

SUNAC 融創中國

10
2003-2013
周年

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



INTERIM REPORT 2013 年中期報告

About SUNAC

關於融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company”, “our Company” and its subsidiaries collectively referred to as the “Group”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the five main regions of Beijing, Tianjin, Chongqing, Shanghai and Hangzhou which are currently in different phases and has covered a diverse range of property types, such as high-rise and mid-rise residences, detached villas, townhouses, retail properties, offices and car parks.

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 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 adopts advanced concepts of design and strict management and control systems in order to strive for an ongoing improvement on product positioning, planning and design and the capability on construction and the provision of services, enhancement of the overall quality of projects and building outstanding projects.

融創中國控股有限公司(「本公司」，本公司及其附屬公司統稱為「本集團」)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，本公司在北京、天津、重慶、上海和杭州五大區域擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高層及多層住宅、別墅、聯排別墅、零售物業、寫字樓及泊車位等多種物業類型。

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，本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。





目錄

- | | |
|----|--------------------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 財務概要 |
| 5 | 管理層討論與分析 |
| 11 | 業務回顧與展望 |
| 24 | 企業管治及其他資料 |
| 35 | 中期財務資料審閱報告 |
| 37 | 簡明綜合資產負債表 |
| 39 | 簡明綜合收益表 |
| 40 | 簡明綜合全面收益表 |
| 41 | 簡明綜合權益變動表 |
| 42 | 簡明綜合現金流量表 |
| 43 | 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核） |



品質點亮價值

融創中國十週年 專築高端精品

北京 | 上海 | 天津 | 重慶 | 杭州 | 蘇州 | 無錫 | 常州



公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

胡曉玲女士
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

黃書平先生
馬秀絹女士

授權代表

汪孟德先生
馬秀絹女士

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
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8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

公司資料

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
普衡律師事務所

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

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行

股票代碼

1918

本公司網址

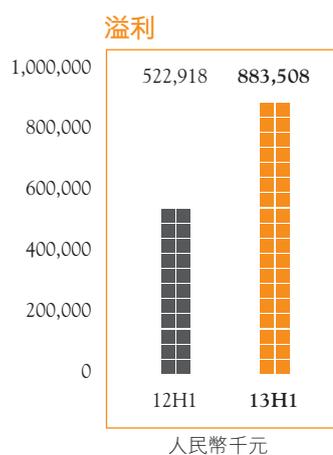
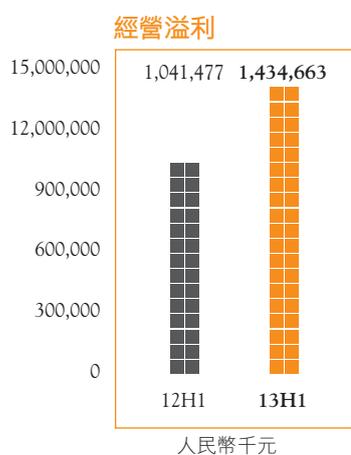
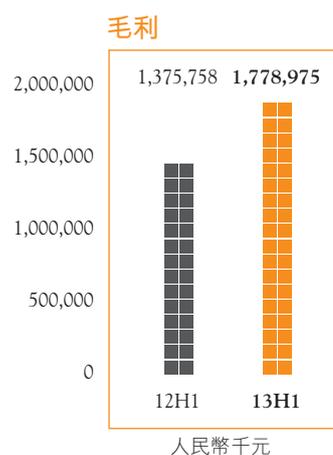
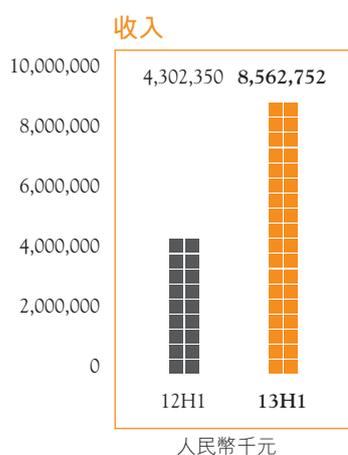
www.sunac.com.cn

財務概要

財務摘要

截至六月三十日止六個月
(未經審核)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	增長
收入	8,562,752	4,302,350	99%
毛利	1,778,975	1,375,758	29%
經營溢利	1,434,663	1,041,477	38%
溢利	883,508	522,918	69%
本公司擁有人應佔溢利	752,418	527,427	43%
每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	0.230	0.176	31%
— 攤薄 (人民幣元)	0.226	0.175	29%



管理層討論與分析

財務回顧

收入

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部份本集團收入來自物業管理服務業務的收入及位於天津的投資物業出租收入。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團仍集中在中國五大區域開發房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。本集團持續表現穩健，於其核心業務方面取得令人滿意的增長。

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

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	8,463,925	98.8	4,203,344	97.7
物業管理服務收入	85,453	1.0	90,745	2.1
投資物業租金收入	13,374	0.2	8,261	0.2
合計	8,562,752	100.0	4,302,350	100.0
已交付總建築面積（「建築面積」） （平方米）	302,949		262,434	
已售平均售價（「平均售價」） （人民幣元／平方米）	27,938		16,017	

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

管理層討論與分析

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本集團的物業管理業務及租賃的成本。

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

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

毛利率

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

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

其他收益淨額

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

管理層討論與分析

銷售及市場推廣成本及行政開支

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

其他收入

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

其他開支

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

經營溢利

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

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

財務成本

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

應佔共同控制實體虧損

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

管理層討論與分析

應佔聯營公司溢利／(虧損)

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

溢利

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

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	883,508	522,918
應佔：		
本公司擁有人	752,418	527,427
非控股權益	131,090	(4,509)
	883,508	522,918

現金狀況

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

管理層討論與分析

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零一二年十二月三十一日的人民幣12,262.7百萬元增加18.2%至二零一三年六月三十日的人民幣14,495.4百萬元。

增加乃主要由於：

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

本集團相信，營運資金及財務資源足以確保可見將來的業務增長。

借貸及抵押品

本集團的借貸總額由二零一二年十二月三十一日的人民幣21,725.0百萬元增加人民幣3,102.7百萬元至二零一三年六月三十日的人民幣24,827.7百萬元，此乃主要由於於二零一三年三月二十七日發行優先票據增加淨額人民幣3,013.3百萬元及自銀行及其他各方獲得的貸款淨增加人民幣89.4百萬元所致。

於二零一三年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣23,428.9百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣19,326.2百萬元），乃由本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業及投資物業合計為人民幣30,398.8百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣27,578.4百萬元）及本集團若干附屬公司的股權（包括該等作為抵押物被合法轉讓者）作出抵押或共同抵押。

債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算。於二零一三年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13%，而於二零一二年十二月三十一日則為13%。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一三年六月三十日，本集團的資產負債比率為42%，而於二零一二年十二月三十一日則為44%。

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

管理層討論與分析

利率風險

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

於二零一三年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行分析。

外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及於二零一二年十月九日及二零一三年三月二十七日發行的優先票據以美元計值，故本集團面臨外匯風險。然而，本集團的營運現金流及流動資金並無受到匯率波動的重大影響。於二零一三年六月三十日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將密切監察及管理匯率波動風險。

或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一三年六月三十日，金額為人民幣6,888.8百萬元，而截至二零一二年十二月三十一日金額為人民幣5,124.2百萬元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧與展望

