2018年5月	100.0%

截至二零一六年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計可 銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	竣工時間/ 預期竣工 時間	本集團 應佔權益
政務區一號地塊	合肥	高層及多層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	70,543	318,518	240,666	2018年6月	50.0%
公園壹號	武漢	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、寫字樓及泊車位	251,765	1,176,581	1,157,112	2020年6月	69.0%
融創武漢融公館	武漢	高層公寓、零售物業及泊車位	83,300	339,763	327,977	2018年11月	90.0%
武漢融創中心	武漢	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓、寫字樓及泊車位	202,542	1,388,469	1,388,469	2024年12月	34.0%
日月灣項目	海南	高層公寓、聯排別墅、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	424,952	625,468	538,845	2021年6月	50.0%
增城朱村項目	廣州	高層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	266,540	782,382	752,382	2020年5月	50.0%
融創湖濱世家	佛山	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	74,014	274,389	273,129	2019年5月	95.0%
融創禦府	佛山	高層公寓、零售物業及泊車位	62,097	266,973	265,864	2018年12月	51.0%
禪城大富項目	佛山	高層公寓、零售物業及泊車位	89,182	345,046	343,821	2020年12月	50.0%
大沙村項目	東莞	高層公寓、零售物業及泊車位	34,839	88,845	83,810	2018年12月	60.0%
融創清溪壹號	東莞	高層公寓、零售物業、寫字樓 及泊車位	32,571	92,536	89,032	2018年5月	100.0%
合計			21,263,295	55,525,089	47,235,896		

業務回顧與展望

截至二零一六年六月三十日止已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	尚未出售 ／持作出租 總建築面積 (平方米)
西山壹號院	北京	447,804	334,892	3,436
亞奧金茂悅	北京	253,074	169,941	13,026
望京金茂府	北京	141,256	115,420	25,781
北京楓丹壹號	北京	403,441	340,987	191,955
紫禁壹號院	北京	422,998	341,546	381,664
北京壹號院	北京	28,397	28,397	21,800
西長安壹號	北京	23,821	23,477	2,597
北京壹號莊園	北京	303,550	272,484	76,846
奧城	天津	1,247,860	1,188,679	34,669
海逸長洲	天津	813,704	751,224	20,461
君瀾	天津	304,032	304,032	56,539
中央學府	天津	624,694	577,053	93,217
王府壹號	天津	244,491	226,986	38,512
海河大觀	天津	230,677	230,271	20,676
天津融公館	天津	169,682	152,223	44,755
河與海	天津	94,364	94,364	8,402
半灣半島	天津	129,314	127,075	33,992
洞庭路壹號	天津	269,124	244,166	16,886
天津融創中心	天津	315,295	308,454	79,879
西安瓏府	西安	93,826	91,711	26,473
奧林匹克花園	重慶	2,576,975	2,074,048	152,012
伊頓莊園	重慶	405,901	303,940	27,261

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售／	尚未出售	尚未出售／
			可出租 建築面積 (平方米)	／持作出租 總建築面積 (平方米)	持作出租 可銷售／可出租 建築面積 (平方米)
嘉德莊園	重慶	563,089	382,715	74,457	50,606
凡爾賽花園	重慶	681,290	495,249	129,519	94,151
亞太商榷	重慶	744,236	576,236	36,335	28,133
歐麓花園城西	重慶	386,125	288,503	110,506	82,567
紫泉楓丹	重慶	81,207	67,645	81,207	67,645
歐麓花園城東	重慶	422,696	292,139	119,138	82,340
重慶玫瑰園	重慶	70,408	53,401	44,226	33,543
四海逸家	成都	454,893	410,003	75,152	67,736
錦江逸家	成都	123,210	116,879	20,536	19,480
光華中心	成都	366,892	343,183	98,565	92,195
成都長灘壹號	成都	214,125	213,162	76,636	76,291
南湖逸家	成都	209,728	194,572	50,392	46,750
天府逸家	成都	239,225	220,273	62,196	57,269
錦邸	成都	87,032	79,763	22,211	20,356
上海玉蘭花園	上海	126,092	116,738	5,488	5,081
玉蘭花園臻園	上海	162,914	146,726	16,713	15,052
上海玉蘭公館	上海	117,715	98,172	12,853	10,719
上海玫瑰園	上海	240,040	138,413	1,851	1,067
上海禦園	上海	182,469	146,413	33,265	26,692
濱江壹號院	上海	311,004	279,871	140,280	126,237
香溢花城	上海	353,751	307,377	20,531	17,840
南京桃花源	南京	12,876	7,564	2,371	1,393
常州玉蘭廣場	常州	443,072	407,201	136,997	125,905
蘇州桃花源	蘇州	86,084	40,635	12,153	5,737
蘇州禦園	蘇州	215,266	122,117	13,625	7,729
無錫玉蘭花園	無錫	564,911	543,538	70,258	67,600
無錫玉蘭花園西	無錫	360,393	349,510	91,196	88,442
洵園	宜興	423,881	366,054	53,945	46,586
香樟園	無錫	397,151	321,202	91,296	73,837
天鵝湖	無錫	1,371,906	1,270,905	177,265	164,215
理想城市	無錫	889,889	788,145	63,045	55,837

業務回顧與展望

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	尚未出售/ 持作出租	
				尚未出售 /持作出租 總建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)
西溪融莊	杭州	123,527	82,345	2,509	1,672
之西湖	杭州	126,156	88,506	834	585
望江府	杭州	89,184	65,533	204	150
杭州印	杭州	154,055	108,374	90,971	63,996
富春壹號院	杭州	83,603	60,050	18,328	13,165
河濱之城一期	杭州	220,617	168,615	220,617	168,615
河濱之城二期	杭州	256,457	189,487	83,755	61,883
公園壹號	武漢	69,669	68,854	69,669	68,854
合計		21,571,120	18,317,437	3,801,935	3,227,747

截至二零一一年六月三十日在建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)
望京金茂府	北京	12,900	9,800	9,800
紫禁壹號院	北京	44,890	5,035	5,035
北京壹號院	北京	72,446	44,583	43,286
西長安壹號	北京	277,326	177,917	74,648
門頭溝新城項目	北京	151,815	129,787	121,023
使館壹號院	北京	118,964	109,675	81,340
北京壹號莊園	北京	66,983	58,242	58,242
雁棲湖項目	北京	154,335	43,031	43,031
財富中心	濟南	516,280	506,635	195,204
中新國際城	濟南	335,711	334,270	334,270
財富壹號	濟南	339,385	339,385	213,290
劍橋府邸	濟南	148,681	139,941	77,022
B3項目	濟南	131,695	127,387	127,387
中央學府	天津	136,926	126,759	30,139
海河大觀	天津	160,408	154,645	91,789
天津融公館	天津	72,195	68,148	49,446
濱海中心	天津	106,486	99,300	96,077
天津蘭園	天津	95,697	84,841	20,151
河與海	天津	136,215	136,215	39,397
半灣半島	天津	254,726	252,410	59,372
天津融創中心	天津	851,006	808,949	549,092
天拖北	天津	294,209	292,367	292,367
複康路十一號	天津	97,634	95,092	54,921
全運村	天津	942,054	866,997	484,209
融創城	天津	264,751	253,176	253,176
西安瓏府	西安	109,446	107,782	50,933
西安融公館	西安	140,323	132,076	33,354
象湖壹號	鄭州	312,974	289,116	140,710

業務回顧與展望

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)
凡爾賽花園	重慶	688,955	477,330	358,254
歐麓花園城西	重慶	198,163	155,887	102,097
紫泉楓丹	重慶	24,459	20,633	13,583
白象街	重慶	295,818	214,122	124,078
歐麓花園城東	重慶	23,160	23,160	23,160
重慶玫瑰園	重慶	99,269	76,335	60,251
國博城	重慶	760,809	533,420	378,805
康橋融府	重慶	369,195	243,390	144,943
成都長灘壹號	成都	57,694	56,966	56,966
南湖逸家	成都	189,068	180,164	61,110
天府逸家	成都	575,726	533,683	363,072
觀壘台	成都	215,156	202,977	202,977
凱旋東岸	成都	225,834	202,963	181,359
濱江壹號院	上海	301,853	264,345	242,698
外灘188	上海	57,866	49,823	14,387
香溢花城	上海	224,643	194,182	167,742
大寧北玉蘭公館	上海	178,903	151,491	26,791
陸家嘴壹號院	上海	84,239	54,573	54,573
浦興社區商辦	上海	55,552	55,552	55,552
南京桃花源	南京	22,494	14,341	3,130
南京臻園	南京	147,134	129,241	129,241
江寧陶吳別墅	南京	10,705	8,072	8,072
常州玉蘭廣場	常州	263,056	242,480	127,630
蘇州桃花源	蘇州	177,846	86,095	28,969
獅山禦園	蘇州	180,514	134,043	20,224
石湖桃花源	蘇州	133,111	79,917	79,917
太湖城	蘇州	110,757	79,767	79,767
無錫玉蘭花園西	無錫	172,675	161,900	99,581
洵園	宜興	12,274	8,595	1,195
香樟園	無錫	283,429	247,825	165,377
天鵝湖	無錫	20,648	13,000	13,000

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	尚未出售／ 持作出租	
			可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)
之西湖	杭州	154,041	68,083	55,530
富春壹號院	杭州	83,594	62,929	36,993
侯潮府	杭州	126,765	92,687	34,561
玖樟台	杭州	176,664	132,436	132,436
公園壹號	武漢	113,233	110,902	24,112
合計		13,161,762	11,156,869	7,300,842