主要物業概覽

於二零一三年六月三十日，本集團已進行合共46個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一三年六月三十日的實際數據或估計而載列本集團項目的若干資料。

截至二零一三年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	460,840	1,247,860	1,188,920	100%	二零一四年 十二月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	497,501	809,386	749,250	100%	已於二零一二年 十二月竣工
融創星美御	天津	高層公寓、多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	14,608	64,738	64,151	100%	已於二零一二年 十月竣工
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	已於二零零六年 六月竣工
融創王府壹號	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	70,633	241,770	225,404	50%	二零一四年 十二月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	121,412	303,037	306,659	100%	二零一三年 十二月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	268,425	692,170	701,233	100%	二零一七年 十二月
海河大觀	天津	高層及多層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及泊車位	111,446	383,789	385,849	49%	二零一七年五月

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
融公館	天津	多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業、寫字樓及泊車位	120,058	243,762	224,207	50%	二零一六年六月
永基二期	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓 及泊車位	26,837	79,260	79,260	47%	二零一五年六月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	121,214	471,288	471,288	47%	二零一八年六月
河與海	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	77,587	271,613	269,866	47%	二零一六年 十二月
天津藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	17,161	209,688	192,465	40%	二零一七年九月
雙街項目	天津	高層公寓、多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、 寫字樓及泊車位	248,118	619,688	565,616	54%	二零一九年十月
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	100%	已於二零一零年 十一月竣工
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	439,901	334,911	100%	二零一三年 十二月

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	104,258	100%	二零一三年 十二月
亞奧•金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	84,684	247,174	138,253	49%	二零一四年 十一月
望京•金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,485	148,657	97,951	49%	二零一五年 十二月
楓丹壹號	北京	高層及多層公寓、零售物業 及泊車位	134,805	416,070	378,291	50%	二零一五年 十二月
融創奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	1,668,498	2,620,556	2,067,928	100%	二零一四年 十二月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 酒店式公寓、零售物業及泊車位	179,204	404,086	304,788	100%	二零一四年 十二月
融創嘉德莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、 酒店式公寓、零售物業及泊車位	159,793	527,001	450,610	100%	二零一五年 十二月
凡爾賽花園	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	397,844	1,321,799	1,136,834	80%	二零一七年 十二月

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	118,912	759,516	619,318	100%	二零一四年 十二月
蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	203,070	706,473	637,481	51%	二零一七年 十二月
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓及泊車位	706,889	1,392,554	1,288,172	100%	二零一四年六月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	579,947	1,035,399	941,053	100%	二零一五年 十二月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業	133,434	100,340	82,608	100%	已於二零一二年 十二月竣工
融創汎園	宜興	高層及多層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業及泊車位	268,945	468,052	399,542	100%	二零一四年 十二月
西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅及泊車位	59,360	131,185	102,173	75%	二零一四年 十一月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	20,480	90,158	58,672	50%	二零一五年 十二月

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
之西湖	杭州	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	58,184	267,209	224,943	49%	二零一六年六月
之江壹號	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	214,202	524,512	454,768	25%	二零一五年 十二月
盛世濱江 ⁽¹⁾	上海	高層及多層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及泊車位	110,726	660,668	654,764	50%	二零一八年
上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓、泊車位	58,163	120,063	116,782	50%	已於二零一三年 六月竣工
上海黃浦灣	上海	高層公寓、泊車位	65,758	352,671	226,001	26%	二零一七年 十一月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅、零售物業	803,353	238,838	145,002	50%	二零一五年六月
上海玉蘭項目臻園	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	72,803	162,914	150,957	25%	二零一五年六月
上海五街坊項目	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	60,206	80,768	67,290	25%	二零一五年六月

註(1)：盛世濱江項目為原上海黃埔區項目。

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日項目概覽

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	預期 竣工時間
					總可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)		
上海御園	上海	高層公寓、多層公寓、 零售物業、泊車位	75,091	179,946	117,832	25%	二零一五年 十一月
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業、泊車位	180,826	569,551	546,533	43%	二零一五年九月
無錫玉蘭西地塊	無錫	高層公寓、酒店式公寓、 零售物業、泊車位	171,572	549,968	491,396	20%	二零一七年 十二月
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	249,302	126,395	33%	二零一六年六月
蘇州御園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅、泊車位	155,664	218,340	121,218	50%	二零一三年 十二月
常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業、泊車位	413,252	1,410,174	1,309,435	49%	二零一七年 十二月
合計			9,914,183	22,388,949	19,520,563		

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日已竣工物業					
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/ 持作出租可銷售/ 可出租建築面積
				總建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	1,142,825	1,083,675	120,400	114,168
融創海逸長洲	天津	809,386	749,250	25,863	23,942
融創星美御	天津	64,738	64,151	137	136
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	181	179
融創王府壹號	天津	63,120	57,991	37,457	34,414
融創中央學府	天津	17,946	18,159	0	0
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創西山壹號院	北京	439,901	334,911	146,403	111,461
融創長灘壹號	北京	125,693	97,776	5,686	4,423
融創奧林匹克花園	重慶	1,907,082	1,522,717	79,540	63,509
融創亞太商谷	重慶	435,385	347,779	162	129
蠡湖香樟園	無錫	74,995	36,392	35,678	17,313
融創天鵝湖花園	無錫	1,002,048	924,536	197,626	182,339
融創理想城市	無錫	545,310	492,829	24,013	21,702
融創81棟	蘇州	100,340	82,608	3,689	3,037
融創汎園	宜興	146,666	127,900	26,885	23,445
之江壹號	杭州	166,655	101,238	140,578	85,397
盛世濱江	上海	206,962	207,016	194,275	194,326
上海玉蘭花園	上海	88,233	89,155	26,185	26,459
上海黃浦灣	上海	86,249	57,250	9,357	6,211
上海玫瑰園	上海	165,947	98,922	17,433	10,392
無錫玉蘭花園	無錫	448,311	429,823	180,211	172,779
蘇州御園	蘇州	84,748	48,942	49,187	28,406
合計		8,345,636	7,173,259	1,320,946	1,124,167

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計未預售／ 持作出租可銷售／	
			估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
融創奧城	天津	105,035	105,245	71,310
融創王府壹號	天津	178,651	167,413	57,127
融創君瀾	天津	303,037	306,659	214,979
融創中央學府	天津	387,553	396,404	197,083
海河大觀	天津	218,428	220,488	141,998
融公館	天津	118,366	107,556	84,566
河與海	天津	93,738	91,991	10,903
天津藍色海岸	天津	106,487	94,679	94,679
融創長灘壹號	北京	8,263	6,481	6,481
亞奧·金茂悅	北京	194,993	138,253	57,445
望京·金茂府	北京	98,250	88,151	52,059
融創奧林匹克花園	重慶	495,586	409,546	273,114
融創伊頓莊園	重慶	404,086	304,788	77,734
凡爾賽花園	重慶	366,543	322,684	296,508
融創亞太商谷	重慶	324,131	271,539	158,204
蠡湖香樟園	無錫	421,692	395,523	275,571
融創天鵝湖花園	無錫	390,506	363,636	204,772
融創理想城市	無錫	316,807	288,231	83,149
融創洵園	宜興	279,171	239,485	156,502
西溪融莊	杭州	131,185	102,173	102,173
之江壹號	杭州	143,775	141,255	93,391
上海玉蘭花園	上海	31,830	27,627	9,713
上海黃浦灣	上海	111,701	63,831	63,831
上海玫瑰園	上海	72,891	46,079	26,139
上海玉蘭花園二期	上海	162,914	150,957	150,957
上海森蘭地塊	上海	179,946	117,832	117,832
無錫玉蘭花園	無錫	121,240	116,709	114,746
無錫茉莉花園	無錫	360,394	329,696	329,696
蘇州桃花源	蘇州	94,812	53,815	53,815
蘇州御園	蘇州	133,592	72,275	48,632
常州玉蘭廣場	常州	547,166	501,087	380,518
合計		6,902,769	6,042,090	4,005,629

業務回顧與展望

截至二零一三年六月三十日待建物業

項目	所在地	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)
融創中央學府	天津	286,671	286,671
海河大觀	天津	165,361	165,361
融公館	天津	125,396	116,651
永基二期	天津	79,260	79,260
R3地塊	天津	471,288	471,288
河與海	天津	177,875	177,875
天津藍色海岸	天津	103,201	97,786
雙街項目	天津	619,688	565,616
亞奧·金茂悅	北京	52,181	0
望京·金茂府	北京	50,407	9,800
楓丹壹號	北京	416,070	378,291
融創奧林匹克花園	重慶	217,888	135,665
融創嘉德莊園	重慶	527,001	450,610
凡爾賽花園	重慶	955,256	814,150
蠡湖香樟園	無錫	209,786	205,566
融創理想城市	無錫	173,281	159,993
融創洺園	宜興	42,216	32,157
望江府	杭州	90,158	58,672
之西湖	杭州	267,209	224,943
之江壹號	杭州	214,082	212,275
盛世濱江	上海	453,706	447,748
上海黃浦灣	上海	154,721	104,920
上海五街坊地塊	上海	80,768	67,290
無錫茉莉花園	無錫	189,574	161,700
蘇州桃花源	蘇州	154,490	72,580
常州玉蘭廣場	常州	863,008	808,348
合計		7,140,543	6,305,214

業務回顧與展望

二零一三年上半年回顧

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

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

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

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

經營收入和利潤總結

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

業務回顧與展望

銷售總結

二零一三年上半年，本公司堅定不移地堅持區域深耕和高端精品戰略，超額完成了二零一三年上半年既定目標。本集團上半年銷售額為人民幣236億元，本公司的項目均處於各城市核心地段及佔有稀缺資源，且各地項目定位明確，目標客戶群均為城市高收入人群，有助於推進本公司的銷售計劃進行。

報告期內的土地獲取及項目公司收購總結

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

本集團審慎而合理擴大的土地儲備：

杭州望江府項目

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

杭州之西湖項目

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

業務回顧與展望

杭州之江壹號項目

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

上海盛世濱江項目

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

天津雙街項目

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

業務回顧與展望

二零一三年下半年展望

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

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

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

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

企業管治及其他資料

企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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二零一三年六月三十日止六個月，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條與第E.1.2條有所偏離。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司主席及行政總裁的職務均由孫宏斌先生擔任。儘管孫宏斌先生同時擔任主席兼行政總裁職務，但這兩項職務之間的責任劃分有明確界定。主席的職責為監督本公司董事會（「董事會」）的職責和表現，而行政總裁的職責為管理本集團的業務。董事會認為，在本集團當前的發展階段，由同一人出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和成效。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理事務而未能出席本公司於二零一三年五月十六日舉行的股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納若干企業管治及披露常規，致力提高透明度和問責水平。董事會定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

董事信息變更

本公司獨立非執行董事潘昭國先生（「潘先生」）於二零一三年七月十二日起擔任香港聯交所上市的通力電子控股有限公司（股份代碼：01249）的獨立非執行董事。

企業管治及其他資料

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」）並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」）。

首次公開發售前購股權計劃

按本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程所披露，本公司於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃及授出合共51,080,000份購股權，佔本公司於二零一三年六月三十日已發行股份總數約1.54%。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、其附屬公司及聯營項目公司的僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (i) 每股行使價為2.784港元，相等於本公司首次公開發售中每股最終發售價的80%；
- (ii) 根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於上市日期起計十二個月內不得行使；
- (iii) 本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權；及
- (iv) 授予各承授人的首次公開發售前購股權須根據下列時間表歸屬：

歸屬期

購股權百分比

首次公開發售前購股權計劃採納日期起第一個週年日後	30%
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第二個週年日後	額外30%（即最高60%）
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第三個週年日後	額外40%（即最高100%）

首次公開發售前購股權一旦歸屬後須於自首次公開發售前購股權計劃採納日期後第一週年起計三年期間內行使。

於本中期報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃，已向121位承授人有條件授出購股權以認購合共51,080,000股股份，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使）已發行股份約1.67%，各承授人繳付象徵式代價1.00港元。每股行使價將等於2.784港元，即本公司股份於首次公開發售中的發售價的80%。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售前購股權計劃行使合共1,912,000份購股權，其行使價為每股2.784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6.48港元。

企業管治及其他資料

於二零一三年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	購股權獲悉		於二零一三年		截至二零一三年		於二零一三年	
	於二零一零年 九月九日授出 購股權的數目	數行使時 佔本公司 已發行股份總數 的概約百分比	於二零一三年 一月一日尚未 行使購股權 的數目	截至二零一三年 六月三十日止 六個月已行使 購股權的數目	截至二零一三年 六月三十日止 六個月已註銷 購股權的數目	截至二零一三年 六月三十日止 六個月已失效 購股權的數目	於二零一三年 六月三十日尚未 行使購股權 的數目	
董事								
孫宏斌先生*	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000	
汪孟德先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	-	-	-	3,300,000	
李紹忠先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000	
遲迅先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000	
商羽先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	-	-	-	3,300,000	
荊宏先生	3,600,000	0.11%	2,200,000	-	-	-	2,200,000	
高級管理層及僱員								
	30,080,000	0.91%	27,199,875	1,912,000	-	-	25,287,875	
	51,080,000	1.54%	46,799,875	1,912,000	-	-	44,887,875	

* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

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

企業管治及其他資料

首次公開發售後購股權計劃

本公司全體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，旨在激勵本公司及其附屬公司僱員致力為本公司全體股東利益提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本公司成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。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（「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) 購股權將根據下列時間表授出：

授出期間		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（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)於購股權要約函件日期（「要約日期」）香港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香港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；	

企業管治及其他資料

(f) 授予各承授人的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	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
首個授出期間開始日期的第二個週年日	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	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	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	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	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首次公開發售後購股權計劃採納日期起計三年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

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、抵押購股權或設立有關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），以其名義登記根據首次公開發售後購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其任何部份（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

於截至二零一三年六月三十日止六個月，首次公開發售後購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年 九月三十日 授出購股權 的數目 (附註1)	於二零一二年 五月二十一日 授出購股權 的數目 (附註2)	於二零一三年 一月一日 尚未行使購股權 的數目	於二零一三年 五月二日 授出購股權 的數目 (附註3)	截至二零一三年 六月三十日 已行使購股權 的數目	截至二零一三年 六月三十日 已註銷購股權 的數目	截至二零一三年 六月三十日 已失效購股權 的數目	於二零一三年 六月三十日 尚未行使購股權 的數目
董事								
孫宏斌先生*	2,600,000	400,000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	3,600,000	1,600,000	-	-	-	5,200,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	3,500,000	1,300,000	-	-	-	4,800,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	3,600,000	1,300,000	-	-	-	4,900,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	3,500,000	1,300,000	-	-	-	4,800,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	3,350,000	1,300,000	-	-	-	4,650,000
高級管理層及僱員	25,200,000	22,600,000	37,653,850	24,100,000	1,391,850	-	-	60,362,000
合計	39,900,000	29,100,000	58,203,850	30,900,000	1,391,850	-	-	87,712,000

* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

- 行使期由二零一一年九月三十日起至二零一四年四月二十八日止，且已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一五年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一四年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。
- 行使期由二零一三年五月二日起至二零一六年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一五年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股6.26港元。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，本公司於二零一一年九月三十日授出的購股權行使合共726,850份購股權，其行使價為每股1.484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6.49港元。

企業管治及其他資料

於截至二零一三年六月三十日止六個月，根據本公司首次公開發售後購股權計劃於二零一二年五月二十一日授出的購股權合共665,000份購股權已被行使，其行使價為每股2.33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6.48港元。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，概無本公司高級管理人員及僱員行使根據本公司首次公開發售後購股權計劃於二零一三年五月二日授出的購股權。

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。

於截至二零一三年六月三十日止六個月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6.32港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價6.32港元，行使價6.32港元，波幅50.90%，股息率0.86%，預計購股權年期3年以及年度風險率0.16%。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。購股權攤銷人民幣13,963,000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，於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司並無採納任何購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一三年六月三十日止六個月並無購股權授出、行使、註銷或失效。

董事及最高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

於二零一三年六月三十日，本公司董事及最高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香港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

董事姓名	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目	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	1,555,578,451 (L) ⁽¹⁾	46.88%
	實益權益	融創國際投資 控股有限公司 (「融創國際」) ⁽³⁾		100%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L) ⁽¹⁾	0.02%

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為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」。

(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 (附註)	於本公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,600,000	0.20%
汪孟德先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,500,000	0.26%
李紹忠先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,400,000	0.25%
遲迅先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,500,000	0.26%
商羽先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,100,000	0.24%
荊宏先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,850,000	0.21%

附註：相關股份的權益與根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲授的購股權有關。

除本報告所披露者外，於二零一三年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，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香港聯交所的任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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，於二零一三年六月三十日，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（本公司董事或最高行政人員除外）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
融創國際	實益權益	1,555,578,451 (L)	46.88%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. ⁽²⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Asia Fund, L.P. ⁽³⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Partners Asia, L.P. ⁽⁴⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%
Bain Capital Investors, LLC ⁽⁵⁾	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.43%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.持有Bain Capital Sunac Limited 99.48%股份的權益。
- (3) Bain Capital Asia Fund, L.P.持有Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 94.45%合夥權益。
- (4) Bain Capital Partners Asia, L.P.為Bain Capital Asia Fund, L.P.的普通合夥人及擁有其0.10%合夥權益。
- (5) Bain Capital Investors, LLC為Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.的普通合夥人及分別擁有Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 0.10%合夥權益。

除本報告所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的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二零一三年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間內，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。

配售股份

二零一三年一月二十一日，本公司、本公司控股股東融創國際投資控股有限公司（「賣方」）及花旗全球市場亞洲有限公司（「配售代理」）訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股6.70港元的價格配售本公司300,000,000股現有股份（「配售股份」）。配售股份佔本公司於二零一三年六月三十日已發行股本約9.04%。

根據貸款協議載有關於控股股東需履行特定責任的條件

根據上市規則第13.18條，於二零一三年七月二十三日，本公司（作為母公司擔保人之一）與（其中包括）借款人及原貸款人就總金額約400,000,000美元（融資協議之任何銀行均可根據融資協議之條款進行增資，惟總金額不超過約450,000,000美元）之若干三年期貸款融資訂立融資協議。融資協議載有一項要求本公司控股股東在本公司維持最低持股百分比不少於30%之條款。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團在香港及中國合共有5,049名僱員。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣174.5百萬元。

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。本集團每年為其僱員作一次表現評核，年度薪金檢討及晉升評估時會考慮有關評核結果。本集團根據若干績效條件及評核結果考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為其中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為其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，本公司可根據董事會於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃及於二零一一年四月二十九日舉行的股東週年大會上採納的首次公開發售後購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情載於本中期報告第24頁至第32頁。此外，本集團亦為其僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持彼等的競爭力。本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月期間在招聘方面並無遇到任何重大困難，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

董事的酬金首先由董事會薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本公司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，於截至二零一三年六月三十日止六個月，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

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

審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及財務申報的事項，包括審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一三年八月二十六日

中期財務資料審閱報告



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

我們已審閱列載於第37至74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」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於二零一三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收益表、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。

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



羅兵咸永道

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，二零一三年八月二十六日

簡明綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	52,772	48,947
投資物業	7	248,000	570,500
無形資產	7	319,584	308,500
於共同控制實體投資	8	2,035,185	1,081,184
於聯營公司投資	9	3,069,271	3,123,480
權益交易預付款	10	2,080,862	85,000
遞延所得稅資產		1,050,708	885,135
		8,856,382	6,102,746
流動資產			
發展中物業	11	39,306,174	37,697,620
持作出售的竣工物業	12	9,708,902	8,703,708
應收共同控制實體款項	34(c)	1,427,001	1,289,920
應收聯營公司款項	34(c)	1,625,399	1,772,488
貿易及其他應收款項	13	334,561	415,920
預付款	14	4,678,700	2,689,111
受限制現金	15	3,634,669	3,868,713
現金及現金等價物	16	10,860,726	8,394,026
		71,576,132	64,831,506
資產總額		80,432,514	70,934,252
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	284,909	260,341
儲備			
— 建議末期股息		—	260,730
— 其他	18	11,534,017	8,967,941
		11,818,926	9,489,012
非控股權益		2,580,885	2,505,164
權益總額		14,399,811	11,994,176

簡明綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	20	18,257,285	9,942,480
長期應付款項		—	166,745
遞延所得稅負債		4,309,354	4,536,843
		22,566,639	14,646,068
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	6,959,175	7,115,809
客戶預付款項		19,352,443	15,145,978
應付共同控制實體款項	34(c)	281,360	428,925
應付聯營公司款項	34(c)	1,362,696	1,184,417
應付非控股權益款項		4,495,527	3,540,126
當期所得稅負債	21	4,444,460	5,096,206
借貸	20	6,570,403	11,782,547
		43,466,064	44,294,008
負債總額		66,032,703	58,940,076
權益及負債總額		80,432,514	70,934,252
流動資產淨值		28,110,068	20,537,498
資產總額減流動負債		36,966,450	26,640,244

第43至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

第37至74頁的簡明綜合中期財務資料已於二零一三年八月二十六日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

簡明綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	22	8,562,752	4,302,350
銷售成本	23	(6,783,777)	(2,926,592)
毛利		1,778,975	1,375,758
業務合併所得收益	32	510	–
其他收益淨額	24	93,935	31,684
銷售及市場推廣成本	23	(254,965)	(195,329)
行政開支	23	(206,412)	(179,684)
其他收入	25	27,110	11,703
其他開支		(4,490)	(2,655)
經營溢利		1,434,663	1,041,477
財務收入	27	37,234	13,082
財務成本	27	(287,836)	(2,568)
應佔共同控制實體虧損淨額	8	(31,624)	(1,607)
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	9	276,533	(2,623)
除所得稅前溢利		1,428,970	1,047,761
所得稅開支	28	(545,462)	(524,843)
期內溢利		883,508	522,918
應佔：			
– 本公司擁有人		752,418	527,427
– 非控股權益		131,090	(4,509)
		883,508	522,918
每股盈利(人民幣元／股)	30		
– 基本		0.230	0.176
– 攤薄		0.226	0.175
股息	35	–	–