業務回顧與展望

截至二零一六年六月三十日待建物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
西長安壹號	北京	189,104	169,084
北京壹號莊園	北京	44,607	40,472
雁棲湖項目	北京	105,136	74,838
財富中心	濟南	132,975	132,975
中新國際城	濟南	436,536	436,536
財富壹號	濟南	140,332	140,332
長風壹號	太原	467,699	320,958
學府壹號	太原	413,247	323,774
濱海中心	天津	103,201	103,201
R3	天津	447,919	447,919
河與海	天津	52,285	52,285
半灣半島	天津	218,616	189,255
天津融創中心	天津	157,300	152,680
融創城	天津	403,920	397,817
天津臻園	天津	470,420	423,233
西安瓏府	西安	54,968	42,010
西安融公館	西安	172,038	145,425
西安蘭園	西安	111,642	102,479
攬月府凱誠	西安	284,201	255,433
攬月府凱瑞	西安	173,917	156,029
攬月府凱瑞商業	西安	87,640	82,179
高新臻園	西安	207,070	186,163
象湖壹號	鄭州	526,292	387,063
觀瀾壹號	鄭州	506,290	487,042
鄭州瓏府	鄭州	486,101	365,629
大河宸院	鄭州	129,200	126,440
鄭東新區地塊	鄭州	40,140	40,140
歐麓花園城西	重慶	708,612	500,163
紫泉楓丹	重慶	42,280	37,740
白象街	重慶	188,308	114,284
歐麓花園城東	重慶	1,674,029	1,211,829
國博城	重慶	753,508	511,514
康橋融府	重慶	113,906	74,500
濱江壹號	重慶	503,193	340,311

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)
Nano公館	成都	112,590	103,086
電信路項目	成都	91,205	84,100
濱江壹號院	上海	44,009	36,066
香溢花城	上海	29,763	27,798
玫瑰公館	上海	126,100	81,980
陸家嘴壹號院	上海	81,291	52,090
華楓項目	上海	1,183,640	1,075,033
浦江鎮項目	上海	149,467	95,060
松江泗涇項目	上海	126,100	108,794
南京桃花源	南京	76,530	48,550
南京玉蘭公館	南京	255,222	253,071
江寧陶吳別墅	南京	59,290	42,600
常州玉蘭廣場	常州	325,638	293,067
蘇州壹號院	蘇州	407,471	296,381
蘇州楓丹壹號	蘇州	425,588	307,197
洵園	宜興	29,832	29,832
白屈港項目	無錫	293,912	279,397
杭州時代奧城	杭州	221,496	184,165
涌清府	杭州	75,891	52,646
溪澗堂	杭州	53,894	30,584
寧波府	寧波	324,152	238,710
合肥壹號院	合肥	236,426	188,300
政務區一號地塊	合肥	318,518	240,666
公園壹號	武漢	993,679	977,356
武漢融公館	武漢	339,763	327,977
武漢融創中心	武漢	1,388,469	1,388,469
日月灣項目	海南	625,468	538,845
增城朱村項目	廣州	782,382	752,382
湖濱世家	佛山	274,389	273,129
禦府	佛山	266,973	265,864
禪城大富項目	佛山	345,046	343,821
大沙村項目	東莞	88,845	83,810
清溪壹號	東莞	92,536	89,032
合計		20,792,207	17,761,590

業務回顧與展望

二零一六年上半年回顧

二零一六年上半年，中國宏觀經濟增長和經濟結構調整依然面臨較大壓力，在持續寬鬆的貨幣環境和行業政策下，房地產行業繼續回暖，尤其是在供求關係健康的一二線核心城市，成交量和成交價格都明顯上漲。

本公司二零一六年上半年整體經營業績較為穩定，雖然本公司擁有人應佔溢利由於階段性原因出現短期下降，但本公司收入達到約人民幣10,586.1百萬元，同比增長約94.5%，毛利達到約人民幣1,406.1百萬元，同比增長約127.5%，毛利率也開始回升，反應公司業務運營向好。上半年公司合同銷售金額達到約人民幣56,050百萬元，比去年增長約105.6%，權益銷售達到約人民幣36,298百萬元，同比增長達到約149%。本公司的財務也繼續保持穩健，流動性充裕，截至二零一六年六月三十日，本公司賬面現金達到約人民幣40,147.5百萬元。並且，本公司繼續把握境內公司債市場機遇，利用低成本的公司債，替換歷史較高成本融資，有效的降低本公司整體負債成本和優化負債結構，截至二零一六年六月三十日，本公司二至五年長期融資比例達到約45%，加權平均實際利率由二零一五年的約7.7%降至約6.36%，尤其是上半年新增借款的加權平均實際利率降至約6.06%。同時，本公司積極管理匯率風險，一方面通過提前償還外幣借款和控制新增外幣融資規模降低外幣融資餘額，本公司外幣融資餘額佔整體融資比例由二零一五年年底的約46%降至二零一六年六月三十日的約18%；另一方面也通過外匯金融工具對匯率波動風險安排了部分對沖。

在土地市場上，本公司多年來一直聚焦在少數核心一、二線城市，從二零一五年下半年開始到二零一六年上半年，本公司抓住市場回暖的機會，經快速判斷和謹慎決策，迅速完成中國主要一、二線城市的佈局，並補充大量價格合理的優質土地儲備，將有力的支持本公司未來的持續穩定發展。截至二零一六年六月三十日，本公司整體佈局21個一、二線核心城市，土地儲備約37.76百萬平方米，權益土地儲備共計約24.72百萬平方米。按城市劃分的土地儲備明細如下：

區域	於二零一六年六月三十日			
	總土地儲備 (平方米)	所佔比例	權益土地儲備 (平方米)	所佔比例
北京區域 (含北京、濟南、太原)	5,018,148	13.3%	3,071,833	12.4%
天津區域 (含天津、西安、鄭州)	9,082,672	24.1%	5,525,335	22.3%
上海區域 (含上海、蘇州、南京、無錫、常州)	6,994,686	18.5%	5,131,645	20.8%
成渝區域 (含重慶、成都)	9,091,286	24.1%	6,385,039	25.8%
東南區域 (含杭州、合肥、寧波)	2,188,660	5.7%	1,596,072	6.5%
廣深區域 (含廣州、佛山、東莞)	1,850,171	4.9%	1,106,383	4.5%
武漢	2,904,813	7.7%	1,589,707	6.4%
海南	625,468	1.7%	312,734	1.3%
合計	37,755,904	100%	24,718,748	100%

業務回顧與展望

二零一六年下半年展望

二零一六年下半年，本公司預計中國經濟仍將面臨較大的壓力，政府將繼續採取積極的財政政策和貨幣政策以穩定經濟增長。對房地產行業而言，在流動性持續充裕的宏觀背景下，供求關係健康的一、二線城市房地產市場整體仍將保持較高的景氣度，其中部分地價房價上漲過快的城市可能由於購買力的釋放和局部的調控政策，市場逐漸趨於平穩，然而不排除個別城市市場出現波動的可能性，但政策調控和短期的市場調整有利於房地產市場長期健康的發展。

二零一六年下半年，本公司預計將有大約**28**個全新項目推盤開售，預計貨值將超過人民幣**400**億元，加上老盤新推，下半年可售資源超過人民幣**1,120**億元，且這些資源均衡分佈於**21**個市場良好的一、二線核心城市，本公司將努力抓住下半年市場向好的機會，加快推售和提升去化率，實現銷售金額和回款的較快增長，支持本公司健康發展和應對可能的市場波動風險。

二零一六年下半年，本公司將繼續鞏固已經形成的全國化一二線核心城市佈局，尤其是在新進入的城市發揮競爭優勢逐漸取得優勢地位；本公司在過去土地獲取的經驗和能力積累基礎上，將繼續積極判斷市場，審慎決策，在現金流絕對安全的前提下，獲取價格合理、並且即使在市場波動情況下仍支持周轉的優質土地儲備。

二零一六年下半年，本公司也將繼續堅持高端精品戰略，一方面通過鞏固已有的產品營造、質量管控體系，並進一步提升園區配套體系；另一方面，也將加速落地全產品週期、全生活週期的「臻生活」高端生活價值體系，力求全面、系統性的建立產品和服務優勢，不斷提升產品溢價能力和品牌價值。

二零一六年下半年，本公司將繼續通過堅持高周轉的運營模式，持續做好現金流和負債率管理，在公司現金流絕對安全的前提下實現公司的穩健發展。並且，本公司將進一步調整管理團隊的考核激勵體系，使之更加聚焦於盈利能力和客戶滿意度的提升，以支持本公司長期的健康發展。

企業管治

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二零一六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E.1.2條有所偏離。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席及相關董事委員會主席或成員（如適當）應出席本公司股東大會並在會上回答提問。董事會主席及本公司提名委員會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理其他事務而未能出席本公司分別於二零一六年五月十九日舉行的股東週年大會和於二零一六年五月二十六日舉行的股東特別大會。取而代之，由本公司執行董事兼行政總裁汪孟德先生出席並主持上述會議。因此，本公司並無完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條的規定。