第43至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

簡明綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

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

第43至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	未經審核						
	本公司擁有人應佔				總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	普通股 人民幣千元 (附註17)	股份溢價 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	保留盈利 人民幣千元 (附註18)			
於二零一三年一月一日	260,341	1,727,298	483,445	7,017,928	9,489,012	2,505,164	11,994,176
截至二零一三年六月三十日 止六個月全面收入總額	-	-	-	752,418	752,418	131,090	883,508
與擁有人以擁有人身份 進行的交易							
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	-	-	13,963	-	13,963	-	13,963
— 已發行股份所得款項	274	6,316	-	-	6,590	-	6,590
配售普通股	24,294	1,594,257	-	-	1,618,551	-	1,618,551
與非控股權益進行的交易	-	-	(64,249)	-	(64,249)	(55,369)	(119,618)
其他	-	-	2,641	-	2,641	-	2,641
	24,568	1,600,573	(47,645)	-	1,577,496	(55,369)	1,522,127
於二零一三年六月三十日	284,909	3,327,871	435,800	7,770,346	11,818,926	2,580,885	14,399,811
於二零一二年一月一日	259,112	1,783,783	341,529	4,666,563	7,050,987	354,728	7,405,715
截至二零一二年六月三十日 止六個月全面收入總額	-	-	(212)	527,427	527,215	(4,509)	522,706
與擁有人以擁有人身份 進行的交易							
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	-	-	13,977	-	13,977	-	13,977
— 已發行股份所得款項	142	2,189	-	-	2,331	-	2,331
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	79,441	79,441
與非控股權益的交易	-	-	(28,075)	-	(28,075)	404,200	376,125
二零一一年股息	-	-	-	(235,617)	(235,617)	-	(235,617)
法定儲備撥款	-	-	30,989	(30,989)	-	-	-
其他	-	-	389	-	389	-	389
	142	2,189	17,280	(266,606)	(246,995)	483,641	236,646
於二零一二年六月三十日	259,254	1,785,972	358,597	4,927,384	7,331,207	833,860	8,165,067

第43至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金		3,661,248	3,913,165
已付所得稅		(2,037,866)	(960,836)
經營活動所得現金淨額		1,623,382	2,952,329
投資活動現金流量			
收購附屬公司(扣除已結現金)		(39,029)	(13,516)
於共同控制實體投資		(860,163)	(1,160,903)
於聯營公司投資		(22,500)	(531,983)
與非控股權益的交易		(449,020)	–
權益交易的預付款		(2,080,862)	–
購置物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)		(11,136)	(6,988)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,616	838
購買金融資產		–	(5,000)
向共同控制實體及聯營公司授出貸款	34	(2,024,097)	–
收回向共同控制實體及聯營公司授出貸款	34	2,034,105	–
出售金融資產所得款項		–	15,157
投資活動所用現金淨額		(3,451,086)	(1,702,395)
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		1,625,141	2,331
債券發售所得款項淨額	20	3,093,841	–
借貸所得款項	20	10,132,356	3,988,950
償還借貸	20	(10,527,983)	(4,399,560)
銀行借貸擔保按金		199,012	(719,665)
支付利息成本		(1,136,633)	(805,834)
非控股權益投資所得款項淨額		955,401	560,968
共同控制實體及聯營公司之墊款	34	657,722	–
向共同控制實體及聯營公司償還資金	34	(621,008)	–
融資活動所得/(所用)現金淨額		4,371,849	(1,372,810)
現金及現金等價物減少淨額		2,544,145	(122,876)
期初現金及現金等價物		8,394,026	2,763,386
匯率虧損		(77,445)	–
期末現金及現金等價物		10,860,726	2,640,510

第43至74頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三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、物業投資及物業管理服務。本公司為一家投資控股公司。

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

本公司的普通股已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣元為單位呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二零一三年八月二十六日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

2 編製基準

截至二零一三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而編製的截至二零一二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

本集團通過利用其預售所得款項、銀行融資及來自第三方的其他借貸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)本集團物業產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。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採納持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料，請參見附註20。

3 會計政策

除下文所述外，所採用的會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，並已詳列於該等年度財務報表內。

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

(I) 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期生效的變動

香港會計準則第1號的修訂本，「財務報表呈報」：該等修訂導致的主要變動，是要求實體根據在「其他全面收入」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目（重新分類調整）。該等修訂並無註明其他全面收入項內呈報的項目。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

3 會計政策（續）

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則（續）

(II) 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期生效的變動

香港財務報告準則第10號的修訂本，「綜合財務報表」：香港財務報告準則第10號的目的為就某一實體如控制一個或多個其他實體而呈報綜合財務報表，訂定呈報和編製綜合財務報表的原則。該準則界定控制原則及確定控製作為合併基準。該準則載列如何採用控制準則界定投資者是否控制投資對象並因此須合併投資對象。該準則亦載列綜合財務報表編製的會計規定。

香港會計準則第27號的修訂本，「獨立財務報表」：香港會計準則第27號的控制原則已包括在新的香港財務報告準則第10號中，香港會計準則第27號列示有關獨立財務報表的規定。

香港財務報告準則第11號的修訂本，「合營安排」：香港財務報告準則第11號對合營安排有更實質的反映，集中針對安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其於資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者有取得安排下資產淨值的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

香港會計準則第28號的修訂本，「聯營公司及合營公司」：香港會計準則第28號規定於香港財務報告準則第11號發佈後，聯營公司及合營公司以權益法入賬。

香港財務報告準則第12號的修訂本，「於其他實體的權益披露」：香港財務報告準則第12號包含在其他實體中所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具以及其他資產負債表外工具。

香港財務報告準則第13號的修訂本，「公允價值計量」：香港財務報告準則第13號旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和降低其複雜性，為公允價值提供一個清晰定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。該等規定並無擴大公允價值會計的使用，但就當該準則已由香港財務報告準則其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。

香港會計準則第19號的修訂本，「僱員福利」：該修訂本取消了走廊法，並以融資淨額為基礎計算財務成本。

香港財務報告準則第1號的修訂本，「政府貸款」：該修訂要求首次採納者將根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將所有已收取之政府貸款分類為金融負債或股本工具。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

3 會計政策（續）

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則（續）

(II) 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期生效的變動（續）

香港財務報告準則第7號的修訂本，「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」：該修訂要求新的披露規定，著重於在財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具（無論其是否被抵銷）的量化資訊。

(III) 第四個年度改進項目（二零一一年）－於二零一三年一月一日或之後開始的年度期生效的變動

香港財務報告準則第1號的修訂本，「首次採納香港財務報告準則」：該準則釐清實體在若干情況下可應用一次以上香港財務報告準則第1號。該準則亦釐清實體可選擇自過渡日期或較早日期起採納香港會計準則第23號「借貸成本」。

香港會計準則第1號的修訂本，「財務報表呈列」：該修訂釐清實體不論按香港會計準則第8號，「會計政策、會計估計之變更及差錯」的規定或自願提供第三個資產負債表時，有關比較資料的披露規定。

香港會計準則第16號的修訂本，「物業、廠房及設備」：該修訂釐清當備件和維修設備符合物業、廠房及設備之定義時，有關項目亦會分類為物業、廠房及設備而並非存貨。

香港會計準則第32號的修訂本，「金融工具：呈列」：該修訂釐清有關分派及交易成本的所得稅處理。

香港會計準則第34號的修訂本，「中期財務報告」：該修訂釐清中期財務資料中分部資產及負債的披露規定。

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等簡明綜合財務資料時，並未應用多項於二零一四年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則以及準則及詮釋的修訂：

(I) 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期生效的變動

香港會計準則第32號的修訂本，「金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債」：該等修訂釐清於財務狀況表抵銷金融工具的規定：(i)「目前擁有可合法強制執行的抵銷權」的涵義；及(ii)部份以總額結算的系統或會被視為與以淨額結算相等。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

3 會計政策（續）

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋（續）

(I) 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期生效的變動（續）

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號的修訂本，「投資實體」：該等修訂提供香港財務報告準則第10號綜合規定的例外情況，並要求投資實體透過損益以公允價值計量個別附屬公司，而非綜合入賬。修訂本亦載列投資實體的披露規定。

香港會計準則第36號的修訂本，「非金融資產可收回金額披露」：香港會計師公會在頒佈香港財務報告準則第13號時對香港會計準則的披露規定作出相應修訂。其中一項修訂所擬備的內容較預定者廣泛。無預定的規定要求披露有關沒有確定使用年期的重大商譽或無形資產的各現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額（不論是否減值）。香港會計師公會已頒佈有限度的修訂，刪除有關並無減值現金產生單位的規定，並推出當出現減值或減值撥回時，有關公允價值的額外披露。該修訂於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，請閱讀整項修訂，以決定提早採納的影響。

(II) 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期生效的變動

香港財務報告準則第9號，「金融工具」，闡述金融資產及金融負債的分類、計量和終止確認。該準則於二零一五年一月一日前並不適用，惟可提早採納。採納時，倘公允價值的收益及虧損與並非持作交易的股權投資有關，由於香港財務報告準則第9號僅允許於其他全面收益確認公允價值的收益及虧損，因此該準則將尤其影響本集團對其可供出售金融資產的會計處理。例如，可供出售債券投資的公允價值收益及虧損將需因此直接於損益確認。

香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號，「強制生效日期及過渡披露」，香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本），「強制生效日期及過渡披露」將生效日期推遲至於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間，同時，修改對重列先前期間的寬免規定。作為該寬免的一部份，須對香港會計準則第39號向香港財務報告準則第9號過渡作出額外披露。

根據本集團的評估，採納此等新準則、修訂本及詮釋將不會對本集團的財務資料有重大影響。

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、估計和假設。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二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

5 財務風險管理

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。

中期簡明綜合財務報表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，故應與本集團於二零一二年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險並無任何變動，風險管理政策自二零一二年十二月三十一日以來亦無任何變動。

6 分部資料

執行董事審閱本集團內部報告評估業績及分配資源。執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事分別評估物業發展業務及物業管理服務業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／（虧損）的計量評估。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利／（虧損）分析如下：

	截至二零一三年六月三十日止六個月		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	8,477,299	104,263	8,581,562
分部間收入	-	(18,810)	(18,810)
外部客戶收入	8,477,299	85,453	8,562,752
除所得稅前溢利	1,471,168	(42,198)	1,428,970

	截至二零一二年六月三十日止六個月		
	物業發展及投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	4,211,605	102,665	4,314,270
分部間收入	-	(11,920)	(11,920)
外部客戶收入	4,211,605	90,745	4,302,350
除所得稅前溢利	1,065,681	(17,920)	1,047,761

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

6 分部資料 (續)

按分部劃分的本集團的資產及負債分析如下：

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

7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 無形資產 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一三年一月一日期初金額	48,947	570,500	301,805	6,695
添置	11,136	—	—	—
收購一間附屬公司 (附註32)	3,036	—	35,070	—
出售	(1,510)	(322,500)	—	—
折舊及攤銷	(8,837)	—	—	(3,094)
減值撥備	—	—	(20,892)	—
於二零一三年六月三十日期末金額	52,772	248,000	315,983	3,601
截至二零一二年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一二年一月一日期初金額	28,157	551,500	300,958	12,883
添置	7,379	—	—	—
收購一間附屬公司	1,073	—	—	—
出售	(788)	—	—	—
折舊及攤銷	(4,833)	—	—	(3,095)
減值撥備	—	—	—	—
於二零一二年六月三十日期末金額	30,988	551,500	300,958	9,788

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產（續）

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團分別收購總計人民幣8.7百萬元的汽車及總計人民幣2.3百萬元的辦公室設備。

本集團之投資物業均位於中國及按其公允價值列賬，分析如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
香港以外，按下列租期持有： 介乎5至20年的租期	248,000	570,500

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團向獨立第三方出售位於中國天津賬面值為人民幣322.5百萬元之若干投資物業，導致錄得淨收益人民幣61.7百萬元。以下款額已於損益賬確認：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售投資物業之收益（附註24）	61,730	-
租金收入（附註22）	8,777	8,261
經營開支	(1,462)	(1,455)
	69,045	6,806

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產（續）

該等投資物業之公允價值計量資料呈列如下：

	於二零一三年六月三十日公允價值計量		
	活躍市場 相同資產報價 (第一等級) 人民幣千元	其他重大 可觀察輸入值 (第二等級) 人民幣千元	重大非 可觀察輸入值 (第三等級) 人民幣千元
持續公允價值計量	–	33,400	214,600

期內，概無在第一等級、第二等級及第三等級之間進行轉撥。

8 於共同控制實體投資

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

於共同控制實體的權益投資變動分析如下：

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

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

8 於共同控制實體投資（續）

附註：

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

- (a) 於二零一三年五月，本集團與其擁有24.5%權益的共同控制實體上海保利泓融房地產有限公司（「上海保利泓融」）的另一名股東根據各自的股權份額增加注資，以為物業發展項目提供資金。本集團分佔的投資數額為人民幣181.3百萬元。於增加資本後，本集團擁有該共同控制實體24.5%的權益。
- (b) 於二零一三年一月七日，本集團以對價人民幣348.9百萬元收購其之前擁有23.5%權益的聯營公司天津泰達城市開發有限公司（「天津泰達」）額外23.5%股權。該項交易完成後，本集團於天津泰達的股權增加至47%，而天津泰達成為本集團的共同控制實體。（附註4）
- (c) 於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團與其他第三方業務夥伴成立下列共同控制實體：

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

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

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

8 於共同控制實體投資 (續)

附註：(續)

- (d) 於二零一三年一月，本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城向其當時擁有37%權益的共同控制實體常州綠城置業有限公司(「常州綠城」)的一名第三方股東收購常州綠城的額外20%股權，對價為人民幣163百萬元。此後常州綠城成為於本集團的附屬公司。

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

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

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

9 於聯營公司投資

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

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

9 於聯營公司投資（續）

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期初	3,123,480	979,753
一間轉變為共同控制實體的聯營公司（附註3(b)）	(353,242)	–
於新聯營公司的投資（附註(a)）	22,500	–
應佔聯營公司溢利／（虧損）淨額	276,533	(2,623)
期末	3,069,271	977,130