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。

董事資料變動

下文載列須根據上市規則第13.51B(1)條於本報告披露的董事資料的變動。

獨立非執行董事馬立山先生於二零一六年三月三十一日、於二零一六年六月二十八日及於二零一六年八月十九日分別獲委任為上置集團有限公司（股份代號：1207）、中民築友科技集團有限公司（股份代號：726）及華融國際金融控股有限公司（股份代號：993）（以上公司股份均在聯交所主板上市）的獨立非執行董事。

獨立非執行董事謝志偉先生於二零一六年四月十九日獲委任為震昇工程控股有限公司（股份代號：2277）的獨立非執行董事，其股份在聯交所主板上市。

獨立非執行董事潘昭國先生於二零一六年六月十三日獲委任為綠城服務集團有限公司（股份代號：2869）的獨立非執行董事，其股份在聯交所主板上市。

購股權計劃

本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）。於全球發售完成後，本公司不可再根據首次公開發售前購股權計劃給予或授出購股權。於二零一六年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權。

本公司於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」），並對首次公開發售後購股權計劃建議若干修訂，該等修訂於二零一四年三月十七日獲批准及採納。本公司亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

企業管治及其他資料

首次公開發售後購股權計劃

本公司股東於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的首次公開發售後購股權計劃。

首次公開發售後購股權計劃旨在激勵本集團僱員為其全體股東利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。在本公司於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上，首次公開發售後購股權計劃的修訂已經獲本公司股東批准及採納。修訂的詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函內。

經修訂後的首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「首次公開發售後購股權」）的股份最高數目不得超過99,900,000股股份，佔於首次公開發售後購股權計劃採納日期已發行股份總數3.33%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，首次公開發售後購股權計劃由首次公開發售後購股權計劃採納日期開始起三年期限內有效及生效；
- (d) 首次公開發售後購股權將根據下列時間表授出：

授出期間		佔於批准首次公開發售後購股權計劃 當日已發行股份總數（即3,000,000,000股 股份，「已發行股份總數」）的百分比
自首次公開發售後購股權計劃採納 日期開始的年度	（「首個授出期間」）	1.33%
自首次公開發售後購股權計劃採納 日期第一個週年日開始的年度	（「第二個授出期間」）	已發行股份總數的1%加於首個授出期間並無授 出的購股權
自首次公開發售後購股權計劃採納 日期第二個週年日開始的年度	（「第三個授出期間」）	已發行股份總數的1%加於首個授出期間及第二 個授出期間並無授出的購股權

- (e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於首次公開發售後購股權要約日期（「首次公開發售後購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接首次公開發售後購股權要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；

(f) 授予各承授人的首次公開發售後購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期歸屬的購股權的百分比
(1) 於首個授出期間授出的購股權授出當日 首個授出期間開始日期的第一個週年日 首個授出期間開始日期的第二個週年日	30% 額外30% (即至多為總額的60%) 額外40% (即至多為總額的100%)
(2) 於第二個授出期間授出的購股權授出當日 第二個授出期間開始日期的第一個週年日 第二個授出期間開始日期的第二個週年日	30% 額外30% (即至多為總額的60%) 額外40% (即至多為總額的100%)
(3) 於第三個授出期間授出的購股權授出當日 第三個授出期間開始日期的第一個週年日 第三個授出期間開始日期的第二個週年日	30% 額外30% (即至多為總額的60%) 額外40% (即至多為總額的100%)

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於有關首次公開發售後購股權要約日期起至有關授出期間開始日期起計六年（期間首次公開發售後購股權獲授出）止期間內獲行使。

首次公開發售後購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押首次公開發售後購股權或設立有關首次公開發售後購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），將以其名義登記根據該等首次公開發售後購股權所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷該承授人的任何未行使首次公開發售後購股權或其任何部分（以尚未行使者為限）。

於二零一一年九月三十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出39,900,000份首次公開發售後購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股1.44港元。

於二零一二年五月二十一日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出29,100,000份首次公開發售後購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股2.22港元。

於二零一三年五月二日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出30,900,000份首次公開發售後購股權，其行使價為每股6.32港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股6.26港元。

企業管治及其他資料

與相關首次公開發售後購股權要約日期起計五個營業日內，各承授人於接納首次公開發售後購股權計劃下首次公開發售後購股權時支付予本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，根據首次公開發售後購股權計劃授出的首次公開發售後購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一六年	截至	截至	截至	於二零一六年
	九月三十日	五月二十一日	五月二日	一月一日	二零一六年	二零一六年	二零一六年	於二零一六年
	授出首次	授出首次	授出首次	尚未行使	止六個月已	止六個月已	止六個月已	尚未行使
	公開發售後	公開發售後	公開發售後	首次公開	行使首次	註銷首次	失效首次	首次公開
	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	發售後購股權	公開發售後	公開發售後	公開發售後	發售後購股權
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	的數目
董事								
孫宏斌先生*	2,600,000	400,000	—	—	—	—	—	—
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	—	—	—	5,200,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,650,000	—	—	—	4,650,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,900,000	—	—	—	4,900,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	3,650,000	—	—	—	3,650,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	—	—	—	4,800,000
高級管理層及僱員	25,200,000	22,600,000	24,100,000	26,781,330	—	—	80,000	26,701,330
合計	39,900,000	29,100,000	30,900,000	49,981,330	—	—	80,000	49,901,330

* 孫宏斌先生亦為本公司的主要股東。

附註：

- 該等首次公開發售後購股權的行使期由二零一一年九月三十日起至二零一七年四月二十八日止。該等首次公開發售後購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的首次公開發售後購股權已於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的首次公開發售後購股權已於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的首次公開發售後購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬。股份於緊接該等首次公開發售後購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 該等首次公開發售後購股權的行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一八年四月二十八日止。該等首次公開發售後購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的首次公開發售後購股權已於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的首次公開發售後購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的首次公開發售後購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬。股份於緊接該等首次公開發售後購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。
- 該等首次公開發售後購股權的行使期由二零一三年五月二日起至二零一九年四月二十八日止。該等首次公開發售後購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的首次公開發售後購股權已於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的首次公開發售後購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的首次公開發售後購股權已於二零一五年四月二十九日歸屬。股份於緊接該等首次公開發售後購股權授出日期前的收市價為每股6.26港元。

於二零一六年六月三十日，因尚未行使的首次公開發售後購股權獲行使而可予發行的股份總數為49,901,330股，佔於該日期已發行股份總數的約1.47%。

除上表所列的董事外，首次公開發售後購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

新購股權計劃

本公司股東於二零一四年五月十九日（「新購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的新購股權計劃。

新購股權計劃旨在使本公司能夠激勵本集團董事、管理層及僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。新購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「新購股權」）的股份最高數目不得超過166,374,246股股份，佔於新購股權計劃採納日期已發行股份總數5%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非由董事會任何決議案或股東於股東大會上提前終止，新購股權計劃由新購股權計劃採納日期開始起五年期限內有效及生效；
- (d) 認購價可由董事會全權酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於任何新購股權要約日期（「新購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；
- (e) 授予或可能授予各承授人的新購股權應按以下程序歸屬及可予行使：
 - 30%該等新購股權可於新購股權要約日期起行使；
 - 該等新購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於新購股權要約日期的首個週年日期起可予行使；及
 - 該等新購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於新購股權要約日期的第二個週年日期起可予行使；

新購股權一旦歸屬後須於新購股權要約日期起計五年期限內獲行使。

企業管治及其他資料

新購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押新購股權或設立有關新購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），將以其名義登記根據該新購股權所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷該承授人的任何未行使新購股權或其任何部分（以尚未行使者為限）。

於二零一四年六月五日，本公司根據新購股權計劃共授出33,267,000份新購股權，其行使價為每股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。

於二零一五年七月九日，本公司根據新購股權計劃共授出33,267,000份新購股權，其行使價為每股7.27港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股6.34港元。

於二零一六年六月二十日，本公司根據新購股權計劃共授出39,920,000份新購股權，其行使價位每股4.62港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股4.56港元。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，根據新購股權計劃授出的新購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年	於二零一五年	於二零一六年	於二零一六年	截至	截至	截至	於二零一六年
	六月五日	七月九日	一月一日	六月二十日	二零一六年	二零一六年	二零一六年	於二零一六年
	授出新	授出新	尚未行使	授出新	二零一六年	二零一六年	二零一六年	於二零一六年
	購股權的數目	購股權的數目	新購股權	購股權的數目	行使新購股權	註銷新購股權	失效新購股權	新購股權
	(附註1)	(附註2)	的數目	(附註3)	的數目	的數目	的數目	的數目
董事								
孫宏斌先生*	1,300,000	—	1,300,000	—	—	—	—	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,500,000	2,000,000	—	—	—	4,500,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	2,000,000	—	—	—	4,300,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	2,000,000	—	—	—	4,300,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	2,300,000	1,500,000	—	—	—	3,800,000
李紹忠先生	1,100,000	1,100,000	2,200,000	1,000,000	—	—	—	3,200,000
高級管理層及僱員	26,367,000	27,267,000	47,988,650	31,420,000	477,600	238,280#	63,720	78,629,050
合計	33,267,000	33,267,000	60,888,650	39,920,000	477,600	238,280	63,720	100,029,050

* 孫宏斌先生亦為本公司主要股東。

該等238,280份已註銷新購股權中，89,600份新購股權的行使價為每股4.07港元及148,680份新購股權行使價為每股7.27港元。

附註：

1. 行使期由二零一四年六月五日起至二零一九年六月四日止。該等新購股權已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的新購股權已於授出日期（即二零一四年六月五日）歸屬；(ii)另外30%（即最多合共60%）的新購股權已於二零一五年六月五日歸屬；及(iii)餘下40%的新購股權已於二零一六年六月五日歸屬。股份於緊接該等新購股權授出日期前的收市價為每股3.96港元。
2. 行使期由二零一五年七月九日起至二零二零年七月八日止。該等新購股權已或應按如下歸屬日期歸屬：(i) 30%的新購股權已於授出日期（即二零一五年七月九日）歸屬及可予行使；(ii)另外30%（即最多合共60%）的新購股權應於授出日期起計滿一年之日（即二零一六年七月九日）歸屬及可予行使；及(iii)餘下40%（即最多合共100%）的新購股權應於授出日期起計滿兩年之日（即二零一七年七月九日）歸屬及可予行使。
3. 行使期由二零一六年六月二十日起至二零二一年六月十九日止。該等新購股權已或應按如下歸屬日期歸屬：(i) 30%的新購股權已自授出日期（即二零一六年六月二十日）歸屬及可予行使；(ii)另外30%（即最多合共60%）的新購股權應於授出日期起計滿一年之日（即二零一七年六月二十日）歸屬及可予行使；及(iii)餘下40%（即最多合共100%）的購股權應於授出日期起計滿兩年之日（即二零一八年六月二十日）歸屬及可予行使。

於二零一六年六月三十日，因所有尚未行使新購股權獲行使而可予發行的股份總數為100,029,050股，佔於該日期已發行股份總數的2.9%。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團高級管理層及僱員根據新購股權計劃行使於二零一四年六月五日授出的合共477,600份購股權，其行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股5.23港元。

除上表所列的董事外，新購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

購股權攤銷人民幣36,546,164元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一六年六月三十日止六個月，(a)本公司並無採納任何其他購股權計劃；及(b)概無其他購股權根據本公司的任何購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，董事及本公司主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司（包括相聯法團）	有關公司的 股份數目 ⁽¹⁾	於有關公司權益 的概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控公司的權益 ⁽²⁾	本公司	1,589,549,451(L)	46.75% ⁽⁴⁾
	實益權益	本公司	10,090,000(L)	0.30% ⁽⁴⁾
	實益權益	融創國際投資控股有限公司 ⁽³⁾	1(L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000(L)	0.10% ⁽⁴⁾
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L)	0.02% ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持有股份的權益。
- (3) 融創國際被視為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。
- (4) 按於二零一六年六月三十日已發行的3,399,926,216股股份的基準計算。

(II) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份數目 ⁽¹⁾	於本公司權益的概約百分比 ⁽²⁾
孫宏斌先生	實益權益	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益	9,700,000	0.29%
荊宏先生	實益權益	8,950,000	0.26%
遲迅先生	實益權益	9,200,000	0.27%
商羽先生	實益權益	7,450,000	0.22%
李紹忠先生	實益權益	8,000,000	0.24%

附註：

- (1) 相關股份的權益與根據首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃獲授的購股權有關（按情況而定）。
- (2) 按於二零一六年六月三十日已發行3,399,926,216股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一六年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽²⁾
融創國際	實益權益	1,589,549,451 (L)	46.75%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 按於二零一六年六月三十日已發行3,399,926,216股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司並未獲知會任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付任何中期股息。（二零一五年六月三十日：無）

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，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。

根據貸款協議再有關於控股股東需履行特定責任的條件

下文載列根據上市規則第13.21條須就本公司控股股東於本集團訂立的於本報告日期仍存續的融資協議項下特定履約責任載於本報告的披露。

(I) 日期為二零一四年六月九日的融資協議（「二零一四年融資協議」）項下的特定履約責任

如本公司日期為二零一四年六月九日的公告所披露，於二零一四年六月九日，本公司（作為借款人）及其附屬公司（作為擔保人）與（其中包括）中國銀行股份有限公司澳門分行、中信銀行（國際）有限公司、恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）就總金額約260百萬美元（在任何其他銀行根據二零一四年融資協議條款加入二零一四年融資協議的前提下，總金額將增至不超過350百萬美元）的定期貸款融資訂立二零一四年融資協議，自二零一四年融資協議日期起為期三年。根據二零一四年融資協議（其中包括），倘發生任何事件使得孫宏斌先生終止（其中包括）(i)持有（無論直接或通過任何人士間接）本公司30%或以上的已發行普通股股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對本公司的管理控制權；或(iv)為董事會主席，融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，宣佈取消二零一四年融資協議下的有關承諾及／或聲明二零一四年融資協議下的所有未償還貸款連同應計利息及融資文件（定義見二零一四年融資協議）下應計的所有其他款項到期並應立即支付。倘並未在規定期限內作出有關貸款的提前還款，則視為發生二零一四年融資協議下的違約事件。

(II) 日期為二零一五年十二月二日的融資協議（「二零一五年融資協議」）項下的特定履約責任

如本公司日期為二零一五年十二月二日的公告所披露，於二零一五年十二月二日，本公司（作為借款人）及其附屬公司（作為擔保人）與（其中包括）香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、平安銀行股份有限公司、中信銀行（國際）有限公司、中國建設銀行（亞洲）股份有限公司、廣發銀行股份有限公司澳門分行及澳門國際銀行股份有限公司（作為原貸款人）（統稱「原貸款人」）及恒生銀行有限公司（作為融資代理）（「融資代理」）訂立二零一五年融資協議，隨後於二零一五年十二月十一日和二零一六年三月七日與上海銀行（香港）股份有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行各自訂立補充融資協議，根據該等協議向本公司授出合共約367百萬美元的定期貸款融資（「融資」），自二零一五年融資協議日期起為期36個月，且在任何其他銀行根據二零一五年融資協議條款加入二零一五年融資協議的前提下，總金額將增至不超過460百萬美元。根據二零一五年融資協議（其中包括），倘發生任何事件使得孫宏斌先生終止(i)實益持有（無論直接或通過任何人士間接）本公司30%或以上的已發行股本，或實益持有在本公司股東大會上按可投票數至少30%投票權的已發行股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對本公司的管理控制權；或(iv)為董事會主席，融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，宣佈取消二零一五年融資協議下的有關承諾及／或聲明二零一五年融資協議下的所有未償還貸款連同應計利息及融資文件（定義見二零一五年融資協議）下應計的所有其他款項到期並應立即支付。倘並未在規定期限內作出有關貸款的提前還款，則視為發生二零一五年融資協議下的違約事件。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團在香港及中國合共有8,348名僱員。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣305.2百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年一次為僱員作表現評核，有關結果用作年度薪金檢討及晉升評估。本集團根據若干績效條件及評核結果而考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一零年九月九日、二零一一年四月二十九日及二零一四年五月十九日分別採納首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃，以授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第33至39頁及第64頁披露。此外，本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技巧及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月在招聘人手方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

企業管治及其他資料

董事的酬金首先由本公司薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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，於截至二零一六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。

審核委員會及審閱中期業績

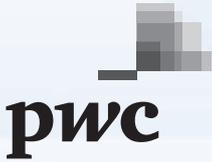
本公司已遵照上市規則第3.21條、第3.22條及企業管治守則的守則條文第C.3條成立審核委員會（「審核委員會」），並制定書面職權範圍。審核委員會現由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序，內部監控及風險管理系統，並履行董事會指派的其他職責及責任。

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、風險管理系統及財務申報的事項，包括審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料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。

代表董事會
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一六年八月二十九日



羅兵咸永道

致融創中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第46至84頁的中期財務資料,此中期財務資料包括融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一六年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零一六年八月二十九日

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

中期簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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	7	63,158	68,959
無形資產	7	238,089	230,269
按權益法入賬的投資	8	17,728,984	15,260,581
投資預付款	12	3,230,375	4,722,036
遞延所得稅資產		1,663,467	1,502,429
非流動資產總額		22,924,073	21,784,274
流動資產			
發展中物業	9	48,923,225	34,142,659
持作出售的竣工物業	10	15,148,069	15,727,129
貿易及其他應收款項	11	2,080,084	970,481
應收關聯公司款項	32	20,138,851	11,660,049
預付款	12	5,209,953	4,166,080
受限制現金	13	11,809,911	4,371,010
現金及現金等價物		28,337,573	22,687,280
流動資產總額		131,647,666	93,724,688
資產總額		154,571,739	115,508,962
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	291,369	291,329
其他儲備	15	4,154,527	4,104,442
保留盈利		14,682,553	14,609,618
		19,128,449	19,005,389
永續資本證券	16	6,825,361	—
非控股權益		661,345	414,781
權益總額		26,615,155	19,420,170

中期簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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	38,150,191	27,214,240
衍生金融工具	19	10,209	—
遞延所得稅負債		5,317,308	4,379,412
非流動負債總額		43,477,708	31,593,652
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	10,919,393	10,943,950
客戶預付款項		20,118,326	13,420,386
應付關聯公司款項	32	22,176,869	18,212,922
當期所得稅負債		6,615,962	7,333,489
借貸	18	24,648,326	14,584,393
流動負債總額		84,478,876	64,495,140
負債總額		127,956,584	96,088,792
權益及負債總額		154,571,739	115,508,962

第51至84頁的附註為此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

第46至84頁的中期簡明綜合財務資料已於二零一六年八月二十九日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	10,586,085	5,442,722
銷售成本		(9,179,970)	(4,824,671)
毛利		1,406,115	618,051
其他收入及收益	22	1,551,361	2,220,585
銷售及市場推廣成本		(318,512)	(284,602)
行政開支		(421,530)	(298,842)
其他開支及虧損	23	(54,573)	(102,379)
經營溢利		2,162,861	2,152,813
財務收入	24	98,507	83,095
財務成本	24	(1,578,739)	(698,577)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後(虧損)/溢利·淨額	8	(235,504)	451,871
除所得稅前溢利		447,125	1,989,202
所得稅開支	25	(344,355)	(731,539)
期內溢利		102,770	1,257,663
期內其他全面收入		—	—
期內全面收入總額		102,770	1,257,663
應佔：			
— 本公司擁有人		72,935	951,399
— 永續資本證券持有人	16	2,361	—
— 非控股權益		27,474	306,264
		102,770	1,257,663
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：	26		
— 每股基本盈利		0.02	0.28
— 每股攤薄盈利		0.02	0.28

第51至84頁的附註為中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

		未經審核						
		本公司擁有人應佔				永續		權益總額 人民幣千元
附註		股本	其他儲備	保留盈利	總額	資本證券	非控股權益	
		人民幣千元 (附註14)	人民幣千元 (附註15)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元	
於二零一六年一月一日的結餘		291,329	4,104,442	14,609,618	19,005,389	—	414,781	19,420,170
截至二零一六年六月三十日止期間的全面收入總額		—	—	72,935	72,935	2,361	27,474	102,770
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產出的非控股權益	30	—	—	—	—	—	84,398	84,398
非控股權益的出資		—	—	—	—	—	122,900	122,900
與非控股權益的交易	29	—	11,953	—	11,953	—	11,792	23,745
發行永續資本證券	16	—	—	—	—	6,823,000	—	6,823,000
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	15	—	36,546	—	36,546	—	—	36,546
— 已發行股份所得款項	14, 15	40	1,586	—	1,626	—	—	1,626
		40	50,085	—	50,125	6,823,000	219,090	7,092,215
於二零一六年六月三十日的結餘		291,369	4,154,527	14,682,553	19,128,449	6,825,361	661,345	26,615,155
於二零一五年一月一日的結餘		289,963	3,203,001	12,859,974	16,352,938	—	4,629,695	20,982,633
截至二零一五年六月三十日止期間的全面收入總額		—	—	951,399	951,399	—	306,264	1,257,663
於權益直接確認與擁有人的交易								
與非控股權益的交易		—	(354,985)	—	(354,985)	—	530,043	175,058
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(1,699,837)	(1,699,837)
出售一間附屬公司		—	—	—	—	—	(432,259)	(432,259)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	15	—	11,296	—	11,296	—	—	11,296
— 已發行股份所得款項	14, 15	1,310	42,454	—	43,764	—	—	43,764
		1,310	(301,235)	—	(299,925)	—	(1,602,053)	(1,901,978)
於二零一五年六月三十日的結餘		291,273	2,901,766	13,811,373	17,004,412	—	3,333,906	20,338,318

第51至84頁的附註為中期簡明合併財務資料的組成部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一六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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動現金流量			
已付所得稅		(1,016,199)	1,395,598
		(1,768,938)	(984,736)
經營活動（所用）／所得現金淨額		(2,785,137)	410,862
投資活動現金流量			
就業務合併支付的現金淨額	30	(2,808,357)	80,264
出售附屬公司淨額	31	(264,891)	292,730
當期股權投資的預付款		(3,086,922)	(4,701,321)
以前年度股權投資的付款		(317,601)	—
撤回股權交易的預付款		—	1,939,479
就股權收購預付款收取的利息		44,910	35,124
於合營公司及聯營公司的股權投資		(2,463,990)	(1,546,326)
自合營公司所收取的股息		261,403	—
出售投資合營公司的所得款項		60,000	—
向合營公司及聯營公司的貸款		(5,861,957)	(659,039)
收回合營公司及聯營公司的貸款		3,420,184	2,150,288
自合營公司及聯營公司所收取的利息		15,906	72,231
合營夥伴現金墊款		—	350,000
來自出售投資物業的所得款項		—	175,000
就合作安排向合作夥伴貸款	11(b)	(332,637)	—
其他		(9,845)	50,825
投資活動所用現金淨額		(11,343,797)	(1,760,745)
融資活動所得現金淨額			
發行普通股所得款項		1,626	43,764
非公開發行境內債券所得款項	18(e)	14,947,300	—
發行永續資本證券所得款項	16	6,873,000	—
借款所得款項	18(e)	22,442,033	11,354,825
償還借款	18(e)	(15,445,788)	(13,898,156)
其他融資成本的付款	24	(224,073)	—
支付予非控股權益的股息		—	(956,092)
償還非控股權益的貸款		(158,074)	(1,153,361)
從非控股權益貸款		—	252,582
向非控股權益貸款		(139,976)	(80,000)
收購附屬公司額外權益		(11,619)	(1,055,396)
支付利息		(1,182,659)	(1,369,313)
擔保銀行借款的受限制現金		(6,288,430)	(10,258)
擔保合營公司借款的受限制現金		(1,000,000)	—
非控股權益出資		44,900	—
其他		(20,011)	—
融資活動所得／（所用）現金淨額		19,838,229	(6,871,405)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額		5,709,295	(8,221,288)
期初現金及現金等價物		22,687,280	20,657,285
匯兌差額的影響		(59,002)	(1,044)
期末現金及現金等價物		28,337,573	12,434,953

第51至84頁的附註為中期簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

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」）從事物業開發及物業管理服務。

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。

本公司主要上市地為香港聯合交易所有限公司。

除另有指明外，本簡明合併中期財務資料以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。本簡明合併中期財務資料已於二零一六年八月二十九日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2.1 持續經營基準

本集團通過利用其銀行融資及其他財務融資滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資及其他財務融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時繼續採納持續經營基準。有關本集團借款的進一步資料載於附註18。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，並已詳列於該等年度財務報表內，惟採納於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂版除外。

(A) 於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂版並無對本集團產生重大影響

本中期期間的所得稅按預期年度總收益適用的稅率計提。

(B) 已頒佈但尚未被實體應用的準則的影響

(i) 香港財務報告準則第9號財務工具

香港財務報告準則第9號財務工具闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計法提出新規則及為金融資產提出一個新的減值模型。該準則於二零一八年一月一日後適用，惟可獲提前採納。

(ii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港會計師公會已為確認收益頒佈一項新準則。該準則將取代涵蓋有關銷售貨品及提供服務所得收益的香港會計準則第18號及涵蓋有關建造合約的香港會計準則第11號。

新準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權已轉讓予客戶時確認。

該準則允許採納完整追溯調整法，或經修訂追溯調整法。新準則將於自二零一八年一月一日起或之後開始的年度報告期間內首個中期期間生效，且可供提早採納。

管理層目前正評估採納新準則對本集團財務報表的影響，且於此階段，本集團無法估計新規定對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。本集團並不預期將於二零一八年一月一日前採納新準則。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

4 估計

在編製中期財務資料時，管理層須就可影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計有所不同。

編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層因應用本集團的會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務資料所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一五年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自二零一五年十二月三十一日以來風險並無任何重大變動，風險管理政策亦無任何變動。

5.2 公允價值估計

下表分析以估值法按公允價值列賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的數據（即非可觀察數據）（第3層）。

下表呈列本集團按二零一六年六月三十日的公允價值計量的金融負債（二零一五年：無）。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
負債				
衍生金融工具	—	10,209	—	10,209

於截至二零一六年六月三十日止六個月，概無重新分類金融負債，且於不同層級間並無轉移。

分類為第二層的金融工具包括與若干商業銀行訂立的貨幣衍生合約。合約並不符合對沖會計法，因此在資產負債表上分類為衍生金融工具，其公允價值變動於損益中確認。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

5 財務風險管理及金融工具（續）

5.3 用以取得第2級公允價值之估值技術

貨幣衍生合約使用期權定價模型釐定公允價值。

5.4 按攤銷成本計量的金融負債的公允價值

銀行借款、來自其他金融機構的借款的賬面值，借款均與其公允價值相若。於二零一六年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣4,998百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣8,941百萬元），乃根據交易的優先票據於資產負債表日的市場價格計算。於二零一六年六月三十日，公司債券、境內非公開發行公司債券及資產支持證券的公允價值分別為人民幣6,140百萬元、人民幣15,393百萬元及人民幣1,119百萬元（二零一五年十二月三十一日：公司債券為人民幣6,222百萬元），乃根據資產負債表日的活躍市場價格計算。優先票據、境內非公開發行公司債券及資產支持證券的公允價值位於公允價值層級第2級，而公司債券的公允價值位於公允價值層級第1級。

下列金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若：

- 現金及現金等價物，受限制現金
- 貿易及其他應收款項
- 應收關聯公司款項
- 貿易及其他應付款項
- 應付關聯公司款項

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

6 分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以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：

	截至二零一六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	10,330,591	277,518	10,608,109
分部間收入	—	(22,024)	(22,024)
外部客戶收入	10,330,591	255,494	10,586,085
除所得稅前溢利／（虧損）	462,596	(15,471)	447,125

	於二零一六年六月三十日		
	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	152,577,978	330,294	152,908,272
分部負債總額	115,574,749	448,565	116,023,314

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

6 分部資料（續）

	截至二零一五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	5,224,665	237,541	5,462,206
分部間收入	—	(19,484)	(19,484)
外部客戶收入	5,224,665	218,057	5,442,722
除所得稅前溢利／（虧損）	2,031,267	(42,065)	1,989,202

	於二零一五年十二月三十一日		
	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	113,644,985	361,548	114,006,533
分部負債總額	83,840,268	535,623	84,375,891

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

7 物業、廠房及設備及無形資產

	無形資產			合計 人民幣千元
	物業、廠房 及設備 人民幣千元	商譽 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	
截至二零一六年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一六年一月一日	68,959	228,699	1,570	230,269
添置	13,723	—	—	—
出售	(3,878)	—	—	—
折舊及攤銷	(16,102)	—	(111)	(111)
收購附屬公司（附註30）	484	7,903	28	7,931
出售一間附屬公司（附註31）	(28)	—	—	—
於二零一六年六月三十日	63,158	236,602	1,487	238,089

	無形資產			合計 人民幣千元
	物業、廠房 及設備 人民幣千元	商譽 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	
截至二零一五年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一五年一月一日	61,815	147,985	920	148,905
添置	8,047	—	—	—
出售	(1,404)	—	—	—
折舊及攤銷	(10,959)	—	(187)	(187)
收購附屬公司	19,230	66,266	312	66,578
出售附屬公司	(1,623)	—	—	—
於二零一五年六月三十日	75,106	214,251	1,045	215,296

8 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的投資金額如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	13,090,324	10,691,975
聯營公司	4,638,660	4,568,606
	17,728,984	15,260,581

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

8 按權益法入賬的投資（續）

按權益法於損益確認的投資者應佔業績金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營公司	(305,558)	464,081
聯營公司	70,054	(12,210)
	(235,504)	451,871

8.1 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初	10,691,975	7,927,863
添置：		
— 向本集團成立的合營公司注資	682,500	202,500
— 收購合營公司（附註(a)）	1,693,430	1,284,371
— 進一步投資至現有合營公司（附註(b)）	589,008	33,500
— 轉變為合營公司的附屬公司	40,901	325,474
— 於新近收購附屬公司擁有的合營公司權益	37,758	—
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(49,870)	—
— 轉變為附屬公司的合營公司	(28,417)	(229,873)
應佔合營公司（虧損）／溢利淨額	(305,558)	464,081
來自合營公司的股息	(261,403)	(875,685)
期末	13,090,324	9,132,231

附註：

- (a) 於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司收購8家合營公司的股權，而這導致錄得總收益人民幣415.1百萬元，乃來自代價與所收購股權公允價值之間的差額。
- (b) 於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團增加其於兩間現有合營公司的投資，方式為按總代價人民幣543.35百萬元進行股權收購及導致產生淨收益人民幣45.66百萬元。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

8 按權益法入賬的投資（續）

8.2 於聯營公司的投資

下表為本集團於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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初	4,568,606	4,120,926
應佔聯營公司溢利／（虧損）淨額	70,054	(12,210)
於新聯營公司的投資	—	977,375
轉變為附屬公司的聯營公司	—	(86,975)
出售一間聯營公司	—	(18,406)
來自聯營公司的股息	—	(1,009,507)
期末	4,638,660	3,971,203

9 發展中物業（「發展中物業」）

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	37,931,207	23,865,555
建築成本及資本化開支	6,297,070	5,936,959
資本化財務成本	4,740,656	4,390,220
減：可變值虧損撥備	(45,708)	(50,075)
	48,923,225	34,142,659
於12個月內竣工	18,820,047	10,910,407
於12個月後竣工	30,103,178	23,232,252
	48,923,225	34,142,659

發展中物業均位於中國。

於二零一六年六月三十日，合共為人民幣30,208百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣17,550百萬元）的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註18）。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

10 持作出售的竣工物業

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，總額	15,910,637	16,413,728
減：可變值虧損撥備	(762,568)	(686,599)
	15,148,069	15,727,129

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一六年六月三十日，合共為人民幣4,164百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣6,291百萬元）的若干持作出售竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註18）。

11 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收非控股權益及其關聯方款項	663,491	334,024
貿易應收款項（附註(a)）	126,848	92,011
因合作安排應收合作夥伴款項（附註(b)）	332,637	—
應收票據	—	200
其他應收款項		
— 代表客戶付款	229,806	132,291
— 按金	535,176	212,349
— 應收利息	59,612	22,810
— 其他	181,578	204,474
	2,129,148	998,159
減：其他應收款項壞賬撥備	(49,064)	(27,678)
	2,080,084	970,481

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

11 貿易及其他應收款項（續）

附註：

- (a) 於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團給予若干信譽良好的客戶90-365天的信貸期。
- (b) 根據於二零一六年三月訂立的合作協議，本集團與兩名獨立第三方的目標為取得及分佔中國天津的土地使用權。於二零一六年六月三十日，本集團已就土地使用權的投標作出總付款人民幣1,319.21百萬元，其中，已代表一名合作夥伴支付人民幣332.64百萬元，故已記錄為應收款項。就此合作而言，合作夥伴已向本集團作出達人民幣500百萬元的擔保按金。

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：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	101,960	55,160
90-180天	1,166	—
181-365天	16,416	34,521
365天以上	7,306	2,330
	126,848	92,011

由於本集團一般在收到未償還餘款及向物業買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為本集團的貿易應收款項並無重大壞賬風險，而於二零一六年六月三十日並無計提撥備（二零一五年十二月三十一日：無）。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

12 預付款

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－ 投資預付款項（附註(a)）	3,230,375	4,722,036
即期－ 預付稅項		
－土地增值稅	1,412,850	1,214,360
－企業所得稅	756,629	725,876
－營業稅及附加	976,482	697,978
收購土地使用權的預付款項	1,968,134	1,465,969
項目開發成本的預付款項	95,858	61,897
	5,209,953	4,166,080

(a) 於二零一六年六月三十日，投資預付款項主要包括以下兩項：

- (i) 於二零一六年五月，本公司擬向獨立第三方萊蒙國際控股有限公司收購七個項目實體的股權及目標實體應付賣方的若干應收款項，總代價相等於人民幣4,225百萬元。於二零一六年六月三十日，本集團已就擬收購預付人民幣2,000百萬元，交易已於二零一六年八月十六日獲股東批准。
- (ii) 於二零一六年六月三十日，本集團已就於中國西安的目標房地產項目的未來合作預付合共人民幣1,048百萬元。

本集團預付款項的賬面值均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

13 受限制現金

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	9,358,935	3,070,505
預售物業所得受限制現金（附註(a)）	1,426,377	1,287,734
其他（附註(b)）	1,024,599	12,771
	11,809,911	4,371,010

附註(a)：在本公司的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並隨若干開發進度里程碑事項的達成解除限制。

附註(b)：本集團支付按金作為本集團若干合營企業的銀行借款的擔保。

14 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足	10,000,000	1,000,000	—
於二零一五年十二月三十一日	3,399,449	339,945	291,329
行使僱員購股權時所發行股份（附註(a)）	477	48	40
於二零一六年六月三十日	3,399,926	339,993	291,369

附註(a)：據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露，本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃。於二零一六年六月二十日，本公司於二零一四年購股權計劃內授出39,920,000項購股權。

有關於損益表內確認的截至二零一六年六月三十日止六個月授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣36.55百萬元（二零一五年：人民幣11.29百萬元）。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

14 股本（續）

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權1.65港元（二零一五年：2.23港元），該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價4.56港元（二零一五年：7.27港元），行使價4.62港元（二零一五年：7.27港元），波幅53.21%（二零一五年：44.91%），股息率2.6%（二零一五年：2.1%），預計購股權年期五年以及年度無風險利率0.827%（二零一五年：1.129%）。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。

截至二零一六年六月三十日止六個月，二零一四年購股權計劃有關的477,600股股份獲僱員行使，導致股本增加人民幣0.04百萬元及股份溢價增加人民幣1.586百萬元（附註15）。

於二零一六年六月三十日，首次公開發售後購股權計劃中的49,901千股股份及二零一四年購股權計劃中的49,241千股股份（二零一五年十二月三十一日：首次公開發售後購股權計劃中的52,640千股股份及二零一四年購股權計劃中的26,214千股股份）可獲行使。

15 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月				
於二零一六年一月一日		1,954,974	2,149,468	4,104,442
與非控股權益的交易	29	—	11,953	11,953
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值		—	36,546	36,546
— 行使僱員購股權	14	1,586	—	1,586
於二零一六年六月三十日		1,956,560	2,197,967	4,154,527
截至二零一五年六月三十日止六個月				
於二零一五年一月一日		2,555,259	647,742	3,203,001
與非控股權益的交易		—	(354,985)	(354,985)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值		—	11,296	11,296
— 行使僱員購股權		42,454	—	42,454
於二零一五年六月三十日		2,597,713	304,053	2,901,766

16 永續資本證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司若干全資附屬公司（「工具發行人」）發行三項永續債券，其中一項永續債券合約由本公司的一家間接全資附屬公司，融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）提供擔保，並以工具發行人的股權作為抵押。另一項永續債券合約由融創房地產提供擔保，並以工具發行人合營公司擁有的股權投資作為抵押。永續債券並無到期日。工具發行人可選擇延後利息付款，並且於可以延後利息付款的次數並無任何限制。工具發行人可以贖回永續債券。