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。

附註：

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

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

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

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

10 權益交易的預付款

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
建議收購優勢集團的預付款（附註36(b)）	1,790,862	—
潛在收購事項的按金	290,000	—
建議收購常州綠城額外股權的預付款	—	80,000
建議收購上海龍驤股權的預付款	—	5,000
	2,080,862	85,000

11 發展中物業（「發展中物業」）

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
預期將於一個營業週期內竣工的發展中物業計入流動資產：		
— 土地使用權	25,414,093	25,314,913
— 建築成本及資本化開支	10,850,771	9,610,200
— 資本化財務成本	3,041,310	2,801,894
	39,306,174	37,727,007
減：可變值虧損撥備	—	(29,387)
	39,306,174	37,697,620

本集團的發展中物業均位於中國。

於二零一三年六月三十日，合共為人民幣24,175百萬元的发展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一二年十二月三十一日：人民幣22,361百萬元）（附註20）。

12 持作出售的竣工物業

竣工物業均位於中國。

於二零一三年六月三十日，合共為人民幣6,224百萬元的发展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一二年十二月三十一日：人民幣5,010百萬元）（附註20）。

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

13 貿易及其他應收款項

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

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

本集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

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

14 預付款

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

本集團預付款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）

截至二零一三年六月三十日止六個月

15 受限制現金

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
預售物業所得受限制現金（附註a）	1,923,664	1,981,027
銀行貸款的擔保按金	1,658,543	1,857,555
其他	52,462	30,131
	3,634,669	3,868,713

附註a：

預售物業所得受限制現金為本公司若干附屬公司預售物業所得款項的若干部份，乃根據中國地方政府頒佈的有關規例存放於受限制銀行賬戶，以保證物業預售所得款項用於物業開發。

16 現金及現金等價物

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 以人民幣計值	5,821,993	7,581,815
— 以美元計值	3,796,240	800,402
— 以港元計值	1,242,493	11,809
	10,860,726	8,394,026

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

17 股本

	股份數目 (千股)	普通股	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	10,000,000	1,000,000	
已發行：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一二年十二月三十一日	3,015,076	301,508	260,341
配售普通股（附註(a)）	300,000	30,000	24,294
行使僱員購股權時所發行股份（附註(b)）	3,400	340	274
於二零一三年六月三十日	3,318,476	331,848	284,909

附註：

- (a) 於二零一三年一月二十一日，本公司發行300,000,000股每股面值0.1港元的股份。認購價每股6.70港元及股份溢價總額人民幣1,594,000,000元（附註18）已於本公司的儲備中記錄。
- (b) 本公司分別於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃及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。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授出30,900,000份購股權。

截至二零一三年六月三十日止六個月，僱員根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃行使購股權所涉及的股份分別為1,912,000股及1,488,000股，致使股本增加人民幣300,000元及股份溢價增加人民幣6,320,000元（附註18）。

於二零一三年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的可行使股份分別為24,456,000股及54,346,000股（二零一二年十二月三十一日：首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為26,368,000股及21,874,000股）。

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

18 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一三年					
六月三十日止六個月					
於二零一三年一月一日		1,727,298	483,445	7,017,928	9,228,671
期內溢利		-	-	752,418	752,418
與非控股權益的交易	33	-	(64,249)	-	(64,249)
配售普通股	17(a)	1,594,257	-	-	1,594,257
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	17(b), 26	-	13,963	-	13,963
— 行使僱員購股權	17(b)	6,316	-	-	6,316
其他		-	2,641	-	2,641
於二零一三年六月三十日		3,327,871	435,800	7,770,346	11,534,017
截至二零一二年					
六月三十日止六個月					
於二零一二年一月一日		1,783,783	341,529	4,666,563	6,791,875
期內溢利		-	(212)	527,427	527,215
與非控股權益的交易		-	(28,075)	-	(28,075)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		-	13,977	-	13,977
— 已發行股份所得款項		2,189	-	-	2,189
法定儲備		-	30,989	(30,989)	-
股息		-	-	(235,617)	(235,617)
其他		-	389	-	389
於二零一二年六月三十日		1,785,972	358,597	4,927,384	7,071,953

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

19 貿易及其他應付款項

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

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

20 借貸

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，借自：		
— 銀行	9,228,366	9,314,430
— 其他金融機構	8,544,147	4,996,710
— 第三方	—	500,000
優先票據（附註a）	5,472,678	2,459,390
	23,245,191	17,270,530
減：長期借貸的即期部份	(4,987,906)	(7,328,050)
	18,257,285	9,942,480
即期		
有抵押，借自：		
— 銀行	72,000	255,000
— 其他金融機構	111,690	1,750,690
— 第三方	—	50,000
無抵押，借自：		
— 其他金融機構	318,807	318,807
— 第三方	1,080,000	2,080,000
長期借貸的即期部份（附註*）	4,987,906	7,328,050
	6,570,403	11,782,547
借貸總額	24,827,688	21,725,027

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

20 借貸（續）

附註*： 於二零一三年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣2,553.8百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,657百萬元）將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到50%至80%時到期悉數償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣2,029.4百萬元的借貸（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,400百萬元）於截至二零一四年六月三十日止十二個月內到期，因此列示在流動負債中。

借貸變動分析如下：

	人民幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月	
於二零一三年一月一日的期初金額	21,725,027
收購附屬公司	485,000
新增借貸	10,132,356
優先票據	3,093,841
償還借貸	(10,527,983)
匯兌收益	(80,553)
於二零一三年六月三十日的期末金額	24,827,688
截至二零一二年六月三十日止六個月	
於二零一二年一月一日的期初金額	11,574,600
收購附屬公司	1,290,000
新增借貸	3,988,950
償還借貸	(4,399,560)
於二零一二年六月三十日的期末金額	12,453,990

於二零一三年六月三十日，本集團的借貸總額為人民幣23,429百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣19,326百萬元），乃以本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業合計為人民幣30,399百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣27,578百萬元）及本集團附屬公司的若干股權作出抵押或共同抵押。

本集團所有借貸之賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

20 借貸（續）

(a) 優先票據

於二零一二年十月及二零一三年四月，本公司分別發行本金額為400百萬美元及500百萬美元的優先票據（「優先票據」）。優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。優先票據分別按年利率12.5%及9.375%計息，須每半年派息一次。贖回價列示如下：

贖回時間

400百萬美元：

年度	贖回價
二零一五年十月十六日之前	112.5%
二零一五年十月十六日至二零一六年十月十五日	106.3%
二零一六年十月十六日及之後	103.1%

500百萬美元：

年度	贖回價
二零一六年四月五日前	
— 贖回多達35%	109.4%
— 贖回全部但非部份（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%

附註i：適用溢價為以下較高者（1）本金的1%及（2）本金的104.7%之現值與贖回日期起至二零一六年四月五日止期間預定利息成本的現值之和超出贖回日期的本金部份。

提早贖回選擇權被視為與主合同並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為本集團並無計劃提早贖回，且上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及於二零一三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)

截至二零一三年六月三十日止六個月

21 當期所得稅負債

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
土地增值稅應付款項	2,688,640	2,796,314
企業所得稅應付款項	1,755,820	2,299,892
	4,444,460	5,096,206

22 收入

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

23 按性質分析的開支

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

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

24 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售投資物業收益 (附註7)	61,730	-
收購權益之收益 (附註8(b))	4,377	31,684
其他	27,828	-
	93,935	31,684

25 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已收取政府補助金	20,602	10,000
其他	6,508	1,703
	27,110	11,703