根據合約，基於不可控制情況而違約的補償限於人民幣50百萬元，歸類為財務負債。經扣除補償後，永續債券所得款項淨額合計為人民幣6,823百萬元。由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為資本工具。根據債券條款的有關名義利息的應計款項視作為對該等永續債券工具持有人的分派。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

17 貿易及其他應付款項

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	6,934,092	7,303,339
已收保證金	1,370,243	386,874
應付票據	235,592	193,495
收購代價應付款項	582,279	1,031,517
應付非控股權益及其關聯方款項	267,886	206,777
其他應付稅項	242,906	462,031
應付利息	847,901	416,012
客戶預付契稅	193,503	243,707
工資及應付福利	62,110	210,160
其他	182,881	490,038
	10,919,393	10,943,950

本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	2,310,618	4,628,637
90-180天	580,678	581,236
180-365天	1,952,204	354,035
365天以上	2,090,592	1,739,431
	6,934,092	7,303,339

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

18 借貸

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，		
— 銀行借貸	18,126,690	23,094,089
— 其他借貸	8,138,780	1,520,000
— 優先票據（附註(A)）	4,614,288	8,389,829
— 資產支持證券（附註(D)）	905,456	—
	31,785,214	33,003,918
無抵押，		
— 公司債券（附註(B)）	5,970,600	5,967,000
— 非公開發行境內公司債券（附註(C)）	14,951,050	—
	20,921,650	5,967,000
	52,706,864	38,970,918
減：長期借貸的即期部分（附註(E)）	(14,556,673)	(11,756,678)
	38,150,191	27,214,240
即期		
有抵押，		
— 銀行借貸	7,936,353	1,481,715
— 其他借貸	1,922,100	1,300,000
— 資產支持證券（附註(D)）	187,200	—
	10,045,653	2,781,715
無抵押，		
— 其他借貸	46,000	46,000
	10,091,653	2,827,715
長期借貸的即期部分（附註(E)）	14,556,673	11,756,678
	24,648,326	14,584,393
借貸總額	62,798,517	41,798,633

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

18 借貸（續）

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據（「優先票據」），須每半年派息一次。於二零一六年六月三十日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

	發行日期	本金 百萬美元	利率
優先票據1	二零一三年四月五日	500	9.375%
優先票據2	二零一四年十二月五日	400	8.75%
		900	

根據優先票據的條款，分別於二零一六年四月五日及二零一七年十二月五日或之後，倘分別自下文所示各年度四月五日及十二月五日起計十二個月期間贖回，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期（不包括該日）的累計未付利息（如有），贖回全部或部分優先票據。

贖回價列示如下：

贖回時間	贖回價
優先票據1：	
二零一六年四月五日前	
— 贖回多達35%	109.4%
— 贖回全部而非部分（附註(i)）	100%+適用溢價
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	104.7%
二零一七年及其後	102.3%
優先票據2：	
二零一七年十二月五日前	
— 贖回多達35%	108.75%
— 贖回全部而非部分（附註(ii)）	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	104.4%
二零一八年及其後	102.2%

18 借貸（續）

(A) 優先票據（續）

附註：

- (i) 本公司於二零一六年六月八日宣佈，其已贖回已發行在外的9.375%優先票據（本金總額為200百萬美元）。

本公司於二零一六年七月六日宣佈已告知受託人德意志信託（香港）有限公司將於二零一六年八月五日（「贖回日期」）按相等於本金額104.69%的贖回價全部贖回餘下已發行在外的9.375%優先票據（本金總額為300百萬美元），外加截至（但不包括）贖回日期的累計未付利息（倘有）。於二零一六年八月五日，本公司宣佈其已完成該贖回。本公司於綜合資產負債表中將該部分重新歸類為流動負債。

- (ii) 慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和的現值超出贖回日期本金的部分。

該等提前贖回選擇權乃作為與主合約關係並不緊密的嵌入式衍生工具。董事認為，上述提前贖回選擇權的公允價值於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日並不重大。

(B) 公司債券

本公司於上海證券交易所發行公司債券（「公司債券」）並須每年派息一次。發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	本金 人民幣千元	利率
二零一五年八月十五日（「1類債券」）	2,500,000	4.50%
二零一五年八月十五日（「2類債券」）	2,500,000	5.70%
二零一五年九月一日（「3類債券」）	1,000,000	4.48%
	6,000,000	

根據公司債券的條款，1類債券年期為五年，第三年末以後，發行人可選擇提高息票利率，而投資者有權賣回債券，其息票利率固定為4.5%，發行規模為人民幣25億元。2類債券年期為五年，息票利率固定為5.7%，發行規模為人民幣25億元。3類債券年期為五年，第三年末以後，發行人可選擇提高息票利率，而投資者有權賣回債券，其息票利率固定為4.48%。公司債券的包銷費為發行規模的0.6%。

1類債券及3類債券主合約所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，而董事認為，上述提前選擇權的公允價值於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日屬不重大。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

18 借貸（續）

(C) 非公開發行境內公司債券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司於上海證券交易所及深圳證券交易所發行非公開發行境內公司債券。詳情列示如下：

發行日期	本金額 人民幣千元	息率	年期
二零一六年一月二十一日	1,500,000	5.20%	4年
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	5.40%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	5.85%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	5.45%	6年
	<hr/> 15,000,000		

經扣除直接發行成本後所得款項淨額為人民幣14,947.3百萬元。所有非公開發行境內公司債券，發行人均可選擇提高票息率及投資者於第二、第三或第五年年終時均可選擇回售債券。

上述附帶的選擇權與主合約並無密切關係。董事認為，附帶選擇權的公允價值於初步確認時及二零一六年六月三十日屬不重大。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

18 借貸（續）

(D) 資產支持證券

本公司一家在中國從事物業管理服務的全資附屬公司融創物業服務集團有限公司，與一間第三方融資機構訂立資產證券化形式的資產支持專項協議。資產支持證券以收取物業管理服務費的權利為支持，本金額為人民幣1,158百萬元，設有各個有關固定還款日期，息率介乎每年4.5%至5.7%。證券由融創房地產提供擔保。

(E) 長期借貸

於二零一六年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣7,057百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,766百萬元）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%時到期悉數償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣3,804百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣491百萬元）於截至二零一七年六月三十日止十二個月內到期償還，因此列示在二零一六年六月三十日的流動負債中。

借貸變動分析如下：

	人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月	
於二零一六年一月一日的期初金額	41,798,633
借貸增加	37,389,333
出售一間附屬公司（附註31）	(1,988,000)
收購附屬公司（附註30）	656,800
償還借貸	(15,445,788)
使用實際利率調整融資成本	70,507
匯兌虧損	317,032
於二零一六年六月三十日的期末金額	62,798,517
截至二零一五年六月三十日止六個月	
於二零一五年一月一日的期初金額	34,383,795
借貸增加	11,354,825
出售一間附屬公司	(1,616,095)
收購附屬公司	900,000
償還借貸	(13,898,156)
使用實際利率調整融資成本	45,389
匯兌虧損	3,390
於二零一五年六月三十日的期末金額	31,173,148

於二零一六年六月三十日，本集團合共人民幣41,831百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣35,786百萬元）的借貸乃使用本集團的在建物業及持作出售的竣工物業合共人民幣34,372百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣23,841百萬元）、本集團於若干附屬公司的股權及若干受限制現金作為抵押或共同抵押。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

19 衍生金融工具

於二零一六年六月三十日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為600百萬美元（二零一五年：無），結算日期介乎於二零一九年一月至四月。衍生合約並不設定為對沖工具。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。

20 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已交付竣工物業成本	8,399,468	4,319,723
營業稅及其他徵費	489,503	294,961
員工成本	305,237	215,753
廣告及推廣成本	148,513	159,281
物業價值下跌的撥備	71,602	142,855
應收款項減值	30,004	—
折舊及攤銷	16,213	11,146

21 營業稅及增值稅

由二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日，本集團的中國公司的物業銷售額及物業管理費收入須繳納5%的營業稅。

按照中國財政部及國家稅務總局聯合發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》財稅[2016]36號（「通知」），由二零一六年五月一日起，提供通知內所包括應課稅服務的納稅人將須繳納增值稅，而毋須再繳納營業稅。自二零一六年五月一日起，本集團已採納通知所訂明的條文。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

22 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
業務合併所得收益（附註30）	560,379	137,882
投資合營公司的收益（附註8）	460,758	—
利息收入	421,642	608,249
出售一間附屬公司的收益（附註31）	11,536	1,129,390
出售合營公司及聯營公司的收益	22,705	172,967
債權轉讓的收益	—	150,000
政府補助	8,647	530
其他	65,694	21,567
	1,551,361	2,220,585

23 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
衍生金融工具公允價值虧損	30,253	—
出售投資物業的虧損	—	81,284
其他	24,320	21,095
	54,573	102,379

24 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息開支	1,645,474	1,362,173
其他財務成本	224,073	—
減：資本化財務成本	(666,843)	(668,030)
	1,202,704	694,143
匯兌虧損	376,035	4,434
	1,578,739	698,577
財務收入：		
— 銀行存款的利息收入	(98,507)	(83,095)
財務成本淨額	1,480,232	615,482

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

25 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）費用		
— 當期所得稅	520,973	899,165
— 遞延所得稅	(273,679)	(197,116)
	247,294	702,049
土地增值稅（「土地增值稅」）	97,061	29,490
	344,355	731,539

(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%的適用稅率及截至二零一六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。

年內估計應課稅溢利已按16.5%（二零一五年：16.5%）的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按集團經營所在國家的現行稅率計算。

由於本集團的溢利並非來自香港，故並未就香港利得稅進行撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島（「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。截至二零一六年六月三十日止六個月使用的估計平均年度稅率為25%（二零一五年：25%）。

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，並於損益內列作所得稅開支。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

26 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	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	72,935	951,399
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,399,661	3,389,687

(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	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	72,935	951,399
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,399,661	3,389,687
就購股權調整（千股）	24,775	46,074
	3,424,436	3,435,761

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

27 承擔

(A) 現有物業項目的物業開發支出

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	10,779,507	4,643,498
— 已批准但未訂約	32,424,065	19,770,172
	43,203,572	24,413,670

(B) 權益投資的承擔

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	5,730,932	247,228

(C) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付的最低租金總額如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	10,124	6,352
1年以上5年以內	27,433	19,749
5年以上	3,845	—
	41,402	26,101

28 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	7,649,572	4,879,760

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。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平均六個月期間移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極低，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

- (B) 於二零一六年六月三十日，本集團就若干合營公司及聯營公司的借款提供為數人民幣102.1億元的擔保（二零一五年十二月三十一日：人民幣103.6億元）。董事認為，拖欠款項的可能性甚微，而按公允價值計量的財務擔保並不重大。

29 與非控股權益的交易

- (A) 於二零一六年一月，本集團完成再收購其擁有85%附屬公司無錫綠城房地產開發有限公司的15%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣29.37百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣11.95百萬元。
- (B) 於二零一六年一月一日，上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「楓丹」）為本公司擁有62.145%的附屬公司。於二零一六年五月，本集團以總代價人民幣1,324.9百萬元再收購楓丹37.855%股權及結欠楓丹非控股權益的債項。該交易導致非控股權益增加人民幣41.16百萬元。目前，楓丹經由一家合營公司投資於上海的一個物業項目。代價超逾楓丹非控股權益賬面值的部分視作為應佔土地使用權收購成本。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

30 業務合併

收購附屬公司

截至二零一六年六月三十日止六個月，收購的主要新附屬公司概述如下：

	武漢 星海原 人民幣千元 (附註(i))	蘇州 德爾太湖灣 人民幣千元 (附註(ii))	重慶 合眾聯一 人民幣千元 (附註(iii))	其他 人民幣千元 (附註(iv))	總計 人民幣千元
收購權益總額的公允價值	432,375	1,771,577	37,889	1,350,112	3,591,953
減：過往持有的權益	—	—	28,417	—	28,417
收購以下各項的現金代價					
— 股權	233,573	724,459	17,375	241,249	1,216,656
— 應付股東的債務	—	685,541	—	1,108,863	1,794,404
	198,802	361,577	(7,903)	—	552,476
細分成：商譽	—	—	7,903	—	7,903
收購收益	198,802	361,577	—	—	560,379

30 業務合併（續）

收購附屬公司（續）

附註：

(i) 收購武漢星海原投房地產開發有限公司（「武漢星海原」）

於二零一六年二月，本集團以相當於人民幣233.58百萬元的總代價收購了一間名為武漢星海原的公司90%的股權。

(ii) 收購蘇州德爾太湖灣地產有限公司（「蘇州德爾太湖灣」）

於二零一六年二月，本集團以相當於人民幣1,410百萬元的總金額收購一間名為蘇州德爾太湖灣的公司的全部股權及其應付股東的相應債務。

(iii) 收購重慶合眾聯一投資有限公司（「重慶合眾聯一」）

於二零一六年一月，本集團以人民幣17.375百萬元的代價收購本公司先前擁有75%權益的合營公司重慶合眾聯一的另外25%股權。交易完成後，重慶合眾聯一成為本公司的全資附屬公司。

(iv) 收購其他公司

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司以總代價人民幣1,350百萬元從第三方收購其他五家項目公司的股權。該等交易完成後，該五個實體成為本公司的附屬公司。於收購日期，五家公司的項目尚未踏入開發階段，收購該等實體視為資產交易。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

30 業務合併（續）

上述交易中收購附屬公司產生的可識別資產及負債的公允價值及現金及現金等價物影響概述如下：

	武漢 星海原 人民幣千元	蘇州 德爾太湖灣 人民幣千元	重慶 合眾聯一 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值的公允價值					
非流動資產					
物業、廠房及設備	—	—	—	484	484
無形資產	—	—	—	28	28
於合營公司的投資（附註8.1）	—	—	37,758	—	37,758
遞延所得稅資產	—	212	—	—	212
流動資產					
在建物業	1,451,000	2,909,000	—	1,907,945	6,267,945
貿易及其他應收款項	25,048	22	—	350,039	375,109
應收關聯公司款項	—	—	205,800	—	205,800
現金及現金等價物	—	14	931	53,365	54,310
非流動負債					
借貸	(448,800)	—	—	(208,000)	(656,800)
遞延所得稅負債	(113,183)	(1,137,158)	—	—	(1,250,341)
流動負債					
貿易及其他應付款項	(433,648)	(507)	—	(596,321)	(1,030,476)
客戶預付款項	—	—	—	(119,873)	(119,873)
應付關聯公司款項	—	—	(206,600)	—	(206,600)
當期所得稅負債	—	(6)	—	(1,199)	(1,205)
資產淨值	480,417	1,771,577	37,889	1,386,468	3,676,351
減：非控股權益	(48,042)	—	—	(36,356)	(84,398)
所收購資產淨值的公允價值	432,375	1,771,577	37,889	1,350,112	3,591,953
(2) 現金影響					
以現金結算的代價	(100,000)	(1,403,055)	(9,500)	(1,350,112)	(2,862,667)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	—	14	931	53,365	54,310
收購的現金淨額影響	(100,000)	(1,403,041)	(8,569)	(1,296,747)	(2,808,357)

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

31 出售一間附屬公司

於二零一六年五月，本集團以代價人民幣45百萬元向一名第三方出售上海融創睿豐投資有限公司（「上海睿豐」）45%的股權。出售後，上海睿豐成為本集團擁有55%股權的合營公司。

(a) 上述交易中出售事項產生的財務影響概述如下：

	人民幣千元
以現金償付的代價	45,000
出售時本集團所持餘下股權的公允價值（附註8）	40,901
本集團所有權益的賬面值	(74,365)
出售事項所得收益（附註22）	11,536

(b) 本集團所擁有權益的賬面值

	人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	28
遞延所得稅資產	1,050
預付款	5,457,151
於一間共同控制實體的投資	14,454
流動資產	
在建物業	545
貿易及其他應收款項	6,800
應收關聯公司款項	2,062,241
現金及現金等價物	309,891
非流動負債	
借貸	(1,988,000)
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,281,470)
應付關聯方款項	(4,510,613)
當期所得稅負債	2,288
資產淨值	74,365
減：非控股權益	—
本集團所擁有權益的賬面值	74,365

(c) 現金影響

截至二零一六年六月三十日已收的現金代價	45,000
所出售現金	(309,891)
	(264,891)

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

32 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
融創國際	本公司最大股東
孫宏斌先生	融創國際的控股股東及董事會主席

(B) 與關連方的交易

除於簡明綜合中期財務資料其他章節披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

(i) 墊付資金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(18,544,036)	(9,629,189)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	16,920,082	9,702,255
	(1,623,954)	73,066

(ii) 利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自合營公司的利息收入	397,480	402,873
來自聯營公司的利息收入	—	5,474
	397,480	408,347

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

32 關連方交易（續）

(C) 主要管理層的薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	6,868	5,065
以股份為基礎的付款	8,991	2,836
	15,859	7,901

(D) 關連方結餘

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息	13,277,310	5,763,589
— 計息	5,315,883	4,536,783
— 應收利息	1,182,112	978,818
	19,775,305	11,279,190
應收聯營公司款項		
— 免息	242,991	260,304
— 計息	34,765	34,765
— 應收利息	85,790	85,790
	363,546	380,859
	20,138,851	11,660,049
應付合營公司款項	18,619,269	13,513,680
應付聯營公司款項	3,557,600	4,699,242
	22,176,869	18,212,922

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一六年六月三十日止六個月，按4.35%至11%年率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一六年六月三十日止六個月

33 股息

董事會於截至二零一六年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

34 結算日後事項

- (a) 於二零一六年八月十四日，融創房地產發行兩類境內公司債券（「A類債券」及「B類債券」），其中A類債券為五年期，附第三年末融創房地產上調票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權，其票面利率為3.44%，發行規模人民幣12億元；B類債券為七年期，附第五年末融創房地產上調票面利率選擇權和投資者回售選擇權，其票面利率為4.0%，發行規模人民幣28億元。
- (b) 於二零一六年八月二十二日，本公司間接全資附屬公司海南融創基業房地產有限公司（「海南融創」）與第三方訂立股權收購事項，據此，海南融創同意以股權代價人民幣1,954.72百萬元向第三方收購杭州禾明投資有限公司、浙江悅成投資有限公司及杭州融悅投資有限公司（統稱為「目標公司」）50%股權及目標公司欠款人民幣99.12百萬元。目標公司從事開發位於海南省瓊海市的一個項目。截至本報告日期，收購事項尚未完成。交易完成後，目標公司將成為本公司的合營公司。

SUNAC 融創中國



WWW.SUNAC.COM.CN