26 員工成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工資及薪金	126,860	61,452
購股權攤銷 (附註18)	13,963	13,977
退休金成本	19,053	5,158
員工福利	14,654	15,388
	174,530	95,975

簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

27 財務收入及財務成本

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

28 所得稅開支

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

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

28 所得稅開支（續）

(a) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一三年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日以來賺取的盈利所支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。

29 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	752,418	527,427
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,267,450	3,000,144

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

29 每股盈利（續）

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原應可按公允價值（按本公司股份的年度平均市價而定）購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	752,418	527,427
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,267,450	3,000,144
就購股權調整（千股）	62,143	15,558
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	3,329,593	3,015,702

30 承擔

(a) 物業開發

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發支出		
— 已訂約但未撥備	12,206,709	9,435,282
— 已批准但未訂約	34,198,243	22,596,327
	46,404,952	32,031,609

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

30 承擔（續）

(b) 權益投資的承擔及收購新土地使用權

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	3,522,107	—
— 已批准但未訂約	4,985,206	473,200
	8,507,313	473,200

(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	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	3,406	3,162
1年以上10年以內	28,495	18,464
	31,901	21,626

31 財務擔保

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	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	6,888,840	5,124,183

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。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

31 財務擔保（續）

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。

32 業務合併

誠如附註8(d)所披露，本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城於二零一三年一月自第三方股東收購常州綠城額外20%的股權，現金代價為人民幣163百萬元。於該交易後，常州綠城成為上海融創綠城擁有57%權益的附屬公司。

重新計量先前持有權益：

	人民幣千元
先前持有37%權益的公允價值	206,000
先前持有權益的賬面值（附註8(d)）	205,490
重新計量收益	510

收購常州綠城資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
常州綠城20%股權的代價	163,480
加：以往擁有37%權益的公允價值	206,000
減：57%資產淨值的公允價值	(334,410)
商譽	35,070

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

32 業務合併（續）

收購事項產生的資產及負債的公允價值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	44,451
物業、廠房及設備	3,036
發展中物業	1,628,539
應收關連方款項	683,517
遞延所得稅資產	35,299
其他應收款項	53,714
貿易及其他應付款項	(295,292)
客戶預付款項	(425,723)
借貸	(485,000)
應付關連方款項	(523,200)
遞延所得稅負債	(146,082)
	573,259
減：非控股權益	(238,849)
本集團擁有的總資產淨值的公允價值	334,410
現金結算的購買代價（附註a）	(163,480)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	44,451
收購之現金流出淨額	(119,029)

附註a：

本集團已於二零一二年十一月預付部份對價人民幣80百萬元，餘款人民幣83.5百萬元已於二零一三年一月支付。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

33 與非控股權益之交易

(a) 收購附屬公司的額外股權

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已完成下列與非控股權益的收購附屬公司之額外股權：

	收購 額外股權 %	於收購日期 的資產淨值 人民幣千元	於交易日期 收購權益的 賬面值 人民幣千元	交易 代價 人民幣千元	本集團 擁有人應佔 權益減少 人民幣千元
無錫融創城市建設有限公司	28.57%	819,699	234,188	248,000	13,812
重慶業晉房地產開發有限公司	20%	8,302	1,660	2,000	340
常州綠城*	40%	547,863	219,145	318,886	49,871
北京西山匯商務會所管理有限公司	20%	(630)	(126)	100	226
		1,375,234	454,867	568,986	64,249

* 收購的常州綠城股權由本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城直接擁有。

(b) 向非控股權益出售股權（並未失去控制權）

於二零一三年二月二十五日，本集團以現金代價人民幣161百萬元向綠城集團轉讓於原全資附屬公司杭州融創綠城房地產開發有限公司（「杭州融創」）的25%股權。交易完成後，本集團控制杭州融創75%股權，並仍然擁有該實體的控制權。

	於交易日期 的資產淨值 人民幣千元	於交易日期 已出售權益 的賬面值 人民幣千元	交易代價 人民幣千元	本公司 擁有人應佔 權益的影響 人民幣千元
杭州融創	642,080	160,520	160,520	—

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

34 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
方興融創	共同控制實體
北塘融創	共同控制實體
碩通	共同控制實體
杭州望江府	共同控制實體
上海保利泓融	共同控制實體
天津泰達	共同控制實體
上海龍驤	共同控制實體
葛洲壩	聯營公司
上海森林高爾夫	聯營公司
興業萬發	聯營公司
北京保利融創	聯營公司
無錫太湖綠城	聯營公司
天津保利融創	聯營公司

(b) 與關連方的交易

於截至二零一三年六月三十日止六個月，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
提供予關連方的資金		
(1) 提供資金		
— 共同控制實體	1,309,600	1,164,043
— 聯營公司	714,497	641,900
(2) 收取資金		
— 共同控制實體	1,172,519	—
— 聯營公司	861,586	—
關連方的現金墊款		
(1) 接收資金		
— 共同控制實體	281,360	—
— 聯營公司	376,362	—
(2) 償還資金		
— 共同控制實體	428,925	—
— 聯營公司	198,083	—

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

34 關連方交易（續）

(c) 關連方結餘

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收共同控制實體款項	1,427,001	1,289,920
應收聯營公司款項	1,625,399	1,772,488
應付共同控制實體款項	281,360	428,925
應付聯營公司款項	1,362,696	1,184,417

* 於二零一三年六月三十日，結餘中人民幣443.3百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣1,645百萬元）按年利率7.5%至12%計息，應收／付聯營公司及共同控制實體的其餘款額乃免息及無固定還款日期。

35 股息

有關截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息326百萬港元已於二零一三年八月派付（有關二零一一年十二月三十一日止年度之291百萬港元已於二零一二年派付）。董事會不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

36 結算日後事項

(a) 於二零一三年七月十日，本公司之全資附屬公司天津融創鼎晟置地有限公司（「融創鼎晟」）與第三方訂立股權轉讓協議，據此，融創鼎晟同意收購由第三方賣方擁有之天津融政投資有限公司（「天津融政」）100%股權及賣方應收天津融政之款項，總代價為人民幣1,148.5百萬元。截至本報告日期，有關交易尚未完成。

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一三年六月三十日止六個月

36 結算日後事項（續）

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

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

- (c) 於二零一三年七月二十四日，本公司擁有50%權益之附屬公司上海融創綠城透過公開招標過程收購中國上海之土地使用權，總價格為人民幣1,044,000,000元。本集團將根據應佔上海融創綠城之股權比例出資人民幣522,000,000元。截至本報告日期，尚未簽署該土地使用權之收購合同。
- (d) 於二零一三年七月二十九日，本公司之全資附屬公司聚金資產投資控股有限公司透過公開招標過程收購中國重慶之土地使用權，總價格為人民幣567,400,000元。截至本報告日期，尚未簽署該土地使用權之收購合同。
- (e) 於二零一三年八月六日，本公司之全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，融創奧城同意收購杭州國融置地有限公司（「杭州國融」）60%股權及賣方應收杭州國融之款項，總代價為人民幣507,800,000元。截至本報告日期，有關收購尚未完成。
- (f) 於二零一三年八月十四日，本公司之全資附屬公司北京融創建投房地產有限公司透過公開招標過程，與第三方共同收購中國北京之土地使用權，總價格為人民幣4,120,000,000元。截至本報告日期，尚未簽署土地使用權之收購合同。

SUNAC 融創中國

10
2003-2013
